मुंबई उच्च न्यायालयात सामान्य मूळ दिवाणी अधिकार क्षेत्र

अंतरिम अर्ज (लॉज) क्रमांक २५४७८ / २०२५

मध्ये

२०२५ चा खटला (लॉज) क्रमांक २५४६८

राजकुमार गुलाटी आणि इतर. **.... अर्जदार**

मधील प्रकरणात :

राजकुमार गुलाटी आणि इतर. **.... अर्जदार (मूळ वादी)**

: विरुद्ध :

एस.डी. कॉर्पोरेशन प्रायव्हेट लिमिटेड आणि इतर **.... प्रतिवादी**

श्री. प्रवीण समदानी, वरिष्ठ वकील, श्री. प्रतीक सेकसरिया, वरिष्ठ वकील आणि श्री. सिमिल पुरोहित, वरिष्ठ वकील, श्री. देवांश शहा यांच्यासह श्री अर्चित राव आणि श्रीमती फातिमा कोठारी सह श्री. अभिषेक सालियन आणि श्रीमती सृष्टी थोरात, फिर्यादीसाठी.

श्री. विराग तुळजापूरकर, ज्येष्ठ वकील, सह श्री. चिराग कामदार, श्रीमती जस्मिन कचालिया, श्री. आर्यन श्रीवास्तवा, श्री. वीरेन मंढले, श्रीमती गौरी वाकुरे, श्रीमती धून विनोद संतोष, सह वाडिया घंडी आणि कंपनी. प्रतिवादी क्रमांक १ साठी.

श्री. रवी कदम, ज्येष्ठ वकील, सह श्री. चिराग कामदार, श्रीमती. जस्मिन कचालिया, श्री. आर्यन श्रीवास्तव, श्री. वीरेन मांढले, श्रीमती. गौरी वाकुरे आणि श्रीमती. धुन विनोद संतोष सह वाडिया घंडी आणि कंपनी. प्रतिवादी क्र. २ साठी.

श्री. झाल अंध्यारुजिना, ज्येष्ठ वकील, सह श्री. करण भिडे, श्री. जास्मिन कचालिया, श्री. आर्यन श्रीवास्तव, श्री. वीरेन मांडले, श्रीमती. गौरी वाकुरे आणि श्रीमती. धुन विनोद संतोष सह वाडिया घंडी आणि कंपनी. प्रतिवादी क्र. ३ करिता.

श्री. कार्ल तांबोळी सह **श्री. मयूर खांडेपारकर**, श्रीमती. जास्मिन कचालिया, श्री. आर्यन श्रीवास्तव, श्री. वीरेन मांडले, श्रीमती. गौरी वाकुरे आणि श्रीमती. धून विनोद संतोष सह वाडिया घंडी आणि कंपनी, प्रतिवादी क्र. ४ साठी.

श्रीमती. अंकिता सिंघानिया यांच्यासह श्री. भानु चोप्रा, श्री. जहान अजय चोक्सी, श्रीमती. सौम्या मिश्रा, श्री. आदित फुरिया आणि श्री. कविश पंड्या सह केजेएसी आणि असोसिएट्स, प्रतिवादी क्र.५ साठी.

कोरम : संदीप व्ही. मारणे, जे.

निर्णय राखून ठेवला: १७ ऑक्टोबर २०२५.

निकाल सुनावणी: ११ नोव्हेंबर २०२५

निर्णय:

प्रस्तावना

१. दक्षिण मुंबईतील सर्वात उंच गगनचुंबी इमारतींपैकी एक असलेल्या 'द इम्पीरियल'च्या घरमालकांनी विकासकाशी हातमिळवणी केली आहे, जो लेआउटमध्ये केवळ अतिरिक्त इमारतीच नव्हे तर विद्यमान इमारतीत अतिरिक्त सदनिका बांधण्याचा प्रस्ताव ठेवत आहे.

२. स्थापत्यशास्त्राचे प्रमुख वैशिष्ट्य म्हणून कळस आणि काचेच्या आवरणांसह विशेष मुकुट असण्याव्यतिरिक्त, 'द इम्पीरियल'ने काही वर्षांपूर्वी भारतातील सर्वात उंच इमारत म्हणून मुकुट देखील परिधान केला होता. तथापि, विडंबनाची गोष्ट म्हणजे, श्रीमंत रहिवाशांचे घर असलेल्या 'द इम्पीरियल'चे अति-लक्झरी ट्विन टॉवर्स हे अतिक्रमित जमिनीवरील गरीब झोपडपट्टीवासीयांच्या पुनर्वसनासाठी विकासकाला देण्यात आलेल्या प्रोत्साहनाचे उत्पादन आहे. झोपडपट्टीतील रहिवाशांसाठी पुनर्वसन सदनिका बांधण्यासाठी झालेला खर्च भरून काढण्यासाठी विकासकाला बाजारात काही सदनिका विकण्याच्या स्वरूपात प्रोत्साहन मिळते. झोपडपट्टी योजना राबवताना झोपडपट्टीवासीयांच्या पुनर्वसनासाठी मिळालेल्या प्रोत्साहनाचा वापर करून 'द इम्पीरियल' च्या गगनचुंबी इमारती उद्भवल्या आहेत.

३. 'द इम्पीरियल' प्रकल्पाची सुरुवातीला लेआउटमध्ये ट्रिपल टॉवर्स म्हणून कल्पना केली गेली होती. झोपडपट्टीतील रहिवाशांचे पुनर्वसन करतानाच विकासकाने तीन नियोजित टॉवर्सपैकी केवळ दोन टॉवर्सचे बांधकाम हाती घेतले, ज्याचे बांधकाम २००९ मध्ये अंशतः पूर्ण झाले आणि २०१४ मध्ये पूर्णपणे पूर्ण झाले. विकासकाने २५ वर्षांहून अधिक काळ झोपडपट्टी योजना अपूर्ण ठेवली आहे आणि तिसऱ्या नियोजित टॉवरच्या बांधकामाची वैशिष्ट्ये गुंडाळत असताना चौथा अनियोजित टॉवर 'इम्पीरियल

एज' बांधला आहे. तिसऱ्या नियोजित टॉवरची वैशिष्ट्ये आता आणली गेली आहेत, ज्यामुळे विद्यमान ट्विन टॉवरच्या रहिवाशांसाठी चिंता निर्माण झाली आहे. तथापि, झोपडपट्टी योजना २५ वर्षांहून अधिक काळ प्रलंबित ठेवून, वडाळा येथील आणखी एका झोपडपट्टी योजनेसह त्याचे एकत्रीकरण करणे आणि मध्यंतरीच्या काळात एफएसआयच्या निकषांमध्ये होणारे विविध बदल यामुळे विकासकाला मोठा फायदा झाला आहे, जो आता इतक्या मोठ्या प्रमाणात मंजूर विक्री घटक बिल्ट-अप एरियाने सज्ज आहे की तिसर् या नियोजित टॉवरमध्ये त्याचा संपूर्ण वापर करणे कठीण जात आहे. त्यानुसार 'टाऊन हाऊस' या जमिनीत पाचवी इमारत बांधण्याचे नियोजन केले आहे. विकासकाने निर्लज्जपणे निर्वासित आणि विद्यमान ट्विन टॉवर्सच्या इतर भागात अतिरिक्त फ्लॅट बांधून एफएसआयने खायला घालण्याचा प्रस्ताव दिला आहे.

४. त्यानुसार, विद्यमान ट्विन टॉवर्सच्या ४८ अपार्टमेंट मालकांनी महाराष्ट्र ओनरशिप ऑफ फ्लॅट्स (रेग्युलेशन ऑफ प्रमोशन ऑफ बांधकाम, विक्री, व्यवस्थापन आणि हस्तांतरण) अधिनियम १९६३ (**मोफा**) च्या कलम ७ आणि ७ए अंतर्गत त्यांचे हक्क लागू करण्याच्या प्रयत्नात विकासकाला लेआउटमध्ये पुढील कोणतेही बांधकाम करण्यापासून रोखण्यासाठी सध्याचा खटला दाखल केला आहे. तथापि, त्यांच्या कृतीला विकासकाने बचाव केला आहे की एमओएफएच्या तरतुदी महाराष्ट्र गृहनिर्माण आणि क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या (**म्हाडा**) जमिनीवर अंमलात आणल्या गेल्यामुळे

आणि पर्यायाने, झोपडपट्टी योजना राबविताना बांधलेल्या इमारतीच्या संदर्भात एमओएफए अंतर्गत प्रकटीकरण तरतुदी लागू करण्यायोग्य नाहीत. फिर्यादींनी दाखल केलेल्या फिर्यादी बद्दल विकासकाने असा बचाव केल्याने या न्यायालयाने दाखल केलेल्या तात्पुरत्या हुकूमाच्या अर्जावर निर्णय घेताना प्रथमदर्शनी निर्णयासाठी महत्त्वपूर्ण मुद्द्यांना जन्म दिला आहे.

५. फिर्यादींच्या खटल्यात, फिर्यादींनी ३१ डिसेंबर २००९ च्या मंजूर घोषित केलेल्या योजनेच्या विपरीत, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ ला लेआउटच्या कोणत्याही भागात, तसेच 'द इम्पीरियल' इमारतीच्या टॉवर्स-ए आणि बी मध्ये कोणतेही बांधकाम करण्यापासून रोखण्यासाठी तात्पुरते हुकूम मागण्यासाठी सध्याचा अंतरिम अर्ज दाखल केला आहे. फिर्यादींनी क्लब हाऊस, पोडियम पातळी आणि इमारतीतील शरणार्थी क्षेत्राच्या संदर्भात कोर्ट रिसीव्हरची नियुक्ती करण्याची मागणी केली आहे. तसेच इमारतीतील बांधकामाच्या स्थितीची पूर्ण, खरी आणि संपूर्ण माहिती देण्याची मागणी केली आहे.

<u>तथ्ये</u>

६. मलबारच्या कॅडस्ट्रल सर्व्हे क्र. ७२५ आणि मुंबई शहराच्या कुंबल्ला हिल डिव्हिजनच्या जमिनीत मोठ्या प्रमाणात जमीन होती, जी राज्य सरकारने पोलिस विभागासाठी संपादित केली होती. कॅडस्ट्रल सर्व्हे क्र.७२५ मधील अधिग्रहित

जमिनीपैकी ४.२६ हेक्टर जमिनीवर झोपडपट्टीवासीयांनी अतिक्रमण केले आहे. २ फेब्रुवारी १९८९ रोजी महाराष्ट्र शासनाच्या महसूल व वन विभागाने झुडपट्टी योजनेची अंमलबजावणी करून झोपडपट्टीवासीयांचे पुनर्वसन करण्याचा निर्णय घेतला आणि जमिनीच्या काही भागावर पोलिस घरे उपलब्ध करून दिली. प्रतिवादी झोपडपट्टी योजना राबविण्यासाठी विकासक म्हणून क्रमांक १ ची नियुक्ती करण्यात आली होती, ज्याने झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने (**एसआरए**) एकूण ५४.३६० चौरस मीटर जमिनीच्या संदर्भात दिलेल्या विविध परवानग्या अनुसरण करून विकास नियंत्रण नियम, १९९१ (**डीसीआर १९९१**) च्या नियम ३३ (१०) अंतर्गत झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्प हाती घेतला. या योजनेत नव महाराष्ट्र नगर सहकारी गृह निर्माण संस्था लि., न्यू जयफळवाडी सीएचएस लिमिटेड, जनता हिल सीएचएस लिमिटेड, मुंबई ताडदेव येथील वसलेल्या या तीन झोपडपट्टी सोसायट्यांचे एकत्रीकरण करण्यात आले.

७. झोपडपट्टी योजनेअंतर्गत, प्रतिवादी क्रमांक १ ला विद्यमान झोपडपट्टीवासीयांच्या पुनर्वसनासाठी १० इमारती बांधायच्या होत्या आणि तीन टॉवर्स असलेली एक विनामूल्य विक्री इमारत बांधायची होती., ए, बी आणि सी एकत्रितपणे 'द इंपीरियल' म्हणून ओळखले जातात. फिर्यादींनी 'द इम्पीरियल' या इमारतीत फ्लॅट खरेदी केले आहेत. फिर्यादीच्या म्हणण्यानुसार, त्यांच्या संबंधित सदनिका खरेदी करताना त्यांना असे निवेदन देण्यात आले होते की एसआरएने टॉवर्स-ए आणि बी च्या

बांधकामास परवानगी दिली होती, ज्यात दोन विक्रीयोग्य निवासी इमारतींना लागून, ६० मजल्यांच्या समावेश होता व तिसऱ्या इमारतीचा समावेश असणे गरजेचे होते. फ्लॅट खरेदीदारांना प्रतिवादी क्रमांक १ ने झोपडपट्टी योजनेंतर्गत हाती घेतलेल्या प्रस्तावित विकासाची संभाव्यता उघड केली. फिर्यादीच्या म्हणण्यानुसार, त्यांनी त्यांना दिलेल्या निवेदनांवर अवलंबून फ्लॅट खरेदी केले.

८. प्रतिवादी क्रमांक १ ने वादी आणि टॉवर्स ए आणि बीच्या इतर फ्लॅट खरेदीदारांसह विक्रीसाठी वैयक्तिक करार केला. फिर्यादींच्या मते, विक्रीसाठी कराराने (**आयओए**) २८ ऑगस्ट २००२ रोजी ६० मजल्यांच्या दोन निवासी विक्रीयोग्य इमारती आणि प्रस्तावित तिसरी इमारतीच्या बांधकामास मंजुरी दिली होती. २००९ मध्ये, प्रतिवादी क्रमांक १ ने ताडदेव येथील झोपडपट्टी योजनेला वडाळा येथे अंमलात आणलेल्या आणखी एका झोपडपट्टी योजनेसह एकत्र केले आणि १० डिसेंबर २००९ रोजी क्लब केलेल्या झोपडपट्टी योजनांच्या संदर्भात लेटर ऑफ इंटेंट (**एलओआय**) सुरक्षित केले, ज्याच्या अनुषंगाने, ३१ डिसेंबर २००९ रोजी सुधारित लेआउट प्लॅन मंजूर करण्यात आला, जो वादींच्या मते, त्यांच्यासाठी शेवटचा जाहीर केलेली योजना आहे. टॉवर-ए आणि टॉवर-बी च्या बांधकामासाठी प्रकटीकरण आणि तिसऱ्या टॉवरसाठी राखून ठेवलेली जागा समाविष्ट आहे.

९. फ्री-सेल इमारतींमध्ये टॉवर्स-ए आणि बीचे बांधकाम अंशतः पूर्ण झाले आणि ३१ डिसेंबर २००९ रोजी अंशतः भोगवटा प्रमाणपत्र (**ओसी**) जारी करण्यात आले. फिर्यादींच्या म्हणण्यानुसार ३१ डिसेंबर २००९ रोजी ओसी लेआउट प्लॅन ही त्यांच्यासाठी शेवटची जाहीर केलेली योजना आहे. ३१ जानेवारी २०११ रोजी, एसआरएने क्लब हाऊसची मालकी सोसायटीकडे हस्तांतरित करणे, शरणार्थी क्षेत्र सोसायटीकडे हस्तांतरित करणे इत्यादी विविध अटींच्या अधीन प्रतिवादी क्रमांक १ ला सुधारित आयओए जारी केले.

१०. १६ ऑक्टोबर २०१२ रोजी, प्रतिवादी क्रमांक १ ने कायद्याच्या कलम २ अंतर्गत एकतर्फी घोषणापत्र अंमलात आणून महाराष्ट्र अपार्टमेंट मालकी कायदा, १९७० (**एमएओ कायदा**) च्या तरतुदींच्या अधीन 'द इम्पीरियल' इमारतीचे टॉवर्स-ए आणि बी अधीन केले. त्यानुसार, प्रतिवादी क्रमांक ५ 'द इम्पीरियल कॉन्डोमिनियम' ची स्थापना १६ ऑक्टोबर २०१२ च्या घोषणेनुसार करण्यात आली. १६ ऑक्टोबर २०१२ च्या घोषणेच्या अनुषंगाने, प्रतिवादी क्रमांक १ ने 'द इम्पीरियल' च्या टॉवर्स-ए आणि बी च्या फ्लॅट खरेदीदारांच्या बाजूने अपार्टमेंटचे विविध करार केले. फिर्यादीने फिर्यादीसह २६ ऑगस्ट २०२१ रोजी अपार्टमेंटचा असा एक करार सादर केला आहे.

११. १६ ऑक्टोबर २०१४ रोजी, एसआरए द्वारे 'द इम्पीरियल' इमारतीच्या टॉवर्स-ए आणि बी संदर्भात संपूर्ण भोगवटा प्रमाणपत्र जारी करण्यात आले. १६

ऑक्टोबर २०१४ रोजी, प्रतिवादी क्रमांक १ ने लेआउट योजनेत सुधारणा केली, ज्यामध्ये टॉवर-सी प्रस्तावित विक्री टॉवर (विंग-सी) म्हणून दर्शविला गेला ज्यामध्ये १० पोडियम मजले, एक प्रवेशद्वार मजला, एक सर्व्हिस फ्लोर आणि ५७ मजले आहेत. प्रतिवादी क्रमांक १ ने पुनर्वसन इमारतींपैकी एक बांधली जाणार होती त्या ठिकाणी विक्री घटक इमारत "इम्पीरियल एज" बांधली.

१२. फिर्यादींचा असा दावा आहे की नोव्हेंबर २०२४ मध्ये कॉन्डोमिनियमच्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेत, सदस्यांनी प्रतिवादी क्रमांक १ ने जमीन आणि इमारतींमध्ये अधिकार, शीर्षक आणि व्याज हस्तांतरित करण्यास विलंब केल्याबद्दल चिंता व्यक्त केली. माहितीचा अधिकार कायदा, २००५ (**आरटीआय कायदा**) अंतर्गत १७ डिसेंबर २०२४ रोजी विनामूल्य विक्री इमारतींच्या बांधकामाच्या मंजूर योजनांसंदर्भात अर्ज करण्यात आला होता. एसआरएने माहिती देण्यास नकार दिला आणि प्रतिवादी क्रमांक ५ ला त्याच्या अधिकृत वेबसाइटवर निर्देशित केले. फिर्यादीच्या म्हणण्यानुसार, वेबसाइटने आवश्यक असलेल्या संपूर्ण तपशीलांचा खुलासा केला नाही. त्यामुळे फिर्यादीसह फ्लॅट खरेदीदारांनी माहिती अधिकार कायद्यांतर्गत अर्ज करणे सुरू ठेवले. आरटीआय कायद्यांतर्गत प्राप्त झालेल्या उत्तरांद्वारे फ्लॅट खरेदीदारांना उघड झालेल्या माहितीवरून असे दिसून आले की प्रतिवादी क्रमांक १ ने टॉवर्स-ए आणि बीच्या अपार्टमेंट मालकांची संमती न घेता २४ जुलै २०२४ रोजी

इमारतीच्या योजनांमध्ये सुधारणा केली होती. फिर्यादींनी अशी माहिती देखील मिळविली ज्यामुळे असे दिसून आले की प्रतिवादी क्रमांक १ आणि इतरांनी एसआरए २७ जून २०२२, २७ डिसेंबर २०२२, २७ मे २०२४ आणि १० जुलै २०२४ रोजी सुधारित एलओआय प्राप्त केले होते. त्यानंतर असे उघड झाले आहे की २७ मे २०२४ च्या एलओआय अंतर्गत, मोठ्या मालमत्तेवरील अनुज्ञेय एफएसआय २.९९६ वरून ४.२१ पर्यंत वाढविण्यात आला आहे. २४ जुलै २०२४ रोजीचा सुधारित लेआउट प्लॅन ३१ डिसेंबर २००९ रोजीच्या शेवटच्या जाहीर केलेल्या लेआउट प्लॅनमधील सामग्री आणि लक्षणीय विचलन प्रतिबिंबित करतो. २४ जुलै २०२४ रोजीच्या सुधारित लेआउट प्लॅनमध्ये टॉवर्स ए, बी आणि इम्पीरियल एज व्यतिरिक्त सेल विंग्स- 'सी', 'सी-१' आणि 'टाऊनहाऊस' (विंग-डी) या अतिरिक्त संरचना सादर करण्याचा हेतू आहे. फिर्यादींचा असा विश्वास आहे की असे बदल वादींना केलेल्या निवेदनांचे स्पष्ट उल्लंघन आहे ज्या अंतर्गत लेआउटमध्ये केवळ तीन विंग ए, बी आणि सी येणार होते. म्हणूनच फिर्यादी एमओएफएच्या कलम ७ आणि ७ ए च्या तरतुदींचे उल्लंघन केल्याचा आरोप करतात.

१३. सुधारित एलओआय आणि २४ जुलै २०२४ च्या सुधारित लेआउट प्लॅनच्या पुढे, प्रतिवादी क्रमांक १ ने एमएओ कायद्यांतर्गत ३० एप्रिल २०२५ रोजी एक पुरवणी घोषणा अंमलात आणली, ज्या अंतर्गत प्रतिवादी क्रमांक २ ते ४ यांना सह-

विकासक म्हणून नियुक्त केले गेले आहे जे १६, २३, ३१ तारखेला 'द इम्पीरियल क्लब' तसेच अतिरिक्त अपार्टमेंटचे विस्तार बांधतील. टॉवर्स-ए आणि बीचा ३८ वा आणि ४५ वा मजला, ५१ व्या मजल्यावरील डुप्लेक्ससाठी एक दुकान आणि विस्तार ३० एप्रिल २०२५ रोजीच्या पुरवणी जाहीरनाम्यात एसआरएने दोन अतिरिक्त विंग-सी आणि सी-१, इंपीरियल टॉवर्स-ए आणि बी मधील ११ अतिरिक्त युनिट्स, द इम्पीरियल क्लब, ५१ व्या मजल्यावरील डुप्लेक्ससाठी विस्तार आणि 'टाऊनहाऊस' म्हणून ओळखल्या जाणाऱ्या विंग-डी इमारतीच्या बांधकामास मंजुरी दिली आहे.

१४. फिर्यादींच्या मते, ३१ डिसेंबर २००९ च्या शेवटच्या जाहीर योजनेत रचना, उंची किंवा मजल्यानुसार तपशीलांच्या बाबतीत तिसऱ्या टॉवरबद्दल कोणताही खुलासा केला गेला नाही. ३१ डिसेंबर २००९ रोजी योजनेच्या मंजुरीच्या वेळी, २.९९६ एफएसआय मंजूर करण्यात आला होता ज्यापैकी १.९५२८ चा एफएसआय टॉवर्स-ए आणि बी च्या बांधकामाद्वारे आधीच वापरला गेला होता आणि म्हणूनच ३१ डिसेंबर २००९ पर्यंत उर्वरित एफएसआय आणि त्यानंतर जमा होणाऱ्या कोणत्याही वाढीव एफएसआयसह टॉवर्स-ए आणि बीच्या फ्लॅट खरेदीदारांकडे निहित होता. फिर्यादी त्यानुसार उर्वरित एफएसआय तसेच ३१ डिसेंबर २००९ नंतर उद्भवणाऱ्या वाढीव एफएसआयच्या वापरावर आक्षेप घेत आहेत.

१५. फिर्यादींचा असा आरोप आहे की टॉवर्स ए आणि बीच्या केवळ २ उघड केलेल्या इमारतींच्या तुलनेत या प्रकल्पाचे मोठ्या प्रमाणात पुनर्वर्णन केले गेले आहे आणि सहा वेगळ्या इमारतींचा समावेश करण्यात आला आहे. २००९ च्या जाहीर केलेल्या योजनेनुसार, टॉवर-१ (विंग-ए), टॉवर-२ (विंग-बी) आणि टॉवर-सीसाठी जागा अशा केवळ तीन विक्री इमारती येणार होत्या. तथापि, २०२४ च्या योजनांमध्ये, आता टॉवर्स-१ आणि २ (विंग्स-ए आणि बी) व्यतिरिक्त, खालील अतिरिक्त बांधकामे केली गेली आहेत/ठेवण्याचा प्रयत्न केला जात आहे:

(i) कंपोझिट बिल्डिंग (विंग-बी) ग्राउंड + ४९ मजल्यांना 'इंपीरियल एज' असे नाव देण्यात आले आहे.

(ii) विक्री विंग-सी आणि विंग सी-१

(iii) टाउनहाऊस (विंग-डी).

१६. फिर्यादींच्या मते, २००९ च्या लेआउट प्लॅनमध्ये उघड केलेला तिसरा टॉवर खरोखरच विकासकांनी 'इम्पीरियल एज' नावाच्या इमारतीच्या स्वरूपात बांधला आहे आणि म्हणूनच लेआउटमध्ये पुढील विक्री इमारत बांधली जाऊ शकत नाही.

१७. प्रतिवादी क्र.५-कॉन्डोमिनियमने २८ एप्रिल २०२५ च्या पत्राद्वारे प्रतिवादी क्रमांक १ ला मोफा अंतर्गत त्याच्या जबाबदाऱ्यांचे पालन करण्यास आणि संपूर्ण जमीन आणि इमारत हस्तांतरित करण्यास सांगितले. प्रतिवादी क्रमांक १ ने २५ जून

२०२५ रोजी असे करण्यास नकार दिला आणि आपल्या कृतींचे समर्थन केले. त्यानुसार फिर्यादींनी खालील प्रार्थना करण्यासाठी सध्याचा खटला दाखल केला आहे: -

(अ) या सन्माननीय न्यायालयाने प्रतिवादी क्र.१ ते ४ यांना महाराष्ट्र मालकी सदनिकांचे (बांधकाम, विक्री, व्यवस्थापन आणि हस्तांतरणाचे नियमन) अधिनियम, १९६४ अंतर्गत त्यांच्या सर्व वैधानिक जबाबदाऱ्या पार पाडण्याचे निर्देश देण्यास कृपा करावी.

(i) सदनिका खरेदीदारांची सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन करण्यासाठी किंवा स्थापन करण्यासाठी आवश्यक ती सर्व पावले उचलणे;

(ii)त्यानंतर, 'द इम्पीरियल' मधील टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' या प्रकल्पाच्या मुक्त विक्री घटकाचा भाग बनलेल्या जमीन आणि इमारतींच्या संदर्भात भाडेपट्टी प्राप्त करणे आणि / किंवा प्राप्त करणे आणि अशा भाडेपट्टी मंजूर केल्यावर, त्यातील सर्व लाभ, उपयोजन, सुलभता आणि हक्क यासह त्यातील अधिकार, शीर्षक आणि व्याज, लागू कायद्यांनुसार, त्या समाजाच्या बाजूने सामान्य क्षेत्रे आणि सुविधांसह हस्तांतरित करणे;

(iii)विशेषत: (i) २५ जानेवारी २००८ रोजी वादी क्रमांक १ आणि प्रतिवादी क्रमांक १ यांच्यात अंमलात आणलेला विक्रीसाठी करार, (ii) वादी क्रमांक २ आणि प्रतिवादी क्रमांक १ यांच्यात अंमलात आणलेला २८

एप्रिल २००८ रोजी विक्रीसाठी करार, आणि (iii) ४ जून २०१२ रोजी फिर्यादी क्रमांक ३ आणि प्रतिवादी क्रमांक १ यांच्यात विक्रीसाठी करार, क्लब हाऊस आणि इतर सामान्य सुविधांशी संबंधित पैलू वगळून, ज्यासाठी स्वतंत्रपणे स्वतंत्र घोषणात्मक सवलती मागल्या गेल्या आहेत; आणि ३१ डिसेंबर २००९ च्या मंजूर योजनेनुसार आवश्यक आणि योग्य अशा सर्व कृती, कृत्ये आणि गोष्टी करणे;

(iv)झोपडपट्टीसह विविध संबंधित पुनर्वसन प्राधिकरण (एसआरए) प्राधिकरणांनी वेळोवेळी प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ यांना मंजूर केलेल्या योजना आणि निर्बंधांसह 'द इम्पीरियल' मधील टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' च्या आजपर्यंत बांधकामाच्या स्थितीचा पूर्ण, सत्य आणि पूर्ण खुलासा करणे.

(ब) या सन्माननीय न्यायालयाने १६ ऑक्टोबर २०१२ रोजी प्रतिवादी क्र.१ (प्रदर्शन 'फ') द्वारे अंमलात आणलेल्या आक्षेपार्ह घोषणेला बेकायदेशीर, निरर्थक आणि कायद्याच्या विरोधात घोषित करावे आणि त्वरित रद्द करावे.

(क)या माननीय न्यायालयाने प्रतिवादी क्रमांक १ (प्रदर्शन 'क्यू') द्वारे अंमलात आणलेले ३० एप्रिल २०२४ रोजी आक्षेपार्ह पुरवणी घोषणापत्र बेकायदेशीर, निरर्थक आणि कायद्याच्या विरोधात घोषित करावे आणि त्वरित रद्द करावे;

(ड)या माननीय न्यायालयाने हे घोषित करावे की प्रतिवादी क्रमांक १ ते ३ आणि त्यांचे नोकर, एजंट, व्यक्ती, त्यांच्याद्वारे किंवा त्यांच्या अंतर्गत दावा करणारे यांना हेल्थ क्लब, स्पा, जलतरण तलाव, अतिथी खोल्या, रेस्टॉरंट्स आणि सुविधा स्टोअर्स आणि स्तर ५, ६ आणि ८ सह सर्व पोडियम स्तरांसह क्लब हाऊससह प्रकल्पाचा भाग बनवणाऱ्या सामान्य क्षेत्रे आणि सुविधांमध्ये कोणतेही अधिकार, शीर्षक किंवा स्वारस्य नाही.

(ई) या सन्माननीय न्यायालयाने हे जाहीर करावे की फिर्यादी आणि इतर फ्लॅट खरेदीदारांना क्लब हाऊसच्या संदर्भात विशेष हिस्सा, अधिकार, शीर्षक आणि स्वारस्य आहे ज्यात हेल्थ क्लब, स्पा, जलतरण तलाव, अतिथी खोल्या, रेस्टॉरंट्स आणि सुविधा स्टोअर्स आणि स्तर ५, ६ आणि ८ सह सर्व पोडियम स्तर आहेत.

(च)या सन्माननीय न्यायालयाने प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ किंवा त्यापैकी कोणालाही 'द इम्पीरियल' च्या टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' मधील 'आश्रय क्षेत्र' मध्ये कोणताही अधिकार, शीर्षक किंवा हितसंबंध नाही;

(ग)या सन्माननीय न्यायालयाने प्रतिवादी क्र.१ ते ४ ला कायमस्वरुपी आदेश देऊन आणि क्लब हाऊसच्या कारभाराच्या ताब्यात आणि व्यवस्थापनात हस्तक्षेप करण्यापासून आणि फिर्यादी आणि इतर फ्लॅट खरेदीदारांनी 'द इम्पीरियल' मधील त्याचा वापर करण्यापासून प्रतिबंधित केले पाहिजे;

(ज)या सन्माननीय न्यायालयाने प्रतिवादी क्र.१ ते ४ ला कायमस्वरुपी आदेश आणि हुकूम 'द इम्पीरियल' आणि मोठ्या स्वरूपातील कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम सीएस ७२५ (पीटी) आणि १/७२५ (पीटी) चा प्लॉट ३१ डिसेंबर २००९ च्या लेआउट प्लॅनच्या विरुद्ध करण्यापासून प्रतिबंधित केले पाहिजे

(य)या सन्माननीय न्यायालयाने प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ ला कायमस्वरूपी आदेश आणि हुकूमाद्वारे प्रतिवादी / फ्लॅट खरेदीदारांना 'द इम्पीरियल' मधील पोडियम आणि पार्किंगमध्ये प्रवेश करण्यापासून आणि वापरण्यापासून रोखावे;

(जे)या सन्माननीय न्यायालयाने प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ यांना ‘द इम्पीरियल' च्या टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' मधील 'रिफ्यूज एरिया' ताब्यात घेण्यापासून कायमस्वरूपी मनाई आदेश आणि हुकूम द्यावा.

(ख)या सन्माननीय न्यायालयाने प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ ला वादी आणि इतर फ्लॅट खरेदीदारांना त्यांच्या वैधानिक जबाबदाऱ्यांच्या कामगिरीत दीर्घ विलंब आणि सतत वंचिततेसाठी भरपाई म्हणून रु.५००,००,००,००० /- (केवळ पाचशे कोटी रुपये) भरपाईसाठी आदेश आणि हुकूम पारित करावा, सहकारी संस्थेच्या स्थापनेपुरते मर्यादित नसून, मुक्त विक्री घटकाचा भाग बनलेल्या जमीन आणि इमारतीच्या संदर्भात भाडेपट्टी प्राप्त करणे आणि असे भाडेपट्टी मंजूर केल्यावर, त्यातील अधिकार, शीर्षक आणि व्याज हस्तांतरित करणे, सर्व लाभ, संलग्न,

सुलभता आणि हक्क आणि सामान्य क्षेत्र आणि सुविधांचे बेकायदेशीर धारण आणि व्यावसायिक शोषण करू नये असा आदेश पारित करावा.

(ल) सध्याच्या खटल्याची सुनावणी आणि अंतिम निकाल प्रलंबित असताना, या माननीय न्यायालयाने क्लब हाऊस, स्तर ५, ६ आणि ८ सह सर्व पोडियम स्तर आणि 'द इम्पीरियल' इमारतीतील आश्रय क्षेत्र नागरी प्रक्रिया संहितेच्या आदेश XL १९०८ अंतर्गत सर्व अधिकारांसह, रॉयल्टी किंवा इतर शुल्क न भरता त्याचा ताबा घेण्याचा आणि फिर्यादी यांना कोर्ट रिसीव्हरचे एजंट (चे) म्हणून नियुक्त करण्याच्या अधिकारासह संदर्भात कोर्ट रिसीव्हर, उच्च न्यायालय, मुंबई किंवा इतर कोणत्याही योग्य आणि योग्य व्यक्तीला क्लब हाऊसच्या संदर्भात रिसीव्हर म्हणून नियुक्त करण्यास कृपा करावी.

(म) सध्याच्या खटल्याची सुनावणी आणि अंतिम निकाल प्रलंबित असताना, या सन्माननीय न्यायालयाने प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ ला 'द इम्पीरियल' मधील बांधकामाच्या स्थितीचे पूर्ण, सत्य आणि पूर्ण प्रकटीकरण करण्याचे आदेश देण्यास आणि निर्देश देण्यास कृपा करावी, ज्यात प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ यांना आजपर्यंत विविध संबंधित प्राधिकरणांनी वेळोवेळी जारी केलेल्या मंजूर योजना / मंजुरींचा समावेश आहे;

(न) सध्याच्या खटल्याची सुनावणी आणि अंतिम निकाल प्रलंबित असताना, या सन्माननीय न्यायालयाने प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ ला वादींच्या निहित हक्कांचे उल्लंघन करून आणि शेवटच्या मंजूर केलेल्या घोषित योजनेच्या विरोधात असलेल्या 'द इम्पीरियल' च्या टॉवर 'ए' आणि 'बी' मधील कोणत्याही बांधकाम क्रियाकलाप किंवा फ्लॅटची विक्री करण्यापासून प्रतिबंधित करावे;

(ओ) सध्याच्या खटल्याची सुनावणी आणि अंतिम निकाल प्रलंबित असताना, या माननीय न्यायालयाने प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४, त्यांचे नोकर, एजंट, अधिकारी आणि नियुक्त केलेल्या ३१ डिसेंबर २००९ च्या लेआउट योजनेच्या अनुषंगाने किंवा पुढे जाण्यासाठी कोणत्याही प्रकारे पावले उचलण्यापासून प्रतिबंधित करेल (प्रदर्शन 'सी') किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाला, वादींच्या निहित अधिकारांचे उल्लंघन करून आणि ३१ डिसेंबर २००९ च्या शेवटच्या उघड केलेल्या लेआउट योजनेच्या विरोधात कोणत्याही स्वरूपाची पुढील बांधकाम कामे करणे यास प्रतिबंध करावा;

(प) सध्याच्या खटल्याची सुनावणी आणि अंतिम निकाल प्रलंबित असताना, या माननीय न्यायालयाने प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४, त्यांचे नोकर, एजंट, अधिकारी यांस ३१ डिसेंबर २००९ च्या लेआउट प्लॅन (प्रदर्शन 'सी') किंवा त्याच्या कोणत्याही भागासह, 'द इम्पीरियल' किंवा त्याच्या कोणत्याही भागामध्ये

कोणत्याही स्वरूपाचे कोणतेही तृतीय पक्ष अधिकार समाविष्ट करणे, विक्री करणे, हस्तांतरित करणे आणि / किंवा तयार करणे याच्या अनुषंगाने किंवा पुढे जाण्यासाठी कोणतीही पावले उचलण्यापासून प्रतिबंधित करावा;

(अं) येथे वरील प्रार्थना (ल) ते (प) च्या संदर्भात अंतरिम सवलतीसाठी;

(अः) खर्चासाठी;

(अअ)अशा पुढील आणि इतर सवलतींसाठी जे माननीय न्यायालयास सध्याच्या खटल्याच्या तथ्ये आणि परिस्थितीत योग्य वाटेल असे.

१८. त्यांच्या खटल्यात, वादींनी अंतरिम अर्ज (लॉज) क्रमांक २५४७८/२०२५ दाखल केला आहे. खालील प्रार्थनेच्या संदर्भात तात्पुरता हुकूम मागत आहे: -

(अ) सध्याच्या खटल्याची सुनावणी आणि अंतिम निपटारा प्रलंबित असताना, या माननीय न्यायालयाने कोर्ट रिसीव्हर, उच्च न्यायालय, मुंबई किंवा क्लब हाऊस, पोडियम लेव्हल ५, ६ आणि ८ आणि 'द इम्पीरियल' इमारतीतील आश्रय क्षेत्राच्या संदर्भात रिसीव्हर म्हणून इतर कोणतीही योग्य व्यक्ती नागरी प्रक्रिया संहिता, १९०८ च्या आदेश XL अंतर्गत सर्व अधिकारांसह रॉयल्टी किंवा इतर

शुल्क न भरता त्याचा ताबा घेण्याचा आणि अर्जदाराला कोर्ट रिसीव्हरचे एजंट म्हणून नियुक्त करावी.

(ब)सध्याच्या खटल्याची सुनावणी आणि अंतिम निकाल प्रलंबित असताना, या सन्माननीय न्यायालयाने प्रतिवादी क्रमांक १ ला 'द इम्पीरियल' मधील बांधकामाच्या स्थितीचा पूर्ण, सत्य आणि संपूर्ण खुलासा करण्याचे आदेश द्यावेत, ज्यामध्ये प्रतिवादी क्रमांक १ ला विविध संबंधित प्राधिकरणांनी वेळोवेळी जारी केलेल्या मंजूर योजना / मंजुरींचा समावेश आहे, परंतु इतकेच मर्यादित नाही;

(क)की सध्याच्या खटल्याची सुनावणी आणि अंतिम निकाल प्रलंबित आहे, या माननीय न्यायालयाने, प्रतिवादी क्र.१ ते ४ ला अर्जदाराच्या निहित अधिकारांचे उल्लंघन करून आणि शेवटच्या मंजूर घोषित योजनेच्या विरुद्ध 'द इम्पीरियल' च्या टॉवर 'ए' आणि 'बी' मध्ये कोणतेही बांधकाम उपक्रम किंवा फ्री-सेल इमारतींमध्ये फ्लॅटची विक्री करण्यास प्रतिबंध करण्याची कृपा करावी;

(ड)सध्याच्या खटल्याची सुनावणी आणि अंतिम निकाल प्रलंबित असताना, या माननीय न्यायालयाने प्रतिवादी क्रमांक १, त्यांचे नोकर, एजंट, अधिकारी यांना नियुक्त केलेल्या ३१ डिसेंबर २००९ च्या लेआउट प्लॅनच्या अनुषंगाने किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाच्या अनुषंगाने किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाच्या अनुषंगाने किंवा पुढे जाण्यासाठी कोणत्याही प्रकारे कोणतीही पावले

उचलण्यापासून प्रतिबंधित करावे, ज्यात अर्जदारांच्या निहित अधिकारांचे उल्लंघन करणारे आणि ३१ डिसेंबर २००९ रोजी शेवटचा खुलासा केलेला लेआउट प्लॅन विरुद्ध कोणत्याही स्वरूपाचे बांधकाम उपक्रम करणे समाविष्ट आहे.

(ई)सध्याच्या खटल्याची सुनावणी आणि अंतिम निकाल प्रलंबित असताना, या सन्माननीय न्यायालयाने प्रतिवादी क्रमांक १, त्यांचे नोकर, एजंट, अधिकारी आणि नियुक्त केलेल्या ३१ डिसेंबर २००९ च्या लेआउट प्लॅनच्या अनुषंगाने किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाच्या अनुषंगाने किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाच्या अनुषंगाने किंवा पुढे जाण्यासाठी कोणत्याही प्रकारे कोणतीही पावले उचलण्यापासून प्रतिबंधित करावे, ज्यात 'द इम्पीरियल' किंवा त्याच्या कोणत्याही भागामध्ये कोणत्याही स्वरूपाचे तृतीय पक्षाचे अधिकार वेगळे करणे, भारित करणे, विक्री, हस्तांतरण करणे आणि / किंवा तयार करणे समाविष्ट आहे;

(फ) येथे वरील प्रार्थनेच्या दृष्टीने (अ) ते (ई) मध्ये अंतरिम सवलतीसाठी.

(छ) खर्चासाठी; आणि

(ह) अशा पुढील आणि इतर सवलतींसाठी ज्या सन्माननीय न्यायालयास सध्याच्या प्रकरणातील तथ्ये व परिस्थितीत योग्य वाटेल.

१९. प्रतिवादी खटल्यात हजर झाले आहेत. प्रतिवादी क्रमांक १ ने अंतरिम अर्जाच्या विरोधात प्रतिज्ञापत्र-उत्तर दाखल केले आहे. प्रतिवादी क्र.५ ने देखील प्रतिज्ञापत्र-इन-रिप्लाय दाखल केले आहे ज्यात आपली भूमिका मांडली आहे आणि अपार्टमेंट मालकांच्या कॉन्डोमिनियमच्या स्थापनेचे औचित्य सिद्ध केले आहे. प्रतिवादी क्रमांक २ ते ४ ने प्रतिवादी क्रमांक १ ने दाखल केलेले उत्तर स्वीकारले आहे. फिर्यादींनी त्यांचे प्रतिज्ञापत्र-इन-रिजॉइंडर दाखल केले आहे. अंतरिम अर्जातील विनवणी पूर्ण झाल्यामुळे, ते सुनावणीसाठी आणि विल्हेवाटीसाठी घेतले जाते.

<u>प्रतिपादन</u>

२०. खरी स्पर्धा वादी आणि प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ यांच्यात आहे, जे प्रस्तावित बांधकामासाठी विकसक आहेत. प्रतिवादी क्र.५ हा टॉवर्स ए आणि बीच्या अपार्टमेंट मालकांचा कॉन्डोमिनियम असला तरी, त्याने मुख्य विवाद आणि त्याच्या भूमिकेच्या संदर्भात विशिष्ट भूमिका घेतली नाही, आतापर्यंत तो केवळ कॉन्डोमिनियमच्या निर्मितीच्या मुद्द्यापुरता मर्यादित आहे. त्यानुसार, फिर्यादीच्या वतीने उपस्थित असलेले विद्वान ज्येष्ठ वकील श्री. समदानी यांनी वादींच्या खटल्याच्या समर्थनार्थ विस्तृत प्रतिपादन सादर केले आहे. फिर्यादीच्या खटल्याचा प्रतिवाद प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ यांनी केला आहे, ज्याच्या वतीने, प्रतिपादन श्री. तुलझापूरकर, श्री. कदम, श्री. अंध्यारुजिना, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ३ साठी उपस्थित असलेले विद्वान

वरिष्ठ वकील आणि प्रतिवादी क्र.४ साठी उपस्थित असलेले विद्वान वकील श्री. तांबोली यांनी सादर केले आहेत. सुश्री सिंघानिया विद्वान वकील प्रतिवादी क्रमांक ५-कॉन्डोमिनियमच्या वतीने हजर झाले आहेत. पक्षकारांच्या वतीने उपस्थित असलेल्या विद्वान वकिलांनी सादर केलेली प्रतिपादने खालील परिच्छेदांमध्ये थोडक्यात नमूद केली आहेत.

<u>फिर्यादीच्या वतीने प्रतिपादन</u>

२१. फिर्यादीच्या वतीने उपस्थित असलेले विद्वान ज्येष्ठ वकील श्री. समदानी यांनी सादर केले की २७ मे २०२४ च्या सुधारित एलओआय आणि २४ जुलै २०२४ च्या सुधारित लेआउट प्लॅननुसार प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ यांनी घेतलेला प्रस्तावित विकास मोफाच्या कलम ७ आणि ७ ए च्या तरतुदींच्या अधीन आहे. ते सादर करतात की ३ सप्टेंबर २००५ रोजीचा एलओआय टॉवर्स-ए आणि बीच्या फ्लॅट खरेदीदारांशी अंमलात आणलेल्या मोफा कराराशी जोडला गेला असला तरी, फिर्यादी हे मान्य करतात की १० डिसेंबर २००९ रोजीच्या सुधारित एलओआयने ताडदेव झोपडपट्टी योजनेला वडाळा झोपडपट्टी योजनेसह तसेच ३१ डिसेंबर २००९ रोजी ओसी लेआउट प्लॅन जोडला आहे, जो टॉवर्स-ए आणि बीच्या फ्लॅट खरेदीदारांसाठी 'अंतिम खुलासा योजना' असेल. म्हणून ते सादर करतात की प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ हे ३१ डिसेंबर २००९ च्या शेवटच्या जाहीर योजने अंतर्गत फ्लॅट खरेदीदारांना उघड केलेल्या व्यतिरिक्त काहीही बांधू

शकत नाही. त्यांच्या मते, पुनर्वसन आणि विक्री घटकांसाठी मंजूर केलेला एफएसआय १० डिसेंबर २००९ च्या एलओआयनुसार २००९ मध्ये गोठविला गेला पाहिजे. समर्थनासाठी, ते सर्वोच्च न्यायालयाच्या **जयंतीलाल गुंतवणूक विरुध्द मधुविहार सहकारी गृहनिर्माण संस्था आणि इतर** आणि **लेकव्ह्यू डेव्हलपर्स आणि इतर विरुद्ध इटर्निया सीएचएस लिमिटेड आणि इतर**, आणि **मालाड कोकिल सीएचएस लिमिटेड विरुध्द मॉडर्न कन्स्ट्रक्शन कंपनी लिमिटेड आणि इतर** मधील या न्यायालयाच्या निर्णयावर अवलंबून राहतात.

२२. श्री. समदानी पुढे सादर करतात की सध्याच्या झोपडपट्टी योजनेंतर्गत (योजना-१) सर्व झोपडपट्टीवासीयांचे आधीच पुनर्वसन करण्यात आले आहे. वडाळा येथील क्लब्ड स्कीम-२ च्या बाबतीतही, सध्याच्या योजना-१ मधील केवळ २७ पीएपी सदनिकांचा अपवाद वगळता सर्व प्रकल्प प्रभावित व्यक्ती (**पीएपी**) वडाळा योजनेत (योजना -२) प्रदान केले जातील. म्हणूनच ३१ डिसेंबर २००९ च्या योजनेपर्यंत टॉवर्स-ए आणि बी चे भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त होईपर्यंत जाहीर केलेल्या इमारतीच्या योजनांना मंजूर केलेल्या इमारतींच्या बाबतीत गोठविलेले मानले जाणे आवश्यक आहे. २००९ मधील टॉवर-सी योजना केवळ तात्पुरती म्हणून दर्शविली गेली होती आणि टॉवर-सीसाठी कोणतीही मंजूर योजना नव्हती, ज्यासाठी फ्लॅट खरेदीदारांची संमती घेण्यात आली होती. टॉवर-सीच्या संदर्भात फ्लॅट खरेदीदारांच्या माहितीपूर्ण संमतीच्या

अनुपस्थितीत, **मालाड कोकिल सीएचएस** (सुप्रा) आणि **केएम रियल्टी विरुद्ध डायमंड हिल सीएचएस लिमिटेड** या न्यायालयाने आयोजित केल्याप्रमाणे त्याचे बांधकाम हाती घेतले जाऊ शकत नाही.

२३. श्री. समदानी पुढे सादर करतात की २७ मे २०२४ च्या एलओआयनुसार, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ उच्च खरेदीसाठी नियंत्रण प्रोत्साहन नियम, २०३४ (**डीसीपीआर, २०३४**) विकासाचा फायदा घेत आहेत. एफएसआय आणि त्यानुसार २००९ योजनेत मंजूर केल्यानुसार ३.०० च्या एफएसआयऐवजी ४.२१ च्या एकूण एफएसआयसाठी एलओआय प्राप्त केला आहे. २०२४ च्या सुधारित लेआउट प्लॅननुसार, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ द्वारे (i) टॉवर्स सी आणि सी-१ बांधणे, (ii) टाऊनहाऊस (विंग-डी) नावाची इमारत बांधणे, (iii) एफएसआयच्या वापरासह विकल्या जाणाऱ्या सामान्य क्षेत्रे आणि सुविधांचे खाजगी भागात रूपांतर करून विद्यमान टॉवर्स-ए आणि बी मध्ये संरचनात्मक बदल करण्याचा प्रयत्न केला जातो जे मूळतः एफएसआयपासून मुक्त होते (iv) शरणार्थी भागातील काही भागात टॉवर्स-ए आणि बी मध्ये अतिरिक्त फ्लॅट बांधणे आणि (- रॅम्पच्या खाली दुकान बांधणे. एफएसआयपासून मुक्त सामाईक सुविधांच्या जागांचे एफएसआय भरून विक्रीच्या भागांमध्ये रूपांतर करणे हे सर्वोच्च न्यायालयाने **नहालचंद लारूचंद प्रायव्हेट लिमिटेड विरुद्ध पांचाली सहकारी गृहनिर्माण संस्था लिमिटेड** या खटल्यात दिलेल्या निकालाच्या

अधीन आहे. प्रस्तावित बांधकामे / बदल मोफाच्या तरतुदींचे उल्लंघन करतात कारण विकासकांनी कॉन्डोमिनियमला जमीन न देऊन त्यांच्या स्वत: च्या चुकीचा फायदा घेऊन प्रकल्पाची उच्च एफएसआय क्षमता प्राप्त केली आहे. विद्यमान टॉवर्स ए आणि बी मध्ये अतिरिक्त इमारती आणि सदनिका / युनिट्सचे बांधकाम मोफाच्या कलम ७ आणि ७ ए चे उल्लंघन आहे. २७ मे २०२४ च्या एल ओ आय अंतर्गत वाढीव एफएसआय आणि २४ जुलै २०२४ रोजीच्या सुधारित इमारत आराखड्या अंतर्गत वाढीव एफएसआयच्या वापरासाठी विकासक माहितीपूर्ण लेखी संमती मिळविण्यात अपयशी ठरले आहेत. मोफा करारातील करार, किंवा ब्लँकेट संमती असलेल्या फ्लॅटचा ताबा मिळवण्याच्या वेळी अंमलात आणलेली पत्रे अप्रवर्तनीय आहेत कारण लेआउटमध्ये पुढील प्रस्तावित विकासाच्या संदर्भात फ्लॅट खरेदीदारांना कोणतीही माहिती दिली गेली नाही. ते या न्यायालयाच्या **'दोस्ती कॉर्पोरेशन बनाम सी फ्लामा को-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग सोसायटी लिमिटेड', 'महावीर टेरेस सीएचएस लिमिटेड' विरुद्ध श्री. गोविंदराम के टिबरेवाला** आणि **मुरारीलाल कोटिया आणि इतर विरुद्ध अशोक पंजाबी आणि इतर** मधील निर्णयावर अवलंबून आहेत.

२४. श्री. समदानी पुढे सादर करतात की प्रतिवादी क्रमांक १ ने अंमलात आणलेली २०१२ ची एकतर्फी घोषणा एमएओ कायदा किंवा त्याअंतर्गत तयार केलेल्या नियमांनुसार नाही आणि कायद्याच्या दृष्टीने ती योग्य नाही. म्हणूनच इमारती,

सदनिका आणि क्षेत्रे जोडण्याच्या उद्देशाने २०२५ मध्ये पूरक एकतर्फी घोषणेची अंमलबजावणी स्पष्टपणे बेकायदेशीर आणि एमएओ कायद्याच्या तरतुदींच्या विरोधात आहे. डीसीआर ३३ (१०) अंतर्गत योजनेत, कोणत्याही कॉन्डोमिनियमचा विचार केला जात नाही आणि केवळ पुनर्वसन आणि मुक्त-विक्री घटकांच्या सोसायट्यांना त्या प्रत्येकासाठी स्वतंत्र भाडेपट्टे प्रदान केले जातात. ३१ डिसेंबर २००९ च्या ओसीमध्ये अशा अटी देखील प्रदान केल्या आहेत. प्रतिवादींनी एलओआय, आयओए आणि पार्ट ओसीमध्ये नमूद केलेल्या विविध अटी स्वीकारल्या आहेत, परंतु ते त्याचे उल्लंघन करू शकत नाहीत.

२५. श्री समदानी प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ च्या वतीने उपस्थित केलेल्या युक्तिवादाचा प्रतिवाद करतात की मोफाच्या तरतुदी प्रश्नातील विकासास लागू होत नाहीत. ही जमीन महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या (**म्हाडा**च्या) मालकीची नाही किंवा ती म्हाडाच्या मालकीची नाही, असे त्यांनी नमूद केले. फ्लॅट विकताना फ्लॅट खरेदीदारांना निवेदन देण्यात आले होते की ही जमीन राज्य सरकारची आहे. ते मेसर्स कांगा अँड कंपनी यांचे शीर्षक प्रमाणपत्र आहे. मोफा कराराशी जोडलेली जमीन मुंबई/एमसीजीएमच्या जिल्हाधिकाऱ्यांच्या मालकीची असल्याचे नमूद केले आहे. कागदपत्रांच्या संकलनासह तयार केलेल्या पीआर कार्डमध्ये, एकूण ५४,२१९.२५ चौ.मी.जमीन महाराष्ट्राच्या राज्यपालांच्या मालकीची असल्याचे दर्शविले

गेले आहे, ज्यापैकी ३३,१०० चौ.मी.ची जमीन म्हाडाला भाडेतत्त्वावर देण्यात आली आहे आणि नवीन शहर सर्वेक्षण क्रमांक ३३,१०० चौरस मीटर असलेल्या शहर सर्वेक्षण क्रमांक ४/७२५ सह म्हाडाच्या बाजूने ३३,१०० चौरस मीटर आकारला गेला आहे. विक्री घटक इमारती केवळ शहर सर्वेक्षण क्रमांक ४/७२५ च्या संदर्भात बांधल्या गेल्या आहेत असे दर्शविण्यासाठी रेकॉर्डवर काहीही नाही, जे म्हाडाला भाड्याने देण्यात आल्याचा आरोप आहे. महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, मंजुरी आणि पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ (**झोपडपट्टी कायदा**) च्या कलम १५ ए अन्वये विषय जमीन शेवटी एसआरएकडे निहित होईल, जी ती पुनर्वसन आणि विक्री घटक सोसायट्यांना भाड्याने देईल. त्यामुळे महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास अधिनियम, १९७६ (**म्हाडा अधिनियम**) च्या कलम १९० नुसार अर्ज करण्याच्या उद्देशाने ही जमीन म्हाडाची आहे, असा दावा करता येणार नाही. म्हणूनच मोफा प्रश्नातील प्रकल्पाला पूर्णपणे लागू आहे.

२६. श्री. समदानी पुढे म्हणाले की, जरी ही विषय जमीन म्हाडाला तात्पुरती भाडेतत्त्वावर दिली गेली असे मानले गेले तरी म्हाडा कायद्याच्या कलम १९० किंवा मोफाच्या कलम १८ मध्ये म्हाडाच्या जमिनीवर खासगी विकासकाने हाती घेतलेल्या प्रकल्पाला मोफाची उपयुक्तता वगळण्याचा परिणाम होत नाही. मोफा कायदा १९६३ मध्ये लागू करण्यात आला आहे तर म्हाडा कायदा हा १९७६ चा त्यानंतरचा कायदा आहे. मोफाच्या तरतुदी म्हाडा कायद्याच्या कलम १९० च्या बरोबरीने आणण्याच्या

उद्देशाने १९८६ च्या महाराष्ट्र कायदा XII द्वारे मंत्रालयाच्या कलम १८ मध्ये दुरुस्ती करण्यात आली आहे. मोफाच्या कलम १८ मध्ये सुधारणा करताना, विधिमंडळाला म्हाडाच्या कलम १९० च्या तरतुदींची पूर्ण माहिती होती परंतु मोफाच्या कलम १८ मध्ये अशा प्रकारे सुधारणा केली की केवळ म्हाडा आणि म्हाडा कायद्यांतर्गत स्थापन झालेल्या मंडळांना मोफाच्या अर्जातून वगळले जाईल. म्हाडाच्या मालकीच्या किंवा निहित जमिनींच्या संदर्भात मोफाचा अर्ज जाणीवपूर्वक वगळला जात नाही. म्हणूनच म्हाडा कायद्याच्या कलम १९० आणि मोफाच्या कलम १८ मधील तरतुदींचे सुसंवादी वाचन करण्याचा अर्थ असा आहे की जेव्हा म्हाडा किंवा म्हाडा कायद्यांतर्गत स्थापन केलेल्या कोणत्याही मंडळाद्वारे विकास हाती घेतला जातो तेव्हाच मोफा लागू होणार नाही. जर एखाद्या खाजगी विकासकाने म्हाडाच्या मालकीच्या किंवा निहित असलेल्या जमिनीवर विकास हाती घेतला असेल तर अशा विकासासाठी मोफाच्या तरतुदी लागू राहतील. म्हाडा कायद्याच्या कलम १९० च्या तरतुदींपेक्षा विसंगत असलेल्या मोफाच्या कलम १८ मधील 'किंवा अशा कोणत्याही प्राधिकरणाशी संबंधित किंवा अशा कोणत्याही प्राधिकरणाशी संबंधित असलेल्या कोणत्याही जमिनीला किंवा इमारतीला' या अटी जाणीवपूर्वक वगळण्यात आल्या आहेत. म्हाडाच्या जमिनीवर बांधकाम करणाऱ्या खाजगी विकासकांना मोफा मुळे निर्माण होणाऱ्या जबाबदाऱ्या वगळता म्हाडा कायद्याच्या कलम १९० च्या चुकीच्या अर्थ लावण्याचा गैरसमज दूर होईल. समर्थनार्थ या न्यायालयाच्या **ज्युली अमिताभ पारेख आणि इतर वि. रिलायन्स ॲसेट**

रिकन्स्ट्रक्शन कंपनी लि. आणि इतर आणि सर्वोच्च न्यायालयाच्या **व्ही. के. अशोकन विरुद्ध सहाय्यक उत्पादन शुल्क आयुक्त आणि इतर** या निर्णयावर अवलंबून आहे.

२७. म्हाडाच्या कायद्यातील तरतुदींचा संदर्भ आणि मजकूर अन्वयार्थ लावला पाहिजे आणि त्याच्या समर्थनार्थ ते **रिझर्व्ह बँक ऑफ इंडिया विरुद्ध पीयरलेस जनरल फायनान्स अँड इन्व्हेस्टमेंट कंपनी लिमिटेड आणि इतर** प्रकरणातील सर्वोच्च न्यायालयाच्या निर्णयावर अवलंबून राहतात. म्हाडा कायद्यातील कलम १९० हे केवळ प्राधिकरणाची जागा आणि इमारती किंवा इमारती ज्या प्राधिकरणाद्वारेच विकसित केल्या आहेत, भाड्याने दिल्या आहेत किंवा विल्हेवाट लावल्या आहेत त्यांच्या संदर्भात आहे. विकासकाने विकसित केलेल्या म्हाडाने भाडेतत्त्वावर दिलेल्या किंवा विल्हेवाट लावलेल्या जमिनीसाठी कलम १९० मध्ये कोणताही संदर्भ नाही. सध्याच्या प्रकरणात, जमीन घेतली जात नाही, म्हाडाच्याच वतीने विकसित करण्यात येणार आहे. हे म्हाडाने प्रतिवादी क्रमांक १ ला भाड्याने दिले नाही. म्हणूनच म्हाडा कायद्याच्या कलम १९० चा विषय जमिनीला लागू होत नाही. हे कलम १९० तेव्हाच लागू होते जेव्हा म्हाडा प्रवर्तक / विकासकाची भूमिका पार पाडत असेल. म्हाडाने हाती घेतलेला विकास आणि खासगी संस्थेने हाती घेतलेला विकास यात फरक आहे. मोफाच्या तरतुदी केवळ तेव्हाच वगळल्या जातात जेव्हा स्वत: म्हाडाद्वारे विकास हाती घेतला जाईल आणि सर्व खाजगी विकासासाठी अगदी म्हाडाच्या जमिनींवरही मोफाच्या तरतुदी पूर्णपणे लागू

होतील. या खंडपीठाचा हा निर्णय **शाहेद कमाल आणि इतर विरुद्ध पगारणी युनिव्हर्सल इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रायव्हेट लिमिटेड आणि इतर** च्या तरतुदींच्या संदर्भात वितरित केले गेलेले, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम १९७४ (**एमएमआरडीए कायदा**) च्या कलम ३१ ला सध्याच्या प्रकरणात लागू होत नाही. एमएमआरडीए कायद्यातील अनुसूची २, खंड २ आणि म्हाडा कायद्याच्या कलम १९० मध्ये वापरली जाणारी भाषा यांच्यात स्पष्ट फरक आहे. कोणत्याही परिस्थितीत, **शिवाजी नगर, रहिवाशी, सीएचएस लिमिटेड आणि अन्य विरुद्ध स्टेट ऑफ महाराष्ट्र आणि इतर**, येथे निकाल देताना **शाहेद कमल** (सुप्रा) च्या प्रकरणातील निर्णय या न्यायालयाच्या विभागीय खंडपीठासमोर उद्धृत करण्यात आला होता. महाराष्ट्र राज्य आणि अन्य ज्यामध्ये असे मानले गेले आहे की 'केंद्र किंवा राज्य सरकार किंवा स्थानिक प्राधिकरणाच्या नियंत्रणाखाली किंवा नियंत्रणाखाली असलेली कोणतीही जमीन किंवा इमारत' ही अभिव्यक्ती महाराष्ट्र प्रादेशिक आणि नगर नियोजन अधिनियम, १९६६ (**एमआरटीपी अधिनियम**) च्या कलम १२४ फ अंतर्गत सूट लागू करण्याच्या उद्देशाने एकत्रित वाचली जाणे आवश्यक आहे आणि अशी सूट केवळ तेव्हाच लागू केली जाऊ शकते जेव्हा प्राधिकरण स्वतःच विकास करीत असेल. **शिवाजी नगर** (सुप्रा) मधील नंतरच्या निकालात **शाहेद कमाल** (सुप्रा) मधील गुणोत्तर स्पष्ट करणारा कायदा या न्यायालयास बांधील करेल. कोणत्याही परिस्थितीत, **शहीद कमाल** (सुप्रा) च्या प्रकरणातील तथ्ये अशी होती कि वादातील जमीन

एमएमआरडीएच्या मालकीची होती, जी वादातील नियोजन क्षेत्रासाठी विशेष नियोजन प्राधिकरण आहे. सध्याच्या प्रकरणात, म्हाडाच्या मालकीची जमीन असल्याचा कोणताही कागदोपत्री पुरावा नसल्याने, प्रकल्पासाठी म्हाडाकडून कोणत्याही विकास परवानग्या दिल्या जात नाहीत, ज्या सर्व एसआरए द्वारे मंजूर केल्या जातात, जे सध्याच्या प्रकल्पाचे नियोजन प्राधिकरण आहेत.

२८. श्री. समदानी पुढे सादर करतात की जर म्हाडाच्या जमिनीवरील सर्व विकासकामांमध्ये मोफाच्या तरतुदी वगळण्याबद्दल प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ चे युक्तिवाद स्वीकारले गेले तर ते मूर्खपणाचे ठरेल कारण म्हाडाच्या जमिनीवरील इमारतींचा मोठ्या प्रमाणात पुनर्विकास विकासकांना अलिप्त ठेवेल, ज्यामुळे फ्लॅट खरेदीदारांच्या हक्कांवर गंभीर परिणाम होईल.

२९. श्री. समदानी प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ च्या वतीने उपस्थित केलेल्या प्रतिपादनाचा प्रतिकार करतात की झोपडपट्टी कायद्यातील तरतुदींना मोफाच्या तरतुदींवर प्राधान्य असेल आणि झोपडपट्टी योजनांच्या बाबतीत मोफा सर्व कठोरतेसह लागू होणार नाही. झोपडपट्टी कायदा किंवा एमआरटीपी किंवा डीसी नियमांनुसार झोपडपट्टी योजनेंतर्गत बांधलेल्या मोफत विक्री घटक इमारतींच्या संदर्भात मोफा लागू करण्याची कोणतीही तरतूद नाही. मोफाच्या कलम ३ आणि ४ मधील नॉन-ऑब्स्टंट कलमाचा वापर हे स्पष्ट करते की झोपडपट्टी योजनेतील विनामूल्य विक्री घटक

इमारतींमधील सदनिकांचे बांधकाम, विक्री आणि व्यवस्थापन यासह सर्व विकासांना कायद्याच्या तरतुदी लागू होतील. झोपडपट्टी कायदा, एमआरटीपी आणि मोफाच्या तरतुदींमध्ये कोणताही विरोध नाही आणि म्हणूनच मोफा झोपडपट्टी योजना प्रकल्पालाही पूर्णपणे लागू होईल. मोफा मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या तरतुदींव्यतिरिक्त लागू होते. मोफा हा एक फायदेशीर कायदा आहे जो **नहालचंद लालूचंद** (सुप्रा) मध्ये सर्वोच्च न्यायालयाने आयोजित केल्यानुसार फ्लॅट खरेदीदारांच्या हक्कांचे संरक्षण करण्यासाठी लागू केला आहे.म्हणूनच मोफाच्या तरतुदींचा अर्थ लावला पाहिजे ज्यासाठी हा कायदा लागू केला गेला आहे त्याचा हेतू आणि अर्थ मदत करण्यासाठी करावा लागेल.

३०. श्री. समदानी पुढे सादर करतात की झोपडपट्टी कायद्याच्या कलम १५ ए च्या तरतुदींचा अर्थ घटक इमारतीच्या विक्रीच्या बाबतीत मोफा पेक्षा झोपडपट्टी कायद्याचे प्राधान्य नाही. कोणत्याही परिस्थितीत, २६ एप्रिल २०१८ पासून लागू होणाऱ्या सुधारित कलम १५ ए ला पूर्वलक्षी प्रभावाने लागू करता येणार नाही. खरं तर झोपडपट्टी कायद्यातील कलम १५ अ ही जमीन म्हाडाची आहे या युक्तिवादाच्या विरोधात आहे. कोणत्याही परिस्थितीत झोपडपट्टी योजनेच्या जमिनीच्या संदर्भात भाडेपट्टी मंजूर करण्याच्या तरतुदीचा अर्थ असा नाही की मोफा च्या कलम ११ आणि झोपडपट्टी कायद्याच्या कलम १५ ए मध्ये कोणताही संघर्ष आहे.

३१. श्री. समदानी यांनी प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ च्या वतीने सादर केलेल्या निवेदनाचा प्रतिकार केला की झोपडपट्टी प्रकल्पातील लवचिकतेमुळे कलम ७ आणि ७ ए च्या अर्थाच्या आत खुलासा करणे अशक्य आहे. ते सादर करतात की एकदा ही योजना फ्लॅट खरेदीदारांच्या संमतीशिवाय दुसऱ्या योजनेचे एकत्रीकरण करण्यास परवानगी नाही. **जितेंद्र शांतीलाल शाह आणि इतर विरुद्ध झेनल कन्स्ट्रक्शन प्रायव्हेट लि.** मध्ये सादर करतात की डीसीआर अंतर्गत योजना / एफएसआयच्या मंजुरीची केवळ परवानगी याचा अर्थ असा नाही की विकासक मोफा च्या कलम ७ आणि ७ ए च्या तरतुदींचे उल्लंघन करून संरचना बांधू शकतो. झोपडपट्टी योजनेअंतर्गतही मोफाच्या कलम ३ आणि ४ च्या अर्थाच्या आत खरे आणि पूर्ण प्रकटीकरण करण्यास परवानगी आहे. ते डीसी नियम नेहमीच एफएसआयची उच्च मर्यादा कॅप करतात जे सध्याच्या प्रकरणात एकत्रीकरणापूर्वी २.२२७ आणि एकत्रीकरणानंतर २.९९६ वर मर्यादित होते. की सध्याच्या प्रकरणात, डी सी पी आर २०३४ लागू होईपर्यंत पुनर्वसन क्षेत्र किंवा विक्री घटक क्षेत्रात कोणत्याही परिस्थितीत चढ-उतार झाला नाही. त्यामुळे विकासक टॉवर्स-ए आणि बीच्या फ्लॅट खरेदीदारांना केलेल्या प्रकटीकरणास बांधील असेल. पुनर्वसन गृहनिर्माण पूर्ण करण्याच्या दायित्वात वाढीसह विक्री घटक वाढतो हा युक्तिवाद चुकीचा आहे कारण पुनर्वसन भागासाठी एफएसआय आणि पीएपी भाग झोपडपट्टीवासीयांच्या घनतेच्या आधारे निश्चित केला जातो. जर घनता जास्त असेल तर पीएपी खाली जाते आणि जर घनता कमी असेल तर पीएपी वर जातो. म्हणूनच,

जरी अधिक झोपडपट्टीवासीयांना पात्र मानले गेले असले तरी त्यांना नेहमीच पीएपीच्या विरोधात सामावून घेतले जाऊ शकते. कोणत्याही परिस्थितीत, जर विक्री घटकातील उच्च बिल्ट-अप एरिया (**बीयूए**) फ्लॅट खरेदीदारांना दिलेल्या प्रकटीकरणाच्या पलीकडे मंजूर केले गेले असेल तर अशा अतिरिक्त बीयूएचा वापर टीडीआरच्या स्वरूपात इतर योजनांमध्ये / प्रकल्पांमध्ये केला जाऊ शकतो. त्यामुळे झोपडपट्टीवासीयांच्या पात्रतेतील चढ-उतारांमुळे किंवा पुनर्वसन सदनिकांच्या क्षेत्रात वाढ झाल्यामुळे केवळ उच्च बीयूएची उपलब्धता विक्री घटक इमारतींच्या फ्लॅट खरेदीदारांना केलेल्या प्रकटीकरणाचे उल्लंघन करण्याचे कारण असू शकत नाही.

३२. श्री. समदानी पुढे सादर करतात की उर्वरित एफएसआय लेआउटमध्ये तयार करण्याची परवानगी दिली जाऊ शकत नाही कारण ती कोणत्याही वेळी किंवा कोणत्याही योजनेत फ्लॅट खरेदीदारांना उघड केली गेली नाही किंवा सादर केली गेली नाही. २०२४ योजनेंतर्गत टॉवर्स-सी आणि सी१ मधील शिल्लक एफएसआय वापरण्याचा प्रस्ताव खुलासा न केल्यामुळे अनुज्ञेय आहे. प्रस्तावित टॉवर-सी आणि टॉवर-सी-१ हे टॉवर्स-ए आणि बी यांचे पोडियम वाढवून तयार केले जाणारे अतिरिक्त 'विंग' आहे, जे अतिरिक्त 'इमारत' नसून टॉवर्स-ए आणि बीचे 'पंख' आहे. उर्वरित मंजूर २९,५५२.४५ चौ.मी.च्या बी यू ए चा वापर टॉवर्स-सी आणि सी १ च्या बांधकामासाठी करता येणार नाही कारण खुलासा न केल्यामुळे केला जाऊ शकत

नाही. ३१ डिसेंबर २००९ रोजी एफएसआय गोठवलेला मानला जाईल आणि त्यानुसार कॉन्डोमिनियममध्ये निहित होईल. त्यामुळे टॉवर्स-सी आणि सी-१ च्या स्वरूपात कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही. प्रतिवादी क्रमांक १ ला कॉन्डोमिनियमच्या बाजूने जमीन न देऊन आणि डीसीपीआर, २०३४ अंतर्गत उपलब्ध करून देण्यात आलेल्या अतिरिक्त एफएसआय / बिल्ट अप क्षेत्राचा फायदा घेऊन स्वत: च्या चुकीचा फायदा घेण्याची परवानगी दिली जाऊ शकत नाही.

३३. श्री समदानी पुढे सादर करतात की 'टाउनहाऊस' नावाची नवीन इमारत, विंग-डी फ्लॅट खरेदीदारांना कधीही उघड केली गेली नाही. ही इमारत देखील टप्प्याशी जोडलेली आहे आणि म्हणूनच असा दावा केला जाऊ शकत नाही की ही इमारत ज्या जमिनीच्या भागावर विक्री घटक इमारती बांधल्या जाणार आहेत त्या भागाच्या बाहेर आहे. कोणत्याही परिस्थितीत, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ चा युक्तिवाद स्वीकारण्यासाठी रेकॉर्डवर कोणतेही दस्तऐवज नाही की इमारती 'इम्पीरियल एज' किंवा 'टाऊनहाऊस' मोफा कराराच्या दुसऱ्या अनुसूचीमध्ये वर्णन केलेल्या मालमत्तेच्या बाहेर येतात.

३४. शेवटी आणि वैकल्पिकरित्या, श्री. समदानी सादर करतात की २००९ च्या शेवटच्या जाहीर योजनेनुसार उर्वरित न वापरलेला एफएसआय केवळ २९,८५१.३२ चौ.मी. मंजूर झालेल्या बीयूएच्या गणनेद्वारे ते न्यायालयात हे सिद्ध करतील की एकूण मंजूर बीयूए एकूण १,५८,८५८.७२ चौरस मीटर आहे, त्यापैकी विक्रीसाठी मंजूर क्षेत्र

८८,००३.५१ चौ.मी.आहे. टॉवर्स-ए आणि बी साठी ४९,४२१.८७ चौ.मी.चा बीयूए यापूर्वीच वापरण्यात आला असून उर्वरित ३८,५८१.६४ चौ.मी.चा बीयूए उपलब्ध आहे. ते सादर करतात की प्रतिवादी क्रमांक १ ने 'इम्पीरियल एज' इमारतीच्या बांधकामासाठी ७,१४५.४० चौरस मीटरच्या बीयूएचा वापर केला आहे जो शिल्लक उपलब्ध बीयूएमधून वजा करणे आवश्यक आहे. त्यानंतर ते गेस्ट-रूम सेलसाठी एफएसआयसाठी ४१६.८० चौरस मीटर, सम स्तरावर एफएसआयसाठी ३२९.३९ चौरस मीटर आणि एफएसआयसाठी ८७४.३७ चौरस मीटर वजा करतील. श्री. समदानी यांच्या मते, टॉवर-सी बांधण्याची परवानगी असल्यास केवळ २९८५१.३२ चौरस मीटर बांधकाम क्षेत्र उपलब्ध आहे. याउलट, डीसीपीआर, २०३४ अंतर्गत जारी केलेल्या २४ मे २०२४ च्या एलओआय अंतर्गत, प्रतिवादी क्रमांक १ ने २००९ एलओआय अंतर्गत विक्री घटकासाठी मूळतः मंजूर ८८,००३.५१ चौ.मी.च्या बीयूएच्या तुलनेत १,९१,६२५ चौरस मीटरची वाढीव फ्री-सेल बीयूए प्राप्त केली आहे. अतिरिक्त पीएपीचा मोठा हिस्सा वडाळा येथे हलवून आणि वडाळा येथून ताडदेव येथील विषय प्रकल्पात फ्री-सेल एफएसआय अदलाबदल करून हा फ्रीसेल एफएसआय प्राप्त केला जातो. टॉवर्स-सी आणि सी-१, टाऊनहाऊस इमारत, विद्यमान टॉवर्स-ए आणि बी मधील अतिरिक्त सदनिकांचे बांधकाम आणि प्रकल्पाच्या सामान्य सुविधांचे विक्रीयोग्य क्षेत्रात रूपांतर करण्यासाठी सुमारे १,०३,६२१.४९ चौरस मीटर या वाढीव मोफत विक्री एफएसआयचा वापर केला जात आहे. म्हणूनच श्री. समदानी

वैकल्पिकरित्या विनंती करतात की टॉवर-सीचे बांधकाम २९,५५२.४७ चौरस मीटरच्या सर्वोच्च पातळीवर मर्यादित केले जावे.

३५. वरील विस्तृत प्रतिपादनावर, श्री. समदानी अंतरिम अर्ज (एल) क्रमांक २५४७८/२०२५ मध्ये केलेल्या प्रार्थनेनुसार परिपूर्ण करण्यासाठी प्रार्थना करतात.

<u>प्रतिवादी क्र.१ ते ४ च्या वतीने प्रतिपादन</u>

३६. श्री तुलझापूरकर, प्रतिवादी क्रमांक १ च्या वतीने उपस्थित असलेले विद्वान ज्येष्ठ वकील, श्री कदम, प्रतिवादी क्रमांक २ साठी उपस्थित असलेले विद्वान ज्येष्ठ वकील, श्री अंध्यारुजिना, प्रतिवादी क्रमांक ३ साठी उपस्थित असलेले विद्वान ज्येष्ठ वकील आणि प्रतिवादी क्रमांक ४ साठी उपस्थित असलेले विद्वान वकील श्री तांबोली यांनी अंतरिम अर्जाच्या विरोधात सादर केलेले निवेदन सादर केले आहे. एकत्रितपणे ते विकासकांचे प्रतिनिधित्व करतात, जे २७ मे २०२४ च्या सुधारित आराखड्याच्या अनुषंगाने आणि २४ जुलै २०२४ च्या सुधारित लेआउट योजनेच्या अनुषंगाने विकास करण्याचा प्रस्ताव देत आहेत. त्यांचे प्रतिपादन ओव्हरलॅप होत असल्याने आणि लेखी प्रतिपादनाची एक सामान्य नोंद सादर केली जात असल्याने, त्यांच्याद्वारे पाठविलेल्या प्रतिपादनाचा एक सामान्य सारांश नोंदविला जातो.

३७. विकासकांच्या वतीने सादर केले जाते की सध्याची झोपडपट्टी योजना डीसीआर १९९१ च्या नियम ३३ (१०) अंतर्गत ५३,७६५.३३ चौ.मी. मोफा करारामध्ये

दुसऱ्या अनुसूचीमध्ये 'मोठ्या मालमत्ता' चे वर्णन केले गेले आहे ज्यावर तीन विक्री घटक टॉवर्सचा विकास करण्याचा प्रस्ताव होता. त्यामुळे फ्लॅट खरेदीदारांचा अधिकार केवळ 'त्या मालमत्तेच्या' संदर्भात आहे आणि 'मोठ्या मालमत्ता'च्या संदर्भात नाही. म्हणूनच फिर्यादींना विकासकांनी 'मोठ्या मालमत्ता' वर केलेल्या कोणत्याही बांधकामाचा कोणताही हक्क असू शकत नाही जो 'नमूद मालमत्ता' च्या बाहेर आहे. टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' च्या फ्लॅट खरेदीदारांना हे स्पष्ट प्रकटीकरण केले जाते की तिसरा टॉवर 'सी' पहिल्या दोन टॉवर्सच्या शेजारी आणि 'सांगितलेल्या मालमत्ते'मध्ये येईल. फ्लॅट खरेदीदारांना दिलेल्या खुलाशानुसार विकसक या मालमत्तेत तिसऱ्या टॉवर-विंग्ज 'सी' आणि 'सी१' च्या दोन विंग बांधत आहेत. या मालमत्तेच्या बाहेर आणि मोठ्या मालमत्तेत ठेवलेले कोणतेही फ्री-सेल बांधकाम वादींसाठी चिंतेचा विषय असू शकत नाही. की आधीच बांधलेली इमारत 'इम्पीरियल एज' आणि बांधली जाणारी इमारत 'टाऊनहाऊस', 'उक्त मालमत्ता' च्या बाहेर पडते आणि म्हणूनच प्रकटीकरणाच्या आवश्यकतेमुळे प्रभावित होत नाही.

३८. की झोपडपट्टी योजनेची अंमलबजावणी करताना, प्रतिवादी क्रमांक १ ने आधीच 'मोठ्या मालमत्ता' वर १३ पुनर्वसन इमारती (११ 'मोठ्या मालमत्ता' आणि २ 'वडाळा मालमत्ता'वर) बांधल्या आहेत ज्यात अंदाजे ३१६० पुनर्वसन सदनिक, पोलिस निवासासाठी एक इमारत, एक संयुक्त इमारत आणि एक विक्री इमारत आहे.

आजपर्यंत, उर्वरित १९३ झोपडपट्टीवासीयांचे पुनर्वसन करणे बाकी आहे (एमपी मिल योजनेतील ७६ झोपडपट्टीवासीयांसह) आणि एसआरए / सरकारसाठी पीएपीसाठी १०४६ सदनिकांचे बांधकाम बाकी आहे, ज्यासाठी वडाळ्याच्या जमिनीवर 'मोठ्या मालमत्तेवर' एक पुनर्वसन इमारतीचे बांधकाम आणि दोन पुनर्वसन इमारतींचे बांधकाम प्रलंबित आहे. कोणताही अंतरिम आदेश मंजूर केल्याने १९३ झोपडपट्टीवासीयांचे पुनर्वसन आणि १०४६ पीएपी सदनिकांचे बांधकाम विस्कळीत होईल.

३९. म्हाडा कायद्याच्या कलम १९० आणि मोफाच्या कलम १८ मुळे मोफाच्या तरतुदी प्रश्नातील प्रकल्पाला लागू नाहीत. की विषय मालमत्ता म्हाडाची जमीन आहे आणि ती म्हाडाच्या मालकीची आहे आणि त्यात निहित आहे. महाराष्ट्र शासनाने २ फेब्रुवारी १९८८ आणि २ फेब्रुवारी १९८९ च्या निवेदनानुसार ३३,१०० चौ.मी.च्या 'मोठ्या मालमत्ते'चा काही भाग सी.एस. क्र.४/७२५ म्हणून सीमांकित केलेल्या झोपडपट्टीवासीयांच्या पुनर्वसनासाठी म्हाडाला भाड्याने दिला आहे. ७ ऑगस्ट २०२० रोजी, एक सीमांकन केले गेले आहे, ज्यानुसार, म्हाडाच्या जमिनीचे सी.एस. क्र.७२५ (पीटी) आणि १/७२५ (पीटी) पासून वेगळे करून आणि स्वतंत्र सी.एस. क्र.४/७२५ वाटप करून प्रत्यक्ष सीमांकन केले गेले आहे. विक्री घटक इमारती ज्या जमिनीवर बांधल्या जातात ती संपूर्ण जमीन म्हाडाची जमीन आहे. 'निहित करणे' आणि 'संबंधित

असणे' या संज्ञांमध्ये जमीन किंवा इमारत भाडेतत्त्वावर घेतली जाते अशा प्रकरणांचा समावेश आहे. समर्थनासाठी, **अकोला नगर परिषद विरुद्ध नीलकंठ अथले आणि एम. मोहम्मद आणि इ. विरुद्ध भारतीय संघ आणि इतर** मध्ये या न्यायालयाच्या खंडपीठाच्या निकालांवर अवलंबून आहे.

४०. विकासकांनी असे नमूद केले आहे की झोपडपट्टी सुधारणे आणि ती साफ करणे हे म्हाडाच्या मुख्य कार्यांपैकी एक आहे जे केवळ म्हाडा कायद्यातील उद्दिष्टे आणि कारणे यावरून नव्हे तर त्यातील तरतुदींमधून देखील स्पष्ट होते. २ फेब्रुवारी १९८९ रोजीच्या त्या निवेदनात झोपडपट्टीवासीयांच्या पुनर्वसनासाठी म्हाडाला जमीन भाडेतत्त्वावर देण्यात आली आहे. मोफाच्या कलम १८ मध्ये म्हाडाला या कायद्याची अंमलबजावणी वगळण्यात आली आहे. याव्यतिरिक्त, म्हाडा कायद्याच्या कलम १९० नुसार केवळ म्हाडाच्याच नव्हे तर 'अशा कोणत्याही प्राधिकरणाच्या मालकीची जमीन आणि इमारत' यामधील तरतुदी वगळण्याची तरतूद आहे. मोफाचे कलम १८ हे १९६३ मध्ये म्हणजे १९७६ च्या म्हाडा कायद्याच्या आधीही लागू करण्यात आले होते. मोफाच्या कलम १८ मध्ये १९८६ ची दुरुस्ती केवळ म्हाडाद्वारे पूर्वीच्या बॉम्बे हाऊसिंग बोर्ड आणि विदर्भ हाऊसिंग बोर्डाच्या जागी करण्याच्या उद्देशाने होती आणि म्हणूनच असा युक्तिवाद केला जाऊ शकत नाही की मोफाच्या कलम १८ मध्ये सुधारणा करताना म्हाडाच्या मालकीच्या आणि निहित असलेल्या जमिनींच्या संदर्भात कोणताही

जाणीवपूर्वक वगळला गेला आहे. म्हणूनच कलम १८ मध्ये सुधारणा करून गैरप्रकारांवर उपाय शोधण्याचा युक्तिवाद स्पष्टपणे चुकीचा आहे.

४१. एमएमआरडीए कायद्याच्या अनुसूची II, खंड II सह वाचलेल्या कलम ३१ च्या समान तरतुदीचा या न्यायालयाच्या विभागीय खंडपीठाने **शाहेद कमाल** (सुप्रा) मध्ये विचार केला आहे ज्यामध्ये असे म्हटले आहे की मोफा जमीन किंवा इमारतीशी संबंधित किंवा निहित असलेल्या इमारतीवर एमएमआरडीए लागू होत नाही. एमएमआरडीए कायद्यातील कलम ३१ आणि अनुसूची २ (२) हे म्हाडा कायद्याच्या कलम १९० शी सुसंगत आहेत. **शहीद कमाल** प्रकरणातील निर्णयाच्या विरोधात दाखल केलेली एसएलपी सर्वोच्च न्यायालयाने फेटाळून लावली आहे. **शिवाजी नगर** (सुप्रा) मधील विभागीय खंडपीठाच्या निर्णयावर अवलंबून राहून **शहीद कमल**मधील निर्णयात फरक करण्याचा फिर्यादींचा प्रयत्न चुकीचा आहे कारण विभागीय खंडपीठाने एमआरटीपी कायद्याच्या कलम १२४ फ अंतर्गत कर आकारणीच्या तरतुदीचा अर्थ लावला आहे, जी तरतूद म्हाडा कायद्याच्या कलम १९० किंवा एमएमआरडीए कायद्याच्या कलम ३१ आणि अनुसूची II खंड II शी सुसंगत नाही. तसेच **शिवाजी नगर** या निकालावर सर्वोच्च न्यायालयात अपील करण्यात आले असून त्यात परवानगी मंजूर करण्यात आली आहे. म्हणूनच मोफाच्या तरतुदी विषय योजनेस लागू होऊ शकत नाहीत आणि म्हणूनच वादीने मोफा अंतर्गत त्यांच्या कथित अधिकाराच्या

अंमलबजावणीसाठी दाखल केलेला खटला देखील कायम ठेवण्यायोग्य नाही आणि म्हणूनच त्यांच्या बाजूने कोणताही तात्पुरता हुकूम देण्याचा प्रश्नच उद्भवत नाही.

४२. झोपडपट्टी योजनेत मोफाच्या कलम ३, ४, ७ आणि ७ ए नुसार प्रस्तावित विकासाचा कोणताही खुलासा करणे अन्यथा अशक्य आहे. झोपडपट्टी योजनेत एफएसआय जमिनीपासून उद्भवत नाही आणि तो पूर्व-अस्तित्वात नाही किंवा तो अचूकतेने ज्ञात किंवा गणना केली जाऊ शकत नाही. पुनर्वसन घटकासाठी बीयूए पात्र झोपडपट्टीवासीयांच्या संख्येवर अवलंबून असते आणि विक्री घटक बीयूए पुनर्वसन बीयूएच्या प्रमाणावर अवलंबून असते. जमिनीतून न वाहणाऱ्या झोपडपट्टी योजनेतील एफएसआयचे तत्त्व **एचडीआयएल विरुद्ध मुंबई इंटरनॅशनल प्रायव्हेट लिमिटेड आणि अन्य**मध्ये मान्य केले गेले आहे. **प्रिया कन्स्ट्रक्शन वि. एसआरए** आणि **यश डेव्हलपर्स विरुद्ध हरिहर कृपा सीएचएस लिमिटेड** मध्ये अचूक एफएसआय / बीयूए सादर करणे अशक्य असल्याने, मोफाच्या कलम ३ आणि ४ अंतर्गत अंमलात आणलेल्या करारांमध्ये ते उघड करण्याचा प्रश्नच उद्भवत नाही. त्यामुळे मोफाच्या कलम ७ किंवा ७ अ अंतर्गत कोणत्याही प्रकटीकरणाचे उल्लंघन करण्याचा प्रश्नच उद्भवत नाही.

४३. झोपडपट्टी कायद्यातील तरतुदींच्या प्रकाशात मोफाच्या तरतुदींचा अर्थ लावणे आवश्यक आहे. सध्याच्या योजनेत झोपडपट्टी योजनेच्या पुनर्वसन घटकामध्ये

प्रत्यक्षात वेळोवेळी बदल झाला आहे ज्याचा परिणाम विक्री घटक क्षेत्रावरही झाला आहे. १ ऑक्टोबर २०१६ रोजी जारी केलेल्या अधिसूचनेमुळे २०१६ पूर्वी सुरू झालेल्या सर्व झोपडपट्टी योजनांमध्ये पुनर्वसन घटक क्षेत्राच्या संदर्भात मोठा बदल झाला आहे. सध्याच्या प्रकरणात, १० जुलै २०२४ रोजी शेवटचा आशय पत्र जारी होईपर्यंत झोपडपट्टीवासीयांची संख्या १४३३ आणि पीएपी ४२१ म्हणून दर्शविली गेली आहे, त्यात लक्षणीय वाढ होऊन ३३५३ झोपडपट्टीवासी आणि १०४६ पीएपी झाले आहेत. त्यानुसार पुनर्वसन घटकामध्ये ५५,४३६.४१ चौ.मी.वरून वाढ झाली आहे. ते १,६१,६९५.४५ चौ.मी. कायद्यानुसार सर्व पात्र झोपडपट्टीवासीयांना पुनर्वसन घरे दिली पाहिजेत. झोपडपट्टीवासीयांची संख्या जसजशी वाढत आहे, तसतसे पुनर्वसन घटकामध्ये वाढ होत आहे. झोपडपट्टीवासीयांच्या पात्रतेचे प्रमाणीकरण, पात्रतेसाठी कट ऑफ तारखेत वाढ, पुनर्वसन घटकाच्या क्षेत्रात वाढ आणि किमान पुनर्वसन घनतेत वाढ यासारख्या विविध कारणांमुळे ही वाढ झाली आहे. १५ ऑक्टोबर १९९७ च्या अधिसूचनेनुसार, प्रति झोपडपट्टीवासी किमान क्षेत्र २२५ चौरस फूट होते, जे २००८/२०१२ च्या अधिसूचनेनुसार २६९ चौरस फूट पर्यंत वाढले आहे आणि पुढे ३०० चौरस फूट पर्यंत वाढले आहे. डी सी पी आर २०३४ च्या नियम १.१ नुसार पुनर्वसन घटकाच्या वाढीमुळे विक्री घटकांमध्ये वाढ होते ज्यामुळे विकासकाला मोफाच्या कलम ३ आणि ४ अंतर्गत खुलासा करण्याच्या उद्देशाने झोपडपट्टी योजना राबवताना विक्री घटकात जास्तीत जास्त बीयूए उपलब्ध असल्याचे अनुमान करणे अशक्य होते.

४४. की झोपडपट्टी कायद्याला मोफा पेक्षा प्राधान्य असेल. झोपडपट्टीवासीयांचे पुनर्वसन ही झोपडपट्टी योजनेच्या अंमलबजावणीमागील अनिवार्य अट आणि प्राथमिक उद्दीष्ट आहे आणि कोणत्याही बंधनाशिवाय ती पूर्णपणे अंमलात आणण्याची परवानगी दिली पाहिजे. मोफत विकासासाठी एफएसआय देणे ही केवळ झोपडपट्टी योजनेच्या अंमलबजावणीमुळे उद्भवलेली घटना आहे आणि ती केवळ झोपडपट्टीवासीयांच्या पुनर्वसनाच्या उद्देशाने आहे. विनामूल्य विक्री एफएसआय म्हणून उद्भवते आणि केवळ पुनर्वसन बांधकामामुळे आणि त्यामुळेच जन्माला येते. झोपडपट्टी कायद्यातील तरतुदींना प्राधान्य देण्याचा वैधानिक हेतू झोपडपट्टी कायद्याच्या कलम १५ ए मधून स्पष्ट होतो, जो मोफाच्या कलम ११ मधील वेळेच्या संदर्भात तसेच जमिनीचे हस्तांतरण करण्याच्या पद्धतीच्या संदर्भात संघर्ष स्पष्टपणे दर्शवतो. कलम १५ ए मधील गैर-अडथळा कलमाच्या वापरामुळे झोपडपट्टी कायद्याचे कलम १५ ए मोफाच्या कलम ११ पेक्षा जास्त आहे. झोपडपट्टी कायदा हा अधिक फायदेशीर कायदा आहे, झोपडपट्टीवासीयांचे पुनर्वसन आणि झोपडपट्टी क्षेत्र साफ करणे हे व्यापक सार्वजनिक हित साधण्याचा उद्देश आहे, तो मोफावर लागू होईल आणि मोफाच्या कोणत्याही तरतुदीचा अर्थ झोपडपट्टी योजनेच्या अंमलबजावणीवर अडथळा असा लावला जाऊ शकत नाही. याव्यतिरिक्त, झोपडपट्टी कायदा हा नंतरचा कायदा आहे आणि म्हणूनच त्यातील तरतुदी मोफाच्या पूर्वीच्या आणि सामान्य कायद्यातील कोणत्याही विसंगत तरतुदीपेक्षा जास्त असतील. समर्थनासाठी,

व्होडाफोन आयडिया सेल्युलर लिमिटेड विरुद्ध अजय कुमार अग्रवाल या खटल्यातील सर्वोच्च न्यायालयाच्या निर्णयावर अवलंबून आहेत.

४५. झोपडपट्टी योजना राबविणाऱ्या विकासकाची ही भूमिका परवानाधारकासारखी आहे, ज्याला झोपडपट्टी कायद्याच्या कलम १३ (२) च्या तरतुदींनुसार बदलले जाऊ शकते आणि म्हणूनच मोफा अंतर्गत विकासकाविरूद्ध फ्लॅट खरेदीदारांकडून कोणताही दावा केला जाऊ शकत नाही. झोपडपट्टी योजनेतील स्थिती मूलभूतपणे भिन्न आहे ज्यामुळे मोफाच्या कलम ३, ४, ७, ७ ए आणि ११ च्या तरतुदी लागू होत नाहीत. झोपडपट्टी योजनेतील एफएसआयच्या संदर्भात परिस्थिती तरल आणि विकसित होत आहे आणि म्हणूनच जे माहित नाही ते उघड करण्याचा प्रश्नच उद्भवत नाही. ते **मनरत्न डेव्हलपर्स विरुद्ध मेघ रतन सीएचएस आणि इतर** या न्यायालयाच्या निर्णयावर अवलंबून आहेत. डीसीआर १९९१ च्या परिशिष्ट IV सह वाचलेल्या विनियम ३३ (१०) च्या विविध तरतुदी हे स्पष्ट करतात की एकूण विकास क्षमता / एफएसआय कधीही स्पष्ट केले जाऊ शकत नाही, ज्यामुळे मोफा कलम ३ आणि ४ अंतर्गत अंमलात आणलेल्या करारांमध्ये फ्लॅट खरेदीदारांना बीयूए / एफएसआयची उपलब्धता उघड करणे अशक्य होते.

४६. की सोसायटी / कॉन्डोमिनियमच्या बाजूने शिल्लक एफएसआय निहित करण्याची संकल्पना झोपडपट्टी योजनेच्या संदर्भात कधीही लागू होऊ शकत नाही.

कारण एफएसआय जमिनीतून वाहत नाही किंवा तंतोतंत गणना करण्यास सक्षम नाही. विक्रीसाठी बीयूए घटक केवळ पुनर्वसन सदनिकांच्या बांधकामासाठी प्रोत्साहन म्हणून उपलब्ध होतो. पुनर्वसन सदनिकांच्या बांधकामासाठी विकासकाला नुकसान भरपाई देण्यासाठी विक्री घटकासाठी बीयूए मंजूर केला जात आहे, फिर्यादीच्या कॉन्डोमिनियमच्या बाजूने कथित शिल्लक मंजूर बीयूए देणे हास्यास्पद आहे.

४७. कोणताही पूर्वग्रह न ठेवता, विकासकांच्या वतीने हे सादर केले जाते की टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' च्या फ्लॅट खरेदीदारांना त्यांच्याद्वारे पूर्ण आणि पूर्ण खुलासा आधीच केला गेला आहे. मुख्य अधिकारी (सीएफओ) यांनी जारी केलेल्या एनओसीद्वारे टॉवर 'सी' ची अंदाजे उंची आणि एकूण मजल्यांची संख्या फ्लॅट खरेदीदारांना जाहीर करण्यात आली. १६ जानेवारी २०१४ रोजीच्या फिर्यादीच्या स्वत: च्या भोगवटा प्रमाणपत्रात ५७ मजले आणि २९२ मीटर उंचीचा टॉवर 'सी' स्पष्टपणे उघड केला आहे. इमारतीच्या संरचनेत भर घालण्याचे किंवा बदल करण्याचे विकासकाचे अधिकार आणि **जयंतीलाल इन्व्हेस्टमेंट्स** (सुप्रा) मध्ये सर्वोच्च न्यायालयाने आयोजित केल्याप्रमाणे संतुलित असणे आवश्यक आहे. मोफा करारांव्यतिरिक्त, फ्लॅट खरेदीदारांनी स्ट्रक्चरल इंटिग्रेशन, इंटरलिंक्स आणि इंटरकनेक्शनसह दोन अतिरिक्त उंच इमारतींच्या बांधकामास स्पष्टपणे संमती देणारी संमती पत्रे देखील अंमलात आणली आहेत. अशा प्रकारे पूर्ण आणि स्पष्ट खुलासा केला

जातो आणि फ्लॅट खरेदीदारांकडून एकसमान संमती घेतली जाते. ते **कृष्णा कन्स्ट्रक्शन्स आणि इतर विरुद्ध सुभाष, उत्तम दळवी आणि इतर** मधील या न्यायालयाच्या निर्णयावर विसंबून आहेत. असा युक्तिवाद केला जातो की एकदा संपूर्ण प्रकल्प फ्लॅट खरेदीदारासमोर ठेवला गेला की जोपर्यंत अतिरिक्त बांधकाम लेआउट जमीन, इमारत नियम आणि डीसीआरनुसार होत नाही तोपर्यंत प्रवर्तकाला फ्लॅट खरेदीदारांची पूर्व संमती घेण्याची आवश्यकता नाही. **मेसर्स एस अँड एम एंटरप्रायझेस वि. पल्लाझो बिल्डिंग नंबर १ सीएचएसएल आणि इतर** मोफा करारात भूखंडाच्या विकास संभाव्यतेचा खुलासा करण्यासाठी फ्लॅट खरेदीदारांचा आग्रह स्वीकारला जाऊ शकत नाही या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ आहे.

४८. ही योजना १ ऑक्टोबर २०१६ रोजी अधिसूचना जारी होण्यापूर्वी सुरू करण्यात आली होती. त्या अधिसूचनेद्वारे, एकूण पुनर्वसन घटक आणि त्यानुसार एकूण विक्री घटकाच्या संदर्भात स्पष्टता प्राप्त केली जाते. २०२४ चा तो एलओआय आता गोठविला गेला आहे आणि आता कोणतीही शिल्लक क्षमता शिल्लक नाही. ३१ डिसेंबर २००९ च्या भाग ओसीनुसार विकासकाला एसआरएस पूर्ण करण्यास प्रतिबंधित केल्याने झोपडपट्टी योजनेवर गंभीर परिणाम होईल कारण पात्र झोपडपट्टीवासीयांना पुनर्वसन प्रक्रियेपासून वगळले जाईल.

४९. की झोपडपट्टी योजना राबवताना शिल्लक एफएसआय संभाव्यतेच्या संदर्भात टीडीआर मिळविण्याच्या परवानगीचा युक्तिवाद सध्याच्या प्रकरणात अंमलात आणला जाऊ शकत नाही कारण टीडीआर केवळ तेव्हाच दिला जाऊ शकतो जिथे उंचीचे निर्बंध इत्यादीमुळे संपूर्ण एफएसआय साइटवर वापरला जाऊ शकत नाही. ज्या दराने टीडीआर विकला जातो त्या दराचा विचार करून तो विकासक पुनर्वसन सदनिकांच्या बांधकामासाठी केलेला खर्च वसूल करू शकणार नाही.

५०. त्या 'इम्पीरियल एज' ला मोफा करारात उघड केलेला तिसरा टॉवर म्हणून मानले जाऊ शकत नाही. इम्पीरियल एज 'उक्त प्रॉपर्टी' च्या बाहेर बांधले गेले आहे. तो मनोरा 'क' मनोरा 'अ' आणि 'ब' ला लागून असल्याचे उघड झाले आहे. टॉवर 'ए' आणि 'बी' च्या शेजारी बांधलेली इमारत म्हणून इम्पीरियल एजचा विचार केला जाऊ शकत नाही. मोफा करारानुसार परिभाषित केल्याप्रमाणे तो कधीही प्रकल्पाचा भाग बनलेला नाही. टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' आणि इम्पीरियल एज दरम्यान लेआउट रोड आणि रिहॅब बिल्डिंग आहे, जे २०२२ च्या २३ नागरी रिट याचिका १२२९७ वर २८ जुलै २०२५ रोजी निर्णय टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' च्या पोडियमने जोडलेले आहे. 'इम्पीरियल एज' चे बांधकाम २५ ऑक्टोबर २०१२ रोजी सुरू झाले आणि फिर्यादीच्या कोणत्याही तक्रारीशिवाय २०२० मध्ये पूर्ण झाले. इंपीरियल एजच्या संदर्भात स्वतंत्र

कॉन्डोमिनियम तयार करण्यात आले आहे. म्हणूनच फिर्यादीच्या इमारतीचा (टॉवर्स 'ए' आणि 'बी') 'इम्पीरियल एज' या इमारतीशी कोणताही संबंध नाही.

५१. विकासकांच्या वतीने हे सादर केले जाते की मोफाच्या कलम ७ आणि ७ ए अंतर्गत प्रकटीकरण कराराच्या समर्थनार्थ वादींनी अवलंबलेले सर्व निर्णय झोपडपट्टी योजनांशी संबंधित नाहीत आणि म्हणूनच सध्याच्या प्रकरणाच्या तथ्यांवर लागू होत नाहीत. १ ऑगस्ट २०२५ रोजी सर्वोच्च न्यायालयाने दिलेल्या आदेशामुळे **के.एम. रिअल्टी** (सुप्रा) मधील या न्यायालयाचा निर्णय आता चांगला कायदा नाही.

५२. २०१४ पासून केवळ प्रतिवादी क्रमांक १ च्या ताब्यात असलेल्या क्लब हाऊसच्या संदर्भात फिर्यादींना कोणत्याही सवलतीचा हक्क नाही. विक्रीसाठी करार (**एएफएस**) च्या कलम ३५ अंतर्गत, क्लब हाऊसची मालकी आणि व्यवस्थापन विशेषत: प्रतिवादी क्रमांक १ द्वारे राखून ठेवले आहे. फिर्यादी २०१४ पासून शुल्क आणि सदस्यता शुल्क देऊन क्लब हाऊसचा वापर करीत आहेत. ते क्लब हाऊस सामान्य क्षेत्र आणि सुविधांचा भाग नाही आणि प्रतिवादी क्रमांक १ चा एकमेव हक्क आहे. २६ मार्च २०१३ च्या पत्राद्वारे, कॉन्डोमिनियमला सूचित करण्यात आले की संपूर्ण प्रकल्प पूर्ण झाल्यानंतर क्लब हाऊस वगळता विक्री इमारत एमएओला सादर केली जाईल. प्रतिवादी क्रमांक १ ने वादींना २९,७७५.३५ चौरस फुटांपेक्षा जास्त क्षेत्रफळ असलेले ग्रंथालय, योग कक्ष, बोर्ड रूम, बाग आणि जलतरण तलाव यासारख्या सुविधा

प्रदान केल्या आहेत. जे क्लब हाऊसपासून वेगळे आणि बाहेर स्थित आहेत. सध्या क्लब हाऊसचा काही भाग एफएसआयमध्ये रूपांतरित करण्याचा प्रस्ताव आहे. कोणत्याही परिस्थितीत, क्लब हाऊस डीसीआरच्या नियम २ (७) मध्ये 'सुविधा' च्या व्याख्येखाली समाविष्ट नाही.

५३. विकासकांच्या वतीने हे सादर केले जाते की हुकूम नाकारल्यास वादींचे कोणतीही भरून न येणारी हानी होणार नाही. फिर्यादींनी खटल्यात ५०० कोटी रुपयांच्या नुकसानभरपाईची मागणी केली आहे. सोयीचे संतुलन स्पष्टपणे प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ च्या बाजूने आणि वादींच्या विरोधात आहे. विकासकांनी अंदाजे २,५०० कोटी रुपये खर्च केले आहेत आणि विंग-सी आणि एफएसआय मध्ये नोंदणीकृत तारण द्वारे त्रयस्थ पक्षाचे अधिकार देखील निर्माण केले आहेत जे कॅटॅलिस्ट ट्रस्टीशिप लिमिटेडच्या नावे वापरता येतील. तात्पुरते हुकूम मंजूर केल्याने झोपडपट्टी योजनेच्या अंमलबजावणीवर परिणाम होईल. म्हणूनच खटल्याच्या या टप्प्यावर वादींच्या बाजूने कोणतीही प्रतिबंधात्मक सवलत दिली जाऊ शकत नाही.

५४. वरील ढोबळ प्रतिपादनावर, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ ने अंतरिम अर्ज नाकारण्यासाठी विनंती केली आहे. तथापि, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ हे २७ मे २०२४ च्या एलओआय आणि २४ जुलै २०२४ च्या लेआउट प्लॅन अंतर्गत उपलब्ध करून देण्यात आलेल्या एफएसआयचा वापर करून विद्यमान टॉवर्स-ए आणि बी च्या विविध

एफएसआय मुक्त क्षेत्रांचे निवासी सदनिकांमध्ये रूपांतर करण्याचा प्रस्ताव देत आहेत का, अशी न्यायालयाकडून चौकशी केली असता, श्री. कदम यांनी सूचना घेतल्यानंतर, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४, या टप्प्यावर, प्रतिवादी क्रमांक ५-कॉन्डोमिनियमची संमती घेतल्याशिवाय टॉवर-ए आणि बी इमारतींच्या कोणत्याही भागात कोणताही फ्लॅट बांधू किंवा विक्री करू शकत नाही. तथापि, विकासकांच्या वतीने हे सादर केले जाते की फिर्यादींनी दाखल केलेला तात्पुरता हुकूमाचा अर्ज, जोपर्यंत शिल्लक प्रस्तावित विकासाचा प्रश्न आहे, तो नाकारला जावा.

<u>प्रतिवादी क्र.५ च्या वतीने प्रतिपादन</u>

५५. सुश्री सिंघानिया, प्रतिवादी क्र.५-कॉन्डोमिनियमच्या वतीने उपस्थित असलेले विद्वान वकील सादर करतात की प्रतिवादी क्र.५कॉन्डोमिनियमचे सदस्य असलेल्या एकूण २३० अपार्टमेंट मालकांच्या विरोधात अपार्टमेंट मालकांची (४८ वादी) किरकोळ संख्या आहे. १६ ऑक्टोबर २०१२ च्या डीड ऑफ डिक्लेरेशनद्वारे तयार केलेल्या कॉन्डोमिनियमच्या विरोधात कोणताही तात्पुरता हुकूम मागितली जात नाही. कॉन्डोमिनियमऐवजी सहकारी संस्था स्थापन करण्याची आणि अशा सोसायटीच्या नावे जमीन आणि इमारत भाडेतत्त्वावर देण्याची फिर्यादीची प्रार्थना मंजूर केली जाऊ शकत नाही. ते प्रतिवादी क्र.५२०१२ नोंदणीकृत घोषणेद्वारे योग्यरित्या आणि कायदेशीररित्या तयार केले गेले आहे. विक्री घटक इमारतीच्या फ्लॅट

खरेदीदारांकडून कॉन्डोमिनियम तयार करण्यास मनाई नाही. एसआरएद्वारे वापरलेला 'सोसायटी' हा शब्द सामान्य अर्थाने फ्लॅट खरेदीदारांच्या सामूहिक मंडळाचा संदर्भ देतो आणि अपार्टमेंटच्या कॉन्डोमिनियम तयार करण्यास मनाई करणारे कायद्यात असे काहीही नाही. विविध सुविधांच्या संदर्भात कोर्ट रिसीव्हरच्या नियुक्तीसाठी फिर्यादीची सुधारित विनंती नाकारण्यास पात्र आहे कारण कॉन्डोमिनियम गेल्या १३ वर्षांपासून या सुविधांचे व्यवस्थापन करीत आहे. क्लब हाऊस, पोडियम पातळी किंवा निर्वासित क्षेत्राच्या संदर्भात कोणत्याही कोर्ट रिसीव्हरची नियुक्ती केल्यास, प्रतिवादी क्र.५कॉन्डोमिनियमला कोर्ट रिसीव्हरचा एजंट म्हणून नियुक्त केले जावे.

कारणे आणि विश्लेषण

५६. फिर्यादी हे 'द इम्पीरियल' इमारतीच्या टॉवर्स-ए आणि बी मधील फ्लॅटचे खरेदीदार आहेत. टॉवर्स-सी आणि सी-१ चे बांधकाम, 'टाऊन हाऊस' (विंग-डी) नावाची इमारत, त्यांच्या टॉवर्स-ए आणि बी मधील काही रिकाम्या मजल्यांचे फ्लॅटमध्ये रूपांतर करणे आणि एफएसआय मुक्त सुविधा जागांचे एफएसआय देऊन विक्रीयोग्य क्षेत्रात रूपांतर करणे या स्वरूपात विकासकांनी केलेल्या प्रस्तावित कृतीमुळे ते व्यथित आहेत. फिर्यादीच्या मते, २७ मे २०२४ रोजी एलओआय आणि २४ जुलै २०२४ रोजी लेआउट प्लॅनद्वारे विकासकांनी हाती घेतलेला प्रस्तावित विकास टॉवर्स-ए आणि बीच्या फ्लॅट खरेदीदारांना केलेल्या खुलाशाचे आणि मोफाच्या कलम ७ आणि

७ ए च्या तरतुदींचे उल्लंघन आहे. त्यानुसार, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ विकासकांना लेआउटमध्ये प्रस्तावित विकास करण्यापासून रोखण्यासाठी खटला दाखल करण्यात आला आहे. फिर्यादींनी इतर सवलतींसाठी देखील प्रार्थना केली आहे जसे की कॉन्डोमिनियमऐवजी सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची स्थापना, फ्लॅट खरेदीदारांसह अंमलात आणलेल्या विक्रीच्या कराराची विशिष्ट कामगिरी इ. फिर्यादींनी १६ ऑक्टोबर २०१२ च्या घोषणेला प्रतिवादी क्र.५-कॉन्डोमिनियम तयार करण्याच्या घोषणेला आव्हान दिले आहे. त्यांनी प्रतिवादी क्रमांक १ ने एकतर्फी नोंदणी केलेल्या ३० एप्रिल २०२५ च्या पुरवणी घोषणेला आव्हान दिले आहे. फिर्यादींनी क्लब हाऊस (हेल्थ क्लब, स्पा, जलतरण तलाव, अतिथी खोल्या, रेस्टॉरंट्स, सुविधा स्टोअर इ. च्या सुविधांचा समावेश आहे) आणि प्रकल्पातील स्तर-५, ६ आणि ८ सह क्ता पोडियम पातळी आणि प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ ला कोणत्याही अधिकारांचा दावा करण्यापासून रोखण्यासाठी आणि प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ ला क्लब हाऊस आणि पोडियम स्तरावर अनन्य अधिकार वापरणाऱ्या फिर्यादीपासून रोखण्यासाठी आणि प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ यांना प्रतिबंधित करण्यासाठी घोषणात्मक सवलती देखील मागितल्या आहेत.

५७. फिर्यादींचा खटला मूलतः मोफाच्या तरतुदींद्वारे वाहणाऱ्या त्यांच्या कथित अधिकारांवर आधारित आहे, तर विकासकांनी अशी विनंती केली आहे की मोफाच्या तरतुदी प्रश्नातील प्रकल्पाला लागू होत नाहीत. वैकल्पिकरित्या, त्यांनी असा युक्तिवाद

केला आहे की झोपडपट्टी योजनेच्या संदर्भात मोफाच्या सर्व तरतुदी अन्यथा लागू करण्यायोग्य नाहीत. वरील दोन बचाव अयशस्वी झाल्यास, विकासकांनी पर्यायी बचाव देखील केला आहे की आक्षेपार्ह बांधकाम टॉवर्स-ए आणि बीच्या फ्लॅट खरेदीदारांना केलेल्या खुलाशाचे पूर्णपणे पालन करते.

५८. प्रतिस्पर्धी पक्षांनी उपस्थित केलेल्या संबंधित याचिकांच्या प्रकाशात निर्धारणासाठी उद्भवणाऱ्या अचूक मुद्द्यांचा निर्णय घेण्यापूर्वी, पक्षांमधील वाद उद्भवलेल्या पार्श्वभूमीचा थोडक्यात विचार करणे आवश्यक आहे. टॉवर्स-ए आणि बी मधील २७० फ्लॅट खरेदीदारांपैकी ४८ फिर्यादी विकासकांनी हाती घेतलेल्या पुढील बांधकामांना विरोध का करीत आहेत याचे स्पष्ट चित्र अशा पार्श्वभूमीवरून दिसून येईल.

<u>वादाला जन्म देणारी पार्श्वभूमी आणि त्याचे नेमके स्वरूप</u>

५९. प्रतिवादी क्रमांक १ ला एसआरएने सी.एस. क्रमांक ७२५ (पीटी), १/७२५ (पीटी) मलबार आणि कंबाला हिल डिव्हिजनच्या ५४,३६० चौरस मीटर जमिनीच्या संदर्भात झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या अंमलबजावणीसाठी विकासक म्हणून नियुक्त केले होते. नव महाराष्ट्र नगर सहकारी गृह निर्माण संस्था लिमिटेड, न्यू जयफळवाडी सीएचएस लिमिटेड आणि जनता हिल सीएचएस लिमिटेड यांनी त्यानुसार झोपडपट्टी योजनेच्या अंमलबजावणीसाठी एसआरएने १४ जानेवारी १९९९ रोजी एलओआय जारी

केला. १४ जानेवारी १९९९ रोजीच्या प्रारंभिक इरादापत्रात वेळोवेळी सुधारणा करण्यात आली. ३ सप्टेंबर २००५ रोजी, एसआरएने प्रतिवादी क्रमांक १ च्या बाजूने सुधारित एलओआय जारी केला होता, ज्या अंतर्गत प्रतिवादी क्रमांक १ ने २०.९० चौरस मीटर चटई क्षेत्र असलेल्या पीएपीसाठी एसआरए / एमसीजीएमला ३३० सदनिका विनामूल्य हस्तांतरित करणे आणि सर्व पात्र झोपडपट्टीवासीयांचे पुनर्वसन करणे बंधनकारक होते. डीसीआर, १९९१ च्या नियम ३३ (१०) अंतर्गत एसआरएस मंजूर करण्यात आला होता. या योजनेसाठी २.२२७ एफएसआय मंजूर करण्यात आला आणि एसआरएसच्या अंमलबजावणीसाठी एकूण १,२१,०७०.५४ चौरस मीटर मंजूर बीयूए होते, त्यापैकी पुनर्वसन घटक ६१,२५१.९४ चौ.मी., तर विक्रीसाठी ५९,८१८.६० चौ.मी.टन मंजूर करण्यात आले.

६०. ३ सप्टेंबर २००५ रोजी सुधारित केलेल्या १४ जानेवारी १९९९ च्या एलओआयनुसार, प्रतिवादी क्रमांक १ ने २९ ऑगस्ट २००२ रोजी मंजुरी (**आयओए**) आणि ६ सप्टेंबर २००२ रोजी विक्री टॉवर्स-ए आणि बी च्या बांधकामासाठी प्रारंभ प्रमाणपत्र (**सीसी**) प्राप्त केले. ६ सप्टेंबर २००२ रोजीच्या सीसीला वेळोवेळी मुदतवाढ देण्यात आली. आयओए आणि सीसी अंतर्गत, प्रतिवादी क्रमांक १ ने एलओआय अंतर्गत मंजूर केलेल्या विक्री घटकांसाठी एफएसआयचा वापर करून टॉवर्स-ए आणि बी च्या बांधकामाचे काम सुरू केले. त्यानंतर प्रतिवादी क्रमांक १ ने टॉवर्स-ए आणि बी

मधील फ्लॅटच्या विक्रीसाठी करार केला. २६ जानेवारी २००८ रोजी प्रतिवादी क्र.१ ने वादी क्रमांक १ च्या बाजूने अंमलात आणलेल्या विक्री कराराची प्रत प्रदर्शन-ए येथे फिर्यादीसह दाखल केली गेली आहे. या विक्रीच्या करारात, ५४,३६० चौरस मीटर क्षेत्रफळाची संपूर्ण जमीन 'मोठी मालमत्ता' म्हणून वर्णन केली गेली आहे, तर मोठ्या मालमत्तेचा भाग ज्यावर प्रत्येकी ६० मजल्यांच्या दोन विक्रीयोग्य निवासी इमारती (टॉवर्स-ए आणि बी) बांधल्या जात आहेत त्या भागाचे वर्णन 'ही मालमत्ता' म्हणून केले आहे. विक्रीच्या करारानुसार, प्रतिवादी क्रमांक १-विकासकाने फ्लॅट खरेदीदारांना खुलासा केला की टॉवर्स-ए आणि बी व्यतिरिक्त, या दोन टॉवर्सला लागून असलेली तिसरी इमारत देखील 'उक्त मालमत्ता' मध्ये बांधली जाईल. तीन निवासी टॉवर्सचे स्थान दर्शविणारा एक तात्पुरता लेआउट परिशिष्ट-ए आणि ए -१ मधील विक्रीच्या करारात जोडला गेला. करारात असे सूचित करण्यात आले होते की तिसऱ्या विक्रीयोग्य इमारतीच्या इमारतीच्या योजनांना अद्याप अंतिम रूप देण्यात आले नव्हते आणि ते मंजुरीसाठी सादर केले गेले होते.

६१. असे दिसते की प्रतिवादी क्रमांक १ ला वडाळा येथील दुसऱ्या झोपडपट्टी योजनेच्या संदर्भात विकासक म्हणून नियुक्त करण्यात आले होते, जे सॉल्ट पॅनच्या प्लॉट क्रमांक ९४ (पीटी), १०४ (पीटी), १०५ (पीटी) आणि १०६ (पीटी) विभाग, शिव प्रेरणा एसआरए सीएचएसएल (योजना क्र.२) चा फ/न वॉर्ड च्या संदर्भात होते.

प्रतिवादी क्र.१ ने वडाळा (**योजना क्र.२**) येथील योजनेसह ताडदेव (योजना क्र.१) येथे योजना एकत्र करण्यासाठी एसआरएकडे अर्ज केला. एसआरएने प्रतिवादी क्रमांक १ ने सादर केलेला प्रस्ताव मंजूर केला आणि योजना क्रमांक १ आणि २ च्या एकत्रीकरणाच्या उद्देशाने १० डिसेंबर २००९ रोजी एलओआय जारी केला. एकत्रित योजनेअंतर्गत, योजना क्रमांक १ साठी २.९६६ चा वाढीव एफएसआय आणि योजना क्रमांक २ साठी १.७१७ चा कमी एफएसआय डी.सी. नियमन क्रमांक ३३ (१०) च्या परिशिष्ट-IV च्या कलम -७.८ नुसार मंजूर करण्यात आला. एकत्रित योजनेंतर्गत, योजना क्र.१ च्या संदर्भात अनुज्ञेय एकूण १,५८,८५८.७२ चौरस मीटर जमीन मंजूर करण्यात आली होती, त्यापैकी ७०,८५५.२१ चौ.मी.चा बीयूए पुनर्वसन घटकासाठी होता आणि ८८,००३.५१ चौ.मी.चा बीयूए विक्रीसाठी होता. एकत्रित योजनेअंतर्गत, प्रतिवादी क्रमांक १ ने योजना क्रमांक १ (तारदेव) वरून योजना क्रमांक २ (वडाळा) मध्ये ५८४१.८४ चौरस मीटरच्या पुनर्वसन बीयूएसाठी अर्ज केला आणि परवानगी मिळविली आणि त्या बदल्यात, योजना क्रमांक १ मध्ये वापरण्यासाठी १६,००१.८४ चौरस मीटरचा अतिरिक्त विक्री घटक बीयूए मिळविला.

६२. अशा प्रकारे, ताडदेव आणि वडाळा झोपडपट्टी योजनांच्या एकत्रीकरणामुळे, प्रतिवादी क्रमांक १ ने पुनर्वसन बीयूए ताडदेव येथून वडाळा येथे हलविले आणि त्या बदल्यात विक्री घटक बीयूए वडाळा येथून ताडदेव येथे हलविला.

वडाळा येथे रिअल इस्टेटच्या किंमती जास्त आहेत या तुलनेत ताडदेव हा मुंबईतील एक समृद्ध परिसर असल्याने हे उघडपणे केले गेले. प्रतिवादी क्रमांक १ ने अशा परिस्थितीचा फायदा घेतला आणि डीसीआर ३३ (१०) च्या परिशिष्ट-IV च्या कलम - ७.८ अंतर्गत दोन योजना एकत्र केल्या आणि वडाळा येथे अधिक पुनर्वसन क्षेत्र बांधण्याच्या बदल्यात ताडदेव येथे अधिक विक्रीयोग्य क्षेत्र बांधण्याचा अधिकार मिळविला. प्रतिवादी क्रमांक १ ने ताडदेव येथे २९७ पीएपी सदनिकांच्या बांधकामाची जबाबदारी देखील कमी केली आणि २०० पीएपी सदनिका वडाळा येथे हलविल्या. अशा प्रकारे, प्रतिवादी क्रमांक १ कडे ताडदेव येथे २९७ (-) २०० = ९७ पीएपी सदनिका बांधण्याची जबाबदारी होती आणि त्याने वडाळा येथे १३८ (+) २०० = ३३८ पीएपी सदनिका बांधण्याचे मान्य केले.

६३. वर पाहिल्याप्रमाणे, दोन योजनांच्या एकत्रीकरणामुळे ताडदेव येथील विक्री घटक बीयूएमध्ये ५९,८१८ चौ.मी.टन (२००५ एलओआय) वरून ८८,००३.५१ चौ.मी.पर्यंत (२००९ एलओआय) इतकी वाढ झाली. तथापि, 'द इम्पीरियल' इमारतीच्या टॉवर्स-ए आणि बी च्या ताडदेव योजनेतील कोणत्याही फ्लॅट खरेदीदाराने या दोन योजनांच्या एकत्रीकरणावर कधीही प्रश्न उपस्थित केला नाही. श्री. समदानी यांनी त्यानुसार योग्यरित्या सादर केले आहे की फिर्यादी १० डिसेंबर २००९ च्या एकत्रित एलओआयला किंवा त्याच्या अनुषंगाने मंजूर केलेल्या सुधारित लेआउट योजनेस

विरोध करत नाहीत. १० डिसेंबर २००९ च्या सुधारित एलओआयच्या आधारे, प्रतिवादी क्रमांक १ ने टॉवर इमारती-ए आणि बी विक्रीसाठी भाग भोगवटा प्रमाणपत्र मिळवताना ३१ डिसेंबर २००९ रोजी सुधारित लेआउट प्लॅन मंजूर केला. फिर्यादींनी ३१ डिसेंबर २००९ रोजीच्या सुधारित लेआउट प्लॅनचे वर्णन फिर्यादीच्या परिच्छेद -३.८ मध्ये योजना 'शेवटचा खुलासा मंजूर केले' असे केले आहे. ३१ डिसेंबर २००९ रोजीच्या सुधारित लेआउट प्लॅनच्या प्रोफार्मा-१ मध्ये असे सूचित केले आहे की २.९९६ च्या मंजूर एफएसआयच्या आधारे, संपूर्ण मोठ्या मालमत्तेसाठी एकूण अनुज्ञेय बीयूए १,५८,८५८.७२ चौरस मीटर होता, त्यापैकी ५४,११६.३३ चौ.मी.च्या बीयूएचा वापर पुनर्वसन इमारत क्रमांक १ ते ५, ७, ८, ९ आणि ११ च्या बांधकामासाठी केला गेला. टॉवर्स-ए आणि बी च्या बांधकामासाठी वापरलेले बीयूए ४९,४२१.८७ चौ.मी.वर दर्शविले गेले. अशा प्रकारे, १.९५२८ चौरस मीटरच्या एफएसआयचा वापर करून पुनर्वसन आणि दोन विक्री टॉवर्ससाठी वापरण्याचे प्रस्तावित एकूण बीयूए सुमारे १,०३,५३८.२० चौरस मीटर होते. उर्वरित ५५,३२०.६७ चौ.मी.चा बीयूए अद्याप उपलब्ध आहे, शक्यतो इतर पुनर्वसन इमारती पूर्ण करण्यासाठी आणि टॉवर-सी च्या बांधकामासाठी उपलब्ध आहे.

६४. असे दिसते की प्रतिवादी क्रमांक १ ने ३१ डिसेंबर २००९ च्या सुधारित लेआउट प्लॅननुसार उपलब्ध शिल्लक एफएसआयचा वापर करून टॉवर-सीचे बांधकाम

सुरू केले नाही. टॉवर्स-ए आणि बी च्या संदर्भात पूर्ण भोगवटा प्रमाणपत्र एसआरएने १६ ऑक्टोबर २०१४ रोजी प्रतिवादीने सादर केलेल्या प्रस्तावित सुधारित योजनांना मान्यता देऊन जारी केले नाही. १६ ऑक्टोबर २०१४ रोजी सुधारित योजनांना मान्यता दिली, प्रतिवादी क्रमांक १ ने ३.०० च्या गोल आकृती एफएसआयच्या आधारे (२.९९६ ऐवजी) गणना केली. त्यानुसार, एकूण उपलब्ध बीयूए १५९०५४.९९ चौरस मीटर दर्शविला गेला. असे दिसते की आधीच बांधलेल्या आणि प्रस्तावित टॉवर-सी व्यतिरिक्त, प्रतिवादी क्रमांक १ ने 'मोठ्या मालमत्तेच्या' भागावर आणि पुनर्वसन घटक इमारती बांधल्या जात असलेल्या ठिकाणी 'द इम्पीरियल एज' नावाची आणखी एक इमारत बांधण्याचा निर्णय घेतला. ही इमारत 'कंपोझिट बिल्डिंग क्र.१' म्हणून दर्शविली गेली, ज्यामध्ये एकूण १३,००१.७९ चौरस मीटरचा बीयूए होता, ज्यामध्ये ५८५६.३९ चौरस मीटरचा पुनर्वसन भाग आणि ७१४५.४० चौरस मीटरचा विक्री भाग समाविष्ट होता. त्याचप्रमाणे इतर पुनर्वसन इमारत क्रमांक २, ३, ४, ५, ६ ए, ७, ८, ९ आणि ११ मध्येही काही विक्री भाग (११२१.४५ चौ.मी.) जोडण्यात आला. टॉवर्स-ए, बी आणि सी साठी, विक्री घटक बीयूए ७९,७२५.९९ चौरस मीटर दर्शविला गेला.

६५. अशा प्रकारे मोठ्या मालमत्तेत केवळ तीन विक्री टॉवर बांधण्याऐवजी, प्रतिवादी क्रमांक १ ने जी + ४९ मजल्यांचा समावेश असलेल्या 'द इम्पीरियल एज' नावाच्या चौथ्या विक्री टॉवरचे बांधकाम हाती घेतले. २० ऑक्टोबर २०२० रोजी, 'द

इम्पीरियल एज' इमारतीच्या संदर्भात ७०५३.७५ चौरस मीटर विक्री घटक बी यू ए चा वापर दर्शवणारे भोगवटा प्रमाणपत्र जारी करण्यात आले. फिर्यादी किंवा इतर कोणत्याही फ्लॅट खरेदीदारांना मोठ्या मालमत्तेत 'द इम्पीरियल एज' या विक्री इमारतीच्या बांधकामामुळे त्रास झाला नाही. फिर्यादी मात्र आता असा दावा करतात की 'द इम्पीरियल एज' हा प्रतिवादी क्रमांक १ डेव्हलपरने प्रस्तावित केलेला तिसरा टॉवर आहे आणि विक्रीसाठी करारामध्ये उघड केला आहे, हेच कारण आहे की त्याच्या बांधकामावर कोणताही आक्षेप घेण्यात आला नाही.

६६. फिर्यादींचा असा विश्वास आहे की विक्री घटक इमारतींपर्यंत संपूर्ण विकास पूर्ण झाला आहे आणि प्रतिवादी क्रमांक १ जमिनीच्या कोणत्याही भागात विक्री घटकाचे कोणतेही बांधकाम करू शकत नाही. तथापि, असे दिसते की प्रतिवादी क्रमांक १ ने पुढील सुधारित एलओआय जारी करण्यासाठी एसआरएकडे अर्ज केला आणि २७ मे २०२४ रोजी, एसआरएने ४.२१ च्या वाढीव एफएसआयच्या मंजुरीद्वारे एकत्रित योजनांच्या संदर्भात आणखी सुधारित एलओआय जारी केला आहे. असे दिसून येते की १३ नोव्हेंबर २०१८ पासून डीसीपीआर २०३४ लागू होण्याच्या आणि एमआरटीपी कायद्याच्या कलम ३७ (२) अंतर्गत महाराष्ट्र सरकारच्या नगरविकास विभागाने १ ऑक्टोबर २०१६ रोजी अधिसूचना जारी केल्याच्या दोन घटकांमुळे एफएसआयमध्ये वाढ झाली आहे, ज्या अंतर्गत डीसीआर १९९१ च्या परिशिष्ट IV

आणि विनियम ३३ (१०) मध्ये काही सुधारणा केल्या आहेत. परिशिष्ट IV च्या कलम ३.१२ च्या मूळ तरतुदीनुसार, भूखंडावरील पुनर्वसन घटकाची किमान घनता प्रति हेक्टर ५०० सदनिकांची होती. १ ऑक्टोबर २०१६ रोजीच्या अधिसूचनेनुसार, जर या योजनेतील झोपडपट्टीवासीयांची एकूण संख्या प्रति हेक्टर ६५० पेक्षा कमी असेल तर सर्व झोपडपट्टीवासीयांना विचारात घेऊन ही योजना मंजूर केली जाईल आणि जर अंतिम पात्रता बांधकाम केलेल्या सदनिकांपेक्षा कमी असेल तर उर्वरित सदनिका पीएपी / परवडणारी घरे म्हणून गणली जातील. भाड्याने घेणारी घरे, कर्मचारी क्वार्टर इ. जर सदनिकांची घनता ६५० ते ८०० दरम्यान असेल तर सर्व झोपडपट्टीवासीयांची ३.०० एफएसआय एफएसआयसह सदनिकांच्या बांधकामासाठी गणना केली जाईल आणि पात्रता निश्चित झाल्यानंतर पात्र सदनिकांची घनता प्रति हेक्टर ६५० पेक्षा जास्त आढळल्यास, ४.०० एफएसआय मंजूर केला जाईल. जर झोपडपट्टीवासीयांची एकूण संख्या प्रति हेक्टरी ८०० पेक्षा जास्त असेल तर ४.०० एफएसआय मंजूर केला जाईल. सध्या सुरु असलेल्या योजनांच्या बाबतीत, असे निर्देश देण्यात आले आहेत की जिथे सदनिकांची घनता ६५० पेक्षा जास्त आहे, तेथे प्रमाणित परिशिष्ट II मध्ये सूचीबद्ध झोपडपट्टीवासीयांची एकूण संख्या लक्षात घेता आणि पात्रतेसाठी अपील प्रलंबित आहे, अशा योजनांसाठी एफएसआय ४ अनुदानासाठी विचार केला जाईल आणि उर्वरित सदनिकांना अपील अंतिम केल्यानंतर, पीएपी / परवडणारी घरे/भाड्याची घरे/ कर्मचारी निवासस्थाने इत्यादी. म्हणून मानले जातील. असे दिसते की प्रतिवादी

क्रमांक १ ची योजना 'चालू योजना' असल्याने, डीसीपीआर २०३४ चा लाभ घेण्याव्यतिरिक्त १ ऑक्टोबर २०१६ च्या अधिसूचनेचा लाभ घेतला आहे, ज्यायोगे २७ मे २०२४ च्या सुधारित एलओआयमध्ये ४.२१ चा एफएसआय मंजूर झाला आहे. असे दिसते की एकत्रित बेड योजनांमध्ये झोपडपट्टीत राहणारे कमी होते आणि म्हणूनच सुमारे १०४० सदनिका पीएपी सदनिका म्हणून बांधली जात आहेत. प्रतिवादी क्रमांक १ ने वडाळा (योजना क्र.२) येथील १०४० सदनिकांपैकी १०१३ सदनिकांची बदली केली आहे आणि ताडदेव येथे केवळ २७ पीएपी सदनिका कायम ठेवण्यात आल्या आहेत (योजना क्र.१).

६७. २७ मे २०२४ रोजीच्या सुधारित एलओआय अंतर्गत, प्रतिवादी क्रमांक १ ला एकूण २,२६,४९०.३९ चौरस मीटर (पूर्वी मंजूर केलेल्या १,५९,०५४ चौ.मी.च्या बीयूएच्या तुलनेत) मंजूर करण्यात आला आहे. विक्री घटक आता १,९१,६२५.६० चौरस मीटर आहे, ज्यामध्ये ३४,७३५.७७ चौरस मीटरच्या बीयूएचा समावेश आहे. वडाळा योजना आणि बी.यू.ए.मधून १,२९,४२६.२२ चौ.मी.चे हस्तांतरण केले. ताडदेव योजनेत उपलब्ध होईल. याव्यतिरिक्त २७,४६३.६१ चौ.मी.चे फंजिबल कॉम्पेन्सेटरी बीयूए डी सी पी आर २०३४ अंतर्गत देखील जोडले गेले आहे. अशा प्रकारे २७ मे २०२४ च्या ताज्या एलओआयनुसार आता उपलब्ध असलेला एकूण विक्री घटक बी यू ए १,९१,६२५.६० चौरस मीटर आहे.

६८. २७ मे २०२४ रोजीच्या सुधारित आराखड्याच्या आधारे, २४ जुलै २०२४ रोजी एसआरएने सुधारित आराखडे मंजूर केले आहे, ज्या अंतर्गत प्रतिवादी क्र.१ ने खालील बांधकाम हाती घेण्याचा प्रस्ताव आहे:-

(i) टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' सह सामायिक पोडियम सामायिक केलेल्या ठिकाणी 'सी' आणि 'सी १' पंख असलेले टॉवर.

(ii) 'टाऊनहाऊस' (विंग- 'डी') नावाची इमारत, जी + ९ मजले टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' च्या सामान्य व्यासपीठाला जोडलेली आहे.

(iii) टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' मधील १६, २३, ३१, ३८ आणि ४५ व्या मजल्यावरील १० अतिरिक्त फ्लॅट तसेच ५१ व्या मजल्यावरील डुप्लेक्स फ्लॅटचा आणखी एक मजला जोडून विस्तार करणे.

(iv) क्लब हाऊसचे नूतनीकरण आणि नूतनीकरण अतिरिक्त बांधकाम करून आणि एफएसआयसह क्लब हाऊसला फीड करणे.

(v) तळ मजल्यावर एका दुकानाचे बांधकाम.

६९. २ ऑगस्ट २०२४ रोजी, २४ जुलै २०२४ च्या सुधारित लेआउट प्लॅनच्या आधारे प्रतिवादी क्रमांक १ द्वारे प्रारंभ प्रमाणपत्र प्राप्त केले गेले आहे. ३० एप्रिल २०२५ रोजी, पुरवणी घोषणा प्रतिवादी क्रमांक १ द्वारे एकतर्फी अंमलात आणली गेली आणि

नोंदणीकृत केली गेली. पुरवणी घोषणेत, प्रतिवादी क्र.२ते ४ चे वर्णन प्रकल्पाचे सह-विकासक म्हणून केले गेले आहे. पुरवणी जाहीरनाम्यात १६ ऑक्टोबर २०१२ रोजीच्या मूळ जाहीरनाम्यात विविध बदल करण्याचा प्रयत्न करण्यात आला आहे, जेणेकरून ते २७ मे २०२४ च्या सुधारित आराखड्याशी सुसंगत असेल, २४ जुलै २०२४ च्या आराखड्याशी सुसंगत असेल.

७०. अशा प्रकारे, १,५८,८५८.७२ चौ.मी. ३१ डिसेंबर २००९ च्या शेवटच्या जाहीर योजनेत, प्रथम प्रतिवादी-विकसकाला आता एकूण २,२६,४९०.३९ चौ.मी. दोन झोपडपट्टी योजनांचे एकत्रीकरण आणि पुनर्वसन क्षेत्र ताडदेव (योजना क्र. १) वरून वडाळा (योजना क्र. २) येथे हलविल्यामुळे आणि संबंधित विक्री घटक क्षेत्र वडाळा ते ताडदेव येथे स्थलांतरित केल्यामुळे २७ मे २०२४ रोजी सुधारित एलओआय अंतर्गत विक्री घटक क्षेत्रात मोठ्या प्रमाणात वाढ झाली आहे. ३१ डिसेंबर २००९ च्या शेवटच्या जाहीर योजनेत, विक्री घटक बीयूए ८८,००३.५१ चौरस मीटर होता, जो आता २७ मे २०२४ च्या एलओआयमध्ये १,९१,६२५.६० चौ.मी.पर्यंत वाढविला गेला आहे. अशा प्रकारे, २००९ मध्ये मूळ मंजूर विक्री घटक क्षेत्राच्या तुलनेत विक्री घटक क्षेत्र २.२ पट वाढले आहे. अशा प्रकारे, योजनेच्या विक्री घटक भागामध्ये मूळ नियोजित विकासाच्या तुलनेत, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ आता दुप्पट क्षेत्रापेक्षा जास्त क्षेत्र बांधत आहेत, ज्यामुळे सध्याच्या खटल्याला जन्म मिळाला आहे.

७१. प्रतिवादी क्र.२ ते ४ च्या संयुक्त विद्यमाने प्रतिवादी क्रमांक १ ने हाती घेतलेल्या वरील मोठ्या प्रमाणात अतिरिक्त बांधकामाच्या प्रकाशात, वादींनी सध्याचा खटला दाखल केला आहे की प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ द्वारे कोणत्याही विक्री घटक एफएसआयचा वापर करून कोणतेही अतिरिक्त बांधकाम हाती घेतले जाऊ शकत नाही कारण अतिरिक्त बांधकाम टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' च्या फ्लॅट खरेदीदारांना केलेल्या प्रकटीकरणाच्या विरुद्ध आहे आणि कलम ७ आणि ७ ए च्या तरतुदींच्या आधारे आहे मोफाचे आहे.

७२. पक्षांमधील वादाचे नेमके स्वरूप व्यापकपणे मांडल्यानंतर, मी आता विविध मुद्द्यांची तपासणी करण्यास पुढे जात आहे, ज्याची उत्तरे तात्पुरती हुकूमासाठी वादीचा हक्क निश्चित करतील.

<u>मोफाची वैधानिक योजना</u>

७३. मोफा हा एक फायदेशीर कायदा असून सदनिकांचे बांधकाम आणि विक्रीशी संबंधित व्यवहारांचे नियमन करण्यासाठी लागू करण्यात आला आहे. फ्लॅट खरेदीदारांच्या हिताचे रक्षण करणे आणि खाजगी विकासकांकडून सदनिकांच्या विक्रीसाठी कराराची अंमलबजावणी न करता मोबदल्याची रक्कम स्वीकारणे, अधिक प्रमाणात बांधकाम करणे, फ्लॅट खरेदीदारांची सामूहिक संस्था न तयार करणे, अशा सामूहिक संस्थांना जमीन / इमारत न देणे इ. इ. चा उद्देश आहे. मोफा बांधकामाच्या

चार उपक्रमांचे नियंत्रण करते. विक्री, व्यवस्थापन आणि हस्तांतरण. हे इमारतींच्या बांधकामाच्या प्रवर्तकांच्या कामकाजाचे नियमन करते आणि नियोजन अधिकाऱ्यांनी दिलेल्या मंजूर परवानग्यांनुसार बांधकाम करण्याचे आदेश देते. विक्रीसाठी नोंदणीकृत कराराची अंमलबजावणी, फ्लॅट खरेदीदारांना आवश्यक माहिती देणे इत्यादी सुनिश्चित करून फ्लॅट खरेदीदारांना सदनिकांच्या विक्रीच्या क्रियाकलापांचे नियमन देखील केले जाते. इमारतींच्या व्यवस्थापनासाठी फ्लॅट खरेदीदारांच्या सामूहिक मंडळाची सक्ती करण्याची तरतूद यात आहे. अखेरीस, हे फ्लॅट खरेदीदारांच्या सामूहिक संस्थेच्या नावे प्रवर्तकाद्वारे जमीन आणि इमारतीमध्ये अनिवार्य हस्तांतरण आणि मालकी हक्काचे हस्तांतरण करण्याची तरतूद देखील करते.

७४. अंतरिम अर्जामध्ये समाविष्ट असलेल्या विविध समस्यांचे निराकरण करण्याच्या उद्देशाने, मोफाच्या संबंधित तरतुदींचा त्वरित आढावा घेणे योग्य ठरेल. मोफाच्या कलम २ (क) अंतर्गत 'प्रवर्तक' या शब्दाची व्याख्या खालीलप्रमाणे केली गेली आहे: -

(क) "प्रवर्तक" म्हणजे एक व्यक्ती आणि त्यात एक भागीदारी फर्म किंवा संस्था किंवा व्यक्तींची संघटना समाविष्ट आहे जी इतर व्यक्तींना किंवा कंपनी, सहकारी संस्था किंवा व्यक्तींच्या इतर संघटनेला काही किंवा सर्व विकण्याच्या उद्देशाने फ्लॅट किंवा अपार्टमेंटचा ब्लॉक किंवा इमारत बांधते किंवा बांधते,

आणि त्याच्या नेमणुकदारांचा समावेश आहे; आणि जेथे बांधकाम करणारी व्यक्ती आणि विक्री करणारी व्यक्ती भिन्न व्यक्ती आहेत, या संज्ञेत दोन्ही समाविष्ट आहेत;

७५. मोफाच्या कलम ३ मध्ये प्रवर्तक सामान्य दायित्वांची तरतूद आहे आणि अशा प्रकारे प्रदान करतात: -

३. प्रवर्तकाची सामान्य दायित्वे.

(१) इतर कोणत्याही कायद्यात काहीही असले तरी, जो प्रवर्तक फ्लॅटचा ब्लॉक किंवा इमारत बांधू इच्छित आहे, ज्यापैकी सर्व किंवा काही ताब्यात घ्यायचे आहेत किंवा मालकी तत्त्वावर घेतले गेले आहेत, अशा फ्लॅटपैकी एक किंवा अधिक फ्लॅट घेऊ किंवा घेऊ इच्छिणाऱ्या व्यक्तींशी झालेल्या सर्व व्यवहारांमध्ये ते देण्यास किंवा उत्पादन करण्यास जबाबदार असतील, किंवा या विभागात नमूद केलेली माहिती आणि कागदपत्रे दिली किंवा सादर केली जातील.

(२) एक प्रवर्तक, जो असा ब्लॉक तयार करतो किंवा सदनिका बांधण्याचा विचार करतो -

(अ) ज्या जमिनीवर सदनिका बांधल्या गेल्या आहेत किंवा बांधल्या जाणार आहेत त्या जमिनीच्या त्याच्या मालकीच्या स्वरूपाचा पूर्ण आणि खरा खुलासा करणे; वर नमूद केल्याप्रमाणे जमिनीचे असे शीर्षक एखाद्या

ॲटर्नी-एट-लॉद्वारे किंवा तीन वर्षांपेक्षा कमी कालावधीच्या वकिलाद्वारे योग्यरित्या प्रमाणित केले गेले आहे आणि मालमत्ता कार्ड किंवा गाव फॉर्म VI किंवा VII आणि XII किंवा इतर कोणत्याही संबंधित महसूल रेकॉर्डच्या उताऱ्यामध्ये रीतसर प्रविष्ट केले गेले आहे;

(आ) अशा जमिनीवरील सर्व अधिकार, मालकी हक्का, व्याज किंवा अशा जमिनीवरील कोणत्याही पक्षाचा दावा यासह पूर्ण आणि सत्य प्रकटीकरण करणे;

(इ) जमिनीवर बांधलेल्या किंवा बांधल्या जाणार् या इमारतीच्या योजना आणि विनिर्देशांची सात दिवसांत तपासणी किंवा मागणी करणे; अशा योजना आणि विनिर्देशांना स्थानिक प्राधिकरणाने मान्यता दिली आहे जी त्याने त्या वेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्यांतर्गत करणे आवश्यक आहे;

(ई) प्रदान केलेल्या किंवा प्रदान केल्या जाणार् या फिक्स्चर, फिटिंग्ज आणि सुविधांचे स्वरूप (एक किंवा अधिक लिफ्टच्या तरतुदीसह) उघड करणे;

(उ) प्रवर्तक स्वत: बिल्डर असल्यास, इमारतींच्या बांधकामात वापरल्या जाणार् या डिझाइन आणि सामग्रीच्या संदर्भात विहित तपशील वाजवी

सूचना किंवा मागणीनुसार उघड करा आणि जर प्रवर्तक स्वत: बिल्डर नसेल तर अशा सूचनेवर किंवा मागणीवर, डिझाइनच्या संदर्भात आर्किटेक्ट आणि कंत्राटदारांशी त्याने केलेले सर्व करार (आणि जेथे कोणताही लेखी करार नाही तेथे सर्व करारांचा तपशील) उघड करणे, इमारतीचे साहित्य आणि बांधकाम;

(ऊ) सदनिकेचा ताबा कोणत्या तारखेपर्यंत हस्तांतरित केला जाईल (आणि त्यानुसार तो असा ताबा देईल);

(ऋ) फ्लॅटची यादी तयार करा आणि ठेवा ज्यात त्यांचे नंबर आधीच घेतले गेले आहेत किंवा घेण्यास सहमती दर्शविली गेली आहे, आणि पक्षांची नावे आणि पत्ते, आणि त्यासाठी आकारली जाणारी किंमत, आणि ज्या अटी व शर्तींवर फ्लॅट घेतले गेले आहेत किंवा घेण्यास सहमत आहेत;

(ऌ) लिखित स्वरूपात नमूद करा, स्थापन करावयाच्या व्यक्तींच्या संघटनेचे नेमके स्वरूप आणि कोणत्या शीर्षकाला पास केले जाणार आहे आणि ज्या व्यक्तींनी सदनिका घेतल्या आहेत किंवा घ्यावयाच्या आहेत त्यांच्या अशा संघटनेवर नियंत्रण ठेवणारे अटी व शर्ती;

(ऍ) कोणत्याही कायद्यांतर्गत असे प्रमाणपत्र देणे आवश्यक असलेल्या पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र स्थानिक प्राधिकरणाद्वारे दिले जात नाही (आणि

स्थानिक प्राधिकरणाने असे पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र देईपर्यंत कोणतीही व्यक्ती फ्लॅटचा ताबा घेणार नाही);

(ऎ) सर्व आउटगोइंगचा पूर्ण आणि खरा खुलासा करा (जर जमीन भाडे, नगरपालिका किंवा इतर स्थानिक कर, उत्पन्नावरील कर, पाणी शुल्क आणि वीज शुल्क, महसूल मूल्यांकन, कोणत्याही गहाण किंवा इतर भारांवर व्याज, असल्यास);

(ए) विहित केलेल्या पद्धतीने अशा इतर माहिती आणि कागदपत्रांचे पूर्ण आणि खरे प्रकटीकरण करणे; आणि या उप-कलमाच्या कोणत्याही कलमामध्ये नमूद केलेल्या कागदपत्रांच्या मागणीनुसार खर् या प्रती द्या;

(ऐ) कलम (ए), (बी) आणि (सी) मध्ये नमूद केलेली सर्व कागदपत्रे, योजना किंवा तपशील (किंवा त्याच्या प्रती) साइटवर प्रदर्शित करा किंवा ठेवा आणि एक किंवा अधिक फ्लॅट घेऊ इच्छिणाऱ्या किंवा घेऊ इच्छिणाऱ्या व्यक्तींना त्याची तपासणी करण्याची परवानगी द्या;

(ऑ) जेव्हा सदनिकांची विक्रीसाठी जाहिरात केली जाते, तेव्हा जाहिरातीत इतर गोष्टींसह खालील तपशील उघड करा, ते म्हणजे: -

(i) बाल्कनीच्या क्षेत्रफळासह फ्लॅटच्या कार्पेट एरियाची व्याप्ती जी स्वतंत्रपणे दर्शविली जावी;

(ii) फ्लॅटच्या खरेदीदाराने देय असलेल्या सामान्य क्षेत्रांची प्रमाणबद्ध किंमत आणि सुविधा स्वतंत्रपणे दर्शविल्या पाहिजेत; आणि ज्या अंतराने त्याचे हप्ते भरले जाऊ शकतात;

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

(iv) मर्यादित सामान्य क्षेत्र आणि सुविधांचे स्वरूप, व्याप्ती आणि वर्णन, असल्यास;

(न) केवळ कार्पेट एरियाच्या आधारावर सदनिका विकणे:

परंतु प्रमोटर सदनिकांच्या कार्पेट एरियाच्या प्रमाणात सामान्य क्षेत्र आणि सुविधांसाठी स्वतंत्रपणे शुल्क आकारू शकतो.

स्पष्टीकरण.— या कलमाच्या उद्देशाने, सदनिकेच्या कार्पेट एरियामध्ये अशा फ्लॅटच्या बाल्कनीच्या क्षेत्रफळाचा समावेश असेल.

७६. अशा प्रकारे, ब्लॉक किंवा फ्लॅटची इमारत बांधणार् या प्रत्येक प्रवर्तकाने मोफाच्या कलम ३ अंतर्गत दायित्वे पूर्ण करणे आवश्यक आहे. कलम ४ प्रवर्तकाकडून आगाऊ पैसे स्वीकारण्यापूर्वी सदनिका विक्रीसाठी कराराची अनिवार्य अंमलबजावणी आणि नोंदणी करण्याची तरतूद करतो आणि पुढीलप्रमाणे तरतूद करतो:

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

(१) इतर कोणत्याही कायद्यात काहीही समाविष्ट असले तरी, ज्या प्रवर्तकाने सदनिका किंवा सदनिका बांधण्याचा किंवा बांधण्याचा विचार केला आहे, त्यापैकी सर्व किंवा काही गृहस्वामित्वाच्या आधारावर घेतले जातील किंवा घेतले जातील, त्यापूर्वी, त्याने कोणतीही रक्कम आगाऊ देय किंवा ठेव म्हणून स्वीकारली पाहिजे, जी २० टक्क्यांपेक्षा जास्त असणार नाही. विक्री किंमतीच्या अशा प्रत्येक व्यक्तीशी विक्रीसाठी लेखी करार करा ज्यांनी अशा फ्लॅट घेतल्या आहेत किंवा घेतल्या आहेत आणि हा करार नोंदणी अधिनियम, १९०८ (१९०८ चा XVI) (यापुढे या कलमात "नोंदणी कायदा" म्हणून ओळखला जातो) अंतर्गत नोंदणीकृत केला जाईल आणि असा करार विहित स्वरूपात असेल.

(१अ) विहित केलेल्या करारामध्ये आणि पोट-कलम (१) मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे इतर गोष्टींसह कलम (अ) मध्ये निर्दिष्ट केलेले तपशील समाविष्ट असतील; आणि अशा करारामध्ये तेथे कलम (बी) मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या कागदपत्रांच्या प्रती जोडल्या जातील, -

(अ) व्यक्ती,—

(i) जर इमारत बांधायची असेल, तर प्रवर्तकाची जबाबदारी स्थानिक प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या योजना आणि विनिर्देशांनुसार ती बांधणे जेथे सध्या लागू असलेल्या कोणत्याही कायद्यांतर्गत अशी मान्यता आवश्यक आहे;

(ii) ज्या तारखेपर्यंत सदनिकेचा ताबा खरेदीदाराकडे सोपवायचा आहे;

(iii) बाल्कनीच्या क्षेत्रफळासह सदनिकेच्या कार्पेट एरियाची व्याप्ती जी स्वतंत्रपणे दर्शविली जावी;

(iv) सदनिकेच्या खरेदीदाराने देय असलेल्या सामान्य क्षेत्र आणि सुविधांच्या प्रमाणबद्ध किंमतीसह फ्लॅटची किंमत; आणि ज्या अंतराने त्याचे हप्ते भरले जाऊ शकतात;

(v) ज्या व्यक्तींनी सदनिका घेतल्या आहेत किंवा घेणार आहेत त्यांचे संस्थेचे नेमके स्वरूप;

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

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

(viii) सामान्य क्षेत्रातील अविभाजित व्याजाची टक्केवारी आणि फ्लॅटशी संबंधित सुविधांची विक्री करण्यास सहमती दर्शविली;

(ix) फ्लॅटचा वापर करण्याचा हेतू आहे आणि त्याच्या वापरावर निर्बंध, असल्यास त्याचे विधान;

(x) मर्यादित सामान्य क्षेत्र आणि सुविधांमधील अविभाजित हितसंबंधांची टक्केवारी, जर काही असेल तर, विक्री करण्यास मान्य केलेल्या फ्लॅटशी संबंधित;

(आ) कागदपत्रांच्या प्रती, -

(i) कलम ३ च्या पोट-कलम (२) च्या कलम (अ) अंतर्गत ॲटर्नी-एट-लॉ किंवा ॲडव्होकेटद्वारे प्रमाणपत्र;

(ii) मालमत्ता कार्ड किंवा गावातील फॉर्म VI किंवा VII आणि XII चा उतारा किंवा ज्या जमिनीवर सदनिका बांधल्या गेल्या आहेत किंवा बांधल्या जाणार आहेत त्या जमिनीच्या प्रवर्तकाच्या शीर्षकाचे स्वरूप दर्शविणारी इतर कोणतीही संबंधित महसूल नोंद;

(iii) संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाने मंजूर केल्याप्रमाणे सदनिकेचे आराखडे व वैशिष्ट्ये.

(२) पोट-कलम (१) अन्वये केलेला विक्रीचा कोणताही करार प्रवर्तकाद्वारे किंवा नोंदणी अधिनियमाच्या कलम ३२ अन्वये असे करण्यास सक्षम असलेल्या इतर कोणत्याही व्यक्तीद्वारे, उक्त अधिनियमाच्या कलम २३ ते २६ (दोन्हीसह) अंतर्गत परवानगी दिलेल्या वेळेच्या आत, नोंदणीसाठी योग्य नोंदणी कार्यालयात सादर केला जाईल आणि त्याची अंमलबजावणी दस्तऐवज अंमलात आणणार् या व्यक्तीद्वारे किंवा त्याच्या प्रतिनिधीद्वारे नोंदणी अधिकाऱ्यासमोर दाखल केली जाईल, उपरोक्त कायद्याच्या कलम ३४ आणि ३५ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे नियुक्त किंवा एजंट देखील वर नमूद केलेल्या वेळेत:

परंतु, जेथे विक्रीसाठी कोणताही करार केला गेला आहे, किंवा उप-कलम (१ अन्वये प्रवेश केला गेला आहे), महाराष्ट्र मालकी सदनिकांच्या (बांधकाम, विक्री, व्यवस्थापन आणि हस्तांतरणाच्या प्रोत्साहनाचे नियमन) (दुरुस्ती आणि वैधता तरतुदी) अधिनियम, १९८३ (एमएएच. १९८४ चा पाचवा), आणि असा करार नोंदणीसाठी सादर केला गेला नव्हता किंवा नोंदणीसाठी सादर केला गेला होता परंतु त्याची अंमलबजावणी संबंधित व्यक्तीने नोंदणी अधिकाऱ्यासमोर दाखल केली नव्हती, हा कायदा लागू होण्यापूर्वी असे दस्तऐवज नोंदणीसाठी योग्य नोंदणी कार्यालयात सादर केले जाऊ शकतात आणि त्याची अंमलबजावणी स्वीकारली जाऊ शकते, या उप-विभागात वर नमूद केलेल्या कोणत्याही

व्यक्तीद्वारे, ३१ डिसेंबर १९८४ रोजी किंवा त्यापूर्वी आणि नोंदणी अधिकारी असे दस्तऐवज नोंदणीसाठी स्वीकारेल आणि नोंदणी कायद्यांतर्गत नोंदणी करेल, जसे की ते सादर केले गेले आहे आणि त्याची अंमलबजावणी नोंदणी कायद्यात नमूद केलेल्या वेळेच्या आत केली गेली आहे:

परंतु पुढे असे की, वर नमूद केल्याप्रमाणे नोंदणीसाठी दस्तऐवज सादर केल्यावर, जर अशा दस्तऐवजाची अंमलबजावणी करणारी व्यक्ती किंवा त्याचा प्रतिनिधी, नियुक्त केलेला किंवा एजंट नोंदणी अधिकाऱ्यासमोर हजर राहिला नाही आणि दस्तऐवजाची अंमलबजावणी मान्य केली नाही, तर नोंदणी अधिकारी नोंदणी कायद्याच्या कलम ३६ अन्वये समन्स जारी करेल ज्याद्वारे निष्पादकांना नोंदणी कार्यालयात हजर राहण्याची आवश्यकता आहे, एकतर वैयक्तिकरित्या किंवा विधिवत अधिकृत एजंटद्वारे, समन्समध्ये निश्चित केलेल्या वेळेत. जर निष्पादक समन्सचे पालन करून हजर राहण्यास अयशस्वी ठरला तर दस्तऐवजावरील अंमलबजावणी त्याच्याद्वारे स्वीकारली जाईल आणि नोंदणी अधिकारी त्यानुसार दस्तऐवज नोंदविण्यास पुढे जाऊ शकेल. जर समन्सद्वारे आवश्यक असल्यास निष्पादक नोंदणी अधिकाऱ्यासमोर हजर असेल परंतु दस्तऐवजाची अंमलबजावणी करण्यास नकार देत असेल तर नोंदणी अधिकारी, त्याला

सुनावणीची वाजवी संधी दिल्यानंतर, जर त्याने दस्तऐवज अंमलात आणला आहे याची खात्री पटली असेल तर, त्यानुसार दस्तऐवज नोंदविण्यास पुढे जाईल.

७७. मोफाच्या कलम ७ मध्ये सदनिका खरेदीदारांच्या पूर्व संमतीशिवाय योजना आणि तपशील जाहीर केल्यानंतर सदनिकेत किंवा इमारतीच्या संरचनेत कोणतीही भर किंवा बदल करण्यास प्रवर्तकाला निर्बंध घालण्यात आले आहेत आणि पुढीलप्रमाणे तरतूद केली आहे: -

७. योजना आणि तपशील जाहीर केल्यानंतर, ज्या व्यक्तींनी सदनिका घेण्यास सहमती दर्शविली आहे त्यांच्या संमतीशिवाय कोणतेही बदल किंवा भर घातली जात नाही; आणि तीन वर्षांच्या आत आढळून आलेले दोष सुधारले जावेत.—

(१) वर नमूद केल्याप्रमाणे स्थानिक प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या इमारतीच्या योजना आणि विनिर्देशांनंतर, एक किंवा अधिक फ्लॅट घेण्यास सहमती दर्शविणाऱ्या व्यक्तींना जाहीर किंवा सुपूर्द केल्यानंतर, प्रवर्तक असे करणार नाही-

(i) त्या व्यक्तीच्या पूर्व संमतीशिवाय, फ्लॅट किंवा फ्लॅटच्या संदर्भात त्यात वर्णन केलेल्या संरचनेत कोणताही बदल;

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

(२) पोट-कलम (१) च्या अधीन, इमारत बांधली जाईल आणि उपरोक्त योजना आणि वैशिष्ट्यांनुसार पूर्ण केली जाईल; आणि जर इमारतीत किंवा वापरलेल्या साहित्यात कोणताही दोष किंवा बांधकामात कोणताही अनधिकृत बदल ताबा देण्याच्या तारखेपासून तीन वर्षांच्या कालावधीत प्रवर्तकाच्या निदर्शनास आणला गेला असेल तर, ज्या व्यक्तींनी सदनिका घेण्यास सहमती दर्शविली आहे त्यांना पुढील शुल्क न आकारता प्रवर्तकाद्वारे शक्य असेल तेथे दुरुस्त केले जाईल, आणि इतर प्रकरणांमध्ये अशा व्यक्तीस अशा दोषासाठी किंवा बदलासाठी वाजवी भरपाई मिळण्यास पात्र असेल. जेव्हा इमारतीत किंवा वापरलेल्या साहित्यात कोणताही दोष किंवा बांधकामात कोणताही अनधिकृत बदल किंवा प्रवर्तकाला असा कोणताही दोष किंवा बदल दुरुस्त करणे वाजवी शक्य आहे की नाही किंवा अशा कोणत्याही दोष किंवा बदलाच्या संदर्भात देय वाजवी भरपाईच्या रकमेच्या संदर्भात वाद असेल तर किंवा प्रवर्तकाद्वारे सुधारले गेले नाही, तर हे प्रकरण विहित केलेल्या शुल्काच्या भरणा नंतर, आणि ताबा

देण्याच्या तारखेपासून तीन वर्षांच्या कालावधीत, निर्णयासाठी संदर्भित केले जाईल, -

(i) शहरी जमीन (कमाल मर्यादा आणि नियमन) अधिनियम, १९७६ (१९७६ चे ३३) च्या कलम २ च्या खंड (न) मध्ये परिभाषित केल्याप्रमाणे, त्या अधिनियमाच्या कलम २ च्या खंड (ड) अन्वये राज्य सरकारने प्राधिकृत केलेल्या अशा सक्षम प्राधिकरणाला, आणि

(ii) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास अधिनियम, १९७६ च्या कलम १८ अन्वये स्थापन केलेल्या मंडळाच्या अशा उपमुख्य अभियंत्याला, किंवा अभियंत्यांच्या महाराष्ट्र सेवेतील अधीक्षक अभियंत्याच्या समतुल्य पदाच्या अशा इतर अधिकाऱ्याला १९७७ च्या XXVIII), राज्य सरकारने, सामान्य किंवा विशेष आदेशाद्वारे, या संदर्भात निर्दिष्ट केले आहे. असे सक्षम प्राधिकारी, उपमुख्य अभियंता किंवा, जसे प्रकरण असेल, मंडळाचा इतर अधिकारी, चौकशीनंतर, आपला निर्णय नोंदवेल, जो अंतिम असेल.

७८. एमओएफएचे कलम ७ ए १९८६ च्या दुरुस्ती कायद्याद्वारे समाविष्ट केले गेले आहे, जेव्हा कलम ७ मध्ये एकाच वेळी सुधारणा करण्यात आली होती आणि हे स्पष्ट केले गेले होते की कलम ७ (१) (ii) अंतर्गत इमारतीच्या संरचनेत भर घालण्याचे

किंवा बदल करण्याचे निर्बंध इमारत नियमांनुसार स्थानिक प्राधिकरणाची मान्यता मिळाल्यानंतर बांधलेल्या अतिरिक्त इमारतीच्या किंवा संरचनेच्या बांधकामावर लागू होणार नाही. उपविधी किंवा डीसीआर. कलम ७ ए मध्ये अशी तरतूद आहे: -

७ ए . शंका दूर करणे.— शंका दूर करण्यासाठी, याद्वारे घोषित केले जाते की कलम ७ च्या पोट-कलम (१) च्या खंड (ii) च्या जागी महाराष्ट्र मालकी सदनिका (बांधकाम, विक्री, व्यवस्थापन आणि हस्तांतरणाच्या संवर्धनाचे नियमन) (दुरुस्ती) अधिनियम, १९८६ (मच) च्या कलम ६ च्या खंड (अ) द्वारे पूर्वलक्षी प्रभावाने बदलले गेले आहे. १९८६ चा XXXVI) (यापुढे या कलमामध्ये "दुरुस्ती कायदा" म्हणून संबोधले गेले आहे), हे प्रभावी मानले जाईल जसे की अशा प्रकारे बदललेला कलम (ii) सर्व भौतिक वेळी लागू आहे; आणि कलम ७ च्या पोट-कलम (१) च्या खंड (ii) मधील "किंवा कोणतीही अतिरिक्त संरचना बांधणे" ही अभिव्यक्ती दुरुस्ती कायदा सुरू होण्यापूर्वी अस्तित्त्वात होती आणि कलम ७ च्या पोट-कलम (२) मधील "योजना आणि विनिर्देशांनुसार बांधलेले आणि पूर्ण केलेले" आणि कलम ७ च्या पोट-कलम (२) मधील "बांधकामात कोणताही अनधिकृत बदल" ही अभिव्यक्ती असेल, या अधिनियमात किंवा कोणत्याही करारात किंवा कोणत्याही न्यायालयाच्या कोणत्याही निर्णयात, हुकूमामध्ये किंवा आदेशात काहीही समाविष्ट असले तरी, बांधकाम नियम किंवा

इमारत उपनियम किंवा विकासानुसार स्थानिक प्राधिकरणाची मान्यता प्राप्त केल्यानंतर लेआउटमध्ये एखाद्या योजने किंवा विकास प्रकल्पांतर्गत बांधलेल्या किंवा बांधल्या जाणाऱ्या इतर कोणत्याही अतिरिक्त इमारतीच्या किंवा बांधकामाच्या संदर्भात कधीही लागू होणार नाही किंवा लागू होणार नाही असे मानले जाऊ नये सध्या अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्यांतर्गत तयार केलेले नियंत्रण नियम.

७९. मोफाच्या कलम १० नुसार प्रवर्तकाला सहकारी संस्था किंवा कंपनी स्थापनेसाठी पावले उचलण्याचे आदेश देण्यात आले आहेत.

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

(१) सहकारी संस्था किंवा कंपनी स्थापन करण्यासाठी आवश्यक असलेल्या किमान व्यक्तींनी सदनिका घेतल्या की, प्रवर्तकाने विहित कालावधीत सहकारी संस्था म्हणून किंवा यथास्थिति, कंपनी म्हणून सदनिका घेणाऱ्या व्यक्तींच्या संस्थेची नोंदणी करण्यासाठी निबंधकाकडे अर्ज सादर करावा; आणि प्रवर्तक सहकारी संस्थेच्या सदस्यत्वासाठी किंवा कंपनीच्या सदस्यत्वासाठी अशा अर्जामध्ये घेतलेल्या नसलेल्या सदनिकांच्या संदर्भात सामील होईल. या

कलमातील कोणत्याही गोष्टीमुळे या अधिनियमाच्या तरतुदींनुसार उर्वरित सदनिकांची विल्हेवाट लावण्याच्या प्रवर्तकाच्या अधिकारावर परिणाम होणार नाही:

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

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

(२) जर इमारतीचा समावेश असलेली कोणतीही मालमत्ता बांधली गेली असेल किंवा बांधली गेली असेल आणि प्रवर्तकाने अशी मालमत्ता महाराष्ट्र सदनिका मालकी अधिनियम, १९७० (म.ह. १९७१ चा XV), त्या अधिनियमाद्वारे प्रदान केल्याप्रमाणे घोषणापत्र अंमलात आणून आणि नोंदणी करून प्रवर्तक महाराष्ट्र

सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० (मह. १९६१ चा XXIV), त्यानुसार; आणि अशा प्रकरणांमध्ये कोणतीही सहकारी संस्था किंवा कंपनी स्थापन करणे कायदेशीर ठरणार नाही.

८०. मोफाच्या कलम ११ नुसार प्रवर्तकावर त्याचे मालकी हक्क पूर्ण करणे आणि फ्लॅट खरेदीदारांच्या सामूहिक मंडळाला जमीन आणि इमारतीतील त्याचा हक्क, मालकी हक्क आणि स्वारस्य सांगणे हे वैधानिक बंधन आहे. कलम ११ च्या उपकलम (३) आणि (४) कलम ११ (१) आणि (२) नुसार प्रवर्तक कन्व्हेयन्स अंमलात आणण्यात अयशस्वी झाल्यास फ्लॅट खरेदीदारांच्या सामूहिक मंडळाच्या नावे जमीन आणि इमारतीचे हस्तांतरण मंजूर करण्याचा अधिकार सक्षम प्राधिकरणाला देते. मोफाच्या कलम ११ मध्ये पुढील तरतूद आहे:

११. प्रवर्तक मालकी हक्क इत्यादी सांगण्यासाठी आणि करारानुसार दस्तऐवज अंमलात आणण्यासाठी.—

(१) प्रवर्तक आपले शीर्षक पूर्ण करण्यासाठी सर्व आवश्यक पावले उचलेल आणि फ्लॅट घेणाऱ्या व्यक्तींच्या संघटनेला कळवेल, जे एकतर सहकारी संस्था म्हणून किंवा वर नमूद केलेली कंपनी म्हणून नोंदणीकृत आहेत किंवा फ्लॅट घेणाऱ्यांच्या संघटनेला [किंवा अपार्टमेंट मालक] जमीन आणि इमारतीतील त्याचा अधिकार, शीर्षक आणि हितसंबंध आणि कलम ४ अंतर्गत अंमलात

आणलेल्या करारानुसार आणि त्यासाठी कोणताही कालावधी नसल्यास सर्व संबंधित कागदपत्रांची अंमलबजावणी करेल, कन्व्हेयन्सची अंमलबजावणी मान्य केली गेली आहे, तो विहित कालावधीत कन्व्हेयन्स अंमलात ठेवेल आणि त्याच्या ताब्यात किंवा अधिकारात असलेल्या मालमत्तेशी संबंधित मालकी हक्काची सर्व कागदपत्रे देखील वितरित करेल.

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

(३) कलम १० अन्वये स्थापन झालेल्या सहकारी संस्थेच्या नावे किंवा पोटकलम (१) द्वारे प्रदान केल्याप्रमाणे कंपनी किंवा सदनिका मालकांची संघटना यांच्या नावे हस्तांतरण अंमलात आणण्यास प्रवर्तक अयशस्वी ठरल्यास, अशा सहकारी संस्थेचे सदस्य किंवा यथास्थिति, कंपनी किंवा सदनिका मालकांची संघटना सोसायटी किंवा कंपनी किंवा असोसिएशनच्या प्रत्येक वैयक्तिक सदस्याने, ज्यांनी सदनिका आणि इतर सर्व संबंधित कागदपत्रे (व्यवसाय प्रमाणपत्रासह, जर असतील तर) खरेदी केलेल्या विक्रीसाठी नोंदणीकृत कराराच्या खर् या प्रतींसह संबंधित सक्षम प्राधिकरणाकडे लेखी अर्ज करा, अशा

सोसायटी, किंवा जसे की प्रकरण असू शकते, कंपनी किंवा असोसिएशन, त्यांच्या बाजूने अंमलात आणलेले आणि ते नोंदणीकृत करण्याचा हक्क आहे.

(४) सक्षम प्राधिकरणाने, असा अर्ज प्राप्त झाल्यावर, अवाजवी मुदतीत आणि कोणत्याही परिस्थितीत सहा महिन्यांच्या आत आवश्यक वाटल्यास आणि सादर केलेल्या कागदपत्रांच्या सत्यतेची पडताळणी केल्यानंतर आणि प्रवर्तकाला सुनावणीची वाजवी संधी दिल्यावर, असे प्रमाणपत्र जारी करणे योग्य आहे याची खात्री झाल्यावर, नोंदणी अधिनियम, १९०८ (१९०८ चे १६) अंतर्गत उप-निबंधक किंवा इतर कोणत्याही योग्य नोंदणी अधिकाऱ्याला प्रमाणपत्र जारी करेल, जे प्रमाणित करेल की अर्जदाराच्या नावे जमीन आणि इमारतीत प्रवर्तकाचे अधिकार, शीर्षक आणि हित सांगणारे कन्व्हेयन्स डीड एकतर्फी अंमलबजावणीची अंमलबजावणी करण्यासाठी हे एक योग्य प्रकरण आहे.

(५) अशा सोसायटीने किंवा यथास्थिति, कंपनी किंवा अपार्टमेंट मालकांची संघटना, उप-निबंधक किंवा नोंदणी अधिनियम, १९०८ (१९०८ चे १६) अंतर्गत नियुक्त केलेल्या संबंधित योग्य नोंदणी अधिकाऱ्याकडे सादर केल्यावर, सक्षम प्राधिकरणाने जारी केलेले प्रमाणपत्र, उप-निबंधक किंवा संबंधित योग्य नोंदणी अधिकारी, नोंदणी अधिनियम, १९०८ (१९०८ चा १६) मध्ये काहीही समाविष्ट असूनही, प्रवर्तकाला कारणे दाखवा समन्स जारी करा की, अशा एकतर्फी

दस्तऐवनाची 'डीम्ड कन्व्हेयन्स' म्हणून नोंदणी का केली जाऊ नये आणि प्रवर्तक आणि अर्जदारांना सुनावणीची वाजवी संधी दिल्यानंतर, ते एकतर्फी हस्तांतरणासाठी योग्य प्रकरण आहे याची खात्री पटल्यावर, त्या इन्स्ट्रुमेंटची नोंदणी 'डीम्ड कन्व्हेयन्स' म्हणून करा.

८१. मोफाच्या कलम १५ अन्वये मिळालेल्या अधिकारांचा वापर करून महाराष्ट्र शासनाने महाराष्ट्र सदनिकांची मालकी (बांधकाम प्रोत्साहन इत्यादींचे नियमन) नियम १९६४ (**मोफा नियम**) अधिसूचित केले आहेत. मोफा नियमांच्या नियम ३ मध्ये कलम ३ मध्ये प्रदान केलेल्या कागदपत्रांचा खुलासा करण्याची पद्धत प्रदान केली आहे. नियम ४ मध्ये कागदपत्रांच्या खऱ्या प्रती उपलब्ध करून देण्याची तरतूद आहे. नियम ५ मध्ये अशी तरतूद आहे की कलम ४ नुसार फ्लॅट खरेदीदारांशी अंमलात आणला जाणारा करार नियमांच्या फॉर्म V मध्ये विहित नमुन्यात असेल. मोफा नियमांचा फॉर्म ५ कराराचा एक मॉडेल फॉर्म निर्धारित करतो जो प्रत्येक प्रकरणात तथ्ये आणि परिस्थितीचा विचार करून सुधारित किंवा रुपांतरित केला जाऊ शकतो. तथापि, फॉर्म पाचचे कलम १, २, ३, ४, ५, ८, ९, १०, ११, १२, १३ आणि २२ मोफा आणि मोफा नियमांच्या तरतुदीनुसार वैधानिक आणि अनिवार्य आहेत आणि ते करारात कायम ठेवणे आवश्यक आहे. वरील वैधानिक कलमांच्या विरुद्ध फ्लॅट खरेदी करारातील

कोणताही करार अनिवार्य म्हणून बंधनकारक आणि अप्रवर्तनीय ठरत नाही. मोफा नियमांच्या फॉर्म V च्या सुरुवातीच्या भागात खालील टीप क्रमांक १ ही स्थिती स्पष्ट करते.

टीप क्रमांक १:- हा केवळ कराराचा एक मॉडेल फॉर्म आहे, जो प्रत्येक प्रकरणातील तथ्ये आणि परिस्थितीचा विचार करून प्रत्येक प्रकरणात सुधारित आणि अनुकूल करणे आवश्यक आहे, परंतु कोणत्याही घटनेत असे कलम १, २, ३, ४, ५, ८, ९, १०, ११, १२, १३ आणि २२ जे कायद्याच्या तरतुदींनुसार वैधानिक आणि अनिवार्य आहेत आणि हे नियम प्रत्येक वैयक्तिक करारात ठेवले जातील / प्रवर्तक आणि फ्लॅट खरेदीदार यांच्यात अंमलात आणले जाते. महाराष्ट्र मालकी सदनिका (बांधकाम, विक्री, व्यवस्थापन आणि हस्तांतरणाचे नियमन) अधिनियम, १९६३ (यापुढे "हा कायदा" म्हणून संबोधले जाईल) च्या तरतुदींचे उल्लंघन करणारे आणि अधिकारबाह्य असल्याने या वैधानिक आणि अनिवार्य अटींमधून कोणतेही प्रस्थान किंवा भिन्नता पक्षकारांवर बंधनकारक आणि अंमलबजावणी करण्यायोग्य असणार नाही, अशा अटी सुरुवातीपासूनच रद्दबातल असतील:

८२. फॉर्म V कराराच्या कलम ४ अंतर्गत, प्रवर्तकाला जमिनीच्या संदर्भात उपलब्ध एफएसआय घोषित करणे बंधनकारक आहे. फॉर्म V कराराच्या कलम ४ मध्ये असे म्हटले आहे:-

४. प्रवर्तक याद्वारे जाहीर करतो की सदर जमिनीच्या संदर्भात उपलब्ध फ्लोअर स्पेस इंडेक्स .... केवळ चौरस मीटर आणि या फ्लोअर स्पेस इंडेक्सचा कोणताही भाग प्रवर्तकाने इतरत्र कोणत्याही हेतूसाठी वापरला नाही. जर हा फ्लोअर स्पेस इंडेक्स प्रवर्तकाने इतरत्र वापरला असेल तर, प्रवर्तक फ्लॅट खरेदीदाराला त्याच्याद्वारे फ्लोर स्पेस इंडेक्सच्या अशा वापराच्या संदर्भात सर्व तपशीलवार तपशील सादर करेल. जर ही जमीन विकसित करताना प्रवर्तकाने फ्लोटिंग फ्लोअर स्पेस इंडेक्सद्वारे इतर कोणत्याही जमीन किंवा मालमत्तेच्या कोणत्याही फ्लोर स्पेस इंडेक्सचा वापर केला असेल तर अशा फ्लोर स्पेस इंडेक्सचा तपशील प्रवर्तकाद्वारे फ्लॅट खरेदीदाराला उघड केला जाईल. [****]

८३. सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या स्थापनेसाठी आणि अशा सोसायटीच्या नावे जमीन आणि इमारतीचे भाडेपट्टी हस्तांतरित करण्यासाठी खटल्यात प्रार्थना आहेत, ज्यासाठी मोफाच्या कलम १० आणि ११ च्या तरतुदी संबंधित आहेत. तथापि, फिर्यादींनी आतापर्यंत सोसायटीच्या स्थापनेसाठी आणि हस्तांतरणासाठी प्रार्थनेच्या

संदर्भात कोणताही तात्पुरता हुकूम मागितला नाही. खटल्यातील त्यांची मुख्य तक्रार प्रतिवादी-विकासकांनी हाती घेतलेली प्रस्तावित बांधकाम क्रिया आहे आणि त्यांनी मागितलेली तात्पुरती हुकूम म्हणजे कलम ३ आणि ४ अंतर्गत केलेल्या खुलाशाच्या विरोधात आणि मोफाच्या कलम ७ आणि ७ ए च्या तरतुदींचे उल्लंघन करून विकासकांना पुढील कोणतेही बांधकाम करण्यापासून रोखणे. अशा प्रकारे, अंतरिम अर्जातील प्रार्थनेचा निर्णय घेण्यासाठी, मोफाच्या कलम ३, ४, ७ आणि ७ ए च्या तरतुदी आणि कराराच्या फॉर्म V सह वाचलेले नियम ५ अत्यंत प्रासंगिक आहेत. फॉर्म V कराराच्या वैधानिक कलम -३ आणि ४ सह पठित कलम ३, ४, ७ आणि ७ ए च्या तरतुदींच्या एकत्रित वाचनातून, प्रकटीकरणाशी संबंधित व्यापक वैधानिक योजना खालीलप्रमाणे दिसते:

(अ) प्रवर्तकाने सुरुवातीस (फ्लॅट विक्रीच्या कराराच्या अंमलबजावणीच्या वेळी) इतर गोष्टींसह (i) जमिनीचे शीर्षक आणि तपशील, विकासासाठी घेतलेल्या एकूण जमीन क्षेत्रासह, (ii) जमिनीच्या संदर्भात उपलब्ध एफएसआय उघड करून जमिनीची एकूण बांधकाम करण्यायोग्य क्षमता, (iii) इमारतीच्या योजना आणि वैशिष्ट्ये उघड करणे आवश्यक आहे.

(आ) एकदा वरील खुलासा झाल्यानंतर, कलम ७ (1) (i) अंतर्गत विकल्या जाणाऱ्या 'फ्लॅट' च्या संरचनेवर परिणाम करणाऱ्या इमारत योजनांमध्ये कोणतेही बदल केले जाऊ शकत नाहीत.

(इ) जर उघड केलेल्या 'इमारतीच्या संरचनेत' कोणतीही भर किंवा बदल केला गेला असेल तर कलम ७ (1) (ii) अंतर्गत सर्व फ्लॅट खरेदीदारांची पूर्वसंमती आवश्यक आहे.

(ई) याचा अर्थ असा होईल की विद्यमान मंजूर इमारतीत सर्व फ्लॅट खरेदीदारांच्या संमतीशिवाय कोणतीही 'अतिरिक्त शाखा' जोडली जाऊ शकत नाही, जरी उघड केलेल्या विकास संभाव्यतेचे उल्लंघन केले गेले नाही.

(उ) तथापि, हे निर्बंध 'अतिरिक्त इमारत किंवा संरचना' च्या बांधकामासाठी लागू होत नाहीत जर अशा अतिरिक्त इमारतीचे किंवा संरचनेचे बांधकाम उघड केलेल्या विकास क्षमतेच्या आत असेल.

(ऊ) जर 'अतिरिक्त इमारतीचे' बांधकाम उघड केलेल्या विकास क्षमतेच्या पलीकडे असेल तर सर्व सदनिका खरेदीदारांच्या संमतीशिवाय त्याचे बांधकाम करण्यास मनाई आहे.

८४. प्रकटीकरण तरतुदींशी संबंधित मोफा आणि मोफा नियमांच्या वैधानिक चौकटीवर विस्तृतपणे चर्चा केल्यानंतर, मी आता विकासकांच्या बचावाची तपासणी करण्यासाठी पुढे जात आहे की मोफा त्वरित प्रकल्पावर लागू होत नाही.

<u>प्रकल्पात मोफाचा वापर</u>

८५. प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ च्या वतीने उपस्थित केलेल्या प्रमुख बचावांपैकी एक म्हणजे मोफाच्या तरतुदी प्रश्नातील जमिनीवर लागू नाहीत आणि म्हणूनच कलम ३ आणि ४ च्या अर्थाच्या आत कोणताही खुलासा करण्याचा किंवा मोफाच्या कलम ७ किंवा ७ ए च्या तरतुदींचे उल्लंघन करण्याचा प्रश्नच उद्भवत नाही. प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ चा असा युक्तिवाद आहे की ज्या जमिनीवर योजनेतील घटक इमारतींचे बांधकाम हाती घेण्यात आले आहे, ती म्हाडाची जमीन आहे आणि म्हणूनच मोफाच्या तरतुदी म्हाडा कायद्याच्या कलम १९० आणि मोफाच्या कलम १८ नुसार लागू होत नाहीत. या टप्प्यावर हे लक्षात घेतले पाहिजे की 'द इम्पीरियल' प्रकल्पात एमओएफएचा वापर न करण्याचा बचाव करणे अप्रामाणिक आहे. हे फ्लॅट खरेदीदारांना दिलेल्या निवेदनाच्या विरुद्ध आहे आणि प्रस्तावित बांधकामाचे आव्हान पराभूत करण्यासाठी सोयीस्करपणे घेतले जाते. टॉवर्स ए आणि बी च्या फ्लॅट खरेदीदारांसह विक्रीसाठी केलेल्या करारामध्ये विशेषत: असे नमूद केले आहे की मोफाच्या तरतुदींनुसार त्याची अंमलबजावणी केली जाते. फ्लॅटचा ताबा देताना फ्लॅट खरेदीदारांकडून मिळालेल्या

तथाकथित संमती पत्रांमध्ये पुन्हा असे म्हटले आहे की मोफा प्रश्नातील प्रकल्पाला लागू होते. म्हणूनच मी प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ यांनी उपस्थित केलेल्या मोफाच्या गैर-अर्जाचा निर्णय घेण्यासाठी पुढे जात आहे, हे लक्षात ठेवून की प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ हे उपस्थित करण्यात फारसे स्पष्ट नाहीत.

८६. म्हाडा कायद्यातील कलम १९० किंवा मोफाच्या कलम १८ च्या परिणामाचा विचार करण्यापूर्वी एक तथ्यात्मक वाद सोडवणे आवश्यक आहे. ज्या जमिनीवर प्रकल्प राबविला जात आहे ती म्हाडाची जमीन आहे की नाही याबद्दल निवडणूक लढवणाऱ्या पक्षांमध्ये एकमत नाही. फिर्यादी वाद करतात की ही जमीन म्हाडाची आहे किंवा त्यात आहे. फिर्यादींचा असा दावा आहे की ही जमीन राज्य सरकार / एमसीजीएमची आहे ज्यावर झोपडपट्टी योजना मंजूर करण्यात आली आहे आणि त्याची अंमलबजावणी केली जात आहे. अशा प्रकारे, म्हाडाच्या जमिनीच्या मालकीबद्दल वादींनी वाद घातला आहे आणि म्हणूनच प्रश्नातील जमिनीच्या मालकीबद्दलच्या तथ्यात्मक वादावर प्रथमदर्शनी निष्कर्ष नोंदवणे आवश्यक आहे, जे मी पुढे नेतो.

<u>म्हाडाच्या जमिनीवर प्रकल्प राबविला जात आहे का?</u>

८७. वर पाहिल्याप्रमाणे, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ असा दावा करतात की ज्या जमिनीवर योजनेतील विक्री घटक इमारतींचे बांधकाम हाती घेण्यात आले आहे, ती

म्हाडा जमीन आहे आणि म्हणूनच मोफाच्या तरतुदी प्रश्नातील प्रकल्पाला लागू होत नाहीत. म्हाडाच्या मालकीच्या जमिनीबद्दल प्रतिवादी क्र.१ ते ४ चा दावा थोडक्यात मांडला जाऊ शकतो.

(अ) प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ नुसार, टॉवर्स-ए आणि बीच्या फ्लॅट खरेदीदारांसह अंमलात आणलेला विक्रीचा करार १९,९४४.२४ चौरस मीटर जमिनीच्या संदर्भात आहे, जो कॅडस्ट्रल सर्व्हे क्रमांक ७२५ (पीटी) आणि १/७२५ (पीटी) असलेल्या मोठ्या मालमत्तेचा एक भाग आहे. त्यांचा दावा आहे की ही जमीन १९,९४४.२४ चौ.मी. विक्रीच्या करारानुसार वर्णन केलेली 'ही मालमत्ता' आहे. त्यांच्या मते, कॅडस्ट्रल सर्व्हे क्रमांक ७२५ मध्ये पोलिस विभागासाठी अधिग्रहित केलेल्या जमिनीचा एक मोठा भाग होता. कॅडस्ट्रल सर्व्हे क्र.७२५ मधील अधिग्रहित जमिनीपैकी ४.२६ हेक्टर जमीन झोपडपट्टीच्या बांधकामांनी व्यापली होती. २ फेब्रुवारी १९८९ च्या निवेदनाद्वारे, महाराष्ट्र शासनाच्या महसूल व वन विभागाने ४.२६ हेक्टर झोपडपट्ट्यांच्या व्यापलेल्या जमिनीचे खालीलप्रमाणे दोन वेगळ्या आणि स्वतंत्र उप-भूखंडांमध्ये सीमांकन करण्याचा निर्णय घेतला:

(i) झोपडपट्टीवासीयांच्या पुनर्वसनासाठी पोलिस विभागाकडून ३.३१ हेक्टर क्षेत्र म्हाडाकडे परत केले जाईल.

(ii) ०.९५ हेक्टर क्षेत्राचे अनुज्ञेय एफएसआय आणि विकास घनता पोलिस विभागाद्वारे कायम ठेवली जाईल.

(आ) २ फेब्रुवारी १९८९ च्या निवेदनाद्वारे, म्हाडाच्या बाजूने मंजूर केलेली जमीन गृह विभागाने महसूल विभागाकडे हस्तांतरित करण्याचे निर्देश दिले, त्यानंतर ९९ वर्षांच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टी म्हाडाच्या नावे अंमलात आणली जाणार होती. भाडेपट्टी प्रीमियम आणि भाडे निश्चित करण्याची पद्धतही या निवेदनात सुचविण्यात आली होती. म्हाडाला ३.३१ हेक्टर जमिनीवरील झोपडपट्टीवासीयांच्या पुनर्वसनासाठी योजना तयार करण्याचे निर्देश देण्यात आले.

(इ) त्यानुसार, सी.एस. क्र.७२५ च्या पी.आर. कार्डमध्ये, ३३,१०० चौरस मीटर क्षेत्रफळ स्वतंत्रपणे कोरले गेले आणि सी.एस. क्र.७२५ मधून वजा केले गेले आणि स्वतंत्र उपविभाजित सी.एस.क्र.४/७२५ मध्ये 'हे क्षेत्र सरकारने भाड्याने दिले आहे. एलबीएल २५८८ / पीके ५४३ / गो दिनांक २-२-१९८९'.

(ई) अशा प्रकारे, ३३,१०० चौरस मीटर जागेच्या संदर्भात सी.एस. क्र.४/७२५ साठी स्वतंत्र पी.आर. कार्ड तयार केले गेले ज्यातून महाराष्ट्राच्या राज्यपालांचे नाव वगळण्यात आले आणि म्हाडाचे नाव जोडले गेले.

(उ) प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ नुसार, सी.एस. क्र.४/७२५ च्या संदर्भात स्वतंत्र पी.आर. कार्ड तयार केले गेले असले तरी, ३३,१०० चौ.मी.च्या जमिनीचे प्रत्यक्ष भौतिक सीमांकन केले गेले नाही. प्रतिवादी क्रमांक १ ने २४ जुलै २०१५ रोजी मोजमाप आणि स्वतंत्र सीमांकनासाठी अर्ज केला. मोजमाप ६ आणि ७ ऑगस्ट २०१५ रोजी केले गेले आणि एक सीमा नकाशा तयार करण्यात आला आणि ७ ऑगस्ट २०२० रोजी प्रतिवादी क्रमांक १ ला जारी करण्यात आला. सी.एस. क्र.४/७२५ चा भाग असलेल्या ३३,१०० चौरस मीटर जमिनीचे या नकाशात लाल ठिपके रेषेत सीमांकन केले गेले आहे.

(ऊ) प्रतिवादी क्र.१ ते ४ नुसार, सी.एस. क्र.४/७२५ जी म्हाडाची जमीन आहे, त्या जमिनीवर झोपडपट्टी योजना हाती घेण्यात आली आहे. त्यांचा असा दावा आहे की सी.एस. क्रमांक ४/७२५ एलओआय, लेआउट प्लॅन इ. सारख्या कोणत्याही कागदपत्रांमध्ये दिसत नाही कारण जमिनीच्या संदर्भात वास्तविक भौतिक सीमांकन ७ ऑगस्ट २०२० रोजी झाले होते.

८८. अशा प्रकारे प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ असा दावा करतात की संपूर्ण झोपडपट्टी योजना, आणि कोणत्याही परिस्थितीत, विंग-ए, बी, सी, सी -१ आणि डी

असलेल्या टॉवर्स असलेल्या विक्री घटक इमारतींचे बांधकाम सी.एस. क्रमांक ४/७२५ असलेल्या भूखंडावर केले जात आहे, जे म्हाडाची जमीन आहे.

८९. याउलट, वादींचा असा युक्तिवाद आहे की प्रश्नातील जमीन राज्य सरकारची आहे. ते विक्रीसाठी कराराशी जोडलेल्या पीआर कार्डच्या प्रतीवर अवलंबून आहेत ज्यात राज्य सरकार सी.एस. क्र.७२५ (पीटी) आणि १/७२५ (पीटी) असलेल्या जमिनीचे मालक म्हणून दर्शविते. ते जमीन जिल्हाधिकारी / एमसीजीएमची आहे हे प्रमाणित करण्यासाठी विक्रीच्या कराराशी जोडलेल्या प्रतिवादी क्रमांक १ च्या वकिलाच्या शीर्षक प्रमाणपत्रावर देखील अवलंबून आहेत.

९०. माझ्या मते, या टप्प्यावर हे निश्चित करणे कठीण आहे की संपूर्ण प्रकल्प केवळ सी.एस. क्रमांक ४/७२५ असलेल्या जमिनीच्या संदर्भात राबविला जात आहे किंवा ही जमीन म्हाडाची आहे किंवा त्यात निहित आहे. प्रतिवादी-विकासकांनी **अकोला म्युनिसिपल कौन्सिल आणि एम. मोहम्मद** (सुप्रा) त्यांच्या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ की 'निहित करणे' आणि 'संबंधित' या अटींमध्ये इमारत किंवा जमीन भाडेतत्त्वावर घेतली जाते अशा प्रकरणांचा समावेश आहे. वरील प्रस्तावाबद्दल कोणताही वाद असू शकत नाही, परंतु येथे मुद्दा असा आहे की ३३,१०० चौरस मीटर जमिनीच्या संदर्भात वास्तविक भाडेपट्टी आहे की नाही. म्हाडाच्या बाजूने कधी फाशी देण्यात आली होती का? वर नमूद केल्याप्रमाणे, २ फेब्रुवारी १९८९ च्या निवेदनात

झोपडपट्टीवासीयांच्या पुनर्वसनासाठी ३.३१ हेक्टर जमिनीच्या संदर्भात म्हाडाला ९९ वर्षांच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टा देण्याचा विचार केला होता. या निवेदनात जमिनीचे मूल्यांकन आणि देय जमिनीचे भाडे निश्चित करण्याच्या कार्यपद्धतींवरही चर्चा केली आहे. २ फेब्रुवारी १९८९ चे पत्र पुन्हा सादर करणे आवश्यक आहे, जे अशा प्रकारे आहे : -

क्रमांक: एलबीएल २५८८ / केस नंबर ५८३ / जी -८

महसूल व वन विभाग

मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२

दिनांक: २ फेब्रुवारी, १९८९

विषय: जमीन - मुंबई.

सी.एस. क्र. ७२५, मलबार हिल डिव्हिजन,

एम.पी. मिल कंपाऊंड, तारदेव.

निवेदन:-

मला निर्देश देण्यात आले आहेत की पोलिस विभागासाठी अधिग्रहित केलेल्या जागेपैकी सी.एस. क्रमांक ७२५, मलबार हिल असलेल्या ४.२६ हेक्टर क्षेत्रावर झोपडपट्टीवासीयांनी अतिक्रमण केले आहे. आणि या समस्येचे निराकरण करणे आवश्यक असताना, सरकारने पुढील निर्णय घेतले आहेत:

(अ) ४.२६ हेक्टर (चार दशमलव सव्वीस हेक्टर) क्षेत्रफळाची जमीन खालीलप्रमाणे दोन वेगळ्या आणि स्वतंत्र उप-भूखंडांमध्ये विभागली जाईल:

१) ३.३१ हेक्टर (३.३१ हेक्टर) क्षेत्रफळ पोलिस खात्याकडे सोपवणार आहे. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण झोपडपट्टीवासीयांच्या पुनर्वसनासाठी म्हाडा.

२) ०.९५ हेक्टर (शून्य बिंदू नव्वद हेक्टर) क्षेत्रफळ अनुज्ञेय फ्लोअर स्पेस इंडेक्स आणि विकास घनतेसह, पोलिस विभागाद्वारे राखून ठेवले जाईल. वरील जमीन योजनेवर स्पष्टपणे दर्शविली जाईल आणि दोन स्वतंत्र उप-भूखंड म्हणून साइटवर प्रत्यक्ष सीमांकन केले जाईल.

(आ)महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या नावे मंजूर करण्यात येणारी जमीन प्रथम गृह विभागाकडून महसूल विभागाकडे हस्तांतरित केली जाईल आणि त्यानंतर ती म्हाडाला ९९ वर्षांच्या कालावधीसाठी भाडेतत्त्वावर देण्यात येईल. **या जमिनीचे मूल्यांकन शासन ठराव, महसूल व वन विभाग, क्र. एल जी एल.१०८१/८७४४/प्रकरण क्रमांक १४४७/जी -५, दि. १६.२.१९८५, म्हणजे, शहरी जमीन कमाल मर्यादा कायद्यांतर्गत मंजूर विभागीय अधिग्रहणाचा दर अधिक रु. २/- प्रति चौरस मीटर. वार्षिक जमिनीचे भाडे मूल्यांकनाच्या ८ टक्के असेल.** भाडेपट्टीच्या इतर अटी वरील सरकारी ठरावाशी संलग्न परिशिष्ट "अ" नुसार असतील.

(इ) **३.३१ हेक्टर क्षेत्रावरील झोपडपट्टीवासीयांच्या पुनर्वसनासाठी महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण अनुज्ञेय एफ.एस.आय. आणि विकास घनतेसह योजना तयार करेल.** उतारावर वसलेली जमीन, ज्यावर इमारतींच्या बांधकामास परवानगी दिली जाणार नाही, परंतु जिचा मजला जागा निर्देशांक प्राधिकरणाला उपलब्ध असेल आणि ज्याचा वापर बाग किंवा वृक्षारोपणासाठी करणे आवश्यक आहे, ती स्थापना उद्देशाने पोलिस विभागाकडे सुपूर्द केली जाईल. या जागेचा ताबा पोलिस विभागाकडे राहील, तथापि, कायदेशीर मालकी प्राधिकरणाकडे असेल.

(ई) ०.९५ हेक्टर क्षेत्रफळाचे क्षेत्रफळ पोलिस विभागाला राखून ठेवायचे आहे, परंतु सध्या झोपडपट्टीवासीयांच्या अनधिकृत ताब्यात आहे, ते खालीलप्रमाणे रिकामे केले जाईल: त्यांना मंजूर केलेल्या जमिनीवरील इमारतींच्या बांधकामाचा पहिला टप्पा पूर्ण झाल्यानंतर, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण प्रथम त्या क्षेत्रात राहणाऱ्या झोपडपट्टीवासीयांचे पुनर्वसन करेल, आणि त्यानंतर जमीन रिकामी करून रिकाम्या जागेचा ताबा पोलिस विभागाकडे सोपवावा. या जागेवरील अतिक्रमणे हटविण्याची आणि रिक्त जागेचा ताबा पोलिस खात्याकडे सुपूर्द होईपर्यंत नव्याने अतिक्रमण होणार नाही याची खात्री करण्याची जबाबदारी महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाची असेल.

हे निवेदन वित्त विभागाच्या संमतीने, त्यांच्या अनौपचारिक संदर्भ क्र. सीआर ११७ / एमजीएमटी -९, दि. ०१.०२.१९८९.

आदेशाद्वारे आणि महाराष्ट्राच्या राज्यपालांच्या नावाने.

(ए. जी. देशपांडे)

महाराष्ट्र सरकारचे सहाय्यक सचिव

महसूल व वन विभाग.

(महत्त्व जोडले)

९१. २ फेब्रुवारी १९८९ रोजीच्या निवेदनाचे काळजीपूर्वक अवलोकन केल्यास असे दिसून येते की झोपडपट्टीवासीयांच्या पुनर्वसनाच्या एकमेव उद्देशाने ३.३१ हेक्टर जमीन म्हाडाला देण्याचे निर्देश देण्यात आले होते, जेणेकरून उर्वरित ०.९५ हेक्टर जमीन पोलिस विभागाकडे, शक्यतो क्वार्टर बांधण्यासाठी राहिली असती. या कराराच्या परिच्छेद ई मध्ये झोपडपट्टीवासीयांनी अतिक्रमण केलेल्या ४.२६ हेक्टर संपूर्ण जमिनीच्या विकासाच्या पद्धती प्रदान केल्या आहेत. म्हाडाकडून पहिल्या टप्प्यातील इमारती बांधल्यानंतर ०.९५ हेक्टर जमिनीवरील झोपडपट्टीवासीयांचे त्या इमारतींमध्ये पुनर्वसन करण्यात यावे आणि म्हाडाने या जागेचा रिकामा ताबा पोलिस विभागाकडे सोपविणे आवश्यक आहे, असे निर्देश देण्यात आले. जमिनीचे मूल्यांकन

करणे आवश्यक होते आणि म्हाडाला अशा मूल्यांकनाच्या @ ८% वार्षिक जमीन भाडे द्यावे लागणार होते.

९२. तथापि, म्हाडाकडून कोणतेही भाडेकरार अंमलात आणले गेले होते किंवा म्हाडाने राज्य सरकारला जमिनीचे भाडे दिले होते हे दर्शविणारे रेकॉर्डवर काहीही नाही. झोपडपट्टीतील रहिवाशांच्या पुनर्वसनाचे काम म्हाडाने उघडपणे केले नाही, ज्यासाठी म्हाडाच्या नावे ३.३१ हेक्टर जमीन भाडेपट्टी मंजूर केली जाणार होती. दुसरीकडे, ५४,३६० चौरस मीटर क्षेत्राच्या मोठ्या जमिनीच्या संदर्भात झोपडपट्टी योजना १९९९ मध्ये प्रतिवादी क्रमांक १ ला विकसक म्हणून गुंतवून एसआरए (आणि म्हाडाद्वारे नाही) द्वारे लागू केले जाते. प्रतिवादी क्रमांक १ ने त्याच्या कागदपत्रांच्या संकलनाच्या पृष्ठ ५६ वर तयार केलेला स्थिती तक्ता दर्शवितो की १५ मजल्यांच्या पोलिस गृहनिर्माण इमारतीचे बांधकाम देखील त्याने केले आहे, ज्याचा ओसी १३-०१-२०२३ रोजी जारी करण्यात आला आहे. अशा प्रकारे, झोपडपट्टीवासीयांच्या पुनर्वसनाच्या मर्यादित हेतूसाठी म्हाडाला भाडेतत्त्वावर देण्यात येणाऱ्या ३३,१०० चौरस मीटर जमिनीसह जमिनीच्या कोणत्याही भागाच्या संदर्भात झोपडपट्टी योजनेच्या अंमलबजावणीत म्हाडाने कोणतीही भूमिका बजावली नाही, हे स्पष्ट आहे. ३३,१०० चौरस मीटर जमीन म्हाडाला भाडेतत्त्वावर देणे अपेक्षित होते, ते उद्दीष्ट अयशस्वी झाले आहे. मुळात ३३,१०० चौरस मीटर जमीन झोपडपट्टीवासीयांच्या सदनिका बांधण्यासाठी वापरली

जाणार होती, उर्वरित ०.९६ हेक्टर जागा पोलिस विभागाकडे सुपूर्द करण्यासाठी रिकामी केली जाणार होती. असे झालेले नाही. म्हाडाकडून कोणताही मोफत विक्री घटक बांधण्याची कोणतीही योजना नव्हती. १९९१ मध्ये लागू झालेल्या डीसीआर ३३ (१०) चा वापर खासगी विकासकाद्वारे झोपडपट्टी योजनेच्या अंमलबजावणीसाठी केला जातो, ज्याने १९८९ च्या मेमोरेंडममध्ये कल्पना न केलेल्या मोठ्या प्रमाणात विक्री घटक इमारती उभारण्याची योजना आखली आहे आणि पुढे त्याची योजना आखत आहे. असे दिसते की शेजारच्या झोपडपट्ट्यांना एसआरएने एकत्र केले आहे, ज्याने झोपडपट्टी योजना राबविली आहे.

९३. एसआरएने ३ सप्टेंबर २००५ रोजी जारी केलेल्या एलओआयमध्ये असे सूचित केले आहे की झोपडपट्टी योजना ५४३६०.८५ चौरस मीटर जमिनीच्या संदर्भात लागू केली गेली आहे. अशा प्रकारे, ज्या संदर्भात झोपडपट्टी योजना एसआरए (५४,३६०.८५ चौ.मी.) द्वारे राबविली जाते ते क्षेत्रही ३३,१०० चौरस मीटर क्षेत्रफळाशी जुळत नाही. जे सी.एस. क्र. ७२५ मधून कोरून म्हाडाला भाड्याने दिले जाणार होते आणि जे शेवटी सी.एस. क्र.४/७२५ म्हणून सीमांकित केले गेले आहे. हेच कारण आहे की या टप्प्यावर पुरेसे स्पष्टतेसह आयोजित करणे शक्य नाही की प्रश्नातील झोपडपट्टी योजना केवळ प्रतिवादी क्रमांक १ द्वारे लागू केली गेली आहे जी २ फेब्रुवारी १९८९ च्या निवेदनाद्वारे म्हाडाला भाड्याने दिली जाणार होती.

९४. तसेच ज्या जमिनीवर झोपडपट्टी योजना राबवली गेली आहे त्या जमिनीच्या कोणत्याही भागाच्या संदर्भात म्हाडाने कोणतेही अधिकार वापरले आहेत हे दर्शविणारी कोणतीही कागदपत्रे रेकॉर्डवर नाहीत. जर ५४,३६०.८५ चौ.मी.च्या जमिनीवर झोपडपट्टी योजना राबविण्यात आली आहे, तर त्यात ३३,१०० चौ.मी. म्हाडाला भाडेपट्टे मंजूर करण्यासाठी २ फेब्रुवारी १९८९ च्या ज्ञापनपत्राद्वारे तयार केलेले, एसआरएद्वारे झोपडपट्टी योजनेच्या अंमलबजावणीसाठी म्हाडाची संमती मागविण्यात आली होती हे दर्शविण्यासाठी किमान काही पत्रव्यवहार / कागदपत्रे रेकॉर्डवर असणे आवश्यक होते. एखादा असा दावा करू शकतो की म्हाडा आणि एसआरए ही राज्याची साधने आहेत, ज्यांच्यावर झोपडपट्टीवासीयांचे पुनर्वसन करणे बंधनकारक आहे आणि म्हणूनच कोणती एजन्सी या योजनेची अंमलबजावणी करते याबद्दल काही फरक पडत नाही. झोपडपट्टी योजनेत, त्याच वेळी, म्हाडाने खरोखरच ३३,१०० चौरस मीटर जमिनीच्या संदर्भात भाडेपट्टी घेतली आहे की नाही याबद्दल कोणतीही स्पष्टता दिसत नाही. किंवा एसआरएला त्यावर झोपडपट्टी योजना राबविण्याची परवानगी दिली. या निवेदनानुसार झोपडपट्टीवासीयांच्या पुनर्वसनासाठी इमारती बांधण्याचा आराखडा म्हाडाने तयार करणे अपेक्षित होते. तथापि, झोपडपट्टीवासीयांच्या पुनर्वसनासाठी म्हाडाकडून काहीही केले गेले नाही आणि खासगी विकासकामार्फत एसआरएद्वारे पुनर्वसन प्रक्रिया राबविण्यात येत आहे. म्हाडाने स्वत: झोपडपट्टीवासीयांचे पुनर्वसन केले असते किंवा झोपडपट्टी योजना राबविली असती तर ही जमीन म्हाडाची जमीन

असल्याचा दावा मान्य केला गेला असता. म्हणूनच, मालमत्तापत्रिकेवरील केवळ नावात बदल करून ही योजना म्हाडाच्या जमिनीवर लागू करण्यात आली आहे, असा निष्कर्ष काढण्यासाठी सध्या तरी पुरेसे नाही.

९५. प्रतिवादी क्रमांक १, जो आता जोरदारपणे दावा करतो की ज्या जमिनीवर झोपडपट्टी योजना राबविली जाते ती म्हाडाची जमीन आहे, विक्रीसाठी करार अंमलात आणताना फ्लॅट खरेदीदारांना तसे प्रतिनिधित्व केले नाही. या करारांसह, प्रतिवादी क्रमांक १ ने त्याच्या वकिलाच्या शीर्षक प्रमाणपत्राची प्रत जोडली ज्यामध्ये खालील विधान केले गेले: -

> २. नव महाराष्ट्र नगर सहकारी गृह निर्माण संस्था लि. आणि न्यू जयफळवाडी को-ऑपच्या क्षेत्रासह मोठ्या मालमत्तेचा एक भाग. एच.एस.जी. एसओसी. लि. हे **मुंबईच्या जिल्हाधिकारी** आणि जनता हिल को-ऑपच्या ताब्यात असलेल्या क्षेत्रासह मोठ्या मालमत्तेच्या उर्वरित भागाकडे निहित आहे. एचएसजी एसओसी लिमिटेड हे **बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या** अंतर्गत आहे.

(महत्त्व जोडले)

अशा प्रकारे, प्रथमदर्शनी, असे दिसून येते की मोफाच्या अर्जामुळे उद्भवलेल्या दायित्वांपासून कसेही तरी पळ काढण्यासाठी म्हाडाच्या जमिनीवर प्रकल्प राबविला जात असल्याचा दावा प्रतिवादी-विकासकांनी सोयीस्करपणे केला आहे.

९६. शिवाय, शहर सर्वेक्षण कार्यालयाने ७ ऑगस्ट २०२० च्या नकाशाद्वारे (प्रतिवादींच्या कागदपत्रांच्या संकलनाच्या पृष्ठ १२ आणि १३ वर निर्मित) केलेल्या सीएस क्रमांक ४/७२५ चे सीमांकन देखील सूचित करते की संपूर्ण झोपडपट्टी योजना केवळ सीएस क्रमांक ४/७२५ असलेल्या जमिनीवर अंमलात आणली जात नाही आणि झोपडपट्टी योजनेचा बराचसा भाग सीएस क्रमांक ४/७२५ च्या बाहेर आहे. सीएस क्रमांक ४/७२५ असलेल्या जमिनीचे सीमांकन 'उक्त मालमत्तेच्या' स्थानाच्या मुद्द्यावर चर्चा करताना निकालाच्या उत्तरार्धात कॉपी केलेल्या नकाशात लाल ठिपके असलेल्या रेषांमध्ये देखील दिसून येते. वरील नकाशा दर्शवितो की ज्या जमिनीवर झोपडपट्टी योजना राबविली गेली आहे त्या जमिनीचा बराचसा भाग सीएस क्र. ४/७२५ च्या बाहेर आहे. या परिस्थितीचा सामना करताना, प्रतिवादी विकासकांच्या वतीने असा युक्तिवाद केला जाऊ शकतो की पुनर्वसन घटक क्षेत्राचा काही भाग सीएस क्रमांक ४/७२५ च्या बाहेर येऊ शकतो, परंतु विक्री घटक सीएस क्रमांक ४/७२५ असलेल्या जमिनीवर बांधला जात आहे, जो म्हाडाला भाड्याने देण्यात आला आहे. येथे पुन्हा, असे दिसून येते की हिरव्या रंगाच्या छायांकनात दर्शविलेल्या 'उक्त मालमत्तेचा' काही भाग सीमांकित सीएस क्रमांक ४/७२५ च्या बाहेर पडतो. त्यामुळे या टप्प्यावर विश्वास

ठेवणे कठीण होते की संपूर्ण रक्कम योजना किंवा संपूर्ण विक्री घटक सीएस क्रमांक ४/७२५ वर बांधला जात आहे, जो म्हाडाला भाड्याने देण्यात येणार होता.

९७. प्रतिवादी-विकासकांना अशा प्रकारे जमीन म्हाडाच्या मालकीची आहे किंवा त्यात निहित आहे असा त्यांचा युक्तिवाद घरी आणण्यासाठी पाच अडचणींचा सामना करावा लागतो. (i) म्हाडा किंवा म्हाडाच्या बाजूने जमिनीच्या भाडेपट्टीची अंमलबजावणी दर्शविणारे कोणतेही दस्तऐवज नसणे (ii) म्हाडाच्या सांगण्यावरून झोपडपट्टी योजनेची अंमलबजावणी दर्शविणारे कोणतेही दस्तऐवज नसणे, केवळ ३३,१०० चौ.मी.ची जमीन भाडेपट्ट्याने दिली जाते. म्हाडाला मंजूर केले जाणार होते, (iii) प्रतिवादी क्रमांक १ द्वारे फ्लॅट खरेदीदारांना जमीन राज्य सरकार आणि एमसीजीएमची असल्याचे निवेदन, (iv) ३३,१०० चौरस मीटर क्षेत्रफळ जे म्हाडाला भाड्याने दिले जाणार होते आणि ५४,३६०.८५ चौरस मीटर जमीन होती. ज्यावर झोपडपट्टी योजना शेवटी एका वेगळ्या एजन्सीद्वारे अंमलात आणली जाते, म्हणजेच एसआरए आणि (v) सीएस क्रमांक ४/७२५ चा सीमांकन नकाशा ज्यामध्ये 'मोठ्या मालमत्तेचा' मोठा भाग आणि 'त्या मालमत्ते'चा काही भाग म्हाडाला भाड्याने देण्यात येणाऱ्या जमिनीच्या बाहेर पडतो.

९८. म्हणूनच, या टप्प्यावर, ज्या जमिनीवर झोपडपट्टी योजना राबविली जात आहे किंवा ज्या जमिनीवर योजनेचा विक्री भाग बांधला जात आहे ती संपूर्ण जमीन म्हाडाच्या मालकीची आहे किंवा निहित आहे असे निश्चितपणे मानणे शक्य नाही.

म्हाडा कायद्याच्या कलम १९० आणि मोफाच्या कलम १८ चा परिणाम

९९. प्रश्नातील जमिनीच्या संदर्भात मालकी हक्काबद्दल स्पष्टतेचा अभाव असल्याचे गृहीत धरून, म्हाडा कायद्याच्या कलम १९० च्या तरतुदींमुळे मोफाच्या तरतुदी म्हाडाच्या मालकीच्या किंवा त्यात निहित असलेल्या जमिनीवर मोफाच्या तरतुदी लागू होत नाहीत या विकासकांनी उपस्थित केलेल्या युक्तिवादाचा सामना करणे खरोखर आवश्यक नाही. तथापि, या विषयावर विस्तृत सबमिशन प्रचारित केले जात असल्याने, मी त्याबद्दल थोडक्यात चर्चा करण्यास पुढे जात आहे.

१००. म्हाडा कायद्याच्या कलम १९० अन्वये, मोफा ही म्हाडा कायद्यांतर्गत स्थापन केलेल्या प्राधिकरणाला किंवा अशा प्राधिकरणाच्या मालकीची किंवा निहित असलेल्या कोणत्याही जमीन किंवा इमारतीला लागू होणार नाही. म्हाडा कायद्याच्या कलम १९० मध्ये अशी तरतूद आहे:

> **१९०. माह. १९६३ चा XLV प्राधिकरणाला लागू होणार नाही, इ.**-महाराष्ट्र मालकी सदनिका (बांधकाम, विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण प्रोत्साहन नियमन) अधिनियम, १९६३ चा एक्सएलव्ही), महाराष्ट्र गृहनिर्माण आणि क्षेत्र

विकास अधिनियम, १९७६ (मह. १९७७ च्या XXVIII), किंवा अशा कोणत्याही प्राधिकरणाशी संबंधित किंवा निहित असलेल्या कोणत्याही जमिनीशी किंवा इमारतीला.

१०१. मोफाच्या कलम १८ मध्ये असेही म्हटले आहे की या कायद्यातील कोणतीही गोष्ट म्हाडा आणि म्हाडा कायद्यांतर्गत स्थापन झालेल्या मंडळांना लागू होणार नाही. मोफाच्या कलम १८ मध्ये अशी तरतूद आहे:

१८. गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाला लागू न होणारा कायदा आणि मंडळे :- महाराष्ट्र गृहनिर्माण क्षेत्र विकास प्राधिकरण आणि महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास अधिनियम, १९७६ अन्वये स्थापन केलेल्या मंडळांना या १९७७ चा XXVIII अधिनियमातील कोणतीही गोष्ट लागू होणार नाही.

१०२. दोन तरतुदींचे तुलनात्मक विश्लेषण त्वरित सूचित करेल की म्हाडा कायद्यातील कलम १९० आणि मोफाच्या कलम १८ मध्ये फरक आहे. म्हाडा कायद्याच्या कलम १९० मध्ये खालील गोष्टी लागू करण्यात येणार नाहीत.

(i) म्हाडा कायद्यांतर्गत स्थापन प्राधिकरण;

(ii) अशा प्राधिकरणाच्या मालकीची जमीन किंवा इमारत;

(iii) अशा प्राधिकरणात निहित जमीन किंवा इमारत.

१०३.   याउलट, मोफाच्या कलम १८ मध्ये केवळ म्हाडा आणि म्हाडा मंडळांना हा कायदा लागू होणार नाही. श्री. समदानी यांच्या मते, दोन अधिनियमांच्या कलमांच्या शब्दरचनेतील हा फरक जाणीवपूर्वक आणि जाणीवपूर्वक आहे. ते सादर करतात की मोफाच्या कलम १८ मध्ये सुधारणा करण्यात आली आहे आणि १९८६ च्या महाराष्ट्र अधिनियम XII द्वारे त्याजागी बदल करण्यात आला आहे, जी म्हाडा कायदा, १९७६ च्या अधिनियमनानंतर लागू झाली आहे. असा युक्तिवाद केला जातो की विधिमंडळाने जाणीवपूर्वक 'किंवा कोणत्याही जमिनीशी किंवा इमारतीशी संबंधित असलेल्या कोणत्याही जमिनीचा किंवा इमारतीचा समावेश केलेला नाही. १९८६ मध्ये मोफामध्ये सुधारणा करताना कलम १८ मध्ये अशा प्राधिकरणात निहित आहे. श्री. समदानी यांनी १९८६ च्या एलसी बिल क्रमांक VIII च्या उद्दिष्टे आणि कारणांच्या विधानावर विसंबून ठेवले आहे ज्याद्वारे मोफाच्या कलम १८ बदलण्याचा प्रस्ताव होता. त्यांच्या मते, म्हाडा कायद्याच्या कलम १९० सह कलम १८ लागू करण्याच्या उद्देशाने ही दुरुस्ती करण्यात आली आहे. दुसरीकडे, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ च्या वतीने असा युक्तिवाद केला जातो की एमओएफएमध्ये १९८६ ची दुरुस्ती केवळ बॉम्बे हाऊसिंग बोर्ड अधिनियम, १९४८ आणि मध्य प्रदेश गृहनिर्माण मंडळ अधिनियम १९५०, जे रद्द करण्यात आले त्या अंतर्गत गृहनिर्माण आयोगाच्या कार्यालयाची जागा घेण्यासाठी होती. मोफाच्या कलम ७ अन्वये, सदनिका खरेदीदार प्रवर्तकाकडून दावा करू शकतील अशा भरपाईच्या रकमेशी संबंधित कोणत्याही विवादावर निर्णय घेण्याचा अधिकार गृहनिर्माण

आयोगाला देण्यात आला आहे. गृहनिर्माण आयोगाच्या कार्यालयाऐवजी सध्या मोफाच्या कलम ७ अंतर्गत विहित केलेल्या कार्यालयांसह ही दुरुस्ती करण्यात आली होती. प्रतिवादी-विकासकांच्या वतीने असा युक्तिवाद केला जातो की महाराष्ट्र गृहनिर्माण मंडळ आणि दोन कायदे रद्द झाल्यामुळे विदर्भ गृहनिर्माण मंडळाचे अस्तित्व संपुष्टात आले होते, कलम १८ मध्ये दुरुस्ती करून आधीच्या दोन मंडळांना पर्याय म्हणून म्हाडाच्या कायद्यांतर्गत १०७६ अंतर्गत स्थापन करण्यात आलेल्या म्हाडाचा समावेश करण्यात आला.

१०४. माझ्या मते, जरी श्री. तुळजापूरकर यांनी सन १९८६ मध्ये मोफाच्या कलम १८ मध्ये दुरुस्तीच्या वास्तविक उद्देशाबद्दल (१९७६ च्या कायद्यांतर्गत स्थापन न झालेल्या महाराष्ट्र गृहनिर्माण मंडळ आणि विदर्भ गृहनिर्माण मंडळाच्या जागी म्हाडा स्थापन करणे) उपस्थित केलेला युक्तिवाद योग्य म्हणून स्वीकारला गेला असला तरीही, म्हाडा कायद्याच्या कलम १९० आणि मोफाच्या कलम १८ मधील शब्दांमधील फरक पूर्णपणे दुर्लक्षित केला जाऊ शकत नाही. जर मोफा म्हाडाच्या मालकीच्या आणि निहित असलेल्या जमीन आणि इमारतींनाही लागू होणार नसेल तर मोफाच्या कलम १८ मध्ये स्पष्टपणे अशी तरतूद केली गेली असती. १९८६ च्या दुरुस्ती कायद्यातील उद्दिष्टे आणि कारणे यांच्या निवेदनावरून हे स्पष्ट होते की १९७६ मध्ये लागू करण्यात आलेल्या म्हाडा कायद्यासह इतर कायद्यांच्या अनुषंगाने ते अंमलात आणण्याच्या

उद्देशाने मोफाच्या कलम १८ मधील दुरुस्ती प्रस्तावित करण्यात आली होती. कायदेमंडळाला याची पूर्ण जाणीव होती की, म्हाडा कायद्याच्या कलम १९० नुसार, केवळ म्हाडासाठीच नाही तर म्हाडाच्या मालकीची जमीन/इमारत किंवा म्हाडाच्या मालकीला देखील मोफचा वापर वगळण्यात आला आहे. जर विधिमंडळाचा हेतू दोन्ही कायद्यांमधील तरतुदींमध्ये संपूर्ण आणि संपूर्ण समानता प्राप्त करण्याचा असेल तर १९८६ मध्ये सुधारित मोफाच्या कलम १८ मध्ये मोफाचा अर्ज म्हाडामधील जमीन / इमारतीच्या मालकीच्या किंवा निहित करण्यासही वगळला गेला असता. मात्र, विधिमंडळाने जाणीवपूर्वक तसे केले नाही. मंत्रालयाने केवळ म्हाडासाठी मोफा लागू न करता आणि मोफा अर्थात म्हाडाच्या मालकीच्या किंवा निहित असलेल्या इमारतींना मोफा लागू करण्याची शक्यता वाढवली आहे.

१०५. अशा प्रकारे, म्हाडा कायद्याच्या कलम १९० आणि मोफाच्या कलम १८ मधील तरतुदींमध्ये काही विसंगती असल्याचे दिसून येते. मोफा हा फ्लॅट खरेदीदारांच्या हिताचे रक्षण करण्याच्या उद्देशाने कायद्याचा एक फायदेशीर भाग असल्याने, मोफाच्या कलम १८ च्या तरतुदींना काही महत्त्व देणे आवश्यक आहे, विशेषत: जेव्हा म्हाडाच्या जमिनींवर खासगी विकासकाद्वारे सदनिका बांधणे आणि विक्री करणे आवश्यक आहे. प्रतिवादी-विकासकाने केलेल्या स्पष्टीकरणाचा परिणाम अशी परिस्थिती निर्माण होईल की म्हाडाच्या जमिनीवरील सदनिकांचे बांधकाम किंवा

विक्रीचे काम हाती घेणारा प्रत्येक खाजगी विकासक मोफाने प्रवर्तकांवर लादलेल्या दायित्वांपासून वाचू शकेल. उदाहरणार्थ, ज्या सोसायटीची इमारत म्हाडाच्या जमिनीवर बांधली गेली आहे, तिने म्हाडाच्या संमतीने आपल्या इमारतीच्या पुनर्विकासाचे काम हाती घेतले आणि पुनर्विकासासाठी खाजगी विकासकाची नेमणूक केली, तर अशा प्रकारे नियुक्त केलेला खाजगी विकासक इमारतीच्या पुनर्बांधणीसाठी आणि नफा मिळविण्यासाठी झालेल्या खर्चाची भरपाई करण्यासाठी काही सदनिका विकण्यास पात्र ठरतो. जेव्हा तो अशा सदनिकांची विक्री करतो आणि मोफाच्या कलम ३, ४, ७, ७ ए, १० किंवा ११ अंतर्गत जबाबदाऱ्या पार पाडत नाही, तेव्हा तो म्हाडाच्या मालकीच्या जमिनीवर विकास केला जातो या विशिष्ट कारणास्तव तो सुटकेचा दावा करू शकतो. तो मोफाच्या कलम १३ अन्वये खटल्यातून वाचू शकतो. मुंबईसारख्या शहरात, म्हाडाच्या जमिनींवर मोठ्या प्रमाणात खाजगी विकास केले जातात आणि प्रतिवादींचा अर्थ लावल्यास एक हास्यास्पद परिस्थिती उद्भवेल जिथे म्हाडाच्या जमिनीवरील इमारतींचा पुनर्विकास करणाऱ्या खासगी विकासकांना बिगर-म्हाडा जमिनींवर विकास करण्याच्या त्यांच्या समकक्षांच्या तुलनेत फायदा होईल.

१०६. त्यामुळे मोफाच्या कलम १८ आणि म्हाडाच्या कलम १९० च्या भाषेत संघर्ष आहे आणि या संघर्षाचा फायदा म्हाडाच्या जमिनीवर विकास करणाऱ्या खासगी विकासकांना नव्हे तर फ्लॅट खरेदीदारांना द्यावा लागेल. मात्र, मोफा आणि

एमएमआरडीए कायद्यातील तरतुदींमध्ये असा कोणताही विरोध नाही. मोफाच्या कलम १८ मध्ये एमएमआरडीएशी काहीही संबंध नाही. हे चांगल्या प्रकारे स्थापित केले गेले आहे की जर वैधानिक तरतुदीच्या संदर्भात दोन व्याख्या शक्य असतील, तर ज्या व्यक्तीच्या फायद्यासाठी कायदा लागू केला गेला आहे त्या व्यक्तीला किंवा व्यक्तींच्या वर्गाला अनुकूल असलेल्या एकाला प्राधान्य दिले जाईल. फायदेशीर बांधकामाचे तत्त्व लागू करणे, शब्दांच्या अभावाचा फायदा 'किंवा कोणत्याही गोष्टीला' कलम १८ मध्ये जमीन किंवा इमारत प्राधिकरणाची आहे किंवा त्यात निहित आहे. मोफा फ्लॅट खरेदीदारांना दिला जाऊ शकतो आणि विकसकांना नाही कारण मोफा हा फ्लॅट खरेदीदारांच्या फायद्यासाठी लागू केलेला एक फायदेशीर कायदा आहे.

१०७. तसेच, रिअल इस्टेट (नियमन आणि विकास) अधिनियम, २०१६ (**रेरा**) सारख्या सदनिकांचे बांधकाम आणि विक्रीचे नियमन करणाऱ्या त्यानंतरच्या कायद्यात म्हाडाला किंवा म्हाडाच्या मालकीच्या किंवा निहित असलेल्या जमिनींना रेरा लागू करण्याची कोणतीही तरतूद नाही. याउलट, रेरा मधील 'प्रमोटर' या शब्दाच्या व्याख्येमध्ये अपार्टमेंटच्या वाटपाच्या संदर्भात विकास प्राधिकरण किंवा इतर कोणत्याही सार्वजनिक संस्थेचा देखील समावेश आहे. रेराच्या कलम २ (झेडके) अंतर्गत 'प्रमोटर' या शब्दाची व्याख्या अशी आहे:

(झेडके) "प्रवर्तक" म्हणजे ,---

(i) एखादी व्यक्ती जी अपार्टमेंटचा समावेश असलेली स्वतंत्र इमारत किंवा इमारत बांधते किंवा बांधण्यास भाग पाडते, किंवा विद्यमान इमारत किंवा त्यातील काही भाग इतर व्यक्तींना विकण्याच्या उद्देशाने आणि त्याच्या नियुक्त केलेल्या व्यक्तींचा समावेश करण्याच्या उद्देशाने अपार्टमेंटमध्ये रूपांतरित करते; किंवा

(ii) एखादी व्यक्ती जी एखाद्या प्रकल्पात जमीन विकसित करते, ती व्यक्ती कोणत्याही भूखंडावर संरचना तयार करते किंवा नाही, त्या प्रकल्पातील सर्व किंवा काही भूखंड इतर व्यक्तींना विकण्याच्या उद्देशाने, मग त्या प्रकल्पातील सर्व किंवा त्यावरील संरचनांशिवाय; किंवा

(iii) कोणतेही विकास प्राधिकरण किंवा इतर कोणतीही सार्वजनिक संस्था,

(अ) जे त्यांच्या मालकीच्या जमिनींवर किंवा त्यांच्या मालकीच्या जमिनींवर अशा प्राधिकरणाने किंवा संस्थेद्वारे बांधले गेले आहेत किंवा सरकारच्या विल्हेवाटीसाठी ठेवले आहेत; किंवा

(ब) सर्व किंवा काही अपार्टमेंट्स किंवा भूखंड विकण्याच्या उद्देशाने अशा प्राधिकरणाच्या किंवा संस्थेच्या मालकीचे किंवा सरकारने त्यांच्या विल्हेवाट लावण्यास ठेवलेले भूखंड; किंवा

(iv) एक सर्वोच्च राज्यस्तरीय सहकारी गृहनिर्माण वित्त संस्था आणि एक प्राथमिक सहकारी गृहनिर्माण संस्था जी त्याच्या अपार्टमेंट किंवा इमारती बांधते सदस्य किंवा अशा अपार्टमेंट्स किंवा इमारतींच्या वाटपांच्या संदर्भात; किंवा

(v) बांधकाम व्यावसायिक, वसाहतकार, कंत्राटदार, विकासक, इस्टेट डेव्हलपर किंवा इतर कोणत्याही नावाने काम करणारी कोणतीही व्यक्ती किंवा ज्या जागेवर इमारत किंवा अपार्टमेंट बांधले गेले आहे किंवा भूखंड विक्रीसाठी विकसित केला गेला आहे त्या जमिनीच्या मालकाकडून मुखत्यारपत्र धारक म्हणून काम करण्याचा दावा करणारी कोणतीही व्यक्ती; किंवा

(vi) अशी इतर व्यक्ती जी सामान्य लोकांना विक्रीसाठी कोणतीही इमारत किंवा अपार्टमेंट बांधते.

स्पष्टीकरण.--- या कलमाच्या उद्देशाने, जेव्हा एखादी इमारत बांधणारी किंवा अपार्टमेंटमध्ये रूपांतरित करणारी किंवा विक्रीसाठी भूखंड विकसित करणारी व्यक्ती आणि अपार्टमेंट किंवा भूखंड विकणारी व्यक्ती भिन्न व्यक्ती असेल, तेव्हा ते दोघेही प्रवर्तक मानले जातील आणि या अधिनियमांतर्गत किंवा त्याखाली केलेल्या नियम व विनियमांनुसार निर्दिष्ट केलेल्या कार्ये आणि जबाबदाऱ्यांसाठी संयुक्तपणे जबाबदार असतील;

(महत्त्व जोडले)

त्यामुळे म्हाडाकडून सदनिका बांधणे आणि विक्री करणे याबाबतही रेरा आपल्या अधिकारात येण्याचा प्रयत्न करत आहे, ज्याला मोफा राजवटीत वगळण्यात आले होते. माझ्या मते, त्यामुळे म्हाडाच्या जमिनीवर हाती घेतलेल्या खाजगी घडामोडींना मोफाच्या नियामक चौकटीच्या अंमलबजावणीतून वगळण्याचा कोणताही कायदेशीर हेतू नव्हता.

१०८. जरी दोन तरतुदींमधील विसंगतीकडे दुर्लक्ष केले गेले आणि म्हाडा कायद्याच्या कलम १९० च्या तरतुदींचा स्वतंत्र आधारावर विचार केला गेला, ज्यात म्हाडाच्या मालकीच्या किंवा निहित असलेल्या जमीन / इमारतींना मोफाच्या तरतुदी लागू न करण्याचा प्रयत्न केला गेला, तरीही अशा वगळण्याचा हेतू लक्षात ठेवला पाहिजे. म्हाडाच्या जमिनीवरील हितसंबंधांवर परिणाम होणार नाही आणि मोफा अंतर्गत कोणत्याही जबाबदाऱ्यांशिवाय म्हाडा आपली कार्ये पार पाडण्यासाठी अधिक सुसज्ज राहील याची खात्री करण्यासाठी हे वगळण्यात आले आहे. उदाहरणार्थ, जर म्हाडाने आपल्या जुन्या इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी ना हरकत प्रमाणपत्राच्या प्रीमियममध्ये बदल केला तर मोफाच्या तरतुदी लागू केल्यामुळे मंजूर एफएसीच्या आधारे प्रीमियम आकारण्याच्या अधिकारात अडथळा येणार नाही. मात्र सध्याच्या परिस्थितीत मोफा अंतर्गत खाजगी विकासकाला बांधील असल्यामुळे म्हाडाच्या अधिकारावर कोणत्याही प्रकारे परिणाम होत नाही. म्हणूनच, सध्याच्या प्रकरणातील

विशिष्ट तथ्यांच्या प्रकाशात, मोफाच्या तरतुदी प्रश्नातील प्रकल्पावर लागू होणार नाहीत हा प्रस्ताव स्वीकारणे कठीण आहे.

१०९. म्हाडाच्या जमिनीला मोफा लागू न होण्याबद्दलच्या त्यांच्या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ प्रतिवादी-विकासकांचा **शहीद कमाल** (सुप्रा) मधील या न्यायालयाच्या विभागीय खंडपीठाचा निर्णय आहे. विभागीय खंडपीठासमोर खटल्यात, फिर्यादी / अपीलकर्त्याने मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (**एमएमआरडीए**) च्या मालकीच्या जमिनीच्या संदर्भात मोफा अंतर्गत अधिकारांची अंमलबजावणी करण्याची मागणी केली होती. सूट प्लॉट एमएमआरडीएने अधिसूचित केलेल्या ओशिवेअर जिल्हा केंद्राचा भाग होता. एमएमआरडीएने सूट प्लॉट विकसित करण्यासाठी मूळ मालकाच्या अधिकारासह मूळ जमीन मालकाकडून सूट प्लॉट ताब्यात घेतला होता. मूळ मालकाने विकासकाच्या बाजूने खटल्याच्या भूखंडात विकासकाचे हक्क दिले. एमएमआरडीएने विकासकाने प्रीमियम भरल्यानंतर १.५ एफएसआय मंजूर करून विकासकामार्फत मूळ मालकाच्या नावे भाडेपट्टी अंमलात आणली. विकासकाने एमएमआरडीएला प्रीमियम भरला आणि इमारतीचे बांधकाम सुरू केले. विकासकाने फ्लॅट खरेदीदारांच्या बाजूने विक्रीसाठी करार केला. इमारतीच्या बांधकामानंतर भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात आले. फ्लॅट खरेदीदारांनी असा दावा केला की विकसक सोसायटी स्थापन करून मोफाच्या कलम १० अंतर्गत जबाबदारी पूर्ण करण्यात

अपयशी ठरला आहे. दरम्यान, खटल्याच्या भूखंडाच्या संदर्भात एफएसआय १८ नोव्हेंबर २०१५ च्या अधिसूचनेद्वारे १.५ वरून ३.०० पर्यंत वाढविण्यात आला. त्यानुसार विकासकाने अतिरिक्त १.५ एफएसआय वापरण्यासाठी एमएमआरडीएकडे अर्ज केला. फ्लॅट खरेदीदारांनी अशा अर्जावर आक्षेप घेतला, जो एमएमआरडीएने मोफाच्या तरतुदी एमएमआरडीएला लागू होत नसल्याचे सांगून फेटाळला. त्यानुसार विकासकाने सूट प्लॉटवर अतिरिक्त इमारत बांधण्याचे नियोजन मंजूर केले. त्यानुसार फ्लॅट खरेदीदारांनी विकासकाविरूद्ध मोफाच्या तरतुदींची अंमलबजावणी करण्यासाठी खटला दाखल केला. विद्वान एकल न्यायाधीशांनी तात्पुरते हुकूमाची नोटीस फेटाळून लावली आणि अशा प्रकारे विभागीय खंडपीठासमोर अपील दाखल करण्यात आले. विभागीय खंडपीठासमोर मोफाच्या तरतुदी एमएमआरडीएला लागू होण्याबाबत आणि एमएमआरडीएच्या मालकीच्या किंवा निहित जमिनींबाबत देखील मुद्दा होता. विभागीय खंडपीठाने एमएमआरडीए कायद्याच्या कलम ३१ आणि अनुसूची II, कारण (II) च्या तरतुदींची नोंद घेतली आणि परिच्छेद २९ ते २९.८ मध्ये खालीलप्रमाणे निर्णय घेतला: -

> २९. आता आपण एमएमआरडीए कायद्याच्या कलम २, कलम २ सह वाचलेल्या कलम ३१ च्या स्पष्टीकरणाच्या संदर्भात आणि एमएमआरडीए कायद्याचा उद्देश आणि उद्देश लक्षात घेऊन विचार करू.

२९.१ **एमएमआरडीए कायद्याच्या अनुसूची II, खंड II सह वाचलेल्या कलम ३१ चा स्पष्ट अर्थ:**

“एमएमआरडीए कायद्यातील कलम ३१ मध्ये अनुसूची २, कलम २ खालीलप्रमाणे आहे:

"३१ - अनुसूची II मध्ये नमूद केलेले कायदे मेट्रोपॉलिटन ऑथॉरिटीला लागू होतील किंवा त्यात नमूद केलेल्या मर्यादेपर्यंत आणि त्या पद्धतीने लागू होतील किंवा वेळापत्रक सुधारित केले जातील."

“ अनुसूची II [कलम ३१ पहा]

[...]

II. महाराष्ट्र मालकी सदनिका (बांधकाम, विक्री, व्यवस्थापन आणि हस्तांतरण प्रोत्साहन नियमन) अधिनियम, १९६३ (१९६३ चा Mah XLV). **हा कायदा महानगर प्राधिकरणाला किंवा त्या प्राधिकरणाच्या मालकीच्या किंवा निहित असलेल्या कोणत्याही जमिनीस किंवा इमारतीला लागू होणार नाही.**"

२९.२ एमएमआरडीए कायद्याच्या अनुसूची II, खंड II सह वाचलेल्या कलम ३१ मध्ये समाविष्ट असलेल्या उपरोक्त भाषेच्या साध्या वाचनातून, हे स्पष्ट होते की एमएमआरडीए कायद्याद्वारे मोफा वगळणे दोन प्रकारे लागू होते:

(i) मोफा एमएमआरडीएला लागू होत नाही.

(ii) मोफा एमएमआरडीएमधील ऑर्वेस्टिंगच्या मालकीच्या कोणत्याही जमिनीवर किंवा इमारतीवर लागू होत नाही.

२९.३ उपरोक्त साध्या अर्थावरून हे स्पष्ट होते की मोफा ते एमएमआरडीए कायद्यातील वगळण्याची रुंदी विस्तृत आहे आणि प्रतिबंधात्मक नाही.

२९.४ एमओएफएची गैर-अंमलबजावणी दोन भिन्न घटनांशी संबंधित आहे, म्हणजे (i) ते वैधानिक प्राधिकरण म्हणून एमएमआरडीएविरूद्ध लागू होणार नाही याचा अर्थ असा आहे की मोफा अंतर्गत अधिकार किंवा जबाबदार् या एमएमआरडीएच्या विरोधात लागू होणार नाहीत; (ii) हे एमएमआरडीएच्या मालकीच्या किंवा निहित असलेल्या जमिनी किंवा इमारतींना देखील लागू होणार नाही. म्हणूनच, वगळणे हे "**किंवा**" या शब्दामुळे विसंगत आहे. वगळणे किंवा काढून टाकण्याच्या तरतुदीतील "किंवा" ची निवड स्पष्टपणे बहिष्काराची व्याप्ती वाढविण्याच्या उद्देशाने आहे आणि केवळ एमएमआरडीएपुरती मर्यादित नाही.

२९.५ उपरोक्त तरतुदींनुसार वगळण्याची रुंदी देखील "**जमीन**" या शब्दाच्या वापरावरून स्पष्ट होते कारण जमिनीचा स्वतःच व्यापक अर्थ आहे. एमएमआरडीए कायद्याच्या कलम २ (डी) मध्ये "जमीन" ची व्याख्या "समाविष्ट आहे" जमिनीपासून आणि पृथ्वीशी जोडलेल्या गोष्टींमधून उद्भवणारे फायदे,

किंवा पृथ्वीशी जोडलेल्या कोणत्याही गोष्टीशी कायमचे बांधलेले ". आता हे चांगले स्थापित झाले आहे की "जमिनीतून उद्भवणार् या फायद्यांमध्ये" एफएसआय देखील समाविष्ट आहे. पृथ्वीला कायमची चिकटलेली रचना म्हणजे 'जमीन'. म्हणूनच, उपरोक्त तरतुदीतील "जमीन" हा शब्द त्याच्या व्यापक वैधानिक व्याख्येनुसार समजून घ्यावा लागेल आणि एमओएफएची उपयुक्तता केवळ जमिनीच्या बाबतीतच नाही तर एमएमआरडीएशी संबंधित किंवा निहित असलेल्या जमिनींमधून उद्भवणारे फायदे म्हणजे या प्रकरणात एफएसआय देखील वगळण्यात आली आहे.

२९.६ बहिष्काराच्या रुंदीबद्दल आणखी एक संकेत म्हणजे "... किंवा कोणत्याही जमिनीशी किंवा इमारतीशी **संबंधित किंवा निहित** प्राधिकरणात". एमएमआरडीएने अवलंबलेल्या ब्लॅक लॉ डिक्शनरीमध्ये परिभाषित केल्याप्रमाणे 'बनियान', 'संबंधित आहे' किंवा 'संबंधित' या शब्दांचा अर्थ स्पष्ट करणे उपयुक्त ठरेल:

> "**निहित**" म्हणजे "वर्तमान किंवा भविष्यातील उपभोगाचा त्वरित, निश्चित अधिकार देण्यासाठी"
>
> "संबंधित" म्हणून "ॲपर्टेन; मालमत्ता असणे आवश्यक आहे. एखाद्या व्यक्तीच्या मालमत्तेचे "संबंधित" असण्याचे दोन सामान्य अर्थ आहेत:

(१) मालकी; ... (२) मालकीपेक्षा कमी, म्हणजे अपात्र आणि निरपेक्ष शीर्षकापेक्षा कमी, जसे की वापरकर्त्याचा संपूर्ण अधिकार."

"संबंधित" म्हणजे "जे एखाद्या मुख्य किंवा मोठ्या गोष्टीशी जोडलेले आहे; एक उपांग, एक परिशिष्ट; तसेच मालकी."

२९.७ वर नमूद केलेल्या व्याख्यांवरून, हे स्पष्ट होते की "संबंधित" हे शब्द व्यापक महत्त्व आणि त्याच्या अर्थात कमी तांत्रिक आहेत. शब्दांच्या निवडीचे महत्त्व हे आहे की "निहित करणे" या शब्दाचा एक परिभाषित कायदेशीर अर्थ आहे, परंतु हे सुनिश्चित करण्यासाठी की एमओएफएची हकालपट्टी केवळ "प्राधिकरणात निहित करणे" या शब्दाचा वापर करून पराभूत होणार नाही हे सुनिश्चित करण्यासाठी, तरतुदीत असेही म्हटले आहे की "संबंधित ... प्राधिकरण ". मोफाने केवळ एमएमआरडीएच्याच विरोधात नव्हे तर एमएमआरडीएच्या मालकीची किंवा निहित असलेल्या जमीन किंवा इमारतीला जाणीवपूर्वक वगळल्यामुळे हे स्पष्टपणे स्पष्ट होते की विधिमंडळाचा हेतू एमओएफएला पूर्णपणे वगळण्याचा होता. अपीलकर्त्यांसाठी श्री तांबोली यांनी सुचविलेल्या पद्धतीने व्याख्या वाचणे म्हणजे अनुसूची II च्या कलम २ मध्ये वापरल्या गेलेल्या सर्व शब्द आणि वाक्यांशांचा अर्थ आणि आयातीकडे दुर्लक्ष करणे जे मोफाची उपयुक्तता वगळते.

२९.८ उपरोक्त विश्लेषणावरून, आमचे मत आहे की अनुसूची II, खंड II सह वाचलेल्या कलम 31 मध्ये समाविष्ट असलेल्या भाषेच्या साध्या अर्थातून, मोफाचा एमएमआरडीए कायद्यातील अर्ज संपूर्णपणे वगळण्यात आला आहे, म्हणजेच केवळ एमएमआरडीएच्या विरोधात नव्हे तर एमएमआरडीएशी संबंधित किंवा निहित असलेल्या कोणत्याही जमीन किंवा इमारतीच्या विरोधात देखील. जमिनीमध्ये एफएसआयचा समावेश असल्याने, एफएसच्या तरतुदी एफएसच्या अंतर्गत असलेल्या किंवा निहित असलेल्या जमिनींमधून उद्भवलेल्या एफएसआयच्या संदर्भात कोणत्याही विवादाचा निपटारा करताना एमएमआरडीए लागू केल्या जाऊ शकत नाहीत.

११०. त्यानंतर खंडपीठाने मोफाच्या कलम ७ च्या अंमलबजावणीच्या मुद्द्यावर विचार केला आणि परिच्छेद ३५ आणि ३५.१२ मध्ये खालीलप्रमाणे विचार केला: -

३५. फिर्यादीच्या परिच्छेद ३७ ते ३९ आणि ६६ ते ६७ पर्यंत पाहिल्याप्रमाणे अपीलकर्त्यांचा दावा असा आहे की त्यांनी खटल्याच्या भूखंडात हक्क मिळवले आहेत आणि सूट प्लॉटच्या संदर्भात अतिरिक्त एफएसआय किंवा कोणतेही एफएसआय, जे भविष्यात उपलब्ध होऊ शकते, फ्लॅट खरेदीदारांना निहित आहे. अपीलकर्त्यांनी विशेषत: प्रार्थना कलम (अ) मध्ये एका घोषणेसाठी प्रार्थना केली आहे की "... संपूर्ण एफएसआय ... भविष्यातील एफएसआयसह ... फिर्यादींसह

उक्त फ्लॅट खरेदीदारांमध्ये निहित होते ...". अशा प्रकारे, अपीलकर्त्यांनी सूट प्लॉटमुळे उद्भवलेल्या एफएसआयच्या संदर्भात मोफा अंतर्गत त्यांचे अधिकार लागू करण्याचा प्रयत्न केला आहे, जी निर्विवादपणे एमएमआरडीएमध्ये निहित आहे. अपीलकर्त्यांचा हा दावा मोफाच्या कलम ७ वर आधारित आहे.

....

३५.१२ वरील कारणांमुळे, आम्ही असे मानतो की मोफाच्या कलम ७ ची अंमलबजावणी, सध्याच्या प्रकरणात अपीलकर्त्यांनी लागू करण्याची मागणी केल्याप्रमाणे, एमएमआरडीएच्या अधिकारांवर पूर्वग्रह निर्माण होईल किंवा त्यावर परिणाम होईल आणि म्हणूनच अशा अंमलबजावणीस परवानगी दिली जाऊ शकत नाही. त्यानुसार आम्ही समस्या क्रमांक चे उत्तर देतो. (ii) परिच्छेद १४.२ मध्ये नकारार्थी फ्रेम केलेले.

१११. त्यानंतर खंडपीठाने एमएमआरडीए कायद्यातील तरतुदींच्या विरुद्ध कराराद्वारे मोफाच्या तरतुदी समाविष्ट करण्यास परवानगी आहे की नाही याचा निर्णय घेण्यासाठी पुढे गेले आणि परिच्छेद ३६ मध्ये खालीलप्रमाणे म्हटले आहे: -

३६. श्री. अपीलकर्त्यांच्या वतीने तांबोली यांनी सादर केले आहे की विक्रीसाठी केलेल्या कराराच्या कलम २८ अंतर्गत, विकासकाने विशेषत: मोफाच्या

तरतुदींच्या अधीन राहण्यास सहमती दर्शविली आहे आणि म्हणूनच आता त्यापासून माघार घेण्याचा प्रयत्न करू शकत नाही.

३६.१ यावर उत्तर देताना श्री. सेन आणि श्री. जगतियानी यांनी सादर केले आहे की एकदा मोफाची अंमलबजावणी वगळली गेली की, खाजगी व्यवस्थेअंतर्गत विकासक आणि फ्लॅट खरेदीदार मोफाच्या तरतुदी लागू करू शकत नाहीत, कारण यामुळे एमएमआरडीएच्या अधिकारांवर परिणाम होईल.

३६.२ श्री सेन आणि श्री जगतियानी यांच्या निवेदनाशी आम्ही सहमत आहोत. आम्ही आधीच असे मानले आहे की मोफाची अंमलबजावणी एमएमआरडीए तसेच एमएमआरडीएच्या मालकीची किंवा निहित असलेली जमीन किंवा इमारत वगळण्यात आली आहे, हे कराराच्या बाजूने लागू केले जाऊ शकत नाही (विशेषत: ज्यामध्ये एमएमआरडीए पक्ष नाही). यामुळे एमएमआरडीए कायदा कमकुवत होईल आणि म्हणूनच तो अस्वीकार्य आहे. वर चर्चा केल्याप्रमाणे, मोफाची उपयुक्तता वगळणाऱ्या वैधानिक तरतुदी अपमानास्पद तरतुदी नाहीत ज्या विक्रीच्या करारातून कमी केल्या जाऊ शकतात.

३६.३ याव्यतिरिक्त, अपीलकर्ते आणि विकसक यांच्यात अंमलात आणलेल्या विक्रीच्या करारामध्ये अशी तरतूद आहे की हा करार एमएमआरडीए आणि विकसक (मालकाचा गठित वकील म्हणून काम करणारा) यांच्यात अंमलात

आणलेल्या लीज डीडच्या अधीन असेल. या लीज डीडमध्ये अशी तरतूद आहे की त्याच्या अटी एमएमआरडीए कायद्याच्या अधीन असतील. अशा प्रकारे, पक्षांना नेहमीच याची जाणीव होती की विक्रीच्या कराराच्या अटी एमएमआरडीए कायद्याच्या अधीन आहेत आणि म्हणूनच त्यांना वगळण्यात आले आहे. म्हणूनच, या कारणास्तव देखील विकासक आणि अपीलकर्ते मोफाच्या तरतुदी समाविष्ट करण्यास किंवा लागू करण्यास सहमत होऊ शकत नाहीत.

३६.४ विक्रीसाठी करार देखील मोफा लागू होईल की नाही याबद्दल स्पष्ट संकेत देत नाही कारण एकीकडे विक्रीच्या कराराच्या कलम २८ मध्ये अशी तरतूद आहे की मोफा विकसकाच्या जबाबदाऱ्यांना लागू होईल, तर दुसरीकडे, विक्रीच्या कराराच्या कलम १३.१ मध्ये असे म्हटले आहे की त्याच्या अटी लीज डीडच्या अधीन आहेत. म्हणूनच, विक्रीच्या कराराच्या अटींमध्ये एक मूलभूत विरोधाभास आहे जो अप्रत्यक्षपणे एमएमआरडीए कायद्याची अंमलबजावणी मान्य करतो परंतु मोफा लागू करण्याची तरतूद देखील करतो जो एमएमआरडीए कायद्याच्या अनुसूची II सह कलम ३१ शी विसंगत आहे.

३६.५ आमच्या उपरोक्त मताला बँक ऑफ बडोदा (सुप्रा) मधील या न्यायालयाच्या निर्णयाद्वारे देखील समर्थन दिले गेले आहे, ज्यामध्ये परिच्छेद ११ मध्ये असे म्हटले गेले होते की जरी पक्ष कराराच्या अटींशी बांधील असले तरी,

तरीही कराराच्या अटी ज्या कायद्याच्या तरतुदींच्या किंवा कोणत्याही वैधानिक आवश्यकतांच्या विरोधात आहेत, त्यांचे पालन केले जाऊ शकत नाही.

३६.६ वर नमूद केलेल्या कारणांमुळे, आम्ही असे मानतो की एमएमआरडीए कायद्याद्वारे एमओएफएची अंमलबजावणी वगळण्यात आली आहे, विकसक आणि फ्लॅट खरेदीदार मोफाच्या तरतुदींचा समावेश करण्यासाठी करार करतात आणि जरी ते केले गेले तरी ते पक्षांना एकमेकांना बांधील ठेवू शकत नाहीत.

११२. **शहीद कमल** मधील खंडपीठाने परिच्छेद ३७ मध्ये खालीलप्रमाणे निष्कर्ष काढला: -

३७. आम्ही येथे हे लक्षात घेतले पाहिजे की अपीलकर्त्यांनी विविध सबमिशन देखील केले आहेत आणि विविध निर्णयांवर अवलंबून राहून असा दावा केला आहे की विकासक फ्लॅट खरेदीदारांची माहितीपूर्ण संमती न घेता अतिरिक्त इमारत बांधत आहे. आम्ही आधीच असे मानले आहे की एमएमआरडीए कायद्याच्या अनुसूची II, कलम II सह वाचलेल्या कलम ३१ द्वारे संपूर्ण मोफाची अंमलबजावणी वगळली गेली आहे, आम्ही असे मानतो की अतिरिक्त इमारतीचे बांधकाम सुरू करण्यापूर्वी विकासकाला फ्लॅट खरेदीदारांची संमती घेण्याची आवश्यकता नव्हती. विकासकासाठी जे आवश्यक होते ते म्हणजे

एमएमआरडीए कडून परवानगी घेणे आवश्यक होते, जे खटल्याच्या भूखंडाचे मालक तसेच नियोजन प्राधिकरण आहेत आणि तेच केले गेले आहे. पुढील एफएसआयचा फायदा घेण्यासाठी अतिरिक्त प्रीमियम भरला गेला आहे. विकासकाने सूट प्लॉटवरील आरक्षण देखील विकसित केले आहे आणि सूट प्लॉट विकसित करण्याच्या अटींनुसार आवश्यकतेनुसार ते एमएमआरडीएकडे सुपूर्द केले आहे.

११३. विभागीय खंडपीठाच्या निर्णयाला आव्हान देणारी सर्वोच्च न्यायालयासमोर दाखल केलेली विशेष रजा याचिका ८८३७ ऑफ २०२२ मधील २९ एप्रिल २०२५ च्या तर्कसंगत आदेशाद्वारे फेटाळण्यात आली आहे, असे नमूद करून की खटल्यात अनेक जटिल कायदेशीर समस्या उद्भवत आहेत ज्याचा निर्णय कनिष्ठ न्यायालयाला कायद्यानुसार घ्यावा लागेल. विभागीय खंडपीठाच्या निर्णयाला धक्का न लावता, खटल्याचा त्वरित निर्णय घेण्याचे निर्देश देण्यात आले आहेत.

११४. **शहीद कमाल** (सुप्रा) मधील विभागीय खंडपीठाच्या निर्णयावर अवलंबून प्रतिवादी-विकासकांच्या वतीने असा दावा केला जातो की म्हाडाच्या मालकीच्या किंवा त्यात निहित असलेल्या जमिनीवर मोफा लागू करण्याचा मुद्दा संपला आहे. दुसरीकडे, फिर्यादीच्या वतीने असा युक्तिवाद केला जातो की **शाहेद कमाल**

मधील निर्णय वेगळा आहे आणि सध्याच्या प्रकरणात त्याचा कोणताही वापर नाही. वैकल्पिकरित्या, फिर्यादीच्या वतीने सादर केले गेले आहे की **शाहेद कमाल** मधील निर्णय आहे. त्यानंतर **शिवाजीनगर रहिवासी सीएचएस लिमिटेड** (सुप्रा) मध्ये विभागीय खंडपीठाच्या निकालात यातील निर्णयास वेगळे केले गेले.

११५. एमएमआरडीए कायद्याच्या अनुसूची II चे कलम ३१ आणि कलम २ **शहीद कमाल** (सुप्रा) मधील निकालाच्या परिच्छेद २९.१ मध्ये समाविष्ट केले गेले आहेत. एमएमआरडीए कायद्याच्या अनुसूची II च्या कलम II मधील शब्द म्हाडा कायद्याच्या कलम १९० सारखेच असल्याचे दिसून येते कारण मोफा महानगर प्राधिकरणाला तसेच त्या प्राधिकरणाच्या मालकीच्या कोणत्याही जमीन किंवा इमारतीला लागू होत नाही. एमएमआरडीए कायद्यातील कलम ३१ आणि अनुसूची II च्या कलम II मधील साध्या भाषेचा अर्थ लावण्याचे तत्त्व खंडपीठाने लागू केले. एमएमआरडीए कायद्याच्या अनुसूची II च्या कलम ३१ आणि कलम २ मधील शब्द स्पष्ट आणि नि:संदिग्ध आहेत आणि म्हणूनच त्यांच्या साध्या अर्थाच्या आधारे ते प्रभावी झाले आहेत, असे खंडपीठाला आढळले. जर कायद्यात वापरल्या जाणाऱ्या शब्दांना स्पष्ट अर्थ देण्याचा हा नियम मोफाच्या कलम १८ च्या तरतुदींना लागू केला गेला असेल तर मोफाच्या तरतुदींचा वापर म्हाडाच्या मालकीच्या किंवा निहित असलेल्या जमिनीवर लागू करणे आवश्यक आहे. **शहीद कमाल** प्रकरणातील

खंडपीठाने म्हटले आहे की, एमएमआरडीए कायद्याच्या अनुसूची II च्या कलम ३१ आणि कलम २ मधील तरतुदींचा वेगळा अर्थ लावणे म्हणजे या तरतुदीत शब्द जोडण्यासारखे आहे, जे अस्वीकार्य आहे. जर हे तत्त्व मोफाच्या कलम १८ वर देखील लागू केले गेले असेल तर मोफाच्या तरतुदी म्हाडाच्या मालकीच्या किंवा निहित असलेल्या जमिनीवर लागू करणे हे मोफाच्या कलम १८ मध्ये शब्द जोडण्यासारखे आहे. तसेच, विभागीय खंडपीठाने (i) एमएमआरडीए आणि (ii) एमएमआरडीएच्या मालकीच्या किंवा त्यात निहित असलेल्या जमिनी किंवा इमारती या दोन भिन्न घटनांना मोफा लागू नसल्याची दखल घेतली आहे. खंडपीठाने पुढे नमूद केले की वगळणे किंवा काढून टाकण्याच्या तरतुदीत 'किंवा' या शब्दाची निवड करणे हा बहिष्काराची व्याप्ती वाढविण्याच्या उद्देशाने होता आणि तो केवळ एमएमआरडीएपुरताच मर्यादित ठेवला जाणार नाही. जर **शहीद कमाल** मधील विभागीय खंडपीठाची ही निरीक्षणे मोफाच्या कलम १८ च्या तरतुदींना लागू केली गेली तर असे दिसून येते की मोफाच्या तरतुदी म्हाडा किंवा त्याच्या मंडळांना लागू न होण्याच्या केवळ एका घटनेसाठी वगळले गेले आहे. म्हाडा / त्याच्या मंडळाच्या मालकीच्या किंवा निहित असलेल्या जमिनी किंवा इमारती कलम १८ अंतर्गत वगळण्यात येणार नाहीत. म्हणूनच, **शहाद कमाल** मधील निकालाचे प्रमाण म्हाडा कायद्याच्या कलम १९० आणि मोफाच्या कलम १८ मधील तरतुदींमधील परस्पर संबंधांवर लागू होणार नाही.

११६. तसेच, विभागीय खंडपीठाने **शहीद कमाल** प्रकरणात असे म्हटले आहे की मोफाच्या कलम ७ च्या अंमलबजावणीमुळे एमएमआरडीएच्या अधिकारांवर परिणाम झाला आहे, जे येथे नाही. **शहीद कमल** येथे एमएमआरडीए या नियोजन प्राधिकरणाने ३.५८ कोटी रुपयांच्या मोबदल्यानंतर अतिरिक्त एफएसआय मंजूर केला होता. सध्याच्या प्रकरणात, म्हाडा हे नियोजन प्राधिकरण नाही किंवा खाजगी विकासकाला कलम ७ निर्बंध लागू केल्यास त्याच्या अधिकारांवर कोणत्याही प्रकारे परिणाम होत नाही. म्हणून सध्याच्या प्रकरणाच्या तथ्यांमध्ये, प्रश्नातील प्रकल्पात मोफाच्या तरतुदी लागू न करण्याचा आक्षेप कायम ठेवला जाऊ शकत नाही.

११७.**शहीद कमाल** (सुप्रा) प्रकरणातील खंडपीठाचा निकाल **शिवाजीनगर रहिवासी सीएचएस लिमिटेड** (सुप्रा) मधील त्यानंतरच्या विभागीय खंडपीठासमोर उद्धृत करण्यात आले. ज्यामध्ये विभागीय खंडपीठासमोर मुद्दा केंद्र किंवा राज्य सरकारच्या किंवा कोणत्याही स्थानिक प्राधिकरणाच्या नियंत्रणाखाली किंवा ताब्यात असलेल्या जमीन किंवा इमारतीच्या कोणत्याही विकासाच्या संदर्भात एमआरटीपी कायद्याच्या कलम १२४ फ अंतर्गत विकास शुल्काच्या देयकापासून सूट देण्याबद्दल होता. एमआरटीपीचे कलम १२४ फ या कायद्यात अशी तरतूद आहे:-

१२४ फ. सूट .—

(१) केंद्र किंवा राज्य सरकारच्या किंवा कोणत्याही स्थानिक प्राधिकरणाच्या नियंत्रणाखाली किंवा ताब्यात असलेल्या कोणत्याही जमिनीचा किंवा इमारतीचा वापर किंवा वापर किंवा बदल, किंवा विकास यासाठी कोणतेही विकास शुल्क आकारले जाणार नाही.

(२) अशा अटींच्या अधीन राहून, राज्य सरकार, अधिकृत राजपत्रातील अधिसूचनेद्वारे, गोदाम किंवा गोदामासाठी किंवा कोणत्याही शैक्षणिक संस्था, वैद्यकीय संस्था किंवा धर्मादाय संस्थेद्वारे प्रस्तावित असलेल्या कोणत्याही जमीन किंवा इमारतीच्या विकासावर देय असलेल्या विकास शुल्काच्या देयकापासून अंशतः सूट देऊ शकते.

(३) पोट-कलम (१) आणि (२) मध्ये काहीही समाविष्ट असले तरी, राज्य सरकार, अधिकृत राजपत्रातील अधिसूचनेद्वारे आणि त्यात विनिर्दिष्ट केलेल्या अशा अटी व शर्तींच्या अधीन राहून, या अधिनियमाच्या तरतुदींनुसार केलेल्या विशेष विकास नियंत्रण विनियमांतर्गत खाजगी विकासकाने हाती घेतलेल्या विशेष टाउनशिप प्रकल्पाला विकास शुल्काच्या देयकापासून अंशतः सूट देऊ शकते.

११८. **शिवाजीनगर रहिवासी सीएचएस लि.** म्हाडाच्या जमिनीवर केलेल्या विकासाच्या संदर्भात विकास शुल्क भरण्याविषयी होते. विकासकांच्या वतीने असा युक्तिवाद केला गेला होता की एमआरटीपी कायद्याच्या कलम १२४ फ अंतर्गत सूट म्हाडाच्या मालकीच्या जमिनीवर विकास हाती घेतल्यास लागू होईल. **शहीद कमाल** प्रकरणात खंडपीठाच्या निर्णयावर अवलंबून ठेवण्यात आले. दुसरीकडे, नियोजन प्राधिकरणाच्या वतीने असा युक्तिवाद करण्यात आला होता की अशी सूट केवळ तेव्हाच लागू होते जेव्हा संबंधित विकास म्हाडाने स्वतःच हाती घेतला असेल आणि जेव्हा तो म्हाडाच्या जमिनीवर खासगी विकासकांनी हाती घेतला असेल तेव्हा नाही. विभाग खंडपीठाने परिच्छेद २९१ आणि २९२ मध्ये खालीलप्रमाणे निर्णय घेतला:

> २९१. आम्ही प्रतिवादींच्या विद्वान वकिलांनी केलेले निवेदन स्वीकारण्यास प्रवृत्त आहोत की एमआरटीपी कायद्याच्या कलम १२४ फ च्या तरतुदींनुसार हेतूपूर्ण व्याख्या करणे आवश्यक आहे. कर आकारणीच्या सर्व तरतुदींमधील संदिग्धतेचा फायदा शुल्क आकारण्याच्या तरतुदीच्या बाबतीत करदात्याला द्यावा लागेल, तर सवलतीच्या बाबतीत, संदिग्धतेचा फायदा महसूलाला मिळतो. अध्याय VI-A च्या तरतुदींचे अवलोकन केल्यास असे दिसून येते की या तरतुदीनुसार, त्याच्या क्षेत्रातील सार्वजनिक सुविधा प्रदान करण्यासाठी आणि त्याच्या कार्यक्षेत्रातील क्षेत्राची देखभाल आणि सुधारणा करण्यासाठी शुल्क आकारले गेले आहे आणि ते

नियामक अधिकारांच्या मदतीसाठी आहे. विकास शुल्क प्राधिकरणाला निधी आणि सुविधांची देखभाल करण्यासाठी संसाधनांची आवश्यकता निर्माण करण्यास अनुमती देते. आमच्या मते, कलम १२४ फ कलम १२४ फ च्या उर्वरित भागासह, निहित करणे, नियंत्रण, ताबा तसेच ही सूट केवळ केंद्र किंवा राज्य सरकार किंवा स्थानिक प्राधिकरणांनी हाती घेतलेल्या विकासासाठी दिली गेली आहे आणि खाजगी पक्षांद्वारे नाही. अन्यथा, ते साध्य करण्यासाठी इच्छित असलेल्या वस्तूशी संबंध असलेल्या समजण्यायोग्य भिन्नतेच्या चाचणीत अयशस्वी होईल.

२९२. आम्ही काही प्रकरणांमध्ये रेकॉर्डवर आणलेल्या विकास कराराचा अभ्यास केला आहे, ज्याने हे स्पष्ट केले आहे की जमिनीचा विकास याचिकाकर्त्यांनी कोणत्याही स्थानिक प्राधिकरणापासून स्वतंत्रपणे आणि प्राधिकरणाच्या मालमत्तेवर स्वत: च्या इच्छेने केला आहे. याचिकाकर्त्यांना प्रतिवादींनी कंत्राटदार आणि विकसक म्हणून नियुक्त केले नाही. म्हणूनच, याचिकाकर्त्यांना असा दावा करण्याची परवानगी दिली जाऊ शकत नाही की विकास किंवा पुनर्विकास सूट मिळालेल्या श्रेणीच्या वतीने किंवा त्यासाठी आहे. आमच्या मते, विकास प्राधिकरणाने किंवा त्याच्या वतीने नव्हे तर खासगी पक्षाद्वारे होत असल्याने, विकास शुल्कासाठी सूट लागू नाही. जेव्हा नियंत्रण आणि ताबा प्राधिकरणाकडे

नसतो तेव्हा मालमत्ता केवळ सार्वजनिक प्राधिकरणात निहित आहे म्हणून ती सार्वजनिक प्राधिकरणात निहित आहे असे मानले जाऊ शकत नाही.

११९. अशा प्रकारे, एमआरटीपी कायद्याच्या कलम १२४ फ च्या तरतुदींचा अर्थ लावताना, या न्यायालयाच्या विभागीय खंडपीठाने असे म्हटले आहे की 'केंद्र किंवा राज्य सरकार किंवा कोणत्याही स्थानिक प्राधिकरणाच्या नियंत्रणाखाली किंवा ताब्यात असलेली कोणतीही जमीन किंवा इमारत' या अभिव्यक्तीचा अर्थ केवळ केंद्र किंवा राज्य सरकार किंवा स्थानिक प्राधिकरणांनी हाती घेतलेल्या विकासासाठी सूट देणे आहे, खाजगी पक्षांद्वारे नाही. फिर्यादींचा असा दावा आहे की **शाहेद कमल**मधील निर्णय **शिवाजीनगर रहिवासी सीएचएस लिमिटेड**मधील समन्वय खंडपीठाच्या नंतरच्या निकालात वेगळा आहे.तसेच त्यांच्या वतीने युक्तिवाद केला जातो.

म्हाडा कायद्याच्या कलम १९० मध्ये दिसणाऱ्या'अशा प्राधिकरणाशी संबंधित किंवा निहित असलेल्या कोणत्याही जमिनीला किंवा इमारतीला' समान अर्थ देणे आवश्यक आहे, असे फिर्यादी म्हणाले. तथापि, म्हाडा कायद्याच्या कलम १९० मध्ये दिसणाऱ्या वरील अभिव्यक्तीचा अर्थ लावणे आवश्यक आहे की नाही हे शंकास्पद बनते कारण मोफाच्या कलम १८ मध्ये ही अभिव्यक्ती अनुपस्थित आहे. वर नमूद केल्याप्रमाणे, मोफाच्या कलम १८ मध्ये नमूद केलेल्या अभिव्यक्तीचा समावेश न करणे हे

जाणीवपूर्वक आणि जाणीवपूर्वक मानले जाईल. मोफाच्या कलम १८ ज्या पद्धतीने मांडले गेले आहे ते म्हाडा कायद्याच्या कलम १९० च्या स्पष्टीकरणासाठी मार्गदर्शन करते. या मुद्द्यावर सविस्तर विचार करण्याची आवश्यकता असू शकते जी खटल्याच्या अंतिम सुनावणीच्या टप्प्यावर केली जाऊ शकते. या टप्प्यावर मला हे मान्य करणे कठीण आहे की प्रश्नातील जमीन ही पूर्णपणे म्हाडाची जमीन आहे किंवा मोफाच्या तरतुदी प्रश्नातील प्रकल्पाला लागू होणार नाहीत.

१२०. माझ्या मते, जरी प्रश्नातील जमिनीचा काही भाग म्हाडाची जमीन आहे हे क्षणार्धात स्वीकारले गेले असले तरी, प्रतिवादी-विकासकांच्या वतीने प्रकल्पात मोफाच्या तरतुदींचा वापर न करण्याबद्दल उपस्थित केलेला युक्तिवाद नाकारण्यास पात्र आहे. टॉवर्स ए आणि बीच्या फ्लॅट खरेदीदारांना विशिष्ट प्रतिनिधित्व दिल्यानंतर प्रकल्पात मोफाच्या तरतुदीचा वापर न करण्याची विनंती करणारे हे न्यायालय प्रतिवादी क्रमांक १ च्या वर्तनाचे कौतुक करत नाही की त्यांच्याबरोबर अंमलात आणलेला करार मोफाच्या तरतुदींद्वारे नियंत्रित केला जातो. हे खरेदीदाराला सर्व मोफा संरक्षण असेल हे दर्शवून फ्लॅटची विक्री आकर्षित करण्यासारखे आहे आणि नंतर मोफाच्या कलम ७ आणि ७ ए च्या तरतुदींचे उल्लंघन केल्यास त्या प्रतिनिधित्वातून बाहेर पडण्यासारखे आहे.

<u>मोफाच्या कलम ३, ४, ७ आणि ७ अ मधील तरतुदी झोपडपट्टी योजनेतील मोफत विक्री घटक इमारतींना लागू होतात का?</u>

१२१. प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ च्या वतीने असा युक्तिवाद केला जातो की झोपडपट्टी योजना लागू करताना विकासाच्या व्याप्तीची कल्पना करणे शक्य नाही आणि म्हणूनच विनामूल्य विक्री घटक इमारतींच्या फ्लॅट खरेदीदारांशी केलेल्या विक्रीच्या करारात एफएसआय वापरण्याची योजना किंवा बांधकामाची मर्यादा उघड करणे अशक्य आहे. हा बचाव विकासकांनी मूलत: वादींच्या युक्तिवादाचा प्रतिकार करण्यासाठी उपस्थित केला आहे की त्यांनी हाती घेतलेले प्रस्तावित बांधकाम मोफाच्या कलम ३, ४, ७ आणि ७ ए च्या तरतुदींच्या अधीन आहे. फिर्यादींनी असा आरोप केला आहे की २७ मे २०२४ च्या एलओआय आणि २४ जुलै २०२४ च्या लेआउट प्लॅनच्या अनुषंगाने प्रस्तावित बांधकाम ३१ डिसेंबर २००९ च्या शेवटच्या जाहीर योजनेत त्यांना केलेल्या प्रकटीकरणाच्या विरुद्ध आहे, प्रतिवादी विकासकांनी असा बचाव केला आहे की झोपडपट्टी योजना राबवताना त्यांना कोणताही खुलासा केला जात नाही किंवा फ्लॅट खरेदीदारांना असा खुलासा केला जाऊ शकत नाही.

१२२. प्रतिवादी-विकासकांच्या मते, झोपडपट्टी योजनेतील एफएसआय इतर घडामोडींप्रमाणे जमिनीतून उद्भवत नाही आणि म्हणूनच विकासकाला झोपडपट्टी योजना राबवताना उपलब्ध असलेल्या अचूक एफएसआयची कल्पना करणे आणि

गणना करणे अशक्य आहे जेणेकरून फ्लॅट खरेदीदारांना ते उघड करता येईल. पुढे असा युक्तिवाद केला जातो की विकासकाने बांधलेल्या पुनर्वसन क्षेत्राशी संबंधित झोपडपट्टी योजनेत विनामूल्य विक्री घटक एफएसआय / बीयूए तयार केला जातो आणि म्हणूनच, झोपडपट्टी योजनेच्या अंतिम पूर्णत्वानंतरच विनामूल्य विक्री एफएसआय / बीयूएचे नेमके प्रमाण मोजले जाऊ शकते. असा युक्तिवाद केला जातो की झोपडपट्टीवासीयांच्या पात्रतेचा मुद्दा बराच काळ प्रलंबित राहतो आणि बऱ्याचदा खटल्याचा विषय बनतो आणि पात्र झोपडपट्टीवासीयांची संख्या वाढत असताना, विकासक झोपडपट्टीवासीयांची वाढती संख्या सामावून घेण्यासाठी पुनर्वसन सदनिका बांधण्यास जबाबदार होतो आणि त्या बदल्यात अतिरिक्त मोफत विक्री एफएसआय / बीयूएचे प्रोत्साहन मिळते. असा युक्तिवाद देखील केला जातो की विनामूल्य विक्री एफएसआय / बीयूए पुनर्वसन क्षेत्राच्या बांधकामावर अवलंबून असल्याने, पुनर्वसन सदनिकेच्या आकारात कोणतीही वाढ विकासकाला उपलब्ध करून देण्यात आलेल्या विनामूल्य विक्री एफएसआय / बीयूएमध्ये देखील बदल करते. अशा प्रकारे, प्रतिवादी डेव्हलपर्सच्या मते, विनामूल्य विक्री इमारतीच्या बांधकामासाठी उपलब्ध असलेल्या अचूक विनामूल्य विक्री एफएसआय / बीयूएची कल्पना करणे आणि गणना करणे अशक्य आहे ज्यामध्ये विक्रीसाठी करार अंमलात आणून खरेदीदारांना फ्लॅट विकले जातात. म्हणूनच असा युक्तिवाद केला जातो की मोफाच्या कलम ३, ४, ७, ७ ए अंतर्गत जबाबदाऱ्या झोपडपट्टी योजना सुरू करणाऱ्या विकासकाद्वारे पूर्ण करणे

अशक्य आहे. झोपडपट्टी कायद्याच्या कलम १५ अ मधील तरतुदी देखील झोपडपट्टी योजनेतील जमिनीच्या हस्तांतरणाच्या बाबतीत एमओएफएकडून जाणीवपूर्वक प्रस्थान दर्शविण्याच्या उद्देशाने ठळकपणे दर्शविल्या जातात.

१२३. प्रतिवादी-विकासकांच्या वतीने उपस्थित केलेला युक्तिवाद की झोपडपट्टी योजनेतील एफएसआय / बीयूए जमिनीतून उद्भवत नाही. झोपडपट्टीवासीयांचे पुनर्वसन डीसीआर, १९९१ आणि डीसीपीआर, २०३४ मध्ये स्वतंत्रपणे हाताळले गेले आहे. डीसीआर १९९१ च्या परिशिष्ट IV मध्ये झोपडपट्ट्यांच्या पुनर्विकासाची तरतूद आहे. परिशिष्ट -IV च्या कलम -1 अन्वये, झोपडपट्ट्यांमधील किंवा पदपथावरील रहिवाशांना त्यांच्या बांधकामाच्या बदल्यात विहित चटई क्षेत्र असलेले निवासी सदनिका विनामूल्य दिले जाऊ शकतात. झोपडपट्टीतील सर्व पात्र रहिवासी यात सहभागी परिशिष्ट-IV मधील तरतुदींनुसार झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचे पुनर्वसन करणे आवश्यक आहे. खाजगी विकासाप्रमाणे, जिथे जमिनीत विकासकाच्या बाजूने हक्क निर्माण केले जातात (ज्याला फ्लॅट विक्रीच्या अधिकारासह 'विकास अधिकार' म्हणून संबोधले जाते), झोपडपट्टी योजना राबविण्यासाठी एसआरएने नियुक्त केलेल्या विकासकाच्या बाजूने कोणताही अधिकार निर्माण केला जात नाही. झोपडपट्टीवासी, जे जमिनीचे मालक नाहीत, त्यांना सहकारी संस्था स्थापन करण्याची आणि झोपडपट्टी योजनेच्या अंमलबजावणीसाठी विकासकाची निवड करण्याची

परवानगी आहे. झोपडपट्टीवासीयांच्या सोसायटीने अशा प्रकारे निवडलेल्या विकासकाची एसआरएद्वारे झोपडपट्टी योजना राबविण्यासाठी त्याच्या नावे स्वारस्य पत्र जारी करून नियुक्त केले जाते. झोपडपट्टीवासीयांनी अशा प्रकारे निवडलेल्या आणि एसआरएने नियुक्त केलेल्या विकासकाला ज्या जमिनीच्या संदर्भात त्याची नियुक्ती केली गेली आहे त्या जागेत कोणताही हक्क सुरक्षित नाही. पात्र झोपडपट्टीवासीयांच्या पुनर्वसनासाठी पुनर्वसन सदनिका बांधणे हे त्याचे काम आहे. पात्र झोपडपट्टीवासीयांच्या पुनर्वसन सदनिका बांधण्यासाठी विकासकाला झालेल्या खर्चाची भरपाई करण्यासाठी, त्याला एफएसआयच्या मोफत विक्री घटकाच्या स्वरूपात प्रोत्साहन दिले जाते. परिशिष्ट-IV च्या उपबंध-३.३ मध्ये विकासकाने बांधलेल्या पुनर्वसन क्षेत्राच्या आधारे विकासकाला एफएसआय प्रदान करता येईल. डी सी आर १९९१ च्या परिशिष्ट-IV च्या कलम -३.३ अंतर्गत, बेटावरील शहरात पुनर्वसन क्षेत्राच्या प्रत्येक १० चौरस मीटर बी यु ए साठी, अतिरिक्त ७.५ चौरस मीटर बी यु ए मुक्त विक्री घटकाची परवानगी होती. उपनगरातील हे प्रमाण पुनर्वसन क्षेत्राच्या प्रत्येक १० चौरस मीटरसाठी १० चौरस मीटर मोफत विक्री क्षेत्र होते. धारावीसारख्या भागात, आणखी जास्त विनामूल्य विक्री घटक क्षेत्र अनुज्ञेय होते. अशा प्रकारे झोपडपट्टी योजनेतील एफएसआय जमिनीतून निघत नाही आणि पात्र झोपडपट्टीवासीयांच्या संख्येवर अवलंबून असते. त्यामुळे **एचडीआयएल, प्रिया**

कन्स्ट्रक्शन्स किंवा **यश डेव्हलपर्स** (सुप्रा) यांनी विकासकांच्या वतीने दिलेल्या निकालांच्या गुणोत्तरावर चर्चा करणे आवश्यक नाही.

१२४. अशा प्रकारे, झोपडपट्टी योजनेत, जमिनीतून कोणतेही स्थिर एफएसआय निघत नाही. विकासकाला उपलब्ध करून दिलेला विनामूल्य विक्री घटक त्याने तयार केलेल्या पुनर्वसन घटकाच्या क्षेत्रावर अवलंबून असतो. पुनर्वसन सदनिकांची संख्या जितकी जास्त असेल तितके विकसकास उच्च विनामूल्य विक्री घटक बीयूए दिले जाते.

१२५. पुनर्वसन सदनिकांचा आकार देखील डीसीआर / डीसीपीआरद्वारे वैधानिकपणे नियंत्रित केला जातो. सुरुवातीला, डीसीआर, १९९१ च्या नियम ३३ (१०) च्या परिशिष्ट-IV च्या कलम १.१ मध्ये किमान २२५ चौरस फूट कार्पेट एरियाची तरतूद केली होती. पुनर्वसन सदनिकेच्या बाबतीत या किमान सदनिकेचा आकार वेळोवेळी वाढला आहे. १६ एप्रिल २००८ आणि २० जून २०१२ च्या अधिसूचनेद्वारे, पुनर्वसन सदनिकांचा आकार २६९ चौरस फूट पर्यंत वाढविण्यात आला. नियम १.१ अंतर्गत डी सी पी आर २०३४ नुसार, पुनर्वसन सदनिकांचा आकार आणखी वाढवून ३०० चौरस फूट करण्यात आला आहे. मुक्त विक्री घटक बीयूए पुनर्वसन सदनिकांच्या एकूण क्षेत्रावर अवलंबून असल्याने, पुनर्वसन सदनिकांच्या आकारात वाढ झाल्याने विकासकाला उपलब्ध करून देण्यात आलेल्या विक्री घटक क्षेत्राचे प्रमाण देखील वाढते

कारण त्याला मोठ्या आकाराच्या सदनिकांच्या बांधकामासाठी अतिरिक्त खर्च करावा लागतो.

१२६. झोपडपट्टी योजनेतून उद्भवणाऱ्या विनामूल्य विक्री घटक बीयूएवर आणखी एक घटक आहे. डीसीआर १९९१ च्या परिशिष्ट -IV च्या खंड ३.१२ अंतर्गत, भूखंडावरील पुनर्वसन घटकाची किमान घनता प्रति हेक्टर ५०० सदनिका म्हणून विहित केली होती. १ ऑक्टोबर २०१६ रोजीच्या अधिसूचनेद्वारे हे प्रति हेक्टर ६५० सदनिकांवर वाढविण्यात आले आहे. पुनर्वसन घरांच्या किमान घनतेत वाढ झाल्यामुळे, झोपडपट्टी योजना (पुनर्वसन + विक्री घटक) राबवताना एकूण एफएसआय देखील ४.०० पर्यंत गेला आहे.

१२७. झोपडपट्टी योजना राबविण्यासाठी नियुक्त केलेल्या विकासकावर प्रत्येक पात्र झोपडपट्टीवासीयांचे पुनर्वसन करणे बंधनकारक आहे. अशा प्रकारे, भूखंडावरील पात्र झोपडपट्टीवासीयांची संख्या देखील पुनर्वसन सदनिका बांधण्याची विकासकाची जबाबदारी निश्चित करण्यात आणि त्या बदल्यात विनामूल्य विक्री घटक मिळण्याचा त्याचा हक्क निश्चित करण्यात महत्त्वाची भूमिका बजावते. अनेक वेळा झोपडपट्टीवासीयांची पात्रता ठरवणे हा वादग्रस्त मुद्दा असतो. उपजिल्हाधिकारी, तक्रार निवारण समिती, सर्वोच्च तक्रार निवारण समिती यांच्यासमोर परिशिष्ट-II प्रमाणित करताना अपात्रतेच्या निर्णयाविरुद्ध तक्रार दाखल करण्याच्या कायद्यात उपाय

आहेत. त्यामुळे झोपडपट्टी योजनेतील सर्व दावेदारांची पात्रता निश्चित करण्यासाठी थोडा वेळ लागतो आणि बर् याच वेळा, झोपडपट्टी योजनेच्या चलनात दररोज निघून जाण्याबरोबर पात्र झोपडपट्टीवासीयांची संख्या वाढत जाते. ज्या क्षणी पूर्वी अपात्र असलेली व्यक्ती पात्र घोषित केली जाते, त्या क्षणी विकासक त्याच्यासाठी पुनर्वसन सदनिका बांधण्यास जबाबदार होतो आणि त्या बदल्यात विक्री घटक इमारतीत उच्च बीयूए प्राप्त होतो.

१२८. पात्रतेच्या कट-ऑफ तारखांमध्येही वेळोवेळी बदल करण्यात आले आहेत. डीसीआर, १९९१ च्या नियम ३३ (१०) नुसार, १ जानेवारी १९९५ किंवा त्यापूर्वीच्या तारखेच्या संदर्भात तयार केलेल्या मतदार यादीत ज्यांची नावे आली आहेत तेच झोपडपट्टीवासीयांनाच पुनर्वसनासाठी पात्र होते. ही तारीख १ जानेवारी २००० पर्यंत वाढविण्यात आली. आता १६ मे २०१८ च्या अधिसूचनेद्वारे पात्रतेची कट ऑफ तारीख १ जानेवारी २०११ पर्यंत वाढविण्यात आली आहे. अशा प्रकारे, पुनर्वसनासाठी पात्र झोपडपट्टीवासीयांच्या संख्येतही काळाच्या ओघात बदल होत आहे.

१२९. डीसीआर १९९१ च्या परिशिष्ट -IV च्या कलम २.५ आणि २.६ मध्ये पुनर्वसन आणि विक्री घटक इमारतींच्या एकाच वेळी बांधकामाची तरतूद केली आहे. दोन्ही घटकांसाठी १०% बीयूएसाठी इमारत परवानगी एकाच वेळी आणि त्यानंतर एसआरएच्या मुख्य कार्यकारी अधिकाऱ्यांनी ठरवल्यानुसार दिली जाऊ शकते.

विकासक जवळजवळ एकाच वेळी मुक्त विक्री घटक इमारतीचे बांधकाम सुरू करत असल्याने, असा युक्तिवाद केला जातो की विक्री कराराची अंमलबजावणी करताना विकासक फ्लॅट खरेदीदारांना प्रकल्पाची नेमकी विकास क्षमता सांगू शकत नाही कारण झोपडपट्टी योजनेच्या अंमलबजावणीदरम्यान विक्री घटकाचा बीयूए चढ-उतार होत राहतो.

१३०. प्रतिवादी विकासकांच्या वतीने उपस्थित केलेला युक्तिवाद विक्रीसाठी कराराच्या अंमलबजावणीच्या वेळी फ्लॅट खरेदीदारांना झोपडपट्टी योजनेतील विकास संभाव्यतेचा खुलासा करण्यात व्यावहारिक अडचणींबद्दल उपस्थित केला गेला आहे, परंतु तो चुकीचा आहे. झोपडपट्टी योजनेच्या विकास संभाव्यतेचा खुलासा करण्यासाठी प्रतिवादी-विकासकांनी निर्माण केलेल्या व्यावहारिक अडचणी विकासकाला मोफामुळे उद्भवलेल्या दायित्वांपासून वाचण्याचे कारण असू शकत नाहीत. असे करण्याचे पहिले आणि महत्त्वाचे कारण म्हणजे मोफा किंवा झोपडपट्टी कायद्यात झोपडपट्टी योजनेसाठी मोफाच्या तरतुदी लागू न होण्याबद्दल कोणतीही तरतूद नसणे. जर विधिमंडळाचा झोपडपट्टी योजनांवर मोफाच्या तरतुदी लागू न करण्याचा हेतू होता, तर त्या संदर्भातील विशिष्ट तरतूद दोन्ही कायद्यांमध्ये किंवा त्यापैकी किमान एकामध्ये केली गेली असती. आधी पाहिल्याप्रमाणे, म्हाडा कायदा, एमएमआरडीए कायदा इत्यादी मंत्रालयाच्या तरतुदी लागू न होण्यासाठी इतर

कायद्यांमध्ये विशिष्ट तरतुदी केल्या आहेत. म्हाडा कायद्याच्या कलम १९० आणि कलम १८ अंतर्गत म्हाडा आणि तिच्या मंडळांना मोफा लागू न करण्यासाठी काही तरतुदी आहेत. अशा प्रकारे, जेथे विधिमंडळाने मोफाच्या तरतुदींची अंमलबजावणी वगळण्याचा हेतू ठेवला आहे, तेथे त्याने विशेषत: अशी तरतूद केली आहे. म्हणूनच, झोपडपट्टी योजनांच्या संदर्भात मोफाच्या तरतुदी वगळण्याचा अंदाज व्यक्त केला जाऊ शकत नाही. दुसरे म्हणजे, विक्री घटक इमारतीच्या फ्लॅट खरेदीदारांना आवश्यक माहिती देण्यासाठी झोपडपट्टी योजना हाती घेणार् या विकासकाला प्रत्यक्षात कोणतीही व्यावहारिक अडचण नाही. न्यायाच्या नंतरच्या भागात यावर अधिक तपशीलवार चर्चा केली आहे.

१३१. झोपडपट्टी योजना राबविण्यासाठी एसआरएने नियुक्त केलेला विकासक त्यापैकी काही किंवा एक इतर व्यक्तींना विकण्याच्या उद्देशाने ब्लॉक किंवा सदनिकेची इमारत बांधत असल्याने, तो मोफाच्या कलम २ (सी) मधील 'प्रवर्तक' या शब्दाच्या व्यारव्येत बसतो. तथापि, असे नाही की एसआरएने नियुक्त केलेला विकासक पुनर्वसन सदनिका इमारतींच्या बाबतीत प्रवर्तक होईल. याचे कारण असे आहे की मोफाच्या कलम २ (सी) च्या अर्थानुसार प्रवर्तक बनण्यासाठी, एखाद्या व्यक्तीने / संस्थेने सदनिका बांधणे तसेच विक्री करणे आवश्यक आहे. झोपडपट्टीवासीयांना पुनर्वसन सदनिकेची विक्री होत नसल्यामुळे, झोपडपट्टी योजना

हाती घेणारा विकासक पुनर्वसन इमारतींच्या बाबतीत 'प्रवर्तक' या शब्दाच्या व्याख्येत बसू शकत नाही. तथापि, विक्री घटक इमारतींच्या संदर्भात, त्यातील सदनिका विक्रीच्या उद्देशाने बांधल्या जातात आणि झोपडपट्टी योजना राबविण्यासाठी नियुक्त केलेला विकासक प्रत्यक्षात त्यांची विक्री करतो. त्यामुळे ते मोफाच्या कलम २ (सी) अंतर्गत 'प्रमोटर' या शब्दाच्या व्याख्येमध्ये बसतील आणि विनामूल्य विक्री घटक सदनिकांचे बांधकाम आणि विक्रीचे कार्य मोफाच्या तरतुदींनुसार नियंत्रित केले जाईल. म्हणूनच, झोपडपट्टी योजनेसाठी मोफाच्या तरतुदी लागू न करण्याचा युक्तिवाद पूर्णपणे नाकारला पाहिजे. मोफाच्या तरतुदी झोपडपट्टी योजनेतही विनामूल्य विक्री घटक सदनिकांच्या बांधकाम आणि विक्रीच्या क्रियाकलापांना लागू होतात आणि म्हणूनच झोपडपट्टी योजना राबविण्यासाठी एसआरएने नियुक्त केलेला विकासक आणि फ्लॅट खरेदीदार ज्याच्याशी तो मुक्त विक्री घटक सदनिकांच्या विक्रीचा करार अंमलात आणतो यांच्यातील संबंध मोफाच्या तरतुदींद्वारे नियंत्रित केले जातील.

<u>झोपडपट्टी कायद्याला मोफापेक्षा प्राधान्य आहे की नाही</u>

१३२. मोफा किंवा झोपडपट्टी कायद्यात मोफाच्या तरतुदी लागू न होण्याची तरतूद असलेल्या स्पष्ट तरतुदींच्या अनुपस्थितीच्या अडचणीचा सामना करत असताना, प्रतिवादी विकासकांच्या वतीने असा युक्तिवाद केला जातो की झोपडपट्टी कायद्याला एमओएफएपेक्षा प्राधान्य आहे आणि म्हणूनच झोपडपट्टीवासीयांचे

पुनर्वसन करण्याचे विकासकाचे बंधन विक्री घटक इमारतींच्या फ्लॅट खरेदीदारांच्या जबाबदाऱ्यांपेक्षा प्राधान्य घेईल. असा युक्तिवाद केला जातो की जेव्हा एखादा विकास झोपडपट्टी योजनेखाली असतो, तेव्हा झोपडपट्टी कायद्यातील तरतुदी त्यापासून उद्भवणाऱ्या सर्व घटनांसह लागू होतात आणि त्यांचा विचार केला पाहिजे आणि त्यावर पूर्ण प्रभाव पाडला पाहिजे. झोपडपट्टीवासीयांचे पुनर्वसन हे झोपडपट्टी योजनेच्या अंमलबजावणीचे मुख्य उद्दीष्ट असल्याने कोणत्याही बंधनाशिवाय ते पूर्णपणे लागू करण्याची परवानगी दिली जाईल, असा दावा केला जात आहे. विकासकांचा असा दावा आहे की जर विनामूल्य विक्री घटक बीयूए दर्शविणारा प्रारंभिक एलओआय कलम ७ किंवा ७ ए च्या तरतुदींनुसार विकासकाला बांधील करण्याच्या उद्देशाने मोफाच्या कलम ३ किंवा ४ अंतर्गत फ्लॅट खरेदीदारांना केलेला खुलासा म्हणून मानला गेला तर विकासकाला पात्र झोपडपट्टीवासीयांना सामावून घेण्यासाठी किंवा वाढीव पुनर्वसन सदनिकांची तरतूद करण्यासाठी एक बंधने असतील वैधानिक आवश्यकता. झोपडपट्टीवासीयांच्या पात्रतेत वाढ, पुनर्वसन सदनिकांच्या आकारात बदल, घनतेत वाढ किंवा कट-ऑफ तारखेत वाढ इत्यादीमुळे, विकासक अधिक संख्या बांधण्यास / पुनर्वसन सदनिकांची संख्या वाढविण्यास जबाबदार बनतो आणि त्या बदल्यात वेळोवेळी सुधारित आशय पत्र जारी करून विक्री घटकांसाठी जास्त बीयूए प्राप्त होतो. म्हणूनच असा युक्तिवाद केला जातो की जर एखादा विकासक प्रारंभिक एलओआयनुसार विनामूल्य विक्री घटक इमारतीसाठी बीयूएच्या प्रकटीकरणाशी

जोडला गेला असेल तर तो सुधारित एलओआयनुसार झोपडपट्टीवासीयांचे पुनर्वसन करण्याचे बंधन पूर्ण करू शकणार नाही. अशा प्रकारे झोपडपट्टी कायद्याला एमओएफएपेक्षा वर्चस्व असल्याचा युक्तिवाद मांडण्याचा प्रयत्न केला जात आहे.

१३३. मोफापेक्षा झोपडपट्टी कायद्याच्या प्राथमिकतेच्या वादाच्या समर्थनार्थ प्रतिवादी-विकासकांचा शीट अँकर झोपडपट्टी कायद्याचे कलम १५ ए आहे. आधी पाहिल्याप्रमाणे, मोफाच्या कलम ११ नुसार प्रवर्तकावर जमीन आणि इमारतीमधील त्याचे अधिकार, मालकी हक्क आणि हितसंबंध एकतर मान्य केलेल्या मुदतीत किंवा अशा कराराच्या अनुपस्थितीत फ्लॅट खरेदीदारांच्या सामूहिक मंडळाच्या नावे निश्चित केलेल्या मुदतीत सांगण्याची वैधानिक जबाबदारी आहे. मोफा नियमांच्या नियम ९ मध्ये सहकारी संस्था, कंपनी किंवा सदनिका संघटना स्थापन झाल्यापासून चार महिन्यांच्या वैधानिक कालमर्यादेत तरतूद आहे. अशाप्रकारे, मोफा नियमांच्या नियम ९ सह वाचलेल्या मोफाच्या कलम ११ च्या तरतुदींनुसार विकासकाला सोसायटी/कंपनी/कॉन्डोमिनियमच्या स्थापनेच्या चार महिन्यांच्या आत जमीन आणि इमारतीतील त्याचे हक्क, मालकी हक्क आणि स्वारस्य हस्तांतरित करणे आणि ते सांगणे बंधनकारक केले आहे.

१३४. प्रवर्तकाचा हक्क, मालकी हक्क आणि व्याज आणि हस्तांतरणाचा कालावधी यासंदर्भात मोफाच्या कलम ११ अंतर्गत दोन वैधानिक आवश्यकता मात्र झोपडपट्टी

योजनेच्या संदर्भात लागू होत नाहीत आणि झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेंतर्गत जमीन प्रदान करण्याच्या विषयाचा विचार झोपडपट्टी कायद्याच्या कलम १५ ए च्या तरतुदींनुसार केला आहे.

१५ ए. झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेंतर्गत जमीन देणे.-

(१) राज्य सरकारच्या किंवा अशा सार्वजनिक प्राधिकरणाच्या जमिनीच्या भूखंडावर लागू केलेली झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना पूर्ण झाल्यावर, राज्य विधिमंडळाने अधिनियमित केलेल्या कोणत्याही कायद्यांतर्गत स्थापन केलेल्या राज्य सरकारच्या किंवा राज्य सरकारच्या कोणत्याही सार्वजनिक प्राधिकरणाच्या जमीन आणि मालमत्तेच्या हस्तांतरणाशी संबंधित या अधिनियमात किंवा तत्काळ अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्यात किंवा विनियमात काहीही समाविष्ट असले तरी, झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा पुनर्वसन घटक पूर्ण झाल्यापासून तीस दिवसांच्या आत, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने रीतसर मंजूर केल्यास, राज्य सरकार किंवा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, राज्य सरकारच्या पूर्वपरवानगीने, अधिकृत राजपत्रात अधिसूचनेद्वारे घोषित करू शकतात की, झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित केलेली अशी जमीन झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे निहित असेल:

परंतु, जेव्हा राज्य विधिमंडळ किंवा शहरी स्थानिक संस्था किंवा नियोजन प्राधिकरण किंवा सरकारी उपक्रम एजन्सी किंवा इतर कोणतीही सरकारी कंपनी यांनी अधिनियमित केलेल्या कोणत्याही कायद्यांतर्गत स्थापन केलेल्या राज्य सरकारच्या कोणत्याही सार्वजनिक प्राधिकरणाद्वारे झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविली जाते, तेव्हा अशा झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेला स्वारस्य पत्र (एलओआय) जारी केल्याच्या तारखेपासून तीस दिवसांच्या आत, राज्य सरकार किंवा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, राज्य सरकारच्या पूर्वपरवानगीने, अधिकृत राजपत्रातील अधिसूचनेद्वारे घोषित करू शकतात की, झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्र म्हणून घोषित केलेली अशी जमीन झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडे निहित असेल.

परंतु पुढे असे की, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने संबंधित सार्वजनिक प्राधिकरण, शहरी स्थानिक संस्था किंवा नियोजन प्राधिकरणाला नुकसान भरपाई दिल्यानंतरच अशी अधिसूचना प्रकाशित केली जाईल, जसे की प्रकरण असेल, कलम 17 अन्वये भूसंपादनासाठी अनुज्ञेय आहे.

(२) पोट-कलम (१) अन्वये झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या संदर्भात राज्य विधिमंडळाने अधिनियमित केलेल्या कोणत्याही कायद्यांतर्गत स्थापन केलेले राज्य सरकार, किंवा शहरी स्थानिक संस्था किंवा नियोजन प्राधिकरण किंवा राज्य

सरकारचे कोणतेही सार्वजनिक प्राधिकरण, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाकडून कलम १७ अन्वये निश्चित केल्याप्रमाणे नुकसान भरपाई मिळण्यास पात्र असतील.

(३) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाने पोट-कलम (२) अन्वये भरलेल्या भरपाईची रक्कम झोपडपट्टी पुनर्वसन क्षेत्राच्या विकासकाकडून किंवा ज्या व्यक्तीच्या नावे अशी जमीन भाडेपट्टी अंमलात आणली आहे त्या व्यक्तीकडून वसूल केली जाईल.

(४) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, या अधिनियमाच्या हेतूंच्या संरक्षणासाठी आवश्यक वाटणाऱ्या अशा अटी व तरतुदींच्या अधीन राहून, झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा पुनर्वसन घटक ज्या जागेवर बांधला गेला आहे त्या जमिनीचा तो भाग झोपडपट्टीवासीयांच्या सहकारी संस्थेला तीस वर्षांच्या भाडेपट्टीवर वेळोवेळी विहित केलेल्या वार्षिक भाडेपट्टीवर भाडेपट्टीवर देईल. आणि अशा भाडेपट्टीचे पुढील तीस वर्षांच्या कालावधीसाठी त्याच अटी व शर्तींवर नूतनीकरण केले जाईल.

(५) झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, या अधिनियमाच्या हेतूंच्या संरक्षणासाठी आवश्यक वाटणाऱ्या अशा अटी व शर्तींच्या अधीन राहून, झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेचा विनामूल्य विक्री घटक बांधला जाईल किंवा बांधला जात आहे, अशा

योजनेच्या विकासकाला किंवा अशा मुक्त विक्री क्षेत्राच्या खरेदीदारांनी स्थापन केलेल्या संस्था किंवा संघटना किंवा कंपनी किंवा सहकारी संस्थेला तीस वर्षांच्या भाडेपट्टीवर भाड्याने देईल वेळोवेळी विहित केलेल्या अशा वार्षिक भाडेपट्टीवर आणि अशा भाडेपट्टीचे त्याच अटी व शर्तींवर पुढील तीस वर्षांच्या कालावधीसाठी नूतनीकरण केले जाईल.

१३५. अशा प्रकारे, झोपडपट्टी कायद्याच्या कलम १५ अ अंतर्गत, ज्या जमिनीवर झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना हाती घेण्यात आली आहे ती योजना पूर्ण झाल्यानंतर एसआरएकडे निहित आहे आणि योजना पूर्ण झाल्यापासून ३० दिवसांच्या आत राज्य सरकार / एसआरएच्या मुख्य कार्यकारी अधिकाऱ्यांनी त्यासंदर्भातील अधिसूचना जारी करणे आवश्यक आहे. त्यानंतर एसआरए ज्या जागेवर पुनर्वसन घटक बांधला गेला आहे त्या जमिनीचा काही भाग झोपडपट्टीवासीयांच्या सहकारी संस्थेला ३० वर्षांच्या कालावधीसाठी भाडेतत्त्वावर देता येतो आणि ज्या जमिनीवर मोफत विक्री घटक इमारत बांधली आहे तो ३० वर्षांच्या कालावधीसाठी सोसायटी/सदनिका खरेदीदारांच्या संघटनेला भाडेतत्त्वावर दिला जातो.

१३६. झोपडपट्टी योजनेत, झोपडपट्टीवासीयांच्या पुनर्वसनासाठी एसआरएने नियुक्त केलेला परवानाधारक विकासक असतो. वर पाहिल्याप्रमाणे, ज्या जमिनीवर

झोपडपट्टी योजना राबविली गेली आहे त्या जागेवर विकासकाला कोणताही हक्क, मालकी हक्क किंवा हितसंबंध नाही. त्यामुळे झोपडपट्टी योजना राबविण्यात येणाऱ्या विकासकाकडून सोसायटी किंवा सदनिका खरेदीदारांच्या संघटनेला हस्तांतरित करण्यात येणाऱ्या किंवा सांगण्यात येणाऱ्या जमिनीचा प्रश्नच उद्भवत नाही. या विशिष्ट स्थितीमुळे, झोपडपट्टी कायद्याच्या कलम १५ ए च्या स्वरूपात ज्या जमिनीवर झोपडपट्टी योजना लागू केली गेली आहे त्या जमिनीच्या संदर्भात मालकी हक्काच्या हस्तांतरणाबाबत स्वतंत्र तरतूद करणे आवश्यक आहे. कलम १५ ए अंतर्गत, योजना पूर्ण झाल्यानंतर जमीन प्रथम एसआरएकडे निहित होते आणि त्यानंतर पुनर्वसन घटक संस्था आणि मुक्त विक्री घटक संस्थांना स्वतंत्र भाडेपट्टे मंजूर केले जातात. कलम १५ ए अशा प्रकारे दोन सोसायट्यांच्या बाजूने भाडेपट्ट्यांची अंमलबजावणी करण्यासाठी एसआरएवर वैधानिक कर्तव्यासह एसआरएमध्ये जमीन स्वयंचलितपणे हस्तांतरित करण्याची तरतूद आहे.

१३७. मोफाच्या कलम ११ आणि झोपडपट्टी कायद्याच्या कलम १५ अ मधील तरतुदींमध्ये मला कोणताही विरोधाभास दिसत नाही. ज्या जमिनीवर झोपडपट्टी योजना लागू केली गेली आहे त्या जागेच्या हस्तांतरणासाठी स्वतंत्र आणि वेगळी तरतूद कलम १५ ए च्या स्वरूपात झोपडपट्टी कायद्यात करणे आवश्यक आहे कारण विकासक स्वत: ची कोणतीही जमीन नसल्यामुळे पुनर्वसन घटक आणि विक्री

घटकाच्या सोसायट्यांना काहीही सांगू शकत नाही. मोफाच्या कलम ११ अंतर्गत जमिनीचे हस्तांतरण शक्य नसल्यामुळे जमिनीत प्रवर्तकाचा कोणताही हक्क, शीर्षक किंवा व्याज नसल्यामुळे, झोपडपट्टी कायद्याच्या कलम १५ ए अंतर्गत हस्तांतरण स्वतंत्रपणे प्रदान केले जाते. मोफाच्या कलम ११ आणि झोपडपट्टी कायद्याच्या कलम १५ ए मागील उद्दीष्ट समान असल्याचे दिसून येते, म्हणजे, युनिट खरेदीदारांच्या सामूहिक मंडळाच्या नावे जमिनीचे अधिकार हस्तांतरित करणे. कलम १५ ए शेवटी हे देखील सुनिश्चित करते की पुनर्वसन घटक सोसायटी आणि विक्री घटक सोसायटी शेवटी ज्या जमिनीवर त्यांच्या संबंधित इमारती बांधल्या आहेत त्या जमिनीवर हक्क सुरक्षित करतात. भविष्यात जर पुनर्वसन किंवा विक्री घटक इमारती पाडणे आणि पुनर्बांधणी करणे आवश्यक असेल तर एसआरएकडून आवश्यक परवानग्या घेतल्यानंतर इमारतींची पुनर्बांधणी करण्यासाठी त्यांच्या संबंधित संस्थांना जमिनीवर आवश्यक अधिकार आहेत. मोफाच्या कलम ११ अंतर्गत हे एक उद्दीष्ट आहे जे फ्लॅट खरेदीदारांच्या सामूहिक मंडळाच्या बाजूने वाहन सुरक्षित केल्यानंतर प्रवर्तकाकडून कोणत्याही बंधनाशिवाय इमारतीचा पुनर्विकास करण्याचा अधिकार निर्माण करण्याचा प्रयत्न करते.

१३८. मोफाच्या कलम ११ मधील तरतुदी आणि झोपडपट्टी कायद्याच्या कलम १५ ए मधील तरतुदींमध्ये संघर्ष नसल्यामुळे, एका कायद्याला दुसऱ्या कायद्यावर

वर्चस्व असण्याचा प्रश्नच उद्धवत नाही. दुसरीकडे, या तरतुदींचा सुसंवादी अर्थ लावला जाऊ शकतो जेणेकरून विक्री घटक इमारतींमध्ये फ्लॅट खरेदीदारांच्या आणि पुनर्वसन घटक इमारतींमधील पूर्वीच्या झोपडपट्टीवासीयांच्या हिताचे रक्षण होईल. विक्री घटक इमारतींमधील फ्लॅट खरेदीदार मोफा अंतर्गत बांधकाम, विक्री आणि व्यवस्थापन या तीन कामांशी संबंधित सर्व अधिकारांचा वापर करू शकतात. झोपडपट्टी कायद्याच्या कलम १५ अ नुसार जमीन हस्तांतरणाची चौथी क्रिया प्रदान केली जाते.

१३९. विकासकांच्या वतीने असा युक्तिवाद केला जातो की कलम १५ ए 'या कायद्यात किंवा इतर कोणत्याही कायद्यात किंवा विनियमात काहीही समाविष्ट असले तरी' नॉन ऑब्स्टंट कलमपासून सुरू होते आणि म्हणूनच, झोपडपट्टी कायद्यातील तरतुदी एमओएफएवर प्रबळ असणे आवश्यक आहे. वर नमूद केल्याप्रमाणे, झोपडपट्टी कायद्याच्या कलम १५ ए मधील गैर-अडथळा कलम झोपडपट्टी योजनेच्या अंमलबजावणीसाठी नियुक्त केलेल्या विकासकाच्या जमिनीत कोणताही हक्क किंवा शीर्षक नसल्यामुळे आवश्यक आहे. म्हणूनच, झोपडपट्टी कायद्याच्या कलम १५ ए अंतर्गत एक विशेष तरतूद केली गेली आहे जेणेकरून ज्या जमिनीवर झोपडपट्टी योजना राबविण्यात आली आहे त्या जमिनीचे हक्क, मालकी हक्क आणि व्याज हस्तांतरणाच्या क्षेत्रात पोकळी निर्माण होऊ नये.

१४०. झोपडपट्टी कायदा हा देखील एक फायदेशीर कायदा आहे ज्याचा उद्देश झोपडपट्ट्या साफ करणे, शहरी भागात सुधारणा करणे आणि झोपडपट्टीवासीयांचे पुनर्वसन करणे हा आहे. तथापि, सदनिका खरेदीच्या कार्यात गुंतलेल्या मोठ्या लोकसंख्येवर नियंत्रण ठेवणारा मोफा हा कायद्याचा तितकाच फायदेशीर भाग आहे. दोन्ही कायदे आपापल्या क्षेत्रात कार्य करतात आणि दोन्ही सामंजस्यपूर्ण सह-अस्तित्व असू शकतात. माझ्या मते, एमओएफएमध्ये असे काहीही नाही, जे झोपडपट्टी योजना प्रभावीपणे राबविणाऱ्या विकासकावर कोणतेही बंधन घालण्याचा प्रयत्न करीत नाही. झोपडपट्टी योजनेच्या प्रभावी पद्धतीने अंमलबजावणीवर निर्बंध घालणाऱ्या मोफाच्या कलम ३, ४, ७ आणि ७ ए अंतर्गत प्रकटीकरणाची आवश्यकता असल्याचा युक्तिवाद पूर्णपणे नाकारण्यास पात्र नाही. जरी झोपडपट्टी योजना राबविणाऱ्या विकासकावर अतिरिक्त पुनर्वसन सदनिका किंवा मोठ्या आकाराच्या पुनर्वसन सदनिकांच्या बांधकामाचा भार लादला गेला असला तरी, विनामूल्य विक्री घटक इमारतींच्या संदर्भात फ्लॅट खरेदीदारांना केलेला कोणताही खुलासा अतिरिक्त पुनर्वसन सदनिका बांधण्याच्या मार्गात येणार नाही कारण अशा प्रकारे केलेला खुलासा केवळ घटक इमारतींच्या विक्रीपुरताच मर्यादित आहे. खरं तर, झोपडपट्टी कायद्याच्या कलम १५ अ मध्ये पुनर्वसन संस्था आणि मुक्त विक्री संस्थांना स्वतंत्र जमीन भाडेपट्ट्याने देण्याची तरतूद आहे, ज्यावरून असे सूचित होते की एकाचा दुसऱ्याशी कोणताही संबंध नाही. पात्र झोपडपट्टीवासीयांच्या संख्येत वाढ झाल्यामुळे

केवळ मोफत विक्री घटकामध्ये अतिरिक्त बीयूएची उपलब्धता हे पुनर्वसन सदनिकांच्या बांधकामावर बंदी घालण्याच्या बहाण्याने विनामूल्य विक्री घटक फ्लॅट खरेदीदारांना केलेल्या प्रकटीकरणाचे उल्लंघन करण्याचे कारण असू शकत नाही. निकालाच्या उत्तरार्धात या पैलूचा अधिक तपशीलवार विचार केला गेला आहे. त्यामुळे एकमेकांवर वर्चस्व गाजवण्याच्या उद्देशाने या दोन कायद्यांमध्ये कोणताही संघर्ष असल्याचे मला वाटत नाही.

१४१. झोपडपट्टी कायद्याचा युक्तिवाद झोपडपट्टीवासीयांच्या पुनर्वसनाचे व्यापक सार्वजनिक हित साधणारा आहे, तर मोफाने वर्चस्वाच्या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ मर्यादित वर्गातील व्यक्तींशी व्यवहार केला आहे. प्रतिवादी-विकसकांच्या वतीने मोफा मर्यादित वर्गातील व्यक्तींशी व्यवहार करते हे गृहीतक स्वतःच चुकीचे आहे. मुंबईसारख्या महानगरात तसेच महाराष्ट्रासारख्या राज्यातील मोठ्या शहरीकरणाचा विचार करता, जिथे ५०% पेक्षा जास्त लोकसंख्या शहरी भागात राहते, असा दावा कोणत्याही कल्पनेने केला जाऊ शकत नाही की मोफा केवळ मर्यादित वर्गाच्या व्यक्तींनाच फायदेशीर आहे. हे झोपडपट्टी कायद्याच्या मर्यादित अनुप्रयोगाच्या तुलनेत सदनिका बांधकाम आणि विक्रीच्या प्रत्येक कृतीला लागू होते जिथे जमीन झोपडपट्टी क्षेत्र म्हणून घोषित केली जाते. तथापि, एका कायद्याच्या दुसऱ्या कायद्यावरील सर्वोच्चतेच्या संकल्पनेचा विचार करणे आवश्यक नाही कारण

दोन अधिनियमांमध्ये विसंगती नाही आणि दोन्ही एकाच वेळी सह-अस्तित्वात असू शकतात. वर नमूद केल्याप्रमाणे, जमिनीतील हक्क आणि मालकी हक्काच्या हस्तांतरणाच्या क्रिया वगळता, झोपडपट्टी योजनेच्या विक्री घटकातील सदनिका आणि इमारतींचे बांधकाम, विक्री आणि व्यवस्थापन या इतर सर्व क्रिया कोणत्याही विसंगतीशिवाय एमओएफएद्वारे नियंत्रित केल्या जाऊ शकतात. आगाऊ पैसे स्वीकारण्यापूर्वी जेव्हा तो स्लम योजनेच्या घटक इमारतीत फ्लॅट विकतो त्या विकासकाला कराराची अंमलबजावणी करण्यास जबाबदार धरले जाऊ शकते. जर त्याला मोफाच्या कलम ४ अंतर्गत त्या जबाबदारीतून मुक्त केले गेले तर, विकासकांचा चुकीचा युक्तिवाद स्वीकारून, अशा फ्लॅट खरेदीदारांना विक्रीसाठी कराराची अंमलबजावणी आणि नोंदणीची आवश्यकता न ठेवता देयके स्वीकारून शोषण केले जाईल. झोपडपट्टी योजना सुरू करणाऱ्या विकासकाला सदनिका विक्रीचे स्वरूप, प्रकल्पावरील अवलंब, इमारतींचे नियोजन आणि वैशिष्ट्ये, फिक्स्चर / फिटिंग्ज / सुविधांचे स्वरूप, बांधकामात वापरल्या जाणार्या साहित्याचे स्वरूप, मोफाच्या कलम ३ नुसार ताब्यात घेण्याची तारीख इ. जाहीर करण्यास जबाबदार ठरवले जाऊ शकते. झोपडपट्टी योजना सुरू करणार् या विकासकावर एमओएफएमुळे उद्भवणारी ही जबाबदारी कमी करण्यात मला कोणतीही अडचण दिसत नाही. त्यामुळे झोपडपट्टी कायदा आणि मोफाच्या तरतुदींमध्ये विसंगती नाही. मोफाच्या कलम ११ आणि झोपडपट्टी कायद्याच्या कलम १५ ए अंतर्गत यंत्रणेतील फरकामुळे इतर खाजगी

विकासाच्या तुलनेत झोपडपट्टी योजनेतील जमिनीच्या हक्कांच्या हस्तांतरणाच्या पद्धतीत केवळ फरक हे दोन कायद्यांमध्ये विसंगती असल्याचे अनुमान लावण्यासाठी पुरेसे कारण असू शकत नाही. अशा फरकाचे कारण मागील परिच्छेदात आधीच सांगितले गेले आहे. म्हणूनच, दोन कायदे एकमेकांना कोणतीही हिंसा न करता एकत्र राहू शकतात.

१४२. प्रतिवादी-विकासकांनी असेही सुचविले आहे की झोपडपट्टी कायदा हा नंतरचा कायदा आहे आणि म्हणूनच त्याच्या तरतुदी, विसंगतीच्या मर्यादेपर्यंत, मोफाच्या पूर्वीच्या कायद्यापेक्षा प्रबळ असणे आवश्यक आहे. वर पाहिल्याप्रमाणे, मोफा आणि झोपडपट्टी कायद्यातील तरतुदींमध्ये कोणतीही विसंगती नाही आणि म्हणूनच पूर्वीपेक्षा प्रचलित असलेल्या नंतरच्या कायद्याच्या वादाचा विचार करण्याची आवश्यकता नाही. म्हणूनच, **व्होडाफोन आयडिया सेल्युलर लि.** (सुप्रा) चुकीचे आहे.

१४३. म्हणूनच, मोफामुळे उद्भवलेल्या दायित्वांपासून सुटका करण्याच्या उद्देशाने सोयीस्करपणे उपस्थित केलेल्या मोफा वरील झोपडपट्टी कायद्याच्या वर्चस्वाबद्दल प्रतिवादी विकासकांच्या वतीने केलेला युक्तिवाद स्पष्टपणे चुकीचा आहे आणि नाकारण्यास पात्र आहे.

<u>जरी मोफा लागू असला तरी, झोपडपट्टी योजनेच्या संदर्भात मोफा अंतर्गत प्रकटीकरण दायित्व शिथिल केले जाऊ शकते का?</u>

१४४. प्रतिवादी-विकासकांच्या वतीने वैकल्पिकरित्या असे सुचविले जाऊ शकते की मोफाच्या सर्व कठोरता, विशेषत: कलम ७ आणि ७ ए अंतर्गत, झोपडपट्टी योजना सुरू करणार् या विकासकाला लागू होऊ शकत नाहीत. हे प्रतिपादन पुन्हा फ्लॅट खरेदीदारांना अचूक बांधकाम क्षमता उघड करण्यात कथित व्यावहारिक अडचणींवर आधारित आहे आणि झोपडपट्टीवासीयांच्या पुनर्वसनाचे प्राथमिक उद्दीष्ट पूर्ण करण्याच्या उद्देशाने झोपडपट्टी योजना सुरू करणाऱ्या विकासकाला आवश्यक लवचिकता प्रदान करण्याची आवश्यकता आहे.

१४५. मोफा नियमांच्या नियम ५ सह पठित मोफा च्या कलम ३ आणि ४ अंतर्गत प्रकटीकरण आवश्यकतेशी संबंधित विस्तृत वैधानिक योजनेची वर चर्चा केली आहे. प्रतिवादी-विकासकांच्या मते, फ्लॅट खरेदीदाराला विकासासाठी उपलब्ध एफएसआय उघड करणे अशक्य आहे कारण एफएसआय जमिनीतून वाहत नाही आणि बीयूए मंजूर करण्यायोग्य देखील अनिश्चित आहे. वेळोवेळी सुधारित एलओआय जारी केल्यामुळे झोपडपट्टी योजनेत झालेल्या बदलांमुळे चढ-उतार होण्याची शक्यता

असलेल्या इमारतींच्या नेमक्या योजना आणि वैशिष्ट्यांचा खुलासा करणे देखील अशक्य आहे.

१४६. झोपडपट्टी योजना हाती घेणाऱ्या विकासकाला एफएसआय किंवा विकास क्षमता किंवा योजना आणि तपशील विक्री घटक इमारतीच्या फ्लॅट खरेदीदारांना उघड करणे अशक्य आहे, या युक्तिवादाशी मी सहमत होऊ शकत नाही. जेव्हा एखादी झोपडपट्टी योजना मंजूर केली जाते आणि विकासकाची नेमणूक केली जाते, तेव्हा एसआरए एलओआय जारी करते, ज्यामध्ये मंजूर एफएसआयची संपूर्ण माहिती असते, संपूर्ण योजनेसाठी एकूण बीयूए आणि त्याचे पुनर्वसन आणि विक्री घटकात विभाजन केले जाते. सध्याच्या प्रकरणातही, असे तपशील ३ सप्टेंबर २००५ च्या प्रारंभिक एलओआयमध्ये दर्शविले गेले होते, ज्याची प्रत फ्लॅट खरेदी कराराशी जोडली गेली आहे. प्रतिवादी क्रमांक १ ने फ्लॅट खरेदीदारांना विक्री घटक इमारतीच्या योजना आणि वैशिष्ट्ये देखील जोडली होती. म्हणूनच असा दावा केला जाऊ शकत नाही की प्लॉटची विकासाची संभाव्यता फ्लॅट खरेदीदारांना कधीही उघड केली जाऊ शकत नाही.

१४७. एफएसआय आणि विकास संभाव्यतेतील चढ-उतारांच्या पैलूकडे पाहताना, हे लक्षात घेतले पाहिजे की सध्याचे प्रकरण एक अद्वितीय आहे जिथे विकास संभाव्यतेत मोठ्या प्रमाणात चढ-उतार होत आहेत (ज्याची कारणे निकालाच्या

उत्तरार्धात चर्चा केली आहेत). अन्यथा साधारणपणे, झोपडपट्टी योजनेच्या संबंधातही, विक्री घटक इमारतींच्या विकास संभाव्यतेत मोठ्या प्रमाणात चढ-उतार होण्याची गरज नाही. झोपडपट्टीवासीयांच्या पात्रतेमुळे संभाव्य चढ-उतारांचा प्रश्न आहे, आता १ ऑक्टोबर २०१६ च्या अधिसूचनेद्वारे परिस्थितीची काळजी घेतली जात आहे, ज्यामध्ये असे म्हटले आहे की झोपडपट्टी योजना सुरू करणाऱ्या विकासकाने सर्व झोपडपट्टीवासीयांचा विचार केला पाहिजे (त्यांची पात्रता विचारात न घेता) आणि त्यानुसार पुनर्वसन सदनिका बांधल्या पाहिजेत. अशा प्रकारे, संपूर्ण विकासासाठी एफएसआय आणि विशेषत: विक्री घटकासाठी मंजूर केलेला एफएसआय आता वैयक्तिक झोपडपट्टीवासीयांच्या पात्रतेकडे दुर्लक्ष करून सर्वेक्षण केलेल्या एकूण झोपडपट्ट्यांच्या संख्येशी सुसंगत आहे. जर एकूण पुनर्वसन सदनिकांच्या तुलनेत झोपडपट्टीवासीयांची संख्या कमी आढळली तर उर्वरित सदनिकांना पीएपी सदनिक/परवडणारी घरे/भाडेतत्वावरील घरे/कर्मचारी निवासस्थाने इ. म्हणून संबोधले जाईल. अशा प्रकारे, २०१६ नंतर, झोपडपट्टी योजनेच्या विकासाच्या संभाव्यतेबद्दल अधिक प्रमाणात निश्चितता आहे. २०१६ पूर्वीच्या प्रकरणांमध्येही, काही झोपडपट्टीवासीयांच्या पात्रता विवादांना विक्री घटक इमारतींच्या विकास संभाव्यतेचा खुलासा न करण्याच्या बहाण्याने उद्धृत केले जाऊ शकत नाही. अत्यंत गंभीर परिस्थितीत जेव्हा पात्रतेच्या वादाचा निर्णय घेण्यासाठी अवास्तव विलंब लागतो, तर योजनेतील सर्व पुनर्वसन सदनिका संपुष्टात आल्यास, नंतर घोषित केलेल्या पात्र

झोपडपट्टीवासीयांना पीएपी सदनिका देण्याची व्यवस्था केली जाऊ शकते. जर एखाद्या योजनेची विकास क्षमता संपुष्टात आली असेल आणि झोपडपट्टीतील रहिवासी नंतर पात्र घोषित केले गेले असेल तर इतर काही पीएपी सदनिकेतील त्याचे निवासस्थान विकासकाला विक्री घटक इमारतीत अतिरिक्त बांधकाम करण्यासाठी आणखी प्रोत्साहन देत नाही. जोपर्यंत पुनर्वसन सदनिकांच्या आकारात वाढ करण्याचा प्रश्न आहे, त्याचा परिणाम त्या योजनांवर झाला नाही ज्यामध्ये वास्तविक बांधकाम काम आधीच सुरू झाले होते, ज्यामुळे घोषित केलेल्या विकास संभाव्यतेवर कोणताही परिणाम झाला नाही. १४ मे २००८ रोजीची अधिसूचना पुनर्वसन सदनिकांचे आकार २२५ चौरस फूट वरून २६९ चौरस फूट पर्यंत वाढवते. विशेषत: पूर्ण झालेल्या योजना आणि चालू असलेल्या योजना वगळल्या आहेत. पात्रतेसाठी कटऑफ मुदतीत वाढ केल्याने जाहीर केलेल्या विकास संभाव्यतेवर देखील परिणाम होण्याची गरज नाही कारण झोपडपट्टीवासीयांनी कट ऑफ तारखेच्या वाढीमुळे पात्रता प्राप्त केली आहे त्यांना इतर पीएपी सदनिकेत सामावून घेतले जाऊ शकते. अशा प्रकारे असे दिसून येते की विक्री घटक इमारतींच्या संदर्भात विकास संभाव्यतेचा खुलासा करणे अशक्य नाही. प्रतिवादी-विकासकांनी उपस्थित केलेल्या झोपडपट्टी योजनेंतर्गत विकासाच्या संभाव्यतेच्या संदर्भात स्पष्टता आणि निश्चिततेचा अभाव हा युक्तिवाद अमूर्त प्रस्ताव म्हणून स्वीकारला जाऊ शकत नाही.

१४८. प्रतिवादी-विकासकांनी टप्प्याटप्प्याने केलेल्या विकासाच्या संदर्भात मोफाच्या कलम ७ आणि ७ ए अंतर्गत फ्लॅट खरेदीदारांची संमती मिळविण्याच्या अशक्यतेच्या त्यांच्या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ **मनरत्न डेव्हलपर्स** (सुप्रा) मधील या न्यायालयाच्या विभागीय खंडपीठाच्या निर्णयावर अवलंबून आहे. तथापि, या निर्णयात झोपडपट्टी योजनेच्या अंमलबजावणीशी संबंधित नाही. **मनरत्न डेव्हलपर्स**च्या विभागीय खंडपीठाने सुधारित मंजूर योजनांनुसार अपीलकर्त्यांना बांधकाम करण्यापासून रोखणाऱ्या विद्वान एकल न्यायाधीशांनी पारित केलेल्या अंतरिम आदेशाच्या विरोधात अपील करण्याचा निर्णय घेतला आहे. त्यामध्ये विकासकाने मोठ्या भूखंडाचा विकास केला होता ज्यामध्ये इतर गोष्टींबरोबरच भाडेकरूंनी व्यापलेल्या विविध मोडकळीस आलेल्या जुन्या बांधकामांचा समावेश होता. भाडेकरूंनी जागा रिकामी केल्यानंतर पुढील बांधकाम हाती घेतले होते, त्या प्रकरणाच्या वस्तुस्थितीमध्ये, विभागीय खंडपीठाने निकालाच्या परिच्छेद १२ मध्ये खालील निरीक्षणे नोंदवली आहेत: -

> १२. या प्रकरणाचे सर्व दृश्य पाहता काय पृष्ठभाग आहे ते असे आहे की प्रतिवादींनी इमारतीचा फक्त एक विंग बांधला आहे जो मूळ मंजूर योजनेनुसार अगदी लहान भाग आहे. उर्वरित मालमत्ता टप्प्याटप्प्याने विकसित करण्याचा हेतू होता, परंतु अपीलकर्त्यांच्या मते, भाडेकरूंनी जागा रिकामी केली नव्हती.

तथापि, मोडकळीस आलेल्या बांधकामांमध्ये राहणाऱ्या भाडेकरूंनी भूखंडाचा एक भाग रिकामा केल्यानंतर, प्रतिवादींना परवानगी असलेल्या पूर्ण क्षमतेपर्यंत मालमत्ता विकसित करणे शक्य झाले आणि अशा प्रकारे इमारतीच्या पोटनियमांनुसार सुधारित योजना महामंडळाला सादर करण्यात आल्या. स्थानिक प्राधिकरणाने, प्रतिवादींनी मालमत्तेच्या संभाव्यतेनुसार परवानगी असलेल्या कोणत्याही गोष्टीपेक्षा जास्त बांधकाम केले नाही याची खात्री पटल्यावर, सुधारित योजना मंजूर केली आणि सुधारित योजनांच्या मंजुरीनंतर, अपीलकर्ता बांधकाम करण्यासाठी पुढे जात होता, ज्यावर इमारत "ए" च्या पूर्वीच्या खालच्या हाताच्या फ्लॅट खरेदीदारांनी आक्षेप घेतला होता. करमणुकीच्या मैदानाच्या स्वरूपातील सुविधा कोणत्याही प्रकारे कमी केल्या जात नाहीत. महानगरपालिकेकडून मंजुरी किंवा मंजुरी मिळाल्यानंतर अतिरिक्त बांधकामे / इमारती उभारायच्या असतील तर कलम ७ मध्ये दुरुस्ती करून आणि कलम ७ अ समाविष्ट केल्यानंतर सदनिका खरेदीदारांची संमती आवश्यक नाही. सोयीचा समतोल प्रतिवादींच्या बाजूने आहे, कारण त्यांना महानगरपालिकेने मंजूर केलेले प्रस्तावित बांधकाम करण्यापासून रोखल्यास अनावश्यक अडचणी आणि गैरसोय होईल आणि मालमत्ता वर्षानुवर्षे लॉक होईल. आमचे असेही मत आहे की फ्लॅट खरेदीदारांशी केलेल्या करारांमध्ये मंजूर केलेल्या योजनांनुसार किंवा योग्य वेळी मंजूर केलेल्या सुधारित योजनांनुसार टप्प्याटप्प्याने मालमत्तेचा विकास स्पष्टपणे गृहीत धरला

आहे. अशा प्रकारे, प्रथमदर्शनी, अपीलकर्ते / प्रतिवादींनी कलम ३ आणि ४ द्वारे कल्पित केलेल्या खऱ्या आणि पूर्ण प्रकटीकरणाच्या आवश्यकतेचे पालन केले आहे असे दिसते. टीडीआरच्या संदर्भात खुलासा होऊ शकत नाही, कारण १९८८ मध्ये करार केला गेला होता आणि १९९१ मध्ये विकास नियंत्रण नियमांद्वारे सादर केला गेला होता तेव्हा टीडीआरची संकल्पना प्रचलित नव्हती. म्हणूनच, अपीलकर्ते / प्रतिवादींना त्या बाबतीत दोषी ठरवले जाऊ शकत नाही.

१४९. **मनरत्न डेव्हलपर्स**मधील निर्णयावर अवलंबून राहून वादग्रस्त प्रतिवादींच्या वतीने असा युक्तिवाद केला जातो की अस्तित्त्वात नसलेली किंवा माहित नसलेली एखादी गोष्ट उघड केली जाऊ शकत नाही. १९८८ मध्ये फ्लॅट खरेदी करार अंमलात आणला गेला तेव्हा **मनरत्न डेव्हलपर्स**मध्ये टीडीआरची संकल्पना प्रचलित नव्हती आणि त्यानंतर डीसीआर १९९१ मध्ये सादर करण्यात आली. माझ्या मते, त्या प्रकरणाच्या तथ्यांमध्ये सादर केलेल्या **मनरत्न डेव्हलपर्स**मधील निर्णयावर एका अमूर्त प्रस्तावाच्या समर्थनार्थ अवलंबून राहू शकत नाही की प्रत्येक प्रकरणात जेथे अज्ञात विकास क्षमता नंतर उपलब्ध होते, विकासकाला मोफाच्या कलम ३, ४, ७, ७ ए अंतर्गत जबाबदाऱ्यांपासून मुक्त केले जाते. कोणत्याही परिस्थितीत, प्रत्येक झोपडपट्टी योजनेत, विकासकाला अज्ञात एफएसआय उपलब्ध होणे हे मोफाच्या कलम ७ आणि

७ ए अंतर्गत दायित्वातून सुटण्याचे कारण बनेल या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ या निर्णयावर अवलंबून राहता येणार नाही.

१५०. अशा प्रकारे, झोपडपट्टी योजनेतील विक्री घटक इमारतीच्या फ्लॅट खरेदीदारांना विकास संभाव्यतेची माहिती देण्यात व्यावहारिक अडचणी नाहीत. अन्यथाही, एखाद्या विशिष्ट प्रकरणाच्या तथ्यांमध्ये कोणतीही व्यावहारिक अडचण असली तरीही, मोफा किंवा झोपडपट्टी कायदा झोपडपट्टी योजनेस आवश्यक असलेल्या प्रकटीकरणास वगळत असताना घटक इमारतीच्या विक्रीसाठी मोफाच्या सर्व कठोरता वगळण्याचे कारण असू शकत नाही.

१५१. म्हणूनच, मोफाच्या कलम ३, ४, ७ आणि ७ ए अंतर्गत विक्री घटक इमारतीची विकास क्षमता किंवा योजना आणि विनिर्देश जाहीर करण्यासाठी झोपडपट्टी योजना सुरू करणाऱ्या विकासकासाठी उत्तरदायित्व नसल्याचा युक्तिवाद त्यानुसार नाकारला जातो.

<u>एफएसआयमध्ये वाढ होण्याची परिस्थिती निर्माण करण्यासाठी आणि स्वतः च्या चुकीचा फायदा घेण्यासाठी विकसक जबाबदार आहे</u>

१५२. सध्याच्या प्रकरणात एसआरएने वेळोवेळी मंजूर केलेल्या एफएसआय आणि बीयूएमध्ये मोठ्या प्रमाणात वाढ झाली आहे. सुरुवातीला, केवळ २.२२७ एफएसआय एसआरएने ३ सप्टेंबर २००५ रोजी एलओआयद्वारे मंजूर केला होता.

वडाळा योजनेला ताडदेव योजनेसह जोडल्यानंतर, प्रतिवादी क्रमांक १ ने १० डिसेंबर २००९ च्या आशय पत्रानुसार २.९९६ च्या अतिरिक्त एफएसआयचा लाभ मिळविला. त्यानंतर, प्रतिवादी क्रमांक १ ने १ ऑक्टोबर २०१६ च्या अधिसूचनेचा आणि डी सी पी आर, २०३४ च्या अधिसूचनेचा लाभ घेतला आहे आणि २७ मे २०२४ च्या एल ओ आय द्वारे ४.२१ चा एफएसआय मिळविला आहे. वेळोवेळी एफएसआयमध्ये वाढ झाल्यामुळे, एकूण बीयूए, पुनर्वसन घटक तसेच विक्री घटक देखील वेळोवेळी बदलले आहेत जे खालील तक्त्यावरून स्पष्ट होते: -

एलओआय	**एफएसआय**	**एकूण बीयुए मंजूर**	**पुनर्वसन**	**विक्री घटक**
३.९.२००५	२.२२७	१,२१,०७०.५४	६१,२५१.९४	५९,८१८
१०.१२.२००९	२.९९६	१,५८,८५८.७२	७०,८५५.२१	८८,००३.५१
२७.५.२०२४	४.२१	२,२६,४९०.३९	६२,३२८.४०	१,९१,६२५.६०

(१,२९,४३६.२२ झोपडपट्टी बी यु ए + २७,४६३.६१ फंजिबल बी यु ए)

१५३. १४ जानेवारी १९९९ रोजी प्रारंभिक एलओआय जारी केल्यानंतर २५ वर्षांपूर्वी झोपडपट्टी योजनेची अंमलबजावणी सुरू झाली. अशा प्रकारे, झोपडपट्टी योजना सुरू होऊन आतापर्यंत २६ वर्षांहून अधिक काळ लोटला आहे आणि तो अद्याप अपूर्ण आहे. ताडदेव योजनेतील झोपडपट्टीवासीयांचा विचार केला तर त्यांचे पुनर्वसन

होऊन बराच काळ लोटला आहे. ताडदेव योजनेतील सर्व पुनर्वसन इमारतींचे बांधकाम पूर्ण झाले आहे. प्रतिवादी क्रमांक १ च्या वतीने दाखल केलेल्या संकलनाच्या पृष्ठ-५६ वर रेकॉर्डवर ठेवलेल्या बांधकामाच्या स्थितीवरून असे दिसून येते की काही पुनर्वसन इमारतींचे भोगवटा प्रमाणपत्र २४ वर्षांपूर्वी २८ जून २००१ रोजी जारी करण्यात आले होते. सध्याच्या प्रकरणात काय घडले आहे ते असे आहे की ताडदेव येथील झोपडपट्टी साफ करण्याचे मुख्य उद्दीष्ट पूर्ण झाले आहे. प्रतिवादी क्रमांक १ ने वडाळा योजनेला ताडदेव योजनेसह एकत्रित करण्याचा लाभ घेतला आहे आणि ताडदेव येथे बांधकाम आणि विक्री करण्यासाठी उच्च विक्री घटक बीयूए सुरक्षित करण्याच्या उद्देशाने अधिकाधिक पीएपी सदनिका बांधत आहे. प्रतिवादी क्रमांक १ ने अधिक संख्येने पीएपी सदनिका बांधण्याच्या उद्देशाने झोपडपट्ट्या / पुनर्वसन सदनिकांच्या वाढीव घनतेच्या मंजुरीचा फायदा घेतला आहे. वास्तविक झोपडपट्टीवासीयांचा विचार न करता, ज्यांचे पुनर्वसन करणे आवश्यक आहे, अशा भूखंडाच्या आकारानुसार आवश्यक संख्येच्या सदनिका बांधण्याची परवानगी या नियमांनुसार आता देण्यात आली आहे. अधिक प्रमाणात पुनर्वसन सदनिकांच्या बांधकामामुळे मोठ्या प्रमाणात घरे उपलब्ध होतात जी नंतर प्रकल्पग्रस्त व्यक्तींना सामावून घेण्यासाठी वापरली जाऊ शकते किंवा कमी किमतीची घरे, भाडेतत्वावरील घरे किंवा अशा सदनिका योजनांच्या अंमलबजावणीसाठी कर्मचारी निवासस्थाने म्हणून वापरली जाऊ शकतात. झोपडपट्टी योजना कायमची प्रलंबित ठेवून आणि वडाळा योजनेसह एकत्रित करून, प्रतिवादी

क्रमांक १ अधिक संख्येने पीएपी सदनिका बांधण्याच्या परवानगीमुळे वेळोवेळी मंजूर झालेल्या उच्च बीयूएचे दूध काढत आहे. अधिक संख्येने पीएपी सदनिका बांधण्यासाठी, प्रतिवादी क्रमांक १ उच्च विक्री घटक क्षेत्र सुरक्षित करते. ताडदेव येथे बांधण्यात येणाऱ्या पीएपी सदनिकांचे वडाळा येथे हस्तांतरण करून या दोन योजनांच्या एकत्रीकरणाचा फायदा घेतला आहे. २७ मे २०२४ रोजी शेवटचा एलओआय सूचित करेल की प्रतिवादी क्रमांक १ ने संयुक्त योजनांमध्ये १०४० पीएपी सदनिकांचे बांधकाम केले होते, त्यापैकी १०१३ पीएपी सदनिकांनी वडाळा येथे हस्तांतरित केले आहेत आणि ताडदेव येथे केवळ २७ पीएपी सदनिकांचे बांधकाम करणार आहेत. तथापि, तारदेव येथे केवळ अतिरिक्त २७ पीएपी सदनिकांच्या बांधकामासाठी, प्रतिवादी क्रमांक १ ने वडाळा ते ताडदेव येथे ३४,७३५.७७ चौरस मीटरचा विक्री घटक बीयूए हस्तांतरित करून आणि २७,४६३.६१ च्या फंजिबल एफएसआयचा लाभ मिळवून ताडदेव येथे १,९१,६२५.६० चौरस मीटरचा विनामूल्य विक्री घटक बीयूएचा बोनान्झा मिळविला आहे. याचा अर्थ असा नाही की या योजनेतील वाढीव विक्री घटक बीयूएच्या मंजुरीमध्ये कोणतीही बेकायदेशीर किंवा अनियमितता आहे. नवीन निकषांमुळे प्रति हेक्टर जमिनीत भाडेकरूंची संख्या वाढविण्याची परवानगी आहे आणि यामुळे सरकारला पीएपीचे पुनर्वसन करण्यात किंवा मुंबईसारख्या महागड्या शहरात कमी किमतीत / भाड्याने घरे देण्यास फायदा होऊ शकतो. तथापि, प्रश्न असा

आहे की विकासकांना टॉवर ए आणि बीच्या फ्लॅट खरेदीदारांना केलेल्या खुलाशाच्या विरोधात बांधकाम जोडण्याची परवानगी दिली जाऊ शकते का?

१५४. अशा प्रकारे, झोपडपट्टी योजना २५ वर्षांहून अधिक काळ प्रलंबित ठेवण्याच्या कृतीचा मोठ्या प्रमाणात फायदा प्रतिवादी क्रमांक १ ला झाला आहे. जरी १४ जानेवारी १९९९ आणि ३ सप्टेंबर २००५ च्या प्रारंभिक एलओआयकडे दुर्लक्ष केले गेले आणि १० डिसेंबर २००९ रोजी क्लब्ड एलओआय विचारात घेतले गेले (जे फिर्यादीनुसार शेवटची उघड केलेली योजना आहे), तरीही प्रतिवादी क्रमांक १ ने केवळ ८८,००३.५१ चौरस मीटरच्या बीयूएसह विक्री घटक इमारत बांधणे अपेक्षित होते, त्यापैकी टॉवर्स-ए आणि बी च्या बांधकामासाठी ४९,४२१.८४ चौ.मी.च्या विक्री घटक बीयूएचा वापर केला आहे. पुढे त्याने ७१४५.४० चौरस मीटरच्या विक्री घटक बीयूएसह 'इम्पीरियल एज' इमारत बांधली आहे आणि केवळ ३१,४३६.२४ चौ.मी.चा विक्री घटक बीयूए शिल्लक आहे. तथापि, झोपडपट्टी योजना कायमची प्रलंबित ठेवून, प्रतिवादी क्रमांक १ आता १,९१,६२५.६० चौ.मी.च्या एकूण विक्री घटक बी यु ए चा वापर करून इमारती आणि संरचना बांधण्याचा प्रयत्न करीत आहे. अशा प्रकारे, २००९ मध्ये मंजूर झालेल्या ८८,००३.५१ चौ.मी.च्या विक्री घटक बीयूएच्या तुलनेत, प्रतिवादी क्रमांक १ आता १,९१,६२५.६० चौ.मी.च्या अडीच पट जास्त बीयूएसह सशस्त्र आहे.

१५५. प्रतिवादी क्रमांक १ साठी बीयूएमध्ये वरील सतत वाढ झोपडपट्टी योजना कायमची प्रलंबित ठेवण्याच्या स्वतःच्या चुकीमुळे आहे. प्रतिवादी क्रमांक १ आता एफएसआयमध्ये सतत चढ-उतार होत असल्याचे निमित्त देत आहे आणि झोपडपट्टी योजनेतील विकासाच्या संभाव्यतेबाबत कोणतेही प्रकटीकरण करणे अशक्य आहे असा दावा करून मोफा अंतर्गत जबाबदाऱ्यांपासून पळून जाण्यासाठी बीयूएला मंजूर केले आहे. अशा प्रकारे, मोफाच्या कलम ३, ४, ७ आणि ७ ए मधील तरतुदींच्या कठोरतेच्या अयोग्यतेबद्दल प्रतिवादी क्रमांक १ चा बचाव झोपडपट्टी योजना २५ वर्षांहून अधिक काळ प्रलंबित ठेवून उच्च एफएसआय आणि विक्री घटक बीयूए दूध काढण्याच्या स्वत: च्या चुकीमुळे उद्भवतो. अन्यथा, झोपडपट्टी योजना हाती घेणाऱ्या विकासकांना फ्लॅट खरेदीदारांना किमान विक्री घटक इमारतींच्या विकास संभाव्यतेची माहिती देणे सहज शक्य आहे. म्हणूनच मी प्रतिवादी क्रमांक १ ने मोफामुळे उद्भवलेल्या जबाबदाऱ्यांपासून सुटण्यासाठी उद्धृत केलेल्या सध्याच्या योजनेत एफएसआय आणि बीयूएच्या चढ-उताराचे निमित्त स्वीकारण्यास प्रवृत्त नाही.

झोपडपट्टी योजनांसाठी सर्व काटेकोर वापर न केल्याने मोफाच्या उद्दिष्टांची निराशा

१५६. २०११ च्या जनगणनेनुसार मुंबईतील ४० टक्क्यांहून अधिक लोकसंख्या झोपडपट्ट्यांमध्ये राहत होती. झोपडपट्ट्या साफ करणे आणि झोपडपट्टीवासीयांना मूलभूत आवश्यक निवासस्थाने उपलब्ध करून देऊन त्यांचे जीवन सुधारणे या उद्देशाने झोपडपट्टी योजनांची कल्पना केली जाते. नियुक्त विकासकाला विनामूल्य पुनर्वसन सदनिका बांधण्यास प्रोत्साहित करण्यासाठी झोपडपट्टी योजनेत विक्री घटक सदनिकांच्या बांधकामास परवानगी आहे. मुंबई शहरातील मोठ्या जमिनींवर झोपडपट्टी योजना राबविल्यामुळे नागरिकांना विकण्यासाठी असलेल्या घरांचा बराचसा भागही झोपडपट्टी योजनांद्वारे खुला झाला आहे. अशा प्रकारे, मुंबई शहरातील फ्लॅट खरेदीदार मोठ्या संख्येने झोपडपट्टी योजनांच्या विक्री घटक इमारतींमध्ये फ्लॅट खरेदी करतात. वर नमूद केल्याप्रमाणे, मोफा सदनिका आणि इमारतीच्या संबंधात बांधकाम, विक्री, व्यवस्थापन आणि हस्तांतरण या चार कामांचे नियमन करते. मोफा हा म्हाडा किंवा त्याच्या बोर्ड किंवा एमएमआरडीए इ. द्वारे विकसित प्रकल्पांसारखे स्पष्ट अपवाद नसल्यास सदनिकांचे बांधकाम आणि विक्री करण्याचे वचन देणाऱ्या प्रवर्तकाच्या प्रत्येक प्रकल्पाला लागू करण्याचा हेतू आहे. विधिमंडळाने झोपडपट्टी योजनेंतर्गत घटक इमारती विकण्यासाठी मोफाच्या तरतुदी स्पष्टपणे किंवा अगदी निहितार्थाने वगळल्या नाहीत. जिथे मुंबईची ४०% पेक्षा जास्त लोकसंख्या झोपडपट्ट्यांमध्ये राहते/राहत होती, तिथे झोपडपट्टी योजनांमधील सदनिकांचे बांधकाम आणि विक्रीचे मोठ्या प्रमाणावर कामकाज वगळण्याचा कायदेशीर हेतू

मंत्रालयाकडून नाही. याउलट, झोपडपट्टी योजना प्रकल्पांना मोफाची उपयुक्तता स्पष्टपणे वगळून, झोपडपट्टी योजनांच्या विक्री घटक इमारतींमध्ये सदनिकांचे बांधकाम आणि विक्री करण्याच्या कामावर नियंत्रण ठेवणे हा विधिमंडळाचा हेतू असल्याचे दिसते.

१५७. एसयूएम योजनेंतर्गत विक्री घटक इमारतींच्या बांधकामाची व्याप्ती लक्षात घेता, जर झोपडपट्टी योजनेच्या प्रकल्पांना मोफा लागू असेल किंवा त्यातील कोणत्याही तरतुदी वगळल्या असतील तर मोफाच्या तरतुदींनुसार बांधकाम कार्याचा मोठा भाग नियंत्रित करण्यापासून वगळले जाईल. झोपडपट्टी योजना हाती घेणार् या विकासकांना मोफाच्या हुकपासून मुक्त करण्याचा कायदेशीर हेतू नक्कीच नाही. म्हणूनच, झोपडपट्टी योजनेतील पुनर्वसन किंवा विक्री घटक बीयूएमधील केवळ संभाव्य चढ-उतार हे मोफाच्या कलम ३, ४, ७ आणि ७ ए मधील तरतुदींची अंमलबजावणी वगळण्याचे कारण असू शकत नाही. जर प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ चा युक्तिवाद स्वीकारला गेला तर मुंबई शहरातील प्रकल्पांचा मोठा भाग मोफाच्या तरतुदींच्या अंमलबजावणीतून वगळला जाईल, जो निश्चितपणे वैधानिक हेतू नाही.

१५८. खरं तर, झोपडपट्टी योजना प्रकल्पांना मोफाच्या कलम ३, ४, ७ आणि ७ ए च्या तरतुदी लागू न होण्याबद्दल प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ च्या युक्तिवादाच्या स्वीकृतीमुळे उद्भवणारे एक उत्कृष्ट प्रकरण आहे. जर झोपडपट्टी योजना प्रकल्प

राबविणाऱ्या विकासकांना विक्रीतील घटक इमारतींच्या विकास संभाव्यतेबद्दल आणि योजना आणि वैशिष्ट्ये इत्यादींबद्दल उघड करण्याच्या बंधनातून मुक्त केले गेले तर अशा विकासकांना त्यांच्या मर्जीनुसार आणि लहरीनुसार भर घालण्याचे आणि त्यात बदल करण्याचे स्वातंत्र्य असेल ज्यामुळे मोफा अंतर्गत सदनिका खरेदीदारांच्या अन्यथा मान्यताप्राप्त अधिकारांवर गंभीर परिणाम होईल. प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ यांनी झोपडपट्टी योजना प्रकल्पांना मोफाच्या सर्व कठोरता लागू न होण्याच्या विशिष्ट याचिकेखाली टॉवर ए आणि बी इमारतींमध्ये १० अतिरिक्त सदनिका बांधण्याचा प्रस्ताव दिला आहे. जर कलम ७ आणि ७ अ मधील तरतुदींची अंमलबजावणी झोपडपट्टी योजनेत वगळली गेली तर असे होईल जेथे विकासक पूर्ण झालेल्या इमारतींमध्ये मजले आणि सदनिका जोडतील.

१५९. त्यामुळे झोपडपट्टी योजना राबविताना विक्री घटक इमारतींच्या फ्लॅट खरेदीदारांचे हक्क आणि विकासकाच्या बाजूने वाहणारे अधिकार यांचा समतोल साधणे आवश्यक आहे. तथापि, विकासकाला विक्री घटक सदनिका / युनिट्स तयार करण्याची आणि ती विकण्याची परवानगी दिली जाणे आवश्यक आहे, जे पुनर्वसन सदनिकांच्या बांधकामासाठी झालेल्या खर्चाची भरपाई करण्यासाठी उत्पन्नाचा एकमेव स्रोत आहे, त्याच वेळी, विक्री घटक बीयूएच्या पूर्ण अनुज्ञेय आणि उपलब्ध विकास संभाव्यतेचा फायदा घेण्याचा विकासकाचा हा अधिकार फ्लॅट खरेदीदारांच्या अधिकारांशी संतुलित

असणे आवश्यक आहे ज्यांच्याशी त्याने विक्रीसाठी करार केले आहेत. २०१६ नंतर, झोपडपट्टी योजना राबविणाऱ्या विकासकांना त्यांच्या पात्रतेचा विचार न करता सर्व झोपडपट्टीवासीयांचा विचार करून पुनर्वसन सदनिकांची बांधण्याची परवानगी देण्यात आली आहे आणि पुनर्वसन सदनिकांची किमान घनता प्रति हेक्टर जमीन निर्धारित केली आहे, त्यामुळे सामान्यत: योजनेत कोणताही चढ-उतार होऊ शकत नाही कारण विकासक आता जास्तीत जास्त पुनर्वसन सदनिकांची उभारणी करण्यास बांधील आहेत. तथापि, सध्याच्या प्रकरणात जेथे ही योजना वर्षानुवर्षे प्रलंबित आहे आणि परिणामी प्रत्येक दिवसासह विक्री घटक क्षेत्राचा हक्क वाढत आहे, उच्च विक्री घटक बीयूए तयार करण्याचा विकासकाचा हक्क फ्लॅट खरेदीदारांच्या अधिकाराशी संतुलित असणे आवश्यक आहे ज्यांना फ्लॅट विकले गेले आहेत आणि भूखंडाच्या विकास संभाव्यतेबद्दल खुलासा करणे आवश्यक आहे. अनेक वर्षांपासून झोपडपट्टी योजना पूर्ण न झाल्यामुळे केवळ जास्त विक्री घटक क्षेत्र उपलब्ध झाल्यामुळे मोफाच्या कलम ३, ४, ७ आणि ७ ए द्वारे वाहणाऱ्या फ्लॅट खरेदीदारांच्या अधिकारांवर अतिक्रमण करण्याचे कारण असू शकत नाही.

१६०. असे असले तरी, झोपडपट्टी योजनेच्या विक्री घटक इमारतीत फ्लॅट खरेदी करणाऱ्या घर खरेदीदाराला बिगर-झोपडपट्टी योजनेत फ्लॅट खरेदी करण्यापेक्षा वेगळ्या पायदरात ठेवण्याची आवश्यकता का आहे याचे कोणतेही कारण मला दिसत नाही.

असे नाही की झोपडपट्टी योजनांमधील विक्री घटक इमारती इतर बिगर झोपडपट्टी प्रकल्पांपेक्षा कोणत्याही प्रकारे निकृष्ट आहेत. मुंबई शहरातील अनेक अपमार्केट प्रकल्प झोपडपट्टी योजनांच्या माध्यमातून उभारण्यात आले आहेत. खरं तर, 'द इम्पीरियल' प्रकल्पातील फ्लॅट ही कॉन्डोमिनियमच्या सदस्यांनी केलेली भारतातील सर्वात महागड्या रिअल इस्टेट खरेदीपैकी एक आहे. टॉवर्स-ए आणि बी वरील दोन उंच मुकुटांव्यतिरिक्त, 'द इम्पीरियल' या इमारतीने यापूर्वी अनेक वर्षांपासून भारतातील सर्वात उंच इमारतीचा मुकुट देखील परिधान केला होता. इमारतीचे फ्लॅट खरेदीदार अशा प्रकारे सोसायटीचे अनेक उच्चभ्रू सदस्य आहेत. प्रतिवादी क्र.१ ने मोफाच्या तरतुदींचा संदर्भ देऊन त्यांना फ्लॅट विकले गेले. प्रश्न असा आहे की प्रतिवादी क्रमांक १ ने आलिशान टॉवर्स ए आणि बी मधील अपार्टमेंटची विक्री करताना, खरेदीदारांना सांगितले की ते रिअल इस्टेटची निकृष्ट गुणवत्तेची खरेदी करीत आहेत जे मोफाच्या तरतुदींद्वारे नियंत्रित केले जाणार नाही? फ्लॅट खरेदीदारांना हे माहित होते की 'द इम्पीरियल' प्रकल्पात फ्लॅट खरेदी करून त्यांना मोफा अंतर्गत हक्क आणि हक्क नाकारले जातील जे इतर फ्लॅट खरेदीदारांना शेजारच्या बिगर-झोपडपट्टी विकासात वापरण्याचा हक्क आहे? प्रश्नांची उत्तरे नकारात्मक असल्याचे दिसून येते. याउलट, प्रतिवादी क्रमांक १ ने विशेषत: फ्लॅट खरेदीदारांचे प्रतिनिधित्व केले की हा व्यवहार एमओएफएद्वारे नियंत्रित केला जाईल. तथापि, जेव्हा प्रतिवादी क्रमांक १ ला फ्लॅट खरेदीदारांना केलेल्या खुलाशाद्वारे बांधील ठेवण्याची वेळ आली, तेव्हा त्यांनी एक

अप्रामाणिक भूमिका घेतली आहे की मोफा एकतर प्रकल्पाला पूर्णपणे लागू होत नाही किंवा कोणत्याही परिस्थितीत, कलम ३, ४, ७ आणि ७ ए मधून वाहणाऱ्या विकास संभाव्यतेच्या प्रकटीकरणाची कठोरता प्रकल्पाला लागू होत नाही.

१६०. झोपडपट्टी योजनेंतर्गत विक्री घटक इमारतींच्या फ्लॅट खरेदीदारांना बिगर-झोपडपट्टी योजनेच्या इमारतींमधील इतर घर खरेदीदारांपेक्षा वेगळा वर्ग म्हणून वर्गीकृत केले जाऊ शकत नाही, ही स्थिती लक्षात घेता, माझ्या मते, झोपडपट्टी योजनेतील घटक इमारतींच्या विक्रीसाठी मोफाच्या सर्व तरतुदी (कलम ११ वगळता) लागू करणे आवश्यक आहे.

टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' च्या फ्लॅट खरेदीदारांना खुलासा

१६२. वर पाहिल्याप्रमाणे, झोपडपट्टी योजना सुरू करणाऱ्या विकासकाद्वारे विक्री घटक इमारतींच्या फ्लॅट खरेदीदारांना विकास क्षमता आणि योजना आणि विनिर्देशांचा खुलासा करणे अशक्य आहे या युक्तिवादाच्या उलट, प्रतिवादी क्रमांक १ ने 'द इम्पीरियल' इमारतीच्या टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' च्या फ्लॅट खरेदीदारांना आवश्यक खुलासा केला. मोफाच्या तरतुदी प्रश्नातील प्रकल्पावर लागू होत नाहीत या आता घेतलेल्या भूमिकेच्या विपरीत, विक्रीच्या कराराच्या एक्समध्ये मोफाच्या तरतुदींचा संदर्भ देण्यात आला आहे, जे असे आहे: -

x) फ्लॅट खरेदीदाराने साइटची तपासणी केली आहे आणि बांधकाम सुरू असलेल्या विक्रीयोग्य निवासी इमारती पाहिल्या आहेत आणि महाराष्ट्र फ्लॅट मालकी (बांधकाम, विक्री व्यवस्थापन आणि हस्तांतरणाचे नियमन) अधिनियम, १९६३ (यापुढे मोफा संदर्भित) अंतर्गत निर्दिष्ट केलेल्या सर्व कागदपत्रांची तपासणी केली आहे आणि त्यानुसार समाधानी आहेत;

१६३. अशा प्रकारे, विक्रीसाठी कराराच्या X मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे, प्रतिवादी क्रमांक १ ने मोफाच्या कलम ३ अंतर्गत आवश्यक असलेल्या फ्लॅट खरेदीदारांना आवश्यक कागदपत्रांची तपासणी प्रदान केली. याव्यतिरिक्त, मोफाच्या कलम ४ अंतर्गत आवश्यक कागदपत्रे देखील विक्रीच्या करारात जोडली आहेत. प्रतिवादी क्रमांक १ ने ३ सप्टेंबर २००५ रोजी एलओआयची प्रत जोडली, ज्यात ५४,३६५.८५ चौरस मीटर (मोठी मालमत्ता) असलेल्या संपूर्ण भूखंडाची एकूण विकासात्मक क्षमता दर्शविली गेली. सिटूमध्ये परवानगी असलेला विक्री घटक बीयूए एलओआयमध्ये दर्शविला गेला आणि फ्लॅट खरेदीदारांना ५९,८१८.६० चौ.मी.रुपये म्हणून जाहीर करण्यात आला. वापरण्यासाठी प्रस्तावित एफएसआय देखील २.२२७ वर दर्शविला गेला. प्रतिवादी क्रमांक १ ने २७ जुलै २००७ पर्यंत प्रमाणित केलेल्या प्रारंभ प्रमाणपत्राची प्रत विक्रीसाठी कराराशी जोडले.

१६४. विक्रीच्या कराराने टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' च्या फ्लॅट खरेदीदारांना खुलासा केला की प्रतिवादी क्रमांक १ ने मोठ्या मालमत्तेच्या भागावर प्रत्येकी ६० मजली केवळ दोन विक्रीयोग्य निवासी इमारतींचे बांधकाम हाती घेतले आहे आणि तिसरी इमारत देखील दोन विक्रीयोग्य निवासी इमारतींच्या शेजारी येईल. विक्रीच्या करारामध्ये परिशिष्ट ए आणि ए -१ मध्ये तीन इमारतींची तात्पुरती मांडणी देखील जोडली गेली. कराराचे पुनरावृत्ती II, III आणि V पुढीलप्रमाणे आहे:-

II) विकासक / प्रवर्तक सध्या झोपडपट्टीतील रहिवाशांच्या पुनर्वसनासाठी मोठ्या मालमत्तेच्या काही भागावर इमारती बांधत आहेत (यापुढे "पुनर्वसन इमारती" म्हणून संबोधले जाईल) आणि खुल्या बाजारात मुक्त विक्रीसाठी इमारती (यापुढे "विक्रीयोग्य निवासी इमारती" म्हणून संबोधले जातील) सध्याच्या टप्प्यात या योजनेच्या दुसर् या टप्प्यात अतिरिक्त बांधकामानंतर पुढील बांधकाम केले जाईल;

III) विकासक / प्रवर्तकांनी सध्या झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण ("एसआरए") कडून मोठ्या मालमत्तेच्या एका भागावर प्रत्येकी ६० मजल्यांच्या दोन विक्रीयोग्य निवासी इमारतींच्या बांधकामासाठी (ग्राउंड प्लस ११ स्तर अधिक ४९ स्तरांचा समावेश आहे) मंजुरी प्राप्त केली आहे, जसे की येथे लिहिलेल्या दुसऱ्या अनुसूचीत (यापुढे "**ही मालमत्ता**" म्हणून संदर्भित) आणि

बांधकाम करण्याचा प्रस्ताव देत आहेत, एसआरएच्या पुढील मंजुरीच्या अधीन, विक्रीयोग्य निवासी इमारतींना लागून असलेल्या या मालमत्तेवरील तिसरी इमारत, ज्याचे तात्पुरते वर्तमान लेआउट अनुक्रमे **परिशिष्ट "ए"** आणि **परिशिष्ट "ए -१"** म्हणून जोडले गेले आहेत. हे स्पष्टपणे स्पष्टीकृत, सहमत आणि पुष्टी केली गेली आहे की अतिरिक्त कॉन्स्ट्रक्शनच्या स्वरूप आणि मर्यादेतील पुढील बदलांवर अवलंबून, अधिकाऱ्यांनी परवानगी दिल्याप्रमाणे या लेआउटमध्ये वेळोवेळी बदल होऊ शकतात;

V) सध्या बांधण्यात येत असलेल्या विक्रीयोग्य दोन निवासी इमारतींच्या संदर्भात इमारत योजना एसआरए द्वारे खालीलप्रमाणे मंजूर आहेत, मंजुरीची सूचना ("आयओए") सह क्र. एसआरए / ईएनजी / ५८१ / डी / जीएल / एपी दिनांक २८ ऑगस्ट २००२ आणि प्रारंभ प्रमाणपत्र क्रमांक आहे. एसआरए/ईएनजी/५८१/डी/जीएल/एपी दिनांक ६ सप्टेंबर २००२ मध्ये, एसआरएद्वारे वेळोवेळी वैधता वाढविण्यात आली आहे, ज्याची एक प्रत येथे संलग्न आहे आणि **परिशिष्ट "सी"** म्हणून चिन्हांकित केली आहे. तिसऱ्या विक्रीयोग्य इमारतीच्या इमारतीच्या इमारतीच्या योजनांना अद्याप अंतिम रूप दिले गेले नाही आणि मंजुरीसाठी सादर केले गेले नाही;

१६५. शिवाय, विक्रीच्या कराराच्या कलम ९ (ए) मध्ये या मालमत्तेवर तिसर् या उंच इमारतीबद्दल देखील खुलासा केला आहे, जो पुढीलप्रमाणे आहे:

९.(अ) विकासक / प्रवर्तक एसआरएच्या पूर्व परवानगीच्या अधीन राहून एसआरए आणि इतर प्राधिकरणांनी मंजूर केलेल्या मालमत्तेवर तिसरी उंच इमारत बांधण्याचा प्रस्ताव ठेवतात, ज्याला "**इंपीरियल**" च्या शेजारी आहे, ज्याचा तात्पुरता लेआउट जोडला गेला आहे आणि **परिशिष्ट "ए -१"** म्हणून चिन्हांकित केला आहे.

१६६. विक्रीसाठी कराराच्या अंमलबजावणीनंतर लवकरच, ज्यामध्ये कलम 7 अंतर्गत झोपडपट्टी योजनेचे दुसऱ्या योजनेसह एकत्रीकरण करण्याचा करार होता, प्रतिवादी क्रमांक १ ने वडाळा येथील योजना क्रमांक २ सह ताडदेव (इम्पीरियल स्कीम) येथे योजना क्रमांक १ आणि एसआरएने १० डिसेंबर २००९ रोजी सुधारित एलओआय जारी केला आणि २.९९६ च्या उच्च एफएसआय मंजूर करून आणि विक्री घटक क्षेत्र ८८,००३.५१ चौ.मी.पर्यंत वाढवले. १० डिसेंबर २००९ च्या सुधारित एलओआयच्या आधारे, प्रतिवादी क्रमांक १ ने ३१ डिसेंबर २००९ रोजी सुधारित लेआउट योजनेसाठी मंजुरी मिळविली, जी टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' साठी भाग भोगवटा प्रमाणपत्र देखील होती. अशा प्रकारे, १० डिसेंबर २००९ च्या सुधारित आशय पत्राच्या आधारे लेआउट योजनेत सुधारणा करताना टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' च्या संदर्भात

भोगवटा प्रमाणपत्र एसआरएने मंजूर केले. या परिस्थितीचा सामना करताना, वादींनी ३१ डिसेंबर २००९ रोजी सुधारित लेआउट प्लॅन / ओसी प्लॅन 'शेवटची उघड मंजूर योजना' म्हणून योग्यरित्या स्वीकारली आहे. या संदर्भात फिर्यादीच्या परिच्छेद ३.८ मधील विनंत्या खालीलप्रमाणे सादर करणे योग्य ठरेल:

> ३.८ एसआरएने मंजूर केलेल्या ३१ डिसेंबर २००९ च्या लेआउट प्लॅनच्या अवलोकनावरही, हे स्पष्ट होते की सी.एस. क्रमांक ७२५ (पीटी) आणि १/७२५ (पीटी) येथे असलेल्या जमिनीमध्ये टॉवर १ आणि टॉवर २ समाविष्ट असल्याचे दर्शविले गेले होते, प्रत्येकामध्ये १० पोडियम मजले + १ प्रवेश मजला + ४९ मजले आणि तिसऱ्या टॉवरसाठी निश्चित केलेली जागा होती. फिर्यादी नमूद करतात की इतर समान फ्लॅट खरेदीदारांसह त्यांचे निहित अधिकार, २००९ च्या मंजूर लेआउटमध्ये दर्शविल्याप्रमाणे विकासाच्या आधारे स्पष्ट झाले आणि संपूर्ण मोबदला देण्यात आला आणि या कॉन्फिगरेशनच्या आधारे फ्लॅट खरेदी करण्यात आले. ३१ डिसेंबर २००९ रोजीचा लेआउट प्लॅन यापुढे '**शेवटची जाहीर मंजूर योजना**' म्हणून संदर्भित केला जातो. ३१ डिसेंबर २००९ रोजीच्या लेआउट प्लॅनची एक प्रत येथे **एक्झिबिट 'सी'** मध्ये जोडली आहे.

१६७. अशा प्रकारे, तात्पुरते हुकूमासाठी वादीच्या हक्काचा निर्णय घेण्याच्या उद्देशाने, २००९ च्या योजनेत केलेल्या प्रकटीकरणाचा विचार केला जाईल आणि

विक्रीच्या करारामध्ये संलग्न ३ सप्टेंबर २००५ च्या एलओआयद्वारे केलेल्या पूर्वीच्या प्रकटीकरणाकडे दुर्लक्ष केले पाहिजे.

१६८. ३१ डिसेंबर २००९ च्या ओसी-कम-सुधारित लेआउट योजनेत, प्रतिवादी क्रमांक १ ने लेआउटमध्ये त्याचे स्थान दर्शवून टॉवर 'सी' च्या प्रस्तावित बांधकामाचा खुलासा सुरू ठेवला. तसेच मोठ्या मालमत्तेत पुनर्वसन इमारतींच्या बांधकामाचा तपशीलही दर्शविला. ३१ डिसेंबर २००९ रोजीच्या सुधारित आराखड्यानुसार मंजूर एकूण १,५८,८५८.७२ चौ.मी.जमीन मंजूर करण्यात आली, ज्यापैकी ५४,११६.३३ चौ.मी.चे क्षेत्र पुनर्वसन इमारतींच्या बांधकामासाठी वापरले गेले असे दर्शविले गेले आणि टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' च्या बांधकामासाठी ४९,४२१.८७ क्षेत्रफळ वापरले गेल्याचे दर्शविले गेले. अशा प्रकारे, एकूण मंजूर बीयूएपैकी १,५८,८५८.७२ पैकी केवळ १,०३,५३८.२० क्षेत्र वापरले गेले, उर्वरित मंजूर बीयूए ५५,३२०.६७ चौ.मी. न वापरलेले.

१६९. फिर्यादी अशा प्रकारे या स्थितीवर वाद घालत नाहीत की २००९ च्या शेवटच्या घोषित मंजूर योजनेत ३ विक्रीयोग्य टॉवर्सचे बांधकाम उघड केले गेले आणि उर्वरित मंजूर बीयूए ५५,३२०.६७ शिल्लक राहिले. तथापि, त्यांचा असा दावा आहे की ५५,३२०.६७ चौरस मीटरचा हा संपूर्ण बीयूए तिसऱ्या विक्री टॉवरच्या बांधकामासाठी नव्हता. फिर्यादींच्या मते, १० डिसेंबर २००९ च्या सुधारित एलओआयने केवळ

८८००३.५१ चौरस मीटरच्या विक्री घटक क्षेत्राला मंजुरी दिली होती. त्यापैकी ४९,४२१.८७ चौ.मी.चा बीयूए टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' च्या बांधकामात वापरला गेला, ज्यामुळे तिसऱ्या विक्रीयोग्य टॉवरच्या बांधकामासाठी केवळ ३८,५८१.६४ चौ.मी.चा बीयूए शिल्लक राहिला.

१७०. असेही दिसून येते की प्रतिवादी क्रमांक १ ने 'उक्त मालमत्ता' मध्ये बांधकाम करण्यासाठी अग्निशामक एनओसी मिळविल्या होत्या. २८ जून २००० रोजी एमसीजीएमच्या मुख्य अग्निशमन अधिकाऱ्याने जारी केलेल्या एनओसीमध्ये असे नमूद केले होते की टॉवर्स-१ आणि ३ (जे टॉवर्स-ए आणि बी आहेत) मध्ये स्टिल्ट प्लस ४४ मजले असतील आणि टॉवर-२ (जे टॉवर-सी आहे) मध्ये स्टिल्ट + ५६ मजले असतील ज्याची उंची २६४.८० मीटर असेल. त्याचप्रमाणे १२ एप्रिल २००२ रोजी सीएफओच्या पत्रात तिन्ही इमारतींची उंची दर्शविली होती. २८ मार्च २००५ रोजी एअरपोर्ट अथॉरिटी ऑफ इंडियाने २४६.९८ मीटर उंचीच्या तीन शाखांच्या बांधकामासाठी ना हरकत प्रमाणपत्र जारी केले होते. मोफा कराराच्या कलम-(एक्स) मध्ये असे सूचित केले आहे की फ्लॅट खरेदीदारांनी सर्व कागदपत्रांची तपासणी केली होती. अशा प्रकारे, टॉवर्स-ए आणि बीच्या फ्लॅट खरेदीदारांना केवळ टॉवर सीच्या बांधकामाबद्दलच नव्हे तर त्याच्या अंदाजे मजले आणि उंचीबद्दल देखील माहिती होती.

१७१. तसेच, १६ ऑक्टोबर २०१४ रोजी टॉवर्स ए आणि बी संदर्भात संपूर्ण ओसी जारी करताना, टॉवर सी इमारत २९२ मीटर उंचीसह ५७ मजल्यांच्या लेआउटमध्ये उघड करण्यात आली.

१७२. अशा प्रकारे, टॉवर-सीच्या प्रस्तावित बांधकामाची माहिती टॉवर्स ए आणि बीच्या फ्लॅट खरेदीदारांना स्पष्टपणे देण्यात आली.

<u>विक्रीच्या करारात वर्णन केलेले 'सांगितलेली मालमत्ता' नेमके काय आहे</u>

१७३. टॉवर-सीचे प्रस्तावित बांधकाम त्यांना उघड करण्यात आलेल्या अडचणीचा सामना करत फिर्यादींनी असा दावा केला आहे की 'इम्पीरियल एज' ही इमारत विक्रीसाठी करारात फ्लॅट खरेदीदारांना उघड केलेली तिसरी विक्रीयोग्य टॉवर आहे आणि म्हणूनच प्रतिवादी-विकासकांकडून पुढील कोणतेही बांधकाम, विशेषत: टॉवर्स 'सी' आणि 'सी1' च्या स्वरूपात केले जाऊ शकत नाही. 'इम्पीरियल एज' ही इमारत तिसरी विक्रीयोग्य टॉवर आहे की नाही या मुद्द्यावर स्वतंत्रपणे चर्चा केली जात आहे, परंतु टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' मधील फ्लॅटच्या खरेदीदारांसह अंमलात आणलेल्या विक्रीच्या करारातील 'उक्त मालमत्ता' च्या वर्णनाच्या चौकशीत या समस्येचे उत्तर देखील आहे.

१७४. वर पाहिल्याप्रमाणे, मालबार आणि कुंबाला हिल डिव्हिजनच्या सीएस क्रमांक ७२५ (पीटी) आणि १/७२५ (पीटी) चा भाग असलेल्या ५४,३६० चौरस मीटर क्षेत्राच्या संपूर्ण झोपडपट्टी योजना कराराच्या पहिल्या अनुसूचीमध्ये 'मोठी मालमत्ता' म्हणून वर्णन केली गेली आहे. वर पुन्हा सादर केलेल्या पुनरावृत्ती II मध्ये असे म्हटले आहे की प्रतिवादी क्रमांक १ या योजनेंतर्गत झोपडपट्टीतील रहिवाशांच्या पुनर्वसनासाठी 'मोठ्या मालमत्तेच्या एका भागावर' इमारती बांधत होता आणि खुल्या बाजारात मुक्त विक्रीसाठी इमारती बांधत होता. त्याचप्रमाणे, कराराच्या तिसर् या पुनरावृत्तीने पुढे स्पष्ट केले की दोन विक्रीयोग्य निवासी इमारती 'मोठ्या मालमत्तेच्या एका भागावर' बांधल्या जात आहेत, ज्याचे दुसऱ्या अनुसूचीमध्ये अधिक विशेषतः वर्णन केले गेले आहे आणि ज्याला 'ही मालमत्ता' म्हणून संबोधले गेले आहे.

१७५. प्रतिवादी-विकासकांच्या मते, १९,९४४ चौरस मीटर जमीन ज्यावर विक्रीच्या करारात उघड केल्याप्रमाणे तीन विक्री टॉवर्स बांधले गेले आहेत, ती 'सांगितलेली मालमत्ता' आहे. सोयीच्या उद्देशाने, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ ने त्यांच्या कागदपत्रांच्या संकलनासह तयार केलेल्या नकाशात हिरव्या रंगाच्या छटेत 'मोठ्या मालमत्ते'मध्ये 'ही मालमत्ता' दर्शविली आहे. खालील सुविधा नकाशाचे पुनरुत्पादन करणे योग्य ठरेल:-

(नकाशा इथे पुनरुत्पादित केलेला नाही)

१७६. फिर्यादी वरील नकाशावर गंभीरपणे वाद घालतात कारण मोफा कराराशी जोडलेल्या नकाशात हिरव्या रंगाची छटा दर्शविली गेली नव्हती. फिर्यादीच्या वतीने असा युक्तिवाद केला जातो की दुसऱ्या अनुसूचीतील ही मालमत्ता अज्ञात आहे. म्हणून विक्रीच्या कराराच्या पहिल्या आणि दुसऱ्या अनुसूचीमध्ये अनुक्रमे 'मोठी मालमत्ता' आणि 'सांगितलेली मालमत्ता' यांचे वर्णन पुन्हा सादर करणे आवश्यक आहे: -

वरील पहिल्या अनुसूचीचा उल्लेख खालीलप्रमाणे आहे:

(मोठ्या मालमत्तेचे वर्णन)

मलबार आणि कुंबाला हिल डिव्हिजनच्या सी.एस. क्र. ७२५ (पीटी) आणि १/७२५ (पीटी) असलेल्या जमिनीचा तो सर्व तुकडा किंवा जमीन किंवा जमीन एकूण ५४,३६० चौ.मी. किंवा त्याभोवती उभ्या असलेल्या संरचनांसह तीन झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनांचे एकत्रीकरण केले जाईल, जसे की, नव महाराष्ट्र नगर सहकारी गृह निर्माण संस्था लिमिटेड, न्यू जयफळवाडी को-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग सोसायटी लिमिटेड आणि जनता हिल को-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग सोसायटी लिमिटेड, ताडदेव येथे स्थित, मुंबई आणि सीमा खालीलप्रमाणे आहे:-

उत्तरेकडे किंवा उत्तरेकडे : सी.एस. क्र. ३/७२५ (पीटी)

दक्षिणेकडे किंवा दक्षिणेकडे : पोलीस स्टाफ क्वार्टर्स

पूर्वेकडे किंवा पूर्वेकडे : सी.एस. क्रमांक २/७३०, ३/७३० आणि ७२८

पश्चिमेकडे किंवा पश्चिमेकडे : कंबाला हिल, सी.एस. ३ ए / ७२३ आणि ९/७२२

<u>वरील दुसऱ्या अनुसूचीचा उल्लेख केला आहे:</u>

(उक्त मालमत्तेचे वर्णन)

सी.एस. क्र. ७२५ (पीटी) आणि मलबार आणि कंबाला हिल डिव्हिजनचा १/७२५ (पीटी) हा मोठ्या मालमत्तेचा एक भाग आहे ज्यावर एस.डी. कॉर्पोरेशन प्रायव्हेट लिमिटेडद्वारे मुक्त विक्री घटक अंतर्गत दोन टॉवर्स ("**द इम्पीरियल**" म्हणून ओळखले जातात) बांधले जात आहेत.

१७७. असे दिसते की पहिल्या प्रतिवादी विकासकाने परिशिष्ट 'ए' आणि 'ए १' मधील विक्रीसाठी केलेल्या करारांना जोडले, 'त्या मालमत्तेवर' बांधकाम केले जात असलेल्या तीन विक्रीयोग्य टॉवर्सचे 'तात्पुरते वर्तमान लेआउट' जे स्पष्टपणे सूचित करतात की तीन टॉवर्स कोणत्या ठिकाणी येणार आहेत. परिशिष्ट 'ए' आणि 'ए १' च्या फिर्यादी प्रतींसह तयार केलेल्या विक्रीच्या कराराच्या प्रतीमध्ये फार स्पष्ट नाही. त्यांच्या

संकलनासह प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ यांनी परिशिष्ट 'ए' आणि 'ए १' च्या रंगीत प्रती सादर केल्या आहेत.

१७८. विक्री कराराशी संलग्न परिशिष्ट 'ए' आणि 'ए १' मधील 'तात्पुरते वर्तमान मांडणी' वरून झोपडपट्टीवासीयांच्या पुनर्वसनासाठी इमारतींच्या बांधकामासाठी 'मोठ्या मालमत्ते'च्या भागाचे आणि विक्रीयोग्य निवासी इमारतीच्या बांधकामासाठी काही भाग स्पष्टपणे दिसून येतो. अशा प्रकारे, टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' च्या फ्लॅट खरेदीदारांना विक्रीयोग्य तीन टॉवर्स कोणत्या जागेवर येणार आहेत याची स्पष्ट माहिती देण्यात आली. या प्रकरणाच्या दृष्टीने, मी प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ चा युक्तिवाद प्रथमदर्शनी स्वीकारण्यास प्रवृत्त आहे की वर पुनरुत्पादित नकाशातील हिरव्या रंगाचा भाग विक्रीसाठी करारानुसार वर्णन केलेला 'सांगितलेला मालमत्ता' आहे.

१७९. विक्रीच्या करारातील 'उक्त मालमत्ता' ओळखणे आवश्यक होते कारण करार केवळ 'उक्त मालमत्ता' पुरते मर्यादित आहेत आणि फ्लॅट खरेदीदारांना 'मोठ्या मालमत्ता'च्या उर्वरित भागाशी कोणतीही चिंता नव्हती, ज्यावर झोपडपट्टीवासीयांच्या पुनर्वसनासाठी इमारती बांधल्या गेल्या आहेत. खरं तर, सहा मीटर रुंदीचा अंतर्गत रस्ता आहे जो 'मोठ्या मालमत्ता' च्या भागाला विभक्त करतो ज्यावर पुनर्वसन इमारती बांधल्या जातात आणि 'सांगितलेली मालमत्ता' आहे. त्यांना केलेल्या प्रकटीकरणाच्या उल्लंघनाबद्दल वादींच्या युक्तिवादाची तपासणी करण्याच्या उद्देशाने अचूक

'सांगितलेली मालमत्ता' ओळखणे देखील आवश्यक आहे. टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' च्या फ्लॅट खरेदीदारांना केलेले खुलासे केवळ 'नमूद केलेल्या मालमत्ते'पुरते मर्यादित आहेत जे आता ओळखले गेले आहे. फिर्यादींना प्रतिवादी-विकासकांनी 'मोठ्या मालमत्तेच्या' शिल्लक भागामध्ये केलेल्या क्रियाकलापांशी कोणतीही चिंता नाही. अन्यथा पहिल्या प्रतिवादी विकासकाने टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' च्या फ्लॅट खरेदीदारांना झोपडपट्टी पुनर्वसन इमारती कशा पद्धतीने बांधल्या जाणार होत्या याची पूर्ण आणि संपूर्ण माहिती देणे हास्यास्पद ठरेल. या मालमत्तेच्या उर्वरित भागावर असलेल्या पुनर्वसन इमारतींच्या बांधकाम कामांवर नियंत्रण ठेवणे आणि त्यांचे नियमन करणे देखील त्यांच्या बाजूने खूप महत्वाकांक्षी असेल. हे एक कारण आहे की श्री. समदानी यांनी पुनर्वसन सदनिका बांधण्याच्या संदर्भात प्रकटीकरणाच्या उल्लंघनाचा आरोप लावण्याच्या मर्यादेपर्यंत वादींचा खटला योग्यरित्या ताणला नाही.

१८०. 'मोठ्या मालमत्ता' मध्ये 'उक्त मालमत्ता' चे नेमके स्थान ओळखल्यानंतर मी आता 'इम्पीरियल एज' ला टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' च्या फ्लॅट खरेदीदारांना उघड केलेला तिसरा विक्रीयोग्य टॉवर म्हणून मानले जाऊ शकते की नाही हे तपासण्यासाठी पुढे जात आहे.

'इम्पीरियल एज' हा तिसरा विक्रीयोग्य टॉवर आहे का?

१८१. ३१ डिसेंबर २००९ रोजी जाहीर केलेल्या शेवटच्या मंजूर योजनेत, पहिल्या प्रतिवादी-विकासकाने जी+ १६ मजल्यांच्या 'रिहॅब बिल्डिंग नंबर १ विंग-ए' या भूखंडाच्या ईशान्य भागात बांधकाम करण्याचा प्रस्ताव दिला होता. १६ ऑक्टोबर २०१४ रोजी सुधारित योजना मंजूर करताना तीच स्थिती कायम राहिली असे दिसते. तथापि, प्रतिवादी क्रमांक १ ने त्या ठिकाणी प्रत्यक्षात जे बांधले आहे ते दोन इमारती आहेत, ज्यांचे वर्णन २० ऑक्टोबर २०२० च्या ओसी योजनेत जी + १९ मजल्यांच्या '(आरईएचएबी) कंपोझिट बिल्डिंग नंबर १ (विंग ए)' आणि जी + ४९ मजल्यांच्या '(सेल) कंपोझिट बिल्डिंग नंबर १ (विंग बी)' म्हणून केले आहे. जी + ४९ मजल्याची ही विंग बी कंपोझिट विक्री इमारत 'इम्पीरियल एज' आहे.

१८२. फिर्यादींच्या मते, जी + ४९ मजल्यांचा समावेश असलेली इमारत 'इम्पीरियल एज' ही विक्री घटक इमारत असल्याने, टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' मधील फ्लॅटच्या खरेदीदारांना केलेल्या प्रकटीकरणाखाली विचारात घेतलेला हा तिसरा विक्रीयोग्य टॉवर आहे. फिर्यादी वाद घालत नाहीत की इमारत 'इम्पीरियल एज' परिशिष्ट 'ए' आणि 'ए १' मध्ये दर्शविलेल्या तात्पुरत्या ठिकाणी स्थित नाही. ते कबूल करतात की 'इम्पीरियल एज' ही इमारत अशा ठिकाणी बांधली गेली आहे जिथे केवळ पुनर्वसन इमारती बांधल्या जाणार होत्या. तथापि, फ्लॅट खरेदीदारांना केलेल्या प्रकटीकरणात केवळ तीन विक्रीयोग्य टॉवर्सचा विचार केला गेला असल्याने,

फिर्यादींचा असा दावा आहे की इमारत 'इम्पीरियल एज' ही इमारत अपरिहार्यपणे तिसरी विक्रीयोग्य टॉवर मानली जाणे आवश्यक आहे आणि म्हणूनच प्रतिवादी - विकासकांना मूळ जाहीर केलेल्या ठिकाणी प्रस्तावित टॉवर्स 'सी' आणि 'सी १' बांधण्यापासून रोखले जाणे आवश्यक आहे कारण ते प्रत्यक्षात चौथे आणि पाचवे विक्रीयोग्य टॉवर असतील. ज्याचे बांधकाम त्यांना कधीही उघड केले गेले नाही. दुसरीकडे, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ चा युक्तिवाद आहे की टॉवर सी, विंग्ज १ आणि २ सह, तिसरा निवासी विक्रीयोग्य टॉवर आहे जो उघड करण्यात आला होता.

१८३. मी फिर्यादींचा युक्तिवाद स्वीकारण्यास असमर्थ आहे की 'इम्पीरियल एज' हा तिसरा विक्रीयोग्य टॉवर मानला जाऊ शकतो. निकालाच्या आधीच्या भागात, 'मोठ्या मालमत्ता' मध्ये 'उक्त मालमत्ता' च्या नेमक्या स्थानाबद्दल चौकशी केली गेली आहे आणि आधी पाहिल्याप्रमाणे, या चौकशीच्या परिणामावरून 'इम्पीरियल एज' ही इमारत तिसरी विक्रीयोग्य टॉवर आहे की नाही हे निश्चित केले जाईल. 'मोठ्या मालमत्ते'मध्ये 'उक्त मालमत्ता' शोधल्यानंतर हे स्पष्ट होते की 'इम्पीरियल एज' ही इमारत 'त्या मालमत्ते'च्या बाहेर बांधली गेली आहे. वर नमूद केल्याप्रमाणे, टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' च्या फ्लॅट खरेदीदारांना मोफाच्या कलम ३ आणि ४ नुसार केवळ 'उक्त मालमत्ता' मधील विकासाच्या मर्यादेच्या संदर्भात खुलासा करण्याचा अधिकार होता. संपूर्ण 'मोठ्या मालमत्ते'मध्ये विकासाची व्याप्ती आणि

संभाव्यता त्यांना उघड करण्याची आवश्यकता नव्हती. पुनर्वसन इमारती ज्या ठिकाणी बांधल्या जाणार होत्या त्या उर्वरित 'मोठ्या मालमत्ता' बद्दल त्यांना अजिबात चिंता नाही. प्रतिवादी क्र.१ ने 'इम्पीरियल एज' ही इमारत अशा ठिकाणी बांधली आहे जिथे पुनर्वसन इमारती बांधल्या जाणार होत्या आणि 'त्या मालमत्तेच्या' कोणत्याही भागात नाही. प्रतिवादी क्रमांक १ द्वारे 'इम्पीरियल एज' इमारतीचे बांधकाम 'द इम्पीरियल' इमारतीच्या टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' च्या फ्लॅट खरेदीदारांना केलेल्या कोणत्याही खुलाशाचे उल्लंघन करणार नाही.

१८४. म्हणूनच, विक्रीच्या करारामध्ये फ्लॅट खरेदीदारांना केलेल्या प्रकटीकरणाच्या अर्थानुसार 'इम्पीरियल एज' या इमारतीला तिसरा विक्रीयोग्य टॉवर म्हणून मानले जाऊ शकत नाही. 'उक्त मालमत्ता' मध्ये बांधल्या जाणाऱ्या विक्रीच्या करारात उघड केलेला टॉवर 'सी' अद्याप बांधला गेला नाही आणि माझ्या मते, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ ला 'सांगितलेल्या मालमत्तेत' टॉवर 'सी' बांधण्यापासून रोखले जाऊ शकत नाही. तथापि, मुद्दा हा आहे की टॉवर 'सी' चे बांधकाम प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ द्वारे किती प्रमाणात केले जाऊ शकते. प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ द्वारे टॉवर 'सी' चे बांधकाम आता किती प्रमाणात केले जाऊ शकते हे निश्चित करण्यापूर्वी, प्रथम कॉन्डोमिनियममध्ये शिल्लक न वापरलेला एफएसआय निहित करण्याच्या वादीच्या युक्तिवादाचा सामना करणे आवश्यक आहे.

<u>उर्वरित मंजूर विक्री घटक एफएसआय निहित करण्याचा फिर्यादीचा युक्तिवाद</u>

१८५. फिर्यादींनी असा दावा केला आहे की टॉवर्स-ए आणि बी आणि इमारत 'इम्पीरियल एज' च्या बांधकामानंतर उर्वरित मंजूर विक्री घटक एफएसआय न वापरला गेला आहे. तथापि, मी सदर प्रतिपादन मान्य करण्यास असमर्थ आहे. वर पाहिल्याप्रमाणे, झोपडपट्टी योजनेतील एफएसआय जमिनीबाहेर जात नाही. सहसा, एफएसआय निकष/धोरणांमध्ये बदल करून निर्माण झालेल्या अतिरिक्त एफएसआयचे तत्त्व सहकारी संस्थेच्या जमिनीचे हस्तांतरण करण्याच्या अधिकाराच्या संदर्भात लागू केले जाते. जमीन आणि इमारत सोसायटीकडे हस्तांतरित करण्यात होणाऱ्या विलंबामुळे एफएसआय मानदंड/धोरणांमधील बदलामुळे विकासकाला वाढीव एफएसआयच्या मंजुरीचा फायदा होणार नाही याची खातरजमा या तत्त्वात करण्यात आली आहे. झोपडपट्टी योजनेत मात्र संपूर्ण योजना पूर्ण झाल्याशिवाय जमिनीचे हस्तांतरण हाती घेता येत नाही. खाजगी विकासाच्या विपरीत, जिथे एखादी सोसायटी, ज्याची इमारत पूर्ण झाली आहे, लेआउट डेव्हलपमेंटच्या प्रलंबित काळात प्रमाणबद्ध जमिनीचे हस्तांतरण करू शकते, झोपडपट्टी कायद्याच्या कलम १५ ए च्या विशिष्ट तरतुदींमुळे झोपडपट्टी योजनेत अशा प्रमाणात जमीन हस्तांतरणाची मागणी केली जाऊ शकत नाही, ज्या अंतर्गत झोपडपट्टी योजना पूर्ण झाल्यानंतरच जमीन भाडेपट्टीवर देण्याचा विचार केला जातो. झोपडपट्टी योजना हाती घेणार् या

विकासकाचा जमिनीवर कोणताही हक्क नसल्यामुळे, त्याला मोफाच्या कलम ११ (३) आणि (४) अंतर्गत किंवा खटला दाखल करून प्रमाणबद्ध जमीन देण्यास भाग पाडले जाऊ शकत नाही. झोपडपट्टी कायद्याच्या कलम १५ ए च्या योजनेत योजना पूर्ण झाल्यानंतर एसआरए च्या नावे जमीन निहित करण्याची कल्पना आहे आणि त्यानंतर एसआरए झोपडपट्टीवासीयांच्या सोसायट्या आणि विक्री घटक इमारतींना स्वतंत्र भाडेपट्टे मंजूर करते. तसेच, अतिरिक्त पुनर्वसन सदनिका बांधण्याचे बंधन पूर्ण झाल्यामुळे विकासकाला अतिरिक्त विक्री घटक क्षेत्र मंजूर केले जाते. अतिरिक्त पुनर्वसन सदनिकांच्या बांधकामासाठी झालेल्या खर्चाची भरपाई विकासक अतिरिक्त विक्री घटक क्षेत्र विकून करतो. फ्लॅट खरेदीदारांच्या सामूहिक संस्थेच्या बाजूने अशा अतिरिक्त विक्री घटक क्षेत्रात मालकी असणे हास्यास्पद ठरेल. म्हणूनच, नियमांमधील बदलामुळे शिल्लक राहिलेला एफएसआय किंवा अतिरिक्त एफएसआय हे तत्त्व झोपडपट्टी योजनेत लागू केले जाऊ शकत नाही.

१८६. टॉवर 'सी' च्या बांधकामाच्या व्याप्तीच्या मुद्द्याकडे परत वळून, मी प्रथम दोन झोपडपट्टी योजनांचे एकत्रीकरण, २०१६ च्या अधिसूचनेद्वारे वाढीव घनतेला मंजुरी आणि मंजूर विक्री घटक बीयूएवर डीसीपीआर-२०३४ लागू होण्याच्या एकत्रित परिणामाचे परीक्षण करण्यासाठी पुढे जातो.

<u>मॅसिव्ह बी यु ए बोनान्झा आता विकसकांकडे उपलब्ध आहे</u>

१८७. वर नमूद केल्याप्रमाणे, प्रतिवादी क्रमांक १ ने वडाळा येथील योजना क्रमांक २ सह ताडदेव (इम्पीरियल स्कीम) येथे योजना क्रमांक १ एकत्र केली आहे. विक्रीसाठी कराराच्या कलम ७ अंतर्गत अशा क्लबिंगला परवानगी होती आणि अन्यथा डीसीआर १९९१ च्या परिशिष्ट IV च्या कलम ७.८ अंतर्गत परवानगी आहे, जे खालीलप्रमाणे प्रदान करते:

> ७.८ झोपडपट्टीवासीयांच्या एकाच मालक/विकासक/स्वयंसेवी संस्था/सहकारी संस्थेने विकासासाठी घेतलेल्या दोन किंवा अधिक झोपडपट्ट्यांच्या बाबतीत, या झोपडपट्ट्यांमधील पुनर्वसन आणि मोफत विक्री दोन्ही घटक एकत्र केले जाऊ शकतात आणि कोणत्याही भूखंडात प्रदान केलेल्या भूखंडांमध्ये कोणत्याही प्रमाणात स्थित केले जाऊ शकतात, एफएसआय २.५ पेक्षा जास्त असणार नाही, परंतु या अटीवर नमूद केलेल्या झोपडपट्ट्यांमध्ये पुनर्वसन घटकाचे मोफत विक्री घटक आणि पुनर्वसन घटकांचे समान प्रमाण असेल या परिशिष्टाच्या कलम ३.३ ते ३.५ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे.

१८८. फिर्यादींनी दोन योजनांच्या एकत्रीकरणावर समकालीनपणे आक्षेप घेतला नाही, ज्यामुळे १० डिसेंबर २००९ रोजी एलओआय आणि ३१ डिसेंबर २००९ रोजी लेआउट प्लॅन जारी करण्यात आला आहे. खरं तर, टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' चा भाग

ओसी ३१ डिसेंबर २००९ च्या सुधारित लेआउट योजनेतून बाहेर पडतो, हेच कारण आहे की वादींनी दोन योजनांच्या एकत्रीकरणाला आव्हान दिले नाही आणि त्याऐवजी १० डिसेंबर २००९ च्या एलओआय आणि ३१ डिसेंबर २००९ च्या सुधारित लेआउट प्लॅनद्वारे मूळ योजनेत केलेले बदल स्वीकारले आहेत.

१८९. या दोन योजनांचे एकत्रीकरण विकासकाला पुनर्वसन आणि विक्री घटक क्षेत्र एका योजनेतून दुसऱ्या योजनेत हलवण्याचा अधिकार देखील देते. ताडदेव हा वडाळ्यापेक्षा मुंबई शहरातील अधिक समृद्ध भाग असल्याने, प्रतिवादी क्रमांक १ ने ताडदेव येथे बांधकाम करण्यायोग्य पुनर्वसन घटक वडाळा योजनेत हलविण्याचा पर्याय निवडला आणि त्यानुसार वडाळा येथे विक्रीयोग्य घटक ताडदेव इम्पीरियल योजनेत आणला आहे. अशा प्रकारे दोन योजनांच्या एकत्रीकरणामुळे प्रतिवादी क्रमांक १ ला मोठ्या प्रमाणात फायदा झाला आहे, ज्याने १६००१.८४ चौरस मीटरचा विक्री घटक बीयूए वडाळा ते ताडदेव हलविला होता. अशा प्रकारे ताडदेव योजनेतील एकूण बांधकाम करण्यायोग्य विक्री घटक ८८,००३.५१ चौ.मी.वर पोहोचला. प्रतिवादी क्रमांक १ ने ७१४५.४० चौ.मी. 'इम्पीरियल एज' इमारतीच्या बांधकामासाठी मंजूर केलेल्या विनामूल्य घटक क्षेत्रापासून टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' च्या बांधकामासाठी ४९४२१.८७ चौरस मीटरचा विक्री घटक आधीच वापरला गेला होता. यामुळे सुमारे

३१,४३६.२४ चौ.मी.चा विक्रीचा घटक 'उक्त मालमत्ता' मध्ये टॉवर 'सी' बांधण्यासाठी शिल्लक राहिला.

१९०. तथापि, प्रतिवादी क्रमांक १ ने आता २७ मे २०२४ रोजी सुधारित आशय पत्र सुरक्षित करण्यासाठी काय केले आहे, ज्या अंतर्गत १ ऑक्टोबर २०१६ रोजीच्या अधिसूचनेनुसार सदनिकेची किमान घनता ६५० प्रति हेक्टर वाढल्यामुळे ४.०० च्या वाढीव एफएसआयचा लाभ देण्यात आला आहे. प्रतिवादी क्रमांक १ ने ताडदेव आणि वडाळा येथील दोन्ही योजनांच्या संदर्भात १ ऑक्टोबर २०१६ च्या अधिसूचनेद्वारे वाढीव किमान पुनर्वसन सदनिका घनतेचा लाभ घेतला. १० डिसेंबर २००९ च्या एलओआय अंतर्गत, प्रतिवादी क्रमांक १ ने ताडदेव येथे केवळ ९७ पीएपी सदनिका आणि वडाळा येथे ३३८ पीएपी सदनिकांचे बांधकाम केले होते. १ ऑक्टोबर २०१६ च्या अधिसूचनेनुसार, प्रतिवादी क्रमांक १ ला ताडदेव येथे १०४० पीएपी सदनिकांच्या बांधकामास मंजुरी मिळाली, ज्यामुळे ताडदेव योजनेसाठी संबंधित अतिरिक्त विक्री घटक क्षेत्र तयार झाले. तथापि, ताडदेव येथे १०४० पीएपी सदनिकांचे बांधकाम करण्याऐवजी, प्रतिवादी क्रमांक १ ने वडाळा योजनेत १०१३ पीएपी सदनिकांचे स्थलांतर केले आहे आणि तो ताडदेव योजनेत केवळ २७ सदनिकांचे बांधकाम करणार आहे.

१९१.			अशा प्रकारे, दोन योजनांच्या एकत्रीकरणामुळे, प्रतिवादी क्रमांक १ ने २०२४ मध्ये सदनिकांची किमान घनता प्रति हेक्टर ६५० पर्यंत वाढल्यामुळे आणखी लाभ मिळविला आहे. पीएपी सदनिकांच्या बांधकामाची जबाबदारी ताडदेव ते वडाळा येथे हलवून आणि विक्री घटक क्षेत्र वडाळा ते ताडदेव येथे हलवून, प्रतिवादी क्रमांक १ ने १,९१,६२५.६० चौ.मी.चा मोठ्या प्रमाणात विक्री घटक बीयूए ताडदेव योजनेत मिळविला आहे.

१९२.		जर प्रतिवादी क्रमांक १ ने २००९ मध्ये संबंधित वेळी टॉवर 'सी' बांधला असता, तर तो ३८,५८१.६४ चौ.मी.चा बीयूए घेऊन आला असता, जो ८८,००३.५१ चौ.मी.च्या मंजूर विक्री घटक क्षेत्रातून शिल्लक राहिला होता. टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' साठी ४९,४२१.८७ चौ.मी. वर पाहिल्याप्रमाणे, प्रतिवादी क्रमांक १ ने 'इम्पीरियल एज' इमारतीच्या बांधकामासाठी ७१४५.४० च्या विक्री घटक क्षेत्राचा वापर केला आहे आणि त्या मालमत्तेच्या बाहेर बांधकाम करून ते गमावलेले विक्री घटक क्षेत्र परत मिळवू शकते की नाही यावर निर्णयाच्या उत्तरार्धात चर्चा केली जात आहे. सध्या, मी २००९ च्या योजनेनुसार टॉवर 'सी' साठी ३८,५८१.६४ चौ.मी. १९३.३८,५८१.६४ चौरस मीटरच्या बीयूएसह टॉवर 'सी' च्या बांधकामाच्या तुलनेत, प्रतिवादी क्रमांक १ आता १,३५,०५८.३३ चौरस मीटरच्या मोठ्या प्रमाणात विक्री घटक बीयूएसह सशस्त्र आहे. (एकूण १९१६२५.६०, ४९४२१.८७ आणि इम्पीरियल एजसाठी ७१४५.४० च्या टॉवर्स ए

आणि बी साठी कमी बीयूए वापरले गेले) जे २००९ मध्ये टॉवर 'सी' बांधल्या जाऊ शकणाऱ्या क्षेत्रापेक्षा सुमारे चार पट आहे. हा बोनान्झा प्रतिवादी क्रमांक १ ने तीन बाबींवर सुरक्षित केला आहे: (i) २०१६ पर्यंत सदनिकेच्या घनतेत वाढ, अधिसूचना (ii) वडाळा ते ताडदेव पर्यंत विक्री घटक क्षेत्रासह ताडदेव ते वडाळा पर्यंत अतिरिक्त बांधकाम करण्यायोग्य पीएपीची अदलाबदल करणे आणि (iii) डी सी पी आर २०३४ अंतर्गत फंजिबल आणि इतर एफ एस आय मंजूर करणे. आता मंजूर केलेला एकूण एफएसआय ४.२१ आहे.

१९४. वरील स्थितीच्या प्रकाशात, विचारासाठी उद्भवणारा पुढील मुद्दा हा आहे की प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ ला सुमारे १,३५,०५८.३३ चौरस मीटरच्या शिल्लक उपलब्ध विक्री घटक बीयूएचा वापर करून 'त्या मालमत्तेत' किंवा 'मोठ्या मालमत्तेत' पुढील बांधकाम करण्याची परवानगी दिली जाऊ शकते का?

टॉवर्स अ आणि बी मध्ये अतिरिक्त सदनिका आणि इतर जागेच्या बांधकामाचा प्रस्ताव.

१९५. वर पाहिल्याप्रमाणे, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ आता १,९१,६२५.६० चौ.मी.च्या विक्री घटक बीयूएच्या विपुल प्रमाणात सशस्त्र आहेत. आता प्रतिवादी विकसकांना उपलब्ध करून दिलेला विक्री घटक बीयूए इतका मोठा आहे की 'सी' आणि 'सी१' च्या दोन पंखांमध्ये विभागल्यानंतरही टॉवर 'सी' मध्ये ते पूर्णपणे लोड

करणे त्यांना कठीण जात आहे. त्यानुसार विकासकांनी ९ मजल्यांचा 'टाऊन हाऊस' नावाची नवीन इमारत बांधण्याचा प्रस्ताव दिला आहे. मंजूर बीयूए अद्याप वापरला गेला नसता, त्यामुळे प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ ने आता टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' मध्ये अतिरिक्त निवासी सदनिका बांधण्याचा निर्णय घेतला आहे. त्यांना 'द इम्पीरियल'च्या टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' या दोन्ही मजल्यांवर १६, २३, ३१, ३८ आणि ४५ व्या मजल्यांवर १० अतिरिक्त निवासी फ्लॅट बांधायचे आहेत. फिर्यादीच्या मते, त्या १० फ्लॅटचे बांधकाम टॉवर्स ए आणि बीच्या निर्वासित भागात आहे. त्यांना टॉवर्स ए आणि बी मधील पेंटहाऊस आणखी एका पातळीवर वाढवायचे आहेत. असे दिसते की १,९१,६२५.६० चौ.मी.चा प्रचंड विक्री घटक बीयूए तरीही सेवन न करता राहील, म्हणूनच प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ ने टॉवर्स ए आणि बी च्या पोडियम स्तर १ ते ११ च्या आत एफएसआय फीड करून अनेक बांधकामे बांधण्याचा निर्णय घेतला आहे. त्यांना लेव्हल १ वर एक दुकान बांधायचे आहे. त्यांना उपलब्ध एफएसआयसह फीड करून सध्याच्या क्लब हाऊस क्षेत्राचा विस्तार आणि रूपांतर देखील करायचे आहे. हे ३० एप्रिल २०२५ रोजी प्रतिवादी क्रमांक १ द्वारे एकतर्फी अंमलात आणलेल्या आणि नोंदणीकृत पुरवणी घोषणेतून स्पष्ट झाले आहे, ज्याचा संबंधित भाग पुढीलप्रमाणे आहे:

<u>या मालमत्तेच्या व्याख्येमध्ये नवीन भर (पूर्वी या घोषणेत परिभाषित केलेल्या गोष्टींवरून):</u>

(उ) एसआरएने मंजूर केलेले १० (दहा) नवीन अपार्टमेंट, आणि १६ व्या, २३ व्या, ३१ व्या, ३८ व्या आणि ४५ व्या मजल्यांवर (नवीनतम सुधारित आयओएनुसार मजला क्रमांक एफ-५, एफ-१२, एफ-२०, एफ-२७ आणि एफ-३४ च्या समतुल्य) १६ व्या, २३ व्या, ३१ व्या, ३८ व्या आणि ४५ व्या मजल्यावर, (आयओएच्या योजना संदर्भ क्र. क्र. एस आर ए /इंग्लिश/५८१/डी/जी एक आणि एमएचलँड एम एल /ए पी दिनांक २४.०७.२०२४ रोजी एस आर ए द्वारे मंजूर केले आहे, जे येथे **"परिशिष्ट एच"** म्हणून जोडले आहे);

(ऊ) एलव्हीएल -१ ते ११ म्हणून परिभाषित इम्पीरियलची पोडियम पातळी (एसआरएने पी९ए ते पी १ म्हणून मंजूर केलेल्या योजनेवर दर्शविली गेली आहे आणि साइटवर एलव्हीएल -१ ते ११ म्हणून दर्शविली गेली आहे) ज्यात एक तळघर (एलव्हीएल -१), एक ड्रॉप-ऑफ लॉबी (एलव्हीएल ०) आणि ९ पोडियम, पार्किंग, सेवा, ड्राइव्हवे, रॅम्प, स्टिल्ट, तात्पुरती साइट कार्यालये, द इम्पीरियल क्लब आणि इतर जागा अनेक स्तरांवर पसरलेल्या आहेत. दुहेरी उंची पातळी १० आणि लेव्हल ११ वर एक सर्व्हिस फ्लोर आणि **"परिशिष्ट एफ"** म्हणून जोडलेल्या सारणी आणि योजनांमध्ये तपशीलवार केल्याप्रमाणे;

(ऋ) एसआरएने नवीनतम द्वारे मंजूर केल्यानुसार लेव्हल '-१' वरील एक (१) दुकान आयओए सुधारित केले आणि येथे जोडलेल्या योजनांवर **"परिशिष्ट एच"** म्हणून दर्शविले गेले.

(ऌ) विंग डी टाऊनहाऊस एसआरएने नवीनतम सुधारित आयओएद्वारे मंजूर केले आहे आणि येथे संलग्न केलेल्या योजनेत दर्शविल्याप्रमाणे **"परिशिष्ट एच"** आहे.

१९६. टॉवर्स ए आणि बी इमारतींमध्ये प्रस्तावित भर मोफाच्या कलम ७ (१) (ii) च्या तरतुदींमुळे थेट प्रभावित होईल यात शंका नाही. ते निःसंशयपणे मोफाच्या कलम ७ (१) (ii) च्या अर्थानुसार इमारतीच्या संरचनेत भर घालतील.

१९७. प्रतिवादी-विकसकांची कृत्ये अशा प्रकारे इतकी निर्लज्ज आहेत की, मोठ्या मालमत्तेत अतिरिक्त संरचना बांधण्याव्यतिरिक्त, त्यांना विद्यमान टॉवर्स ए आणि बी इमारतींमध्ये अतिरिक्त फ्लॅट बांधायचे आहेत, ज्यांना ३१ डिसेंबर २००९ रोजी भाग ओसी आणि १६ ऑक्टोबर २०१४ रोजी पूर्ण ओसी प्राप्त झाला. मोफाच्या कलम ७ चे उद्दीष्ट प्रवर्तकांकडून या प्रकारच्या गैरप्रकारांना आळा घालणे आहे. येथे, १६ वर्षांपासून फ्लॅट खरेदीदारांनी व्यापलेल्या इमारतीत अतिरिक्त सदनिका बांधण्याचा प्रस्ताव आहे. विद्यमान टॉवर ए आणि बी इमारतींमध्ये, पोडियम किंवा त्याच्या इतर कोणत्याही भागात, पुढील बांधकाम करण्याच्या निर्लज्ज प्रस्तावासाठी

प्रतिवादी क्रमांक १ ते ५ वर कठोर कारवाई करणे या न्यायालयाने न्याय्य ठरले असते. तथापि, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ च्या वतीने श्री. कदम यांनी सूचनेनुसार एक निवेदन केले आहे की, कॉन्डोमिनियमची पूर्व लेखी संमती घेतल्याशिवाय टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' इमारतींमध्ये कोणतेही बदल केले जाणार नाहीत. अशा प्रकारे, आतापर्यंत प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ कोणतेही बांधकाम करण्याचा किंवा विद्यमान टॉवर 'ए' आणि 'बी' इमारतींमध्ये कोणतेही बदल करण्याचा प्रस्ताव देत नाहीत. जर निवेदन केले गेले नसते, तर न्यायालयाने अन्यथा प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ ला टॉवर ए आणि बी इमारती आणि त्याच्या पोडियम पातळीत (टॉवर सीच्या पोडियममध्ये सामील होण्याच्या मर्यादेशिवाय) कोणतीही भर किंवा बदल करण्यापासून रोखले असते.

१९८. त्याच वेळी, या मालमत्तेत टॉवर सी च्या बांधकामाच्या स्वरूपात 'द इम्पीरियल' प्रकल्पात अतिरिक्त फ्लॅट येणार असल्याने, जर विकासकांना पोडियम पातळीत कोणत्याही सामान्य सुविधा वाढवण्याची इच्छा असेल तर ते टॉवर ए आणि बीच्या फ्लॅट खरेदीदारांशी त्यांच्या संमतीसाठी संपर्क साधू शकतात आणि जर अशा सुविधांच्या वाढीमुळे सर्व फ्लॅट खरेदीदारांना फायदा होत असेल तर, टॉवर्स ए किंवा बीचे फिर्यादी किंवा फ्लॅट खरेदीदार अशा वाढीवर आक्षेप का घेतील याचे कोणतेही कारण मला दिसत नाही. तथापि, विद्यमान इमारतीत भर घालण्याची एकतर्फी कृती ही अशी गोष्ट आहे जी कोर्टाद्वारे नाकारली जाईल.

१९९. यामुळे टॉवर्स 'सी' आणि 'सी-१' च्या बांधकामाचा आणि 'टाऊन हाऊस (विंग डी)' इमारतीचा मुद्दा उरला आहे. टॉवर्स 'सी' आणि 'सी-१' आणि 'टाऊन हाऊस' इमारत किती प्रमाणात बांधता येईल हे मी ठरवणार आहे.

<u>प्रस्तावित इमारती टॉवर 'सी' (विंग्ज सी आणि सी -१) आणि 'टाऊन हाऊस'</u>

२००. २४ जुलै २०२४ रोजीच्या सुधारित मंजूर आराखड्यामध्ये, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ यांनी 'सी' आणि 'सी-१' च्या दोन विंगांमध्ये विभागून टॉवर सी चे बांधकाम प्रस्तावित केले आहे. संकलनासह तयार केलेल्या मंजूर लेआउट योजनेच्या प्रतीमध्ये दर्शविलेले प्रस्तावित सी विंगचे वर्णन थोडे अस्पष्ट आहे. टॉवर सीचे वर्णन बेस फ्लोअर, १२ पोडियम फ्लोअर्स, १ प्रवेशद्वार मजला, एएमई / आरईसीआरचे ३ मजले, १ सर्व्हिस फ्लोर आणि ४४ मजल्यांसह 'विंग सी' म्हणून केले गेले आहे. विंग 'सी-१' मध्ये बेस मजला, १३ पोडियम मजला, १ प्रवेश मजला, एएमई / आरईसीआरचे ३ मजले, १ सर्व्हिस फ्लोर आणि ०१ मजला दर्शविला आहे. सी आणि सी -१ टॉवर्सची उंची २१२.३० मीटर दर्शविली आहे.

२०१. याव्यतिरिक्त, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ ने 'टाऊन हाऊस' (विंग डी) नावाची अतिरिक्त रचना बांधण्याचा प्रस्ताव देखील दिला आहे, जो ग्राउंड प्लस ८ मजल्यांच्या तुलनेने लहान रचना असल्याचे दिसते. २४ जुलै २०२४ च्या लेआउट

प्लॅनमध्ये आधीच ठेवलेल्या आणि मोठ्या मालमत्तेत प्रस्तावित विविध बांधकामांचे वर्णन केले आहे, संदर्भाच्या सुलभतेसाठी खाली कॉपी केले आहे:

(नकाशा येथे पुनरुत्पादित केला नाही)

२०२. अशा प्रकारे, टॉवर सी (विंग्ज सी आणि सी -१) चे प्रस्तावित बांधकाम उघड केलेल्या ठिकाणी असल्याचे दिसते. प्रस्तावित इमारतीचे बांधकाम 'टाऊन हाऊस' (विंग डी) टॉवर्स ए आणि बीच्या फ्लॅट खरेदीदारांना कबूल केले गेले नाही. ही एक नवीन इमारत किंवा रचना आहे जी विकसकांनी प्रथमच सादर केली आहे. टाऊन हाऊस इमारत 'ग्रीन हिल स्लोप' म्हणून दर्शविल्या जाणाऱ्या मालमत्तेच्या भागावर बांधण्याचा प्रस्ताव आहे.

२०३. तथापि, प्रस्तावित इमारतीचे स्थान 'टाऊन हाऊस' वर पुन्हा सादर केलेल्या हिरव्या रंगाच्या नकाशावर दिसले तर असे दिसून येते की तिचे स्थान 'सांगितलेल्या मालमत्तेच्या' वर्णनाच्या बाहेर आहे. टाऊन हाऊस इमारत 'उक्त मालमत्ता' च्या हद्दीबाहेर बांधली जाईल आणि ती टॉवर्स ए आणि बी च्या फ्लॅट खरेदीदारांना केलेल्या प्रकटीकरणाच्या कक्षेबाहेर असेल. वर पाहिल्याप्रमाणे, फिर्यादी जमिनीच्या भागावरील बांधकामाचे नियमन करण्याचा प्रयत्न करू शकत नाहीत, जे त्यांच्याबरोबर अंमलात आणलेल्या मोफा कराराचा भाग नव्हते. टाऊन हाऊस इमारत

'उक्त मालमत्ते'च्या बाहेर बांधली जात असल्याने मला ती बांधण्यास परवानगी देण्यात कोणतीही अडचण येत नाही.

२०४. तथापि, श्री समदानी यांनी वैकल्पिकरित्या सादर केले आहे की जरी टाऊन हाऊस इमारत 'त्या मालमत्तेच्या' बाहेर असल्याचे मानले गेले असले तरी, तिचे बांधकाम अद्याप मोफाच्या कलम ७ च्या तरतुदींचे उल्लंघन करते. फिर्यादी सादर करतात की प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ टाऊन हॉल इमारतीला टॉवर्स-ए आणि बीच्या व्यासपीठावर सामील होत आहेत आणि म्हणूनच ते कॉन्डोमिनियमच्या इमारतीचा भाग होईल. आतापर्यंत, टाऊन हाऊस इमारत 'द इम्पीरियल' इमारतीला जोडली जाईल की त्याच्या व्यासपीठाशी जोडली जाईल हे अद्याप स्पष्ट झालेले नाही. लेआउट प्लॅनवरून, असे दिसते की इमारत 'टाऊन हाऊस' टॉवर ए आणि बीच्या व्यासपीठाला स्पर्श करीत आहे. म्हणूनच, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ 'द इम्पीरियल' इमारतीच्या व्यासपीठावर 'टाऊन हाऊस' इमारत जोडण्याचा प्रस्ताव ठेवत आहेत, अशा कारवाईला मोफाच्या कलम ७ (१) (ii) च्या तरतुदींमुळे फटका बसेल. 'द इम्पीरियल' इमारतीच्या कोणत्याही भागाला किंवा त्याच्या व्यासपीठावर 'टाऊन हाऊस' इमारत जोडण्याची कृती मोफाच्या कलम ७ (१) (ii) च्या अर्थानुसार इमारतीच्या संरचनेत भर घालते. म्हणूनच, प्रतिवादी क्र.१ ते ४ ने 'नमूद केलेल्या मालमत्ते'च्या बाहेर 'टाऊन

हाऊस' इमारत बांधण्यावर कोणतेही बंधन असू शकत नाही, परंतु अशी इमारत 'द इम्पीरियल' इमारतीला कोणत्याही प्रकारे जोडली जाऊ शकत नाही.

टॉवर सी किती प्रमाणात बांधला जाऊ शकतो

२०५. आता टॉवर्स ए आणि बी मधील अतिरिक्त बांधकामे आणि 'टाऊन हाऊस' इमारतीच्या बांधकामाशी संबंधित मुद्दे सोडवले गेले आहेत, जे आता प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ द्वारे विंग्स-सी आणि सी -१ म्हणून प्रस्तावित केलेल्या 'उक्त मालमत्ता' मधील तिसर् या विक्रीयोग्य टॉवरच्या बांधकामाच्या मर्यादेचा मुद्दा आहे. 'नमूद केलेल्या मालमत्तेत' देखील टॉवर-सी बांधले जाऊ शकत नाही हे स्थापित करण्यात प्रथमदर्शनी अपयशी ठरल्यामुळे, फिर्यादींनी पर्यायी युक्तिवाद केला आहे की विकासक २००९ च्या शेवटच्या जाहीर योजनेत केलेल्या प्रकटीकरणास बांधील असतील आणि शिल्लक विक्री घटक बीयूएच्या पलीकडे तिसरे विक्रीयोग्य शहर बांधू शकत नाहीत. मी आधीच असे मानले आहे की मोफाच्या तरतुदी प्रश्नातील प्रकल्पाला लागू होतात. प्रतिवादी क्रमांक १ ने टॉवर्स-ए आणि बीच्या फ्लॅट खरेदीदारांना सुरुवातीला ३ सप्टेंबर २००५ च्या एलओआयच्या स्वरूपात आणि त्यानंतर १० डिसेंबर २००९ च्या सुधारित एलओआयच्या स्वरूपात ३१ डिसेंबर २००९ च्या ओसी लेआउट प्लॅनसह उघड केले आहे. फिर्यादी स्वत: स्वीकारतात की ३१ डिसेंबर २००९ रोजीची लेआउट योजना फ्लॅट खरेदीदारांना 'शेवटची उघड केलेली योजना' मानली जाणे

आवश्यक आहे. म्हणूनच, टॉवर-सीचे बांधकाम ३१ डिसेंबर २००९ च्या ओसी लेआउट योजनेंतर्गत केलेल्या प्रकटीकरणाशी काटेकोरपणे सुसंगत असणे आवश्यक आहे की नाही हा विचारार्थ मुद्दा आहे.

२०६. प्रकटीकरणाच्या आवश्यकतेशी संबंधित मोफाच्या वैधानिक चौकटीबद्दल मी आधीच चर्चा केली आहे. मोफा च्या कलम ३ आणि ४ आणि मोफा नियमांतर्गत फॉर्म-५ कराराच्या विरोधात प्रवर्तकाला बांधकाम करण्यासाठी परवानगी देण्याच्या मुद्द्याने वारंवार न्यायालयाचे लक्ष वेधले आहे. काही निकालांचा संदर्भ घेणे योग्य ठरेल. **जयंतीलाल इन्व्हेस्टमेंट्स** (सुप्रा) मधील सर्वोच्च न्यायालयाच्या निकालात मोफाच्या कलम ३ आणि ४ अंतर्गत प्रकटीकरणाच्या आवश्यकतेचे महत्त्व अधोरेखित केले आहे. हे निकालाच्या परिच्छेद -१५ ते १९ मध्ये खालीलप्रमाणे आहे:

> १५. कल्पिता एन्क्लेव्ह प्रकरणात मुंबई उच्च न्यायालयाचा निर्णय [१९८६ एम एच एल जे ११०: (१९८७) १ बॉम सी आर ३५५] मोफाच्या असुधारित कलम ७ च्या स्पष्टीकरणावर आधारित होता. परिणामी, असे मानले गेले की मूळ लेआउट योजनेत दर्शविलेल्या अतिरिक्त संरचना फ्लॅट घेणाऱ्यांच्या संमतीशिवाय प्रवर्तकाला ठेवण्याचा अधिकार नाही. अशा प्रकारे, अतिरिक्त संरचनेच्या संकल्पनेस संमती जोडली गेली. त्यानुसार कलम ७ मध्ये सुधारणा करण्यात आली. त्यानुसार कलम ७-ए १९८६ च्या महाराष्ट्र दुरुस्ती अधिनियम ३६ द्वारे

समाविष्ट केले गेले. १९८६ पूर्वी विधिमंडळाच्या म्हणण्यानुसार अस्तित्वात असलेली स्थिती स्पष्ट करण्यासाठी कलम ७-ए समाविष्ट करण्यात आले होते. मोफाच्या कलम ७ मध्ये सुधारणा करण्यात आली आणि शंका दूर करण्याच्या उद्देशाने, १९८६ च्या महाराष्ट्र अधिनियम ३६ द्वारे अतिरिक्त कलम ७-ए जोडले गेले. या दुरुस्तीद्वारे, असुधारित कलम ७ (१) (ii) मधील कंसात दर्शविलेले शब्द, म्हणजे, "किंवा कोणतीही अतिरिक्त रचना तयार करा" हे शब्द काढून टाकण्यात आले आणि कलम ७ (१) (ii) मध्ये परिणामी सुधारणा करण्यात आल्या. १९८६ चा महाराष्ट्र कायदा ३६ पूर्वलक्षी प्रभावाने कार्यरत होता. कलम ७-ए पूर्वलक्षी प्रभावाने बदलले गेले आहे असे घोषित करण्यात आले आणि ते प्रभावी मानले गेले जसे की सुधारित कलम सर्व भौतिक काळात लागू होते. पुढे, कलम ७-अ द्वारे घोषित करण्यात आले होते की सुधारणा कायदा लागू होण्यापूर्वी अस्तित्त्वात असलेली उपरोक्त अभिव्यक्ती लेआउट योजनेतील विकास प्रकल्पांतर्गत बांधलेल्या किंवा बांधल्या जाणाऱ्या इतर कोणत्याही अतिरिक्त इमारती / संरचनांच्या बांधकामाच्या संदर्भात कधीही लागू होणार नाही असे मानले जाणार नाही, कायद्यात किंवा कोणत्याही करारात किंवा कोणत्याही न्यायालयाचा हुकूम किंवा आदेश निर्णयात काहीही समाविष्ट असले तरीही. परिणामी, कलम ७ आणि कलम ७-ए वाचून, हे स्पष्ट आहे की अतिरिक्त बांधकामाच्या संदर्भात दुरुस्तीनंतर सदनिका घेणाऱ्यांची पूर्वसंमती घेण्याचा प्रश्नच उद्भवत नाही. तथापि,

अतिरिक्त बांधकामे / इमारतींचे कोणतेही बांधकाम करण्याचा अधिकार सक्षम प्राधिकरणाच्या योजनेच्या मंजुरीनंतरच अस्तित्वात येईल. जोपर्यंत अशी योजना मंजूर होत नाही, तोपर्यंत प्रवर्तकाला अतिरिक्त बांधकाम करण्याचा कोणताही अधिकार मिळत नाही. जेव्हा एखादी व्यक्ती सुधारित कलम ७ (१) (ii) सह मोफाच्या कलम ७-ए मध्ये सुधारणा करते तेव्हा ही स्थिती स्पष्ट होते. म्हणूनच, १९८६ च्या दुरुस्ती कायदा ३६ द्वारे कलम ७ (१) (ii) च्या बदलीसाठी उद्दीष्टे आणि कारणे यांचे विधान लक्षात घेता, हे स्पष्ट आहे की १९८६ च्या दुरुस्तीपूर्वीही, मोफाच्या कलम ७ (१) (ii) ची मूळ तरतूद अतिरिक्त इमारतींच्या बांधकामाच्या बाबतीतही कार्य करेल असा हेतू नव्हता. दुसऱ्या शब्दांत, १९८६ चा कायदा ३६ लागू करण्याचा उद्देश कल्पिता एन्क्लेव्ह प्रकरणात मुंबई उच्च न्यायालयाच्या निर्णयाचा आधार बदलणे हा होता [१९८६ एमएएच एलजे ११०: (१९८७) १ बॉम सीआर ३५५]. १९८६ च्या महाराष्ट्र दुरुस्ती अधिनियम ३६ द्वारे कलम ७-अ समाविष्ट करून, विधिमंडळाने हे स्पष्ट केले होते की प्रवर्तकांद्वारे अतिरिक्त इमारतींच्या बांधकामासाठी फ्लॅट घेणाऱ्यांची संमती हा निकष कधीच लागू नव्हता. या दुरुस्तीमागील उद्दीष्ट म्हणजे जमिनीत अस्तित्त्वात असलेल्या विकास हक्कांच्या शोषणाला जास्तीत जास्त महत्त्व देणे. अशा प्रकारे, इमारत नियम किंवा इमारत उपविधी किंवा विकास नियंत्रण नियमांचे पालन करून एकूण आराखड्यात अधिक इमारती बांधण्यास परवानगी दिल्यास अतिरिक्त

इमारतींच्या बांधकामातील अडथळा दूर करणे हा या दुरुस्तीमागील हेतू होता. **त्याच वेळी, विधिमंडळाने कलम ३ कायम ठेवले होते जे कलम ३ (२) मध्ये नमूद केलेल्या तपशीलांचे संपूर्ण आणि खरे प्रकटीकरण करण्यासाठी प्रवर्तकावर वैधानिक बंधन लादते, ज्यात सामान्य क्षेत्र आणि सुविधांचे स्वरूप, व्याप्ती आणि वर्णन समाविष्ट आहे. वर नमूद केल्याप्रमाणे, कलम ४ चे पोट-कलम (१-ए) देखील १९८६ च्या महाराष्ट्र अधिनियम ३६ द्वारे विधिमंडळाने सादर केले होते, ज्या अंतर्गत प्रवर्तकाला विहित नमुन्यात सदनिकांशी करार करण्यास बांधील आहे. विहित नमुन्यानुसार, प्रत्येक प्रवर्तकाला या जमिनीच्या संदर्भात एफएसआय उपलब्ध असल्याचे घोषित करणे आवश्यक आहे. प्रवर्तकाने हे देखील जाहीर करणे आवश्यक आहे की त्या एफएसआयचा कोणताही भाग इतरत्र वापरला गेला नाही आणि जर तो वापरला गेला तर प्रवर्तकाने अशा वापराचा तपशील फ्लॅट घेणाऱ्यांना द्यावा लागेल. पुढे, प्रो फॉर्मा कराराअंतर्गत, प्रवर्तकाला करारात समाविष्ट असलेल्या जमिनीचा विकास करण्याच्या उद्देशाने इतर कोणत्याही जमिनीचा एफएसआय वापरल्याचे घोषित करावे लागेल.**

१६. म्हणून कायदेमंडळाने अधिनियमातील कलम ३ व ४ कायम ठेवून प्रवर्तकाच्या कार्याचे नियमन करण्याचा प्रयत्न केला आहे. या टप्प्यावर हे नमूद करणे आवश्यक आहे की अनेक पंख असलेली एक इमारत सुधारित कलम ७

(१) (ii) अंतर्गत येईल की नाही हा प्रश्न निश्चित करणे आवश्यक आहे. कलम ७-ए मुळात बिल्डरला अतिरिक्त इमारत बांधण्याची परवानगी देते जर बांधकाम एखाद्या योजनेचा किंवा प्रकल्पाचा भाग असेल. **ते बांधकाम लेआउट प्लॅननुसार असणे आवश्यक आहे. हे बांधकाम प्रश्नातील भूखंडाच्या विकासाच्या संभाव्यतेपेक्षा जास्त असू शकत नाही.** मोफाच्या कलम १० नुसार सोसायटी स्थापन करण्यासाठी आवश्यक असलेल्या किमान व्यक्तींनी फ्लॅट घेतल्यावर लवकरात लवकर सदनिका घेणाऱ्यांची सहकारी संस्था स्थापन करण्याचे बंधन प्रवर्तकावर आहे. यात पुढे अशी तरतूद आहे की विकल्या गेलेल्या सदनिकांच्या संदर्भात प्रवर्तक सोसायटीमध्ये सामील होईल. त्याला सोसायटीचा सभासद व्हायचे आहे. मोफाच्या तरतुदींनुसार सदनिकांची विल्हेवाट लावण्याचा अधिकार त्याला आहे. कलम ११ मध्ये अशी तरतूद आहे की प्रवर्तक आपले शीर्षक पूर्ण करण्यासाठी आणि मालकी हक्क सोसायटीला देण्यासाठी सर्व आवश्यक पावले उचलेल. कलम ४ अंतर्गत अंमलात आणलेल्या करारानुसार सर्व संबंधित कागदपत्रांची अंमलबजावणी करण्यास तो बांधील आहे आणि जर कन्व्हेयन्सच्या अंमलबजावणीचा कोणताही कालावधी मान्य नसेल तर तो विहित कालावधीत कन्व्हेयन्स अंमलात आणेल. नियम ८ मध्ये अशी तरतूद आहे की, सहकारी संस्था स्थापन करावयाची असेल तर प्रवर्तकाने अशी संस्था स्थापन करण्यासाठी आवश्यक असलेल्या किमान व्यक्तींनी (६० टक्के) ज्या दिवशी सदनिका घेतल्या

आहेत त्या तारखेपासून चार महिन्यांच्या आत सोसायटीच्या नोंदणीसाठी निबंधकांकडे अर्ज सादर करावा लागेल. नियम ९ मध्ये अशी तरतूद आहे की जर कन्व्हेयन्सच्या अंमलबजावणीचा कोणताही कालावधी मान्य नसेल तर, प्रवर्तकाने, उर्वरित फ्लॅटची विल्हेवाट लावण्याच्या त्याच्या अधिकाराच्या अधीन राहून, सोसायटीची नोंदणी केल्याच्या तारखेपासून चार महिन्यांच्या आत कन्व्हेयन्स अंमलात आणला जाईल.

१७. मोफाच्या वरील तरतुदी वाचून, आम्ही एका बाजूला सोसायटी स्थापन करण्याच्या आणि मालमत्तेतील अधिकार, शीर्षक आणि स्वारस्य त्या सोसायटीला सांगण्याच्या त्याच्या जबाबदार् या आणि लेआउट प्लॅननुसार इमारतीच्या संरचनेत बदल किंवा भर घालण्याच्या प्रवर्तकाच्या अधिकारांमध्ये संतुलन राखणे आवश्यक आहे. **मोफा अंतर्गत सदनिका घेणाऱ्यांना खरी आणि पूर्ण माहिती देण्याची प्रवर्तकाची जबाबदारी एमओएफएमध्ये कलम ७-ए समाविष्ट केल्यानंतरही अनिर्बंध आहे. मोफाच्या कलम ७ (१) (ii) मध्ये केलेल्या दुरुस्तीनंतरही हे बंधन अबाधित आहे. १९८६ च्या महाराष्ट्र दुरुस्ती अधिनियम ३६ द्वारे मोफाच्या कलम ४ मध्ये पोट-कलम (१-ए) समाविष्ट करून हे बंधन मजबूत केले गेले आहे.** म्हणून, प्रवर्तक आणि फ्लॅट घेणारा यांच्यातील प्रत्येक कराराने विहित फॉर्म V चे पालन केले पाहिजे. हे लक्षात घेतले जाऊ शकते की, त्या

विहित नमुन्यात एक स्पष्टीकरणात्मक टीप आहे ज्यामध्ये असे नमूद केले आहे की कलम ३ आणि ४ वैधानिक असतील आणि ते कायम ठेवले जातील. यातून विधिमंडळाचा हेतू दिसून येतो.

टीप १ स्पष्ट करते की कराराचे एक मॉडेल फॉर्म विहित केले गेले आहे जे प्रत्येक प्रकरणाच्या तथ्ये आणि परिस्थितीनुसार प्रत्येक प्रकरणात सुधारित आणि रुपांतरित केले जाऊ शकते, परंतु, कोणत्याही घटनेत, कलम ३ आणि ४ सह काही कलमे वैधानिक आणि अनिवार्य मानली जातील आणि प्रवर्तक आणि फ्लॅट घेणारा यांच्यातील प्रत्येक वैयक्तिक करारामध्ये ती कायम ठेवली जातील. महाराष्ट्र मालकीच्या सदनिकांच्या फॉर्म ५ मधील कलम ३ आणि ४ (बांधकाम प्रोत्साहन इ. चे नियमन) नियम, १९६४ खाली उद्धृत केले आहेत:

> "३. प्रवर्तक याद्वारे सर्व अटी, शर्ती, अटी आणि निर्बंधांचे पालन करण्यास सहमत आहे, जे संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाने या योजना मंजूर करताना किंवा त्यानंतर लागू केले असतील आणि फ्लॅटचा ताबा फ्लॅट खरेदीदाराकडे देण्यापूर्वी, संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाकडून आणि / किंवा सदनिकेच्या संदर्भात पूर्णत्वाची प्रमाणपत्रे प्राप्त केली पाहिजेत.
>
> ४. प्रवर्तक याद्वारे घोषित करतो की या जमिनीच्या संदर्भात उपलब्ध फ्लोअर स्पेस इंडेक्स आहे ... केवळ चौरस मीटर आणि या फ्लोअर स्पेस

इंडेक्सचा कोणताही भाग प्रवर्तकाने इतरत्र कोणत्याही हेतूसाठी वापरला नाही. जर हा फ्लोअर स्पेस इंडेक्स प्रवर्तकाने इतरत्र वापरला असेल तर, प्रवर्तक फ्लॅट खरेदीदाराला त्याच्याद्वारे फ्लोर स्पेस इंडेक्सच्या अशा वापराच्या संदर्भात सर्व तपशीलवार तपशील सादर करेल. जर ही जमीन विकसित करताना प्रवर्तकाने फ्लोटिंग फ्लोअर स्पेस इंडेक्सद्वारे इतर कोणत्याही जमीन किंवा मालमत्तेच्या कोणत्याही फ्लोअर स्पेस इंडेक्सचा वापर केला असेल तर अशा फ्लोअर स्पेस इंडेक्सचा तपशील प्रवर्तकाद्वारे फ्लॅट खरेदीदाराला उघड केला जाईल. सोसायटीची नोंदणी होईपर्यंत भूखंड किंवा लेआउटमधील अवशिष्ट एफएआर (एफएसआय) प्रवर्तकाला उपलब्ध असेल. तर सोसायटीच्या नोंदणीनंतर अवशिष्ट एफएआर (एफएसआय), सोसायटीला उपलब्ध असेल."

(जोर दिला आहे)

१८. वरील कलम ३ आणि ४ विधिमंडळाद्वारे वैधानिक आणि अनिवार्य म्हणून घोषित केले गेले आहेत कारण प्रवर्तक केवळ जमीन, सुविधा, सुविधा इत्यादींचा तपशील देण्यास वैधानिकरित्या बांधील नाही, तर कराराचा विषय असलेल्या भूखंडाच्या विकासाच्या संभाव्यतेचे पूर्ण आणि खरे प्रकटीकरण करण्यास देखील तो बांधील आहे. प्रवर्तकाने केवळ एफएसआयची माहिती देणे आवश्यक नाही

तर आराखड्याच्या टप्प्यावर हा भूखंड अतिरिक्त एफएसआय / फ्लोटिंग एफएसआय / टीडीआर लोड करण्यास सक्षम आहे की नाही हे घोषित करणे आवश्यक आहे. **दुसऱ्या शब्दांत, सदनिका घेणाऱ्यांशी कराराच्या अंमलबजावणीच्या वेळी प्रवर्तकाला संपूर्ण प्रकल्प / योजना फ्लॅट घेणाऱ्यांसमोर सादर करणे बंधनकारक आहे, मग ती एक इमारत योजना असो किंवा अनेक इमारतींची योजना असो. कलम 4 सोसायटीच्या स्थापनेचा परिणाम दर्शवितो.**

१९. आमच्या मते, सत्य आणि पूर्ण प्रकटीकरणाची वरील अट कलम ३ आणि ४ आणि फॉर्म V द्वारे मोफा अंतर्गत प्रवर्तकाच्या दायित्वातून उद्भवते जे वर दर्शविलेल्या मर्यादेपर्यंत कराराचे स्वरूप निर्धारित करते. ही जबाबदारी अनिर्बंध राहते कारण विकसिततेची संकल्पना समाजाची नोंदणी आणि मालकी हक्काचे हस्तांतरण या संकल्पनेसह सुसंवादी पद्धतीने वाचली पाहिजे. एकदा कराराच्या वेळी संपूर्ण प्रकल्प सदनिका घेणाऱ्यांसमोर ठेवल्यानंतर, जोपर्यंत बिल्डर लेआउट प्लॅन, इमारत नियम आणि विकास नियंत्रण नियम इत्यादींनुसार अतिरिक्त बांधकाम करत नाही तोपर्यंत प्रवर्तकाला फ्लॅट घेणाऱ्यांची पूर्व संमती घेण्याची आवश्यकता नाही.

(जोर आणि अधोरेखित जोडले)

२०७. अशा प्रकारे, **जयंतीलाल इन्व्हेस्टमेंट**मध्ये, सर्वोच्च न्यायालयाने कलम ७ मधील सुधारणा आणि कलम ७ ए च्या तरतुदी आणि फॉर्म-५ कराराच्या वैधानिक कलम -३ आणि ४ च्या तरतुदींच्या प्रकाशात विचार केला आणि असे म्हटले की प्रमोटर देखील भूखंडाच्या विकासाच्या संभाव्यतेचे पूर्ण आणि खरे प्रकटीकरण करण्यास बांधील आहे. त्याला केवळ अंतर्निहित एफएसआयशी संबंधित माहिती देणे आवश्यक नाही तर भूखंड अतिरिक्त एफएसआय / फ्लोटिंग एफएसआय / टीडीआर लोड करण्यास सक्षम आहे की नाही हे देखील उघड करणे आवश्यक आहे. सर्वोच्च न्यायालयाने असे म्हटले आहे की, संपूर्ण प्रकल्प / योजना सदनिका घेणाऱ्यांसमोर सादर करण्यास प्रवर्तक वैधानिकदृष्ट्या बांधील आहे. एकदा असा प्रकल्प / योजना सदनिका खरेदीदारासमोर ठेवल्यानंतर, जाहीर केलेल्या योजनेनुसार मंजूर केलेल्या इमारतीच्या / संरचनेच्या बांधकामासाठी फ्लॅट खरेदीदारांची संमती घेणे आवश्यक नाही.

२०८. **लेकव्ह्यू डेव्हलपर्स** (सुप्रा) मधील या न्यायालयाच्या विभागीय खंडपीठाने असे म्हटले आहे की जर जमिनीची संपूर्ण विकास क्षमता संपली असेल आणि मोफा नुसार सोसायटीच्या नावे जमीन हस्तांतरित करण्याची जबाबदारी निर्माण झाली असेल आणि जर विकासक असे करण्यात अयशस्वी ठरला तर अतिरिक्त टीडीआर / एफएसआयमुळे विकासकाला मिळणारा कोणताही आणखी लाभ बांधकामाच्या

उद्देशाने वापरला जाऊ शकत नाही अतिरिक्त इमारती आहेत. विभाग खंडपीठाने परिच्छेद-५५, ५६, ५७, ६४ आणि ६५ मध्ये खालीलप्रमाणे निर्णय दिला:

५५. आमच्या मते, म्हणूनच, उपरोक्त निर्णयावरून, हे स्पष्ट आहे की विकासक असा दावा करू शकत नाही की तो सोसायटीच्या बाजूने जमीन दिल्याशिवाय अनंतकाळपर्यंत बांधकाम संभाव्यतेचा सतत वापर करू शकतो. विहित वेळेत सोसायटीच्या नावे जमीन पोहोचविण्याचे बंधन आणि फॉर्म पाचच्या कलम ३ आणि ४ अंतर्गत खरे आणि पूर्ण प्रकटीकरण करण्याचे बंधन अबाधित आहे. जर जमिनीची संपूर्ण विकास क्षमता संपुष्टात आली असेल आणि कायदा आणि नियमांनुसार सोसायटीच्या नावे जमीन हस्तांतरित करण्याचे बंधन निर्माण झाले असेल आणि जर विकासक असे करण्यात अयशस्वी झाला तर कोणत्याही अतिरिक्त टीडीआर किंवा एफएसआयमुळे विकासकाला आणखी कोणताही लाभ मिळेल, अतिरिक्त इमारतींच्या बांधकामाच्या उद्देशाने त्याचा वापर केला जाऊ शकत नाही. उदाहरणार्थ, अलीकडेच, महाराष्ट्र सरकारने जाहीर केले आहे की बृहन्मुंबई शहरात उपलब्ध असलेल्या एफएसआयमध्ये ०.६ ने वाढ केली जाईल. या घोषणेचा लाभ अशा विकासकाद्वारे मिळू शकत नाही ज्याने सोसायटीच्या नावे मालमत्ता व्यक्त केली नाही, जरी तो असे करण्यास कायदेशीर बांधील होता, त्याने या कायद्याच्या कलम ३ आणि ४ आणि उक्त नियमांच्या

फॉर्म ५ च्या कलम ३ आणि ४ नुसार इमारतीखालील जमिनीची इमारत क्षमता पूर्णपणे विकसित केली आहे. म्हणूनच, तो पूर्ण इमारतीच्या क्षमतेचा वापर केला गेला नाही असा दावा करून आणि पुढील इमारती बांधण्याच्या अधिकाराचा दावा करण्यासाठी विहित केलेल्या वेळेत मालमत्ता देण्याच्या त्याच्या दायित्वात अयशस्वी होऊ शकत नाही.

५६. आमच्या मते, सध्याच्या प्रकरणाची तथ्ये आणि परिस्थितीवरून हे दिसून येते की विकासक / प्रवर्तकाने जमिनीची संपूर्ण एफएसआय / क्षमता पूर्णपणे वापरली होती आणि सेक्टर IV-A वरील १० व्या इमारतीच्या बांधकामानंतर मालमत्ता हस्तांतरित करण्याचे बंधन होते, परंतु आता तो अतिरिक्त टीडीआरचा दावा करून आणि चार अतिरिक्त इमारतींवर लोड करण्याचा प्रयत्न करून इतर चार इमारती बांधण्याचा प्रयत्न करीत आहे. आमच्या मते, प्रथमदर्शनी, हे पाहिले जाऊ शकते की विकासकाने पूर्ण विकास क्षमता / एफएसआयचा आधीच वापर केला आहे आणि अतिरिक्त टीडीआर वापरुन अतिरिक्त इमारती बांधल्या गेल्याचा त्याचा दावा प्रथमदर्शनी वादी / सोसायट्यांनी तयार केलेला लेआउट प्लॅन विचारात घेतल्यास योग्य वाटत नाही.

५७. जयंतीलाल इन्व्हेस्टमेंट्स (सुप्रा) मधील सर्वोच्च न्यायालयाचा निर्णय हा मोफा अंतर्गत असलेल्या मुद्द्यावर एकमेव निर्णय असल्याने, या निर्णयाचे प्रमाण

प्रबळ असेल आणि त्या हेतूसाठी या न्यायालयावर बंधनकारक असेल. आमच्या मते, विकासकाच्या वतीने उपस्थित असलेल्या विद्वान वरिष्ठ वकील श्री अस्पी चिनॉय यांनी आम्हाला दर्शविलेल्या निकालांच्या गुणोत्तराची बारकाईने तपासणी करणे आवश्यक नाही, जरी आम्ही असे निरीक्षण करू शकतो की यापैकी बहुतेक प्रकरणांमध्ये तथ्ये भिन्न आहेत आणि म्हणूनच, अन्यथा या निकालांचे प्रमाण या प्रकरणाच्या तथ्यांवर लागू होणार नाही. विकासकाचा हा युक्तिवाद आहे की तो संपूर्ण जमीन म्हणजेच केवळ सेक्टर IV-A मधील नव्हे तर सर्व सेक्टर १ ते १३ मधील जमीन विकसित होईपर्यंत बांधकाम करण्यास पात्र आहे, योग्य नाही. **जमीन मालक आणि विकासक यांच्यात अंमलात आणलेला त्रिपक्षीय करार किंवा भाडेपट्टी करार किंवा विकासक आणि फ्लॅट खरेदीदार यांच्यातील वैयक्तिक करार या प्रकारे लावला जाऊ शकत नाही कारण यामुळे मोफाच्या वैधानिक तरतुदी निरर्थक ठरतील. जरी अशा कराराच्या अटींचा करारात उल्लेख केला गेला असला तरी, वैधानिक बंधन करारातील कराराच्या कलमांना ओव्हरराइड करेल.** लीजच्या प्रोफार्माच्या खाली दिलेल्या नोटवर अवलंबून राहणे चुकीचे आहे आणि विकासकाने दिलेल्या अर्थाचा अर्थ लावण्यासाठी याचा वापर केला जाऊ शकत नाही की जोपर्यंत संपूर्ण जमीन सर्व क्षेत्रांमध्ये पूर्णपणे विकसित होत नाही, तोपर्यंत त्याला सेक्टर IV-A मधील जमिनीतील विकास संभाव्यतेचा फायदा घेण्याचा हक्क आहे.

६४. आमच्या मते, हे प्रतिपादन चुकीचे आहे आणि त्यात कोणतेही तथ्य नाही. **फ्लॅट खरेदीदार आणि विकासक यांच्यातील करारातील कलमाचा अर्थ असा लावला जाऊ शकत नाही की विकासक अनंतकाळापर्यंत जमीन विकसित करणे सुरू ठेवू शकतो** आणि करारातील काही कलमाच्या आधारे मालमत्ता देण्यास नकार देतो जो कलम ७-ए आणि कलम ३ आणि ४ सह वाचलेल्या कलम ७-ए आणि कलम ३ आणि ४ आणि फॉर्म ५ च्या कलम ३ आणि ४ च्या तरतुदींच्या विरुद्ध आहे. या नियमांचा उल्लेख आहे. जयंतीलाल इन्व्हेस्टमेंट्स (सुप्रा) मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे, या सर्व तरतुदींचा सामंजस्याने अर्थ लावला पाहिजे. **करारातील कलमांचा अशा प्रकारे अर्थ लावला जाऊ शकत नाही की कलम ३ आणि ४ आणि नियम ३ आणि ४ आणि फॉर्म V च्या नियम ८ आणि ९ अंतर्गत विकासकावर लादलेल्या जबाबदाऱ्या निरर्थक बनतील.** जर ही कलमे अशा प्रकारे वाचली गेली तर कायद्याचा हेतू नष्ट होईल. कायदा आणि नियमांच्या तरतुदी विकासकाच्या मालमत्तेचा पूर्ण क्षमतेने विकास करण्याच्या अधिकारात संतुलन साधण्याचा प्रयत्न करतात आणि त्याच वेळी, फ्लॅट खरेदीदारांच्या अधिकारांचे संरक्षण करतात (i) इमारतीत कोणताही बदल होणार नाही याची खात्री करण्यासाठी आणि (ii) विहित कालावधीत मालमत्तेचे शीर्षक सोसायटीच्या बाजूने दिले जाते. सध्याच्या प्रकरणात, विकासक फ्लॅट खरेदीदार करारातील कलम आणि लीज डीडशी जोडलेल्या नोटचा अशा प्रकारे अर्थ

लावण्याचा प्रयत्न करीत आहे की त्यांच्या बाजूने जमीन मिळविण्याच्या सोसायटांच्या अधिकारांचा पराभव होईल. प्रवर्तक / विकासकाने जो अर्थ लावण्याचा प्रयत्न केला आहे तो जर स्वीकारला गेला तर जोपर्यंत संपूर्ण २३९ एकर जमीन बांधली जात नाही / विकसित केली जात नाही, तोपर्यंत फ्लॅट खरेदीदारांना त्यांच्या बाजूने जमीन दिली जाणार नाही. ८० वर्षांच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टी अंमलात आणली जाणार होती त्यापैकी २६ वर्षे आधीच संपली आहेत. सर्व १३ सेक्टरमध्ये रिकाम्या जागेचा मोठा भाग आहे. प्रवर्तक ही मालमत्ता विकसित करत राहील आणि सोसायट्यांना जमीन देण्यास नकार देईल.

६५. वापरण्यासाठी दर्शविलेल्या लेआउट चार्टवरून, हे पाहिले जाऊ शकते की प्रथमदर्शनी वादींनी असे प्रकरण तयार केले आहे की १० व्या इमारतीच्या बांधकामानंतर संपूर्ण उपभोग्य एफएसआय आधीच वापरला गेला आहे. मागील दोन इमारतींच्या बांधकामासाठी वापरलेले अतिरिक्त एफएसआय आणि टीडीआर विकासकाला रोड सेट बॅक क्षेत्र आणि इतर सुविधांमधून उपलब्ध करून देण्यात आले आणि त्यापैकी या १० इमारती बांधल्या गेल्या आहेत. प्रथमदर्शनी, प्रवर्तक / विकासक हे दर्शविण्याच्या स्थितीत नाहीत की या इमारती विकासकाने खरेदी केलेल्या झोपडपट्टी टीडीआर किंवा टीडीआर सारख्या अतिरिक्त टीडीआरमधून बांधल्या गेल्या आहेत. म्हणूनच, आमच्या मते, प्रथमदर्शनी १०

व्या इमारतीच्या बांधकामानंतर विकास क्षमता पूर्णपणे वापरली गेली आहे आणि म्हणूनच, अन्यथाही, प्रवर्तक / विकासकाला सेक्टर IV-A मधील जमीन सोसायट्यांच्या नावे देण्याचे बंधन होते.

(जोर आणि अधोरेखित जोडले)

२०९. **मालाड कोकिल सीएचएसएल** (सुप्रा) मध्ये, या न्यायालयाने प्रवर्तकांनी फ्लॅट खरेदीदारांना केलेल्या खुलाशाचे महत्त्व आणि उघड केलेल्या लेआउटच्या विरोधात बांधकाम करण्यास अशक्यतेचा पुनरुच्चार केला आहे. या न्यायालयाने परिच्छेद -५० ते ५३ मध्ये खालीलप्रमाणे निर्णय घेतला:

५०. येथे वर चर्चा केल्याप्रमाणे, जयंतीलाल गुंतवणूकीच्या प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाने म्हटल्याप्रमाणे, कराराचा विषय असलेल्या भूखंडाच्या विकास संभाव्यतेचे पूर्ण आणि पूर्ण प्रकटीकरण करणे प्रवर्तकाच्या वतीने बंधनकारक आहे. प्रवर्तकाने केवळ अंतर्निहित एफएसआय संदर्भात खुलासा करणे आवश्यक नाही तर आराखड्याच्या टप्प्यावर भविष्यातील भूखंड अतिरिक्त एफएसआय / फ्लोटिंग एफएसआय / टीडीआर लोड करण्यास सक्षम आहे की नाही हे घोषित करणे आवश्यक आहे. सर्वोच्च न्यायालयाने म्हटल्याप्रमाणे, कराराच्या अंमलबजावणीच्या वेळी प्रवर्तक संपूर्ण प्रकल्प / योजना सदनिका घेणाऱ्यांसमोर सादर करण्यास वैधानिकदृष्ट्या बांधील आहे. सर्वोच्च न्यायालयाने

असे म्हटले आहे की एकदा कराराच्या वेळी संपूर्ण योजना सदनिका घेणाऱ्यांसमोर ठेवली गेली की जोपर्यंत बांधकाम लेआउट प्लॅन, इमारत नियम आणि डीसीआरनुसार आहे तोपर्यंत प्रवर्तकाला फ्लॅट घेणाऱ्याची पूर्व संमती घेण्याची आवश्यकता नाही.

५१. **म्हणूनच, हे पहावे लागेल की विकासकाला बांधण्याची इच्छा असलेले बांधकाम त्याला करणे आवश्यक असलेल्या संपूर्ण प्रकटीकरणानुसार आहे की नाही आणि कराराच्या अंमलबजावणीच्या वेळी फ्लॅट खरेदीदारांना सादर केलेल्या लेआउट योजनेनुसार आहे की नाही.** येथे आधीच वर चर्चा केल्याप्रमाणे, विकासकाने प्रस्तावित एस -५ इमारतीच्या संदर्भात वादी-सोसायटीच्या सदस्यांना केलेला खुलासा, जो महामंडळाने परवानगी दिल्यास बांधला जाणार होता, तो तळ + एक मजला होता. एस-४ इमारतीला लागून असलेल्या उघड्या भूखंडाच्या एका कोपऱ्यात हे घर होते. अपीलकर्ता-सोसायटीच्या सदस्यांचा संबंध आहे, १९८२ मध्ये केलेल्या करारात, तळ + एक मजल्याच्या एस -५ इमारतीचा संदर्भ आहे. १९८४ मध्ये ज्या सदस्यांनी करार केला आहे, तोपर्यंत ५-५ इमारतींचा उल्लेख नाही. हे लक्षात घेणे उचित आहे की १९८२ च्या करारात किंवा १९८४ च्या कराराशी जोडलेल्या कोणत्याही लेआउटमध्ये प्रस्तावित एस -५ इमारत दर्शविली गेली नाही. याउलट एका बाजूला एस.व्ही. रोडला समांतर

आणि चारही बाजूला फरसबंदी मार्गाने वेढलेले क्षेत्र मोकळ्या जागेच्या रूपात दाखवले आहे. **अशा प्रकारे हे स्पष्ट आहे की फ्लॅट घेणाऱ्यांसमोर ठेवलेले लेआउट एकतर एस-५ इमारत दर्शवित नाही किंवा जर ते एस-५ इमारत दर्शवित असेल तर ते ग्राउंड + एक मजला असल्याचे दर्शविले जाते. माझ्या विचारपूर्वक मते म्हणूनच, जयंतीलाल इन्व्हेस्टमेंटमध्ये सर्वोच्च न्यायालयाने घालून दिलेल्या कायद्याचा विचार करता, जे बांधकाम केले जाऊ इच्छित आहे ते फ्लॅट घेणाऱ्यांना सादर केलेल्या लेआउट योजनेनुसार नाही, त्यामुळे फिर्यादी आणि अपीलकर्ता-सोसायटीच्या सदस्यांची संमती असल्याशिवाय त्यास परवानगी दिली जाऊ शकत नाही.**

५२. मी विकासकाच्या वतीने हा युक्तिवाद स्वीकारण्यास असमर्थ आहे की जर लेआउटमध्ये प्रस्तावित बांधकामासाठी एखादे क्षेत्र राखून ठेवले गेले असेल तर लेआउटमध्ये १ + १ मजल्याची इमारत दर्शविली गेली असेल आणि बांधकाम प्रत्यक्षात चार मजले, १० मजले किंवा २८ मजले असेल तर काही फरक पडत नाही. माझ्या मते हा युक्तिवाद फेटाळला गेल्याचे ऐकले जाते. जर असा युक्तिवाद स्वीकारला गेला तर ते मोफा सारख्या फायदेशीर कायद्याचा हेतू निष्फळ ठरेल.

५३. **फ्लॅट खरेदीदारांना संपूर्ण लेआउट सादर केला जावा आणि त्याला संपूर्ण खुलासा केला जावा या उद्देशाने आहे की तो ज्या योजनेत मालमत्ता खरेदी करणार आहे त्या योजनेची संपूर्ण मांडणी काय आहे याची त्याला जाणीव असावी.** समजा, मूळ मांडणीत केवळ जमीन + एक ची प्रस्तावित इमारत दर्शविली गेली आहे, तर फ्लॅट घेणारा या जाणिवेने ती खरेदी करेल की आणखी काही व्यक्ती सोसायटीमध्ये सामील होण्याची शक्यता आहे आणि सोसायटीच्या सदस्यांना पुरविल्या जाणाऱ्या सुविधा, सुविधा इत्यादींवर फारसा परिणाम होणार नाही. तथापि, जर जमीन + एक ची रचना २८ मजल्यांच्या उंच संरचनेत रूपांतरित केली गेली तर संपूर्ण परिस्थिती बदलेल. या भूखंडावर राहणाऱ्या अतिरिक्त सदस्यांची संख्या लक्षणीय वाढून या भूखंडावर उपलब्ध असलेल्या पायाभूत सुविधा, सुविधा, सुविधा इत्यादींवर अतिरिक्त भार पडेल. कोणत्याही परिस्थितीत, जर याला परवानगी दिली गेली तर विकासकाला पूर्ण आणि संपूर्ण प्रकटीकरण करण्याची आवश्यकता असण्याचा हेतू निराशाजनक होईल. म्हणूनच, मी त्या संदर्भात विकासकांच्या विद्वान वकिलांचा युक्तिवाद स्वीकारण्यास असमर्थ आहे.

(महत्त्व जोडले)

२१०. **दोस्ती कॉर्पोरेशन विरुद्ध सी फ्लामा को-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग सोसायटी लि.** मध्ये असे मानले जाते की विकासकाला अतिरिक्त बांधकाम करण्यास परवानगी देणाऱ्या करारातील केवळ कलम अस्तित्त्वात असल्याने, बांधकामाच्या नेमक्या स्वरूपाबद्दल कोणतेही प्रकटीकरण न करता, फ्लॅट खरेदीदारांची लेखी संमती घेतल्याशिवाय, असे अतिरिक्त बांधकाम करण्यास पात्र ठरणार नाही. निकालाच्या परिच्छेद १०० मध्ये असे म्हटले आहे:

> १००. माझ्या मते, केवळ विक्रीच्या करारामध्ये एक कलम होते की प्रतिवादी क्र. मला भविष्यात यलो लाइन सीमेच्या बाहेरील भागावर बांधकाम करण्याचा हक्क असेल आणि मी फ्लॅट खरेदीदारांची ब्लँकेट संमती घेतल्याचा आरोप केला होता, कारण यलो लाइन सीमा क्षेत्राबाहेरील जमिनीच्या भागावरील प्रस्तावित बांधकामाबद्दल कोणतेही प्रकटीकरण किंवा पूर्ण खुलासा झाला नाही आणि मंजुरीच्या तारखेला प्रश्नातील जमीन पुढील बांधकामास सक्षम आहे की नाही अशा लेआउट प्लॅनमध्ये, प्रतिवादी क्रमांक १ फ्लॅट खरेदीदारांची लेखी संमती घेतल्याशिवाय मंजूर योजनेत दुरुस्तीसाठी अर्ज करू शकत नाही. **पूर्ण प्रकटीकरणाशिवाय विक्रीच्या करारात अशी ब्लँकेट संमती मोफाच्या तरतुदींच्या विरुद्ध आहे आणि विकासकाद्वारे लागू केली जाऊ शकत नाही.** माझ्या मते, मालाड कोकिल को-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग सोसायटी लिमिटेड (सुप्रा) च्या

बाबतीत या न्यायालयाचा निर्णय या प्रकरणातील तथ्यांना पूर्णपणे लागू होतो. अशा प्रकारे प्रतिवादी क्रमांक १ चे विद्वान वरिष्ठ वकील श्री. चिनॉय यांनी केलेल्या प्रतिपादनामध्ये कोणतेही तथ्य नाही की पिवळ्या सीमा रेषेच्या बाहेर खटल्याच्या प्लॉटच्या दोन भागांवर विकास झाल्याबद्दल फ्लॅट खरेदीदारांना माहिती देण्यात आली आणि पूर्ण खुलासा करण्यात आला. मान्य आहे की, प्रतिवादी क्र. सूट प्लॉटवर विकासकाने प्रस्तावित केलेल्या दुरुस्तीची पूर्ण माहिती दिल्यानंतर कोणतीही माहितीपूर्ण संमती न घेता फ्लॅट खरेदीदारांना अशी योजना दर्शविल्यानंतर मी एकापेक्षा जास्त वेळा योजनेत सुधारणा केली होती.

(महत्त्व जोडले)

२११. **के.एम. रियल्टी** (सुप्रा) मध्ये, विकासकाने प्रस्तावित अतिरिक्त इमारत उघड केली होती, जी जी + ७ म्हणून मंजूर करण्यात आली होती. मात्र, विकासकाने जी +१६ मजल्यांसाठी योजना मंजूर केल्या, विस्तारित प्लिंथसह इमारत बांधली आणि त्याचे बांधकाम सुरू केले. शहर दिवाणी न्यायालयाने विकासकाविरूद्ध तात्पुरते हुकूम आदेश पारित केला, ज्याने या न्यायालयासमोर आदेशाद्वारे अपील दाखल केले. विकासकाने या न्यायालयासमोर उपस्थित केलेल्या युक्तिवादांपैकी एक असा आहे की **जयंतीलाल इन्व्हेस्टमेंट, दोस्ती कॉर्पोरेशन** आणि **मालाड कोकिल सीएचएसएल** मधील निकालांचे प्रमाण केवळ अशा प्रकरणांमध्ये लागू होते जेथे बदललेल्या नियमांनुसार

अतिरिक्त एफएसआय उपलब्ध आहे आणि विकासक अतिरिक्त एफएसआय वापरुन अतिरिक्त बांधकाम करण्याची योजना आखत आहे. तथापि, या न्यायालयाला असे आढळले की त्यातील विकासक डीसीपीआर-२०३४ अंतर्गत उपलब्ध करून देण्यात आलेल्या अतिरिक्त एफएसआय तसेच फंजिबल वापरत होता, ज्यामुळे त्याने विस्तारित प्लिंथसह जी + १६ मजल्यांसाठी इमारत परवानगी मिळविली होती. या न्यायालयाने त्यानुसार विकासकाला जी + ७ मजल्यांच्या प्रकटीकरणाच्या पलीकडे आणि उघड केलेल्या प्लिंथच्या पलीकडे अतिरिक्त इमारत बांधण्यास प्रतिबंधित केले. या न्यायालयाने अनुज्ञेय एफएसआय / बीयूएचा लाभ घेण्यासाठी प्रकटीकरणाच्या विरूद्ध अतिरिक्त इमारत बांधण्यासाठी विकासकांना लवचिकता प्रदान करण्याच्या आवश्यकतेचा युक्तिवाद फेटाळून लावला. या न्यायालयाने डीसीपीआर, २०३४ द्वारे येणाऱ्या अतिरिक्त एफएसआयच्या वापरालाही परवानगी दिली नाही. असे दिसते की **के.एम. रियल्टी**मधील या न्यायालयाच्या निर्णयाला एसएलपी (सी) क्रमांक ३४२०/२०२५ मध्ये सर्वोच्च न्यायालयासमोर आव्हान देण्यात आले होते, जे १ ऑगस्ट २०२५ च्या आदेशानुसार निकाली काढण्यात आले आहे, ज्यामध्ये विकासकाला इमारतीचे बांधकाम करण्याची परवानगी देण्यात आली आहे. डीसीआर १९९१ अंतर्गत स्वीकार्य फंजिबल एफएसआय देखील न वापरता सर्वोच्च न्यायालयाने खटल्याचा निपटारा होईपर्यंत विकासकाला सदनिका हस्तांतरित करण्यापासून रोखले आहे, ज्याचा कालबद्ध पद्धतीने निर्णय घेण्याचे निर्देश देण्यात आले आहेत. अशा प्रकारे,

केएम रियल्टीमध्ये सर्वोच्च न्यायालयाने पारित केलेला आदेशही या न्यायालयाच्या निर्णयाच्या गुणोत्तरात अडथळा आणत नाही ज्याने डीसीपीआर २०३४ अंतर्गत अतिरिक्त आणि फंजिबल एफएसआय वापरुन बांधकामास परवानगी नाकारली होती.

२१२. फ्लॅट खरेदीदारांना केलेल्या प्रकटीकरणापलीकडे प्रवर्तकाला कोणतेही बांधकाम करण्याची परवानगी दिली जाऊ शकत नाही अशी एक निश्चित स्थिती दिसत असली तरी, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ ने **कृष्णा कन्स्ट्रक्शन्स** (सुप्रा) मधील या न्यायालयाच्या एकल न्यायाधीशांच्या निर्णयावर अवलंबून राहून त्यांच्या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ निर्णय घेतला आहे की प्रकल्पाची पूर्ण क्षमता आणि विकासक्षमता आणि फ्लॅट खरेदीदारांची माहितीपूर्ण संमती कोणत्याही सरळ जॅकेट फॉर्म्युलाद्वारे निश्चित केली जाऊ शकत नाही. नियोजन प्राधिकरणाने मंजूर केल्यास भूखंडात अतिरिक्त बांधकाम नेहमीच केले जाऊ शकते या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ या निर्णयावर अवलंबून आहे. **कृष्णा कन्स्ट्रक्शन्स**मध्ये, फिर्यादीने फ्लॅट विक्रीसाठी करार केला होता आणि फ्लॅटचा ताबा देऊन इमारतीचे बांधकाम पूर्ण होण्यापूर्वी, विकासकाने प्रकल्पात अतिरिक्त सदनिकांच्या बांधकामासाठी सुधारित परवानग्या मिळविल्या. **जयंतीलाल इन्व्हेस्टमेंट, लेकव्ह्यू डेव्हलपर्स, दोस्ती कॉर्पोरेशन** आणि **मालाड कोकिल सीएचएसएल** या कंपन्यांच्या निकालांचा उल्लेख न्यायालयासमोर करण्यात आला.

न्यायालयाने **कृष्णा डेव्हलपर्स**च्या परिच्छेद-२१ मध्ये असे मानून त्या निर्णयांमध्ये फरक केला आहे की त्या प्रकरणांमधील खटले बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर आणि फ्लॅट खरेदीदारांच्या सोसायटीच्या स्थापनेनंतर दाखल केले गेले होते. **कृष्णा डेव्हलपर्स**मध्ये, जेव्हा योजनांमध्ये सुधारणा केली गेली तेव्हा बांधकाम केवळ अपूर्णच नव्हते, तर न्यायालयाने मोफा कराराच्या कलम -११ ची दखल घेतली, ज्या अंतर्गत घोषित विकास संभाव्यतेपर्यंत अतिरिक्त बांधकाम करण्यासाठी वादीची संमती घेण्यात आली होती. या न्यायालयाने **कृष्णा कन्स्ट्रक्शन्स**मध्ये परिच्छेद -२२, २३ आणि २४ मध्ये खालीलप्रमाणे निर्णय दिला:

> २२. अशा प्रकारे, वर चर्चा केल्याप्रमाणे सुस्थापित कायदेशीर तत्त्वांचा विचार करून, एका बाजूला सोसायटी स्थापन करण्याच्या आणि मालमत्तेतील अधिकार, मालकी हक्क आणि स्वारस्य त्या सोसायटीला सांगण्याच्या त्याच्या जबाबदार् या आणि लेआउट प्लॅननुसार इमारतीच्या संरचनेत बदल किंवा भर घालण्याच्या प्रवर्तकाच्या अधिकारांमध्ये संतुलन राखणे आवश्यक आहे. सदनिका खरेदीदारांशी केलेल्या कराराची अंमलबजावणी करताना, प्रवर्तकाला संपूर्ण प्रकल्प/योजना सदनिका खरेदीदारासमोर सादर करणे वैधानिकदृष्ट्या बंधनकारक आहे, मग ती एक-इमारत योजना असो किंवा अनेक इमारतींची योजना असो आणि कलम ३ आणि ४ आणि फॉर्म V द्वारे प्रवर्तकाच्या

दायित्वातून खरी आणि पूर्ण प्रकटीकरणाची अट लागू असेल. जे कराराचे स्वरूप निर्धारित करते आणि हे बंधन अबाधित राहते कारण विकासशीलतेची संकल्पना समाजाची नोंदणी आणि मालकी हक्काच्या हस्तांतरणाच्या संकल्पनेसह सुसंवादी वाचली पाहिजे. अशा प्रकारे, एकदा कराराच्या वेळी संपूर्ण प्रकल्प फ्लॅट घेणाऱ्यांसमोर ठेवला गेला की, जोपर्यंत बिल्डर लेआउट प्लॅन, इमारत नियम आणि विकास नियंत्रण नियमांनुसार अतिरिक्त बांधकाम करत नाही तोपर्यंत प्रवर्तकाला फ्लॅट घेणाऱ्यांची पूर्वसंमती घेण्याची आवश्यकता नाही. अशा प्रकारे, प्रकल्पाची पूर्ण क्षमता आणि विकासक्षमतेचा खुलासा करण्याचा मुद्दा आणि फ्लॅट खरेदीदाराची माहितीपूर्ण संमती कोणत्याही सरळ फॉर्म्युलावर निर्णय घेतला जाऊ शकत नाही, जितके हे मुद्दे प्रत्येक प्रकरणाच्या तथ्यांवर अवलंबून असतील. मोफाच्या कलम ३ आणि ४ आणि फॉर्म ५ अंतर्गत विचारात घेतल्यानुसार माहितीपूर्ण संमतीची संकल्पना प्रवर्तकाच्या वैधानिक दायित्वाच्या पलीकडे ताणली जाऊ शकत नाही, जे कराराचे स्वरूप विहित करते.

२३. सध्याच्या प्रकरणात, फ्लॅट खरेदी करारामध्ये बहुमजली इमारती, सुविधा जागा, मोकळी जागा आणि अंतर्गत रस्त्यांखालील क्षेत्राच्या बांधकामासाठी २७ मे २०११ आणि १३ ऑक्टोबर २०१५ रोजी सुधारित लेआउट आणि सुधारित प्रारंभ प्रमाणपत्र जाहीर केले आहे. कराराच्या परिच्छेद १ ते ५ मध्ये कॉम्प्लेक्सची

वैशिष्ट्ये उघड केली आहेत. कराराच्या परिच्छेद ११ मध्ये एफएआर आणि हस्तांतरणीय विकास अधिकार, विस्तारित बांधकाम आणि अतिरिक्त मजले वापरण्याच्या प्रवर्तकाच्या हक्काबद्दल वादीच्या स्पष्ट संमतीशी संबंधित तपशील उघड केले आहेत. परिच्छेद ११ मधील कलमे विकासकाच्या विकासकाच्या संपूर्ण क्षमतेचा फायदा घेण्याचा अधिकार देखील प्रदान करतात, जरी युनिट्सचा ताबा देण्यात आला असेल आणि प्रमोटरला कॉम्प्लेक्सच्या उंची आणि वैशिष्ट्यांमध्ये बदल करण्याचा अधिकार असेल, या अटीवर की अशा बदलांमुळे फिर्यादीला विकल्या गेलेल्या युनिटच्या अंतर्गत योजनेवर आणि स्थानावर भौतिकदृष्ट्या परिणाम होणार नाही.

२४. हे लक्षात घेणे महत्वाचे आहे की वादीच्या कराराशी जोडलेल्या २०१५ च्या लेआउटमध्ये १२३ च्या अनुज्ञेय सदनिकांसह संपूर्ण क्षेत्र विधान उघड केले गेले आहे, ज्यापैकी ६२ सदनिका प्रस्तावित म्हणून दर्शविली गेली आहेत. अशा प्रकारे, कराराच्या परिच्छेद ११ मध्ये वादीची संमती प्रदान करणारी कलमे क्षेत्र विधान आणि कराराशी जोडलेल्या मंजूर लेआउटमधील टेनमेंट स्टेटमेंटच्या संदर्भात वाचली पाहिजेत. हे लक्षात घेणे आणखी समर्पक आहे की कराराच्या परिच्छेद ११ मध्ये नोंदविलेल्या वादीची संमती असलेल्या संबंधित कलमांना वादीने खटल्यात आव्हान दिले आहे. २०१९ च्या सुधारित योजनांना वादीच्या

संमतीशिवाय आव्हान देणे हे फिर्यादीच्या संमतीच्या कलमांना आव्हान देण्याच्या मूलभूत प्रार्थनेवर आधारित आहे, जेणेकरून विकासकाला बांधकामाचा विस्तार आणि अतिरिक्त मजल्यांसह जमिनीची संपूर्ण क्षमता वापरण्यास सक्षम केले जाईल. अशा प्रकारे, फिर्यादीने प्रकल्पाच्या व्याप्तीबद्दल पूर्ण माहिती घेऊन करारावर स्वाक्षरी केली आणि त्याने प्रमोटरला प्रकल्पाच्या पूर्ण क्षमतेचा वापर करण्यास संमती दिली. तथापि, खटला दाखल करून, फिर्यादीने प्रथमच त्याची संमती असलेल्या कराराच्या कलमांवर आक्षेप घेतला आणि आपली संमती मागे घेण्याचा प्रयत्न केला. प्रथमदर्शनी, करारातील कलमांमध्ये मोफाच्या कलम ७ अंतर्गत विचारात घेतल्यानुसार वादीची माहितीपूर्ण संमती आहे आणि अपीलकर्ते / प्रतिवादींनी मोफा कलम ३ अंतर्गत विचारात घेतल्यानुसार खऱ्या आणि पूर्ण प्रकटीकरणाच्या आवश्यकतेचे पालन केले आहे असे दिसते आहे.

२१३. **कृष्णा कन्स्ट्रक्शन्स**मधील निकालाच्या परिच्छेद -२४ मध्ये या न्यायालयाने नोंदविलेल्या निष्कर्षांवरून, असे दिसून येते की २० जानेवारी २०१७ रोजी विक्रीसाठी कराराच्या अंमलबजावणीच्या वेळी वादीला जे उघड केले गेले होते ते २०१५ चे लेआउट प्लॅन होते ज्यामध्ये संपूर्ण क्षेत्र स्टेटमेंट '१२६' म्हणून अनुज्ञेय सदनिका दर्शविणारे संपूर्ण क्षेत्र विधान उघड केले होते. अशा प्रकारे, फिर्यादीने या प्रकल्पात १२६ सदनिकांची विकास क्षमता आहे हे पूर्ण समजून घेऊन फ्लॅट खरेदी

केला होता, त्यापैकी केवळ ६२ सदनिकांचे बांधकाम करण्याचा प्रस्ताव होता. विक्रीसाठी कराराची अंमलबजावणी झाल्यानंतर आणि इमारतीचे बांधकाम पूर्ण होण्यापूर्वी, ११० सदनिकांच्या बांधकामासाठी ४ मे २०१९ रोजी नव्याने प्रारंभ प्रमाणपत्र जारी करण्यात आले. १२६ सदनिकांच्या बांधकामासाठी प्रारंभ प्रमाणपत्रात आणखी १ जून २०२२ रोजी सुधारणा करण्यात आली. अशा प्रकारे, **कृष्णा कन्स्ट्रक्शन्स**मध्ये, फिर्यादीला १२६ सदनिकांच्या भूखंडाच्या विकासाच्या संभाव्यतेची पूर्णपणे जाणीव करून देण्यात आली, जी मोफाच्या कलम ३ आणि ४ च्या तरतुदींनुसार होती जिथे प्रवर्तक प्रकल्पाच्या विकास संभाव्यतेचा खुलासा करण्यास बांधील आहे. १२६ सदनिकांच्या विकास संभाव्यतेचा खुलासा करूनही, फिर्यादीने विकासकाला केवळ ६२ सदनिकांच्या बांधकामास बांधण्याचा प्रयत्न केला, जे मोफा कराराच्या अंमलबजावणीच्या वेळी मंजूर करण्यात आले होते. **कृष्णा कन्स्ट्रक्शन्स**च्या प्रकरणातील आणखी एक महत्त्वाचा फरक म्हणजे त्यातील फिर्यादी मोफा कराराच्या कलम -११ द्वारे व्यथित होता ज्या अंतर्गत त्याने पूर्ण उपलब्ध विकास क्षमतेच्या मर्यादेपर्यंत इमारतीचे बांधकाम करण्यास संमती दिली होती. या न्यायालयाने असे म्हटले आहे की कराराचे कलम -११ हे २०१५ च्या मंजूर लेआउट प्लॅनच्या घोषित क्षेत्र विधानासह वाचणे आवश्यक आहे. १२६ सदनिकांच्या प्रकट क्षमतेपर्यंत इमारतीच्या बांधकामासाठी संमती देण्यात आली होती या परिस्थितीचा सामना करताना, फिर्यादीने त्याच्या खटल्यात मोफा करार कलम -११ ला आव्हान दिले होते. म्हणूनच, **कृष्णा**

कन्स्ट्रक्शन्समधील निर्णय, त्या प्रकरणातील विशिष्ट तथ्यांमध्ये सादर केला गेला आहे, एका अमूर्त प्रस्तावाच्या समर्थनार्थ उद्धृत केला जाऊ शकत नाही की प्रत्येक प्रकरणात, विकासक नियोजन प्राधिकरणाद्वारे मंजूर असलेले बांधकाम करू शकतात, जरी ते फ्लॅट खरेदीदारांना केलेल्या प्रकटीकरणाच्या विरुद्ध असले तरीही.

२१४. प्रतिवादी-विकासकांनी **एस अँड एम एंटरप्रायझेस** (सुप्रा) मधील या न्यायालयाच्या एकल न्यायाधीशांच्या निर्णयावर देखील विश्वास ठेवला आहे की इमारतीच्या विकासाची क्षमता विक्रीच्या करारामध्ये उघड करण्याची आवश्यकता नाही. **एस अँड एम एंटरप्रायझेस**मधील विद्वान एकल न्यायाधीशांसमोर आव्हान हे सक्षम प्राधिकरणाने संपूर्ण जमीन आणि इमारतीचे हस्तांतरण प्रतिवादी-सोसायटीच्या नावे मंजूर करण्याच्या आदेशाला होते. अशा परिस्थितीत, विकासकाने टप्प्याटप्प्याने बांधकाम हाती घेतले होते आणि दुसऱ्या टप्प्यात अद्याप इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाले नव्हते. सोसायटीच्या नावे प्रमाणशीर जमीन देण्याऐवजी, सक्षम प्राधिकरणाने संपूर्ण जमीन सोसायटीच्या नावे दिली होती आणि विकासकाला जमिनीतील संपूर्ण बांधकाम पूर्ण करण्याचा अधिकार दिला होता. या तथ्यात्मक स्थितीच्या प्रकाशात विद्वान एकल न्यायाधीशांनी विक्रीच्या करारात भूखंडाच्या विकासाच्या संभाव्यतेबद्दल प्रकटीकरणाची आवश्यकता नसल्याबद्दल निकालाच्या परिच्छेद १५ मध्ये निरीक्षणे केली आहेत. त्या प्रकरणाच्या तथ्यांमध्ये आणि विशेषत: डीम्ड कन्व्हेयन्सच्या मुद्द्याशी

संबंधित असलेल्या निर्णयाचा उल्लेख या प्रस्तावाच्या समर्थनार्थ केला जाऊ शकत नाही की प्रत्येक प्रकरणात, मोफा करारांमध्ये विकास संभाव्यतेचा खुलासा करणे आवश्यक नाही.

२१५. अशा प्रकारे, **जयंतीलाल इन्व्हेस्टमेंट्स** प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाने घोषित केलेला कायदा असा आहे की विकासकाने भूखंडाची विकास क्षमता जाहीर करणे वैधानिकदृष्ट्या आवश्यक आहे. कलम ७ (१) (ii) जाहीर केलेल्या योजना आणि विनिर्देशांच्या विरोधात इमारतीत भर घालण्यास किंवा बदलण्यास मनाई करते, जे फॉर्म V च्या कलम ३ आणि ४ सह वाचलेल्या मोफा च्या कलम ३ आणि ४ अंतर्गत उघड करणे आवश्यक आहे. कलम ७ (१) (ii) अंतर्गत विद्यमान इमारतीच्या रकमेसाठी विंग बांधणे आणि म्हणूनच इमारतीत किंवा अतिरिक्त विंगमध्ये अतिरिक्त बांधकाम फ्लॅटच्या संमतीशिवाय बांधले जाऊ शकत नाही खरेदीदार. कलम ७ (१) (ii) अंतर्गत वाढ किंवा बदल करण्यावरील निर्बंध विकास क्षमता संतुलित असले तरीही लागू होतात. तथापि, कलम ७ ए नुसार, अतिरिक्त इमारत / संरचनेचे बांधकाम कलम ७ (१) (ii) च्या अर्थानुसार इमारतीत भर किंवा बदल करत नाही आणि लेआउटमध्ये अशा अतिरिक्त इमारत / संरचनेच्या बांधकामासाठी फ्लॅट खरेदीदारांची संमती आवश्यक नाही. तथापि, मोफाचे कलम ३ आणि ४ आणि फॉर्म ५ कराराचे वैधानिक कलम ३ आणि ४ कलम ७ ए लागू

झाल्यानंतरही विधानमंडळाकडे कायम ठेवले असल्याने, लेआउटमधील अतिरिक्त इमारत / संरचनेचे बांधकाम घोषित विकास क्षमतेपेक्षा जास्त असू शकत नाही. म्हणूनच, लेआउटमधील अतिरिक्त इमारत / संरचनेचे आराखडे किंवा तपशील उघड करण्याची आवश्यकता नसली आणि प्रवर्तकाकडे त्या संदर्भात आवश्यक लवचिकता असली, तरी तो अतिरिक्त इमारत / संरचना केवळ घोषित केलेल्या विकास क्षमतेच्या मर्यादेपर्यंतच बांधू शकतो. माझ्या मते, **जयंतीलाल इन्व्हेस्टमेंट्स**मध्ये सर्वोच्च न्यायालयाने व्याख्या केल्याप्रमाणे मोफाच्या कलम ३,४,७ आणि ७ ए ची ही व्यापक वैधानिक योजना आहे.

२१६. विकासाची संभाव्यता आणि योजना आणि वैशिष्ट्यांबद्दल प्रवर्तकांद्वारे अनिवार्य खुलासा करण्यामागील वैधानिक उद्दीष्ट म्हणजे सदनिका खरेदीदारांना सदनिका खरेदी करताना योग्य निर्णय घेण्यास सक्षम करणे. सदनिका खरेदी करताना निर्णय घेण्याच्या प्रक्रियेत विविध घटकांची भूमिका असते. स्थान, सदनिकांची किंमत, विकासकाची प्रतिष्ठा, कनेक्टिव्हिटी, प्रवेश रस्ते इ. फ्लॅट खरेदीदारांनी त्यांचा निर्णय घेताना सामान्यत: लागू केलेले मुख्य विचार असतात, परंतु निर्णय घेताना भूखंडावरील बांधकामाची घनता देखील एक महत्त्वाचा विचार बनते. बांधकामाची घनता, फ्लॅट खरेदीदारांच्या पसंतीचा विषय होण्याव्यतिरिक्त, फ्लॅटच्या किंमतीवरही परिणाम करते. उदाहरणार्थ, सार्वजनिक वाहनतळ, आयटी आणि आयटीईएस, आदरातिथ्य इत्यादी

प्रोत्साहन एफएसआयसह बांधण्यात आलेल्या प्रकल्पांमध्ये **बेस एफएसआय**सह बांधलेल्या प्रकल्पापेक्षा जास्त सदनिका / युनिट्स असण्याची शक्यता आहे. पूर्वीच्या प्रकरणात, जर १०,००० चौरस मीटर क्षेत्रफळाच्या भूखंडासाठी एफएसआय ४.०० प्रोत्साहन मंजूर केले तर भूखंडाची विकास क्षमता ४०,००० चौरस मीटर असेल, ज्यावर १,००० चौरस फूट आकाराचे सुमारे ४०० सदनिका बांधता येतील. नंतरच्या प्रकरणात, जर १.३३ चा बेस एफएसआय मंजूर केला गेला तर भूखंडाची विकास क्षमता १३,३०० चौरस मीटर असेल, ज्यावर १,००० चौरस फूट आकाराचे केवळ १३३ सदनिका बांधता येतील. अशा प्रकारे, पूर्वीच्या प्रकल्पाची घनता नंतरच्यापेक्षा जास्त असेल. जेव्हा दोन्ही प्रकल्प फ्लॅट खरेदीदारासमोर ठेवले जातात, तेव्हा तो १०,००० चौरस मीटर आकाराच्या भूखंडावर ४०० फ्लॅट मालक किंवा १३३ फ्लॅट मालकांसह अपार्टमेंट सामायिक करण्याचा विचार करून माहितीपूर्ण निर्णय घेतो. घनतेचा फ्लॅटच्या किंमतीवरही परिणाम होतो, जो पूर्वीच्या प्रकल्पाच्या तुलनेत स्वस्त असण्याची शक्यता आहे. मोफाचे कलम ३, ४, ७ आणि ७ ए आणि मोफा नियमांच्या फॉर्म-५ चे कलम -३ आणि ४ हे सुनिश्चित करण्याचा प्रयत्न करतात की विक्रीसाठी कराराच्या अंमलबजावणीनंतर विकासक प्रकल्प नंतरच्या प्रकल्पापासून पूर्वीपर्यंत बदलणार नाही.

२१७. म्हणूनच 'मंजूर परवानग्यांनुसार बांधकाम' आणि 'प्रकटीकरणानुसार बांधकाम' या दोन वेगळ्या संकल्पना आहेत. केवळ लागू असलेल्या डीसीआरनुसार एखादी गोष्ट बांधण्यायोग्य आहे म्हणून, याचा अर्थ असा नाही की फ्लॅट खरेदीदारांना केलेल्या खुलाशाच्या विरोधात ती तयार केली जाऊ शकते. जर कमी घनता असलेल्या प्रकल्पाचा खुलासा केला गेला असेल (एफएसआय / बीयूए वापरण्यासाठी निर्दिष्ट करून, इमारतींची संख्या, मजल्यांची संख्या, इमारतींची उंची, त्यांचे प्लिंथ इ. तपशीलांसह किंवा त्याशिवाय) आणि त्या आधारावर, फ्लॅट खरेदीदारांनी सदनिका खरेदी करण्याचा माहितीपूर्ण निर्णय घेतला असेल, तर विकासकाला जाहीर केलेल्या घनतेपेक्षा जास्त इमारती बांधण्याची परवानगी दिली जाऊ शकत नाही कारण बदलामुळे उच्च एफएसआय / बीयूए उपलब्ध झाले आहे मानदंड/धोरणे. म्हणूनच विकासकाने फ्लॅट खरेदीदारास केलेल्या प्रकटीकरणाला महत्त्व प्राप्त होते आणि मोफा विकासकाला फ्लॅट खरेदीदारांना केलेल्या प्रकटीकरणास बांधील करण्याचा प्रयत्न करते.

२१८. अशा प्रकारे, केवळ विकास नियंत्रण नियम अतिरिक्त बांधकाम करण्यास परवानगी देतात म्हणून, विकासक असे अतिरिक्त बांधकाम करू शकत नाही, जर ते मोफाच्या कलम ३ आणि ४ आणि फॉर्म V कराराच्या कलम ३ आणि ४ नुसार फ्लॅट खरेदीदारांना केलेल्या प्रकटीकरणाचे उल्लंघन करत असेल आणि जर ते मोफाच्या

कलम ७ किंवा ७ ए च्या दातांमध्ये असेल. **जितेंद्र शांतीलाल शाह** (सुप्रा) मध्ये या न्यायालयाच्या एकल न्यायाधीशांनी हे मत देखील स्वीकारले आहे ज्यामध्ये ते खालीलप्रमाणे आहे:

> ६६. सध्याच्या प्रकरणात, प्रश्न असा आहे की मुंबई महानगरपालिका अधिनियम आणि एमआरटीपी कायद्याच्या तरतुदींनुसार इमारतीच्या परवानग्या मंजूर झाल्या आहेत असे गृहीत धरूनही, फ्लॅट खरेदीदाराला एमओएफएचे उल्लंघन म्हणून बांधकामालाच आव्हान देण्याचा अधिकार आहे का. सध्याच्या प्रकरणातील आव्हान केवळ मंजूर आराखड्याला / प्रति-स्वयंस नाही, तर मोफाच्या तरतुदी लक्षात घेऊन योजना सादर करण्याच्या / बांधकाम करण्याच्या अधिकाराला देखील आव्हान आहे.

२१९. सध्याच्या प्रकरणात, टॉवर्स-ए आणि बीच्या फ्लॅट खरेदीदारांना पार्ट ऑक्युपन्सी सर्टिफिकेट मिळवताना स्पष्ट खुलासा केला जातो की या मालमत्तेत केवळ तीन विक्री घटक टॉवर्स-ए, बी आणि सी येतील ज्यांची विकास क्षमता केवळ ८८,००३.५१ चौ.मी. टॉवर्स-ए आणि बी च्या बांधकामासाठी ४९,४२१.८७ चौरस मीटर बीयूए वापरल्यानंतर, विकासक उर्वरित ३८,५८१.६४ चौ.मी.च्या बीयूएचा वापर करून टॉवर-सी बांधू शकतो. एफएसआय निकषांमध्ये कोणताही बदल किंवा झोपडपट्टी/पुनर्वसन सदनिकांच्या घनतेशी संबंधित धोरणात नंतर झालेला कोणताही

बदल 'उक्त मालमत्ता' संदर्भात केलेल्या प्रकटीकरणापेक्षा जास्त कोणतेही अतिरिक्त बांधकाम करण्यासाठी आधार असू शकत नाही.

२२०. वरील चर्चेचा निष्कर्ष असा आहे की प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ ला टॉवर-सी बांधण्याची परवानगी दिली जाऊ शकत नाही जी ३१ डिसेंबर २००९ च्या शेवटच्या उघड केलेल्या ओसी योजनेत विकासाच्या संभाव्यतेबद्दल केलेल्या प्रकटीकरणाच्या विरोधात आहे.

२२१. वर पाहिल्याप्रमाणे, ३१ डिसेंबर २००९ ची शेवटची उघड ओसी योजनेमध्ये १,५८,८५८.७२ चौ.मी.चे एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र दिसून आले. जे १० डिसेंबर २००९ च्या एलओआयमध्ये ७०,८५५.२१ च्या पुनर्वसन घटक आणि ८८,००३.५१ चौ.मी.च्या विक्री घटकात वितरित केले गेले होते. अशा प्रकारे, १० डिसेंबर २००९ च्या एलओआय अंतर्गत एकूण विक्री घटक बीयूए आणि ३१.१२.२००९ च्या लेआउट प्लॅन अंतर्गत ८८,००३.५१ होते, ज्यापैकी ४९,४२१.८७ च्या बीयूएचा वापर टॉवर-ए आणि बी च्या बांधकामासाठी केला जातो. टॉवर-सी च्या बांधकामासाठी ३८,५८१.६४ चौ.मी.चा शिल्लक विक्री घटक बीयूए मागे ठेवला जातो.

२२२. माझ्या मते, टॉवर-सी ३८,५८१.६४ चौ.मी.च्या मर्यादेपर्यंत विक्री घटक बीयूएचा वापर करून केवळ प्रतिवादी-विकासकांकडून संमती पत्रांवर अवलंबून बांधला जाऊ शकतो.

प्रतिवादी - विकासकांच्या संमती पत्रांवर अवलंबित्व

२२३. प्रतिवादी विकासकांनी स्ट्रक्चरल इंटिग्रेशन, इंटरलिंक्स आणि इंटरकनेक्शनसह दोन अतिरिक्त उंच इमारतींच्या बांधकामासाठी फ्लॅट खरेदीदारांनी स्पष्ट संमती दिली आहे, या वादाच्या समर्थनार्थ विविध फ्लॅट खरेदीदारांनी त्यांच्या संबंधित फ्लॅटचा ताबा मिळवण्याच्या वेळी अंमलात आणलेल्या पत्रांचा आधार घेतला आहे. असे दिसून येते की टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' मधील फ्लॅटचा ताबा देताना प्रतिवादी क्रमांक १ ने फ्लॅट खरेदीदारांच्या फॉरमॅट पत्रांवर स्वाक्षरी केली आहे. अगदी सुरुवातीलाच हे लक्षात घेतले पाहिजे की संमती पत्रांनीही फ्लॅट खरेदीदारांना प्रतिनिधित्व दिले होते की त्यांच्याबरोबर जे अंमलात आणले गेले ते "मोफा करार" होते. हे संमती पत्राच्या परिच्छेद १ वरून स्पष्ट झाले आहे ज्यात विक्रीच्या कराराचा उल्लेख 'मोफा करार' म्हणून केला गेला आहे आणि संमती पत्रांच्या परिच्छेद ११ च्या सुरुवातीच्या वाक्यापासून असे स्पष्ट होते की 'मोफा कराराच्या तरतुदींच्या अनुषंगाने मान्य केल्याप्रमाणे...'

२२४. विकासकांनी संमती पत्रांच्या कलम ९ (XVII) (क) वर विसंबून ठेवले आहे, जे असे आहे: -

क) मला / आम्हाला माहित आहे की परिकल्पित प्रकल्पात चार उंच इमारतींचा समावेश आहे ज्यापैकी फक्त दोन सध्या पूर्ण आहेत आणि उर्वरित दोनपैकी एका टॉवर इमारतीमध्ये निवासी सदनिका / अपार्टमेंट्स / युनिट्स आणि पार्किंगच्या जागा इ. व्यतिरिक्त सर्विस्ड अपार्टमेंट्स / हॉटेल असू शकतात आणि दुसर् या इमारतीमध्ये निवासी/व्यावसायिक युनिट्स इत्यादींचा समावेश असलेल्या अतिरिक्त बांधकामासह बहुस्तरीय कार पार्किंग आणि चारही टॉवर्सचा समावेश असेल स्ट्रक्चरल इंटिग्रेशन, इंटरलिंक्स आणि इंटरकनेक्शन्ससह आणि वेळोवेळी परवानगी दिल्यास एकात्मिक विकासाचा भाग असतील आणि असतील. मी / आम्ही अपरिवर्तनीयपणे आणि स्पष्टपणे सहमत आहे, पुष्टी करतो आणि संमती देतो.

२२५. माझ्या मते, टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' मधील फ्लॅटच्या ताब्याच्या वितरणाच्या वेळी प्राप्त केलेली अशी ब्लँकेट संमती ३१ डिसेंबर २००९ च्या लेआउट प्लॅनसह वाचलेल्या मोफा करारातील 'उक्त मालमत्ता' च्या विकास संभाव्यतेबद्दल केलेल्या प्रकटीकरणास ओव्हरराइड करू शकत नाही. संमती ब्लँकेट आहे कारण ती विकासकाला 'सांगितलेल्या मालमत्तेत' काहीही आणि सर्व काही करण्याची अक्षरशः

परवानगी देते. कलम ९ (XVII) (क) मध्ये, प्रतिवादी क्रमांक १ ने चारपैकी एका टॉवरमध्ये सर्व्हिस अपार्टमेंट / हॉटेल बांधण्यासाठी संमती मिळविली आहे. १० डिसेंबर २००९ च्या एलओआयमध्ये किंवा ३१ डिसेंबर २००९ च्या लेआउट प्लॅनमध्ये, अशा सर्व्हिस अपार्टमेंट्स / हॉटेलच्या बांधकामाची कल्पना केली गेली नव्हती. या प्रकरणाच्या दृष्टीने टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' मधील फ्लॅटचा ताबा देताना पत्रांच्या स्वरूपात मिळविलेली ब्लँकेट संमती हे प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ ला २००९ च्या योजनेतील प्रकटीकरणाच्या विरोधात बांधकाम करण्यास परवानगी देण्याचे कारण असू शकत नाही. असे असले तरी, टॉवर्स 'ए' आणि 'बी' च्या फ्लॅट खरेदीदारांना त्यांच्या संबंधित फ्लॅटचा ताबा सुरक्षित करताना फॉरमॅट अक्षरांवर स्वाक्षरी करण्याशिवाय फारसा पर्याय असू शकत नाही. मोबदल्याची संपूर्ण रक्कम भरल्यानंतर, जर सदनिका खरेदीदाराला सदनिकेचा ताबा देण्याची पूर्वअट म्हणून फॉरमॅट दस्तऐवजावर स्वाक्षरी करण्यास सांगितले तर सदनिकेचा ताबा सुनिश्चित करण्याच्या उद्देशाने त्यावर स्वाक्षरी करण्याशिवाय इतर कोणताही पर्याय उरणार नाही. कलम ४ अंतर्गत अंमलात आणलेला करार, सदनिका आणि इमारतीच्या विक्रीच्या व्यवहाराचे नियमन करतो, सदनिका आणि इमारतीच्या बांधकामाच्या विक्रीचे आणि कामांचे नियमन करतो, सदनिका ताब्यात देताना प्राप्त केलेल्या कोणत्याही पत्राद्वारे नाही. **दोस्ती कॉर्पोरेशन** (सुप्रा) मध्ये या न्यायालयाने विकासकांना ब्लँकेट संमती मिळविण्यावर नाराजी व्यक्त केली आहे आणि असे म्हटले आहे की विक्रीसाठी करार

करताना किंवा फ्लॅटचा ताबा देताना विकासकाने मिळवलेली ब्लँकेट संमती किंवा अधिकार मोफाच्या कलम ७ (१) च्या अर्थाच्या आत संमती नाही. म्हणूनच, प्रतिवादी-विकासकांनी २००९ च्या शेवटच्या जाहीर केलेल्या योजनेच्या विरोधात बांधकाम करण्यासाठी संमती पत्रांवर अवलंबून राहणे चुकीचे आहे.

<u>फिर्यादीचा युक्तिवाद आहे की एफएसआयने 'इम्पीरियल एज' साठी वापरला आहे</u>

२२६. फिर्यादीचा असा युक्तिवाद आहे की जर २००९ च्या शेवटच्या जाहीर मंजूर योजनेनुसार शिल्लक विक्री घटक बीयूएचा वापर करून या न्यायालयाने टॉवर-सी इमारत बांधण्याची परवानगी दिली असेल तर 'इम्पीरियल एज' इमारतीच्या बांधकामासाठी वापरलेले बीयूए वजा करणे आवश्यक आहे. वर पाहिल्याप्रमाणे, 'इम्पीरियल एज' इमारतीच्या बांधकामासाठी ७१४५.४० चौरस मीटरचा विक्री घटक बी यु ए वापरला जातो. तथापि, मी आधीच असे मानले आहे की फिर्यादी 'इम्पीरियल एज' इमारतीच्या बांधकामावर आक्षेप घेऊ शकत नाहीत कारण ते 'उक्त मालमत्ता' च्या हद्दीच्या बाहेर येते. या मालमत्तेच्या बाहेर इमारतीच्या बांधकामासाठी वापरल्या जाणाऱ्या बीयूएचा वापर या मालमत्तेत टॉवर-सीच्या बांधकामावर निर्बंध घालण्यासाठी वजा करणे आवश्यक आहे की नाही हा मुद्दा विचारार्थ उद्भवतो.

२२७. वर पाहिल्याप्रमाणे, वादी आता १.९१,६२५.६० चौरस मीटरच्या विक्री घटक बीयूएसह सशस्त्र आहे. तथापि, २००९ च्या योजनेत केलेल्या

प्रकटीकरणासाठी विकासकांना बांधून, न्यायालय त्यांना ३८,५८१.६४ चौरस मीटरच्या शिल्लक विक्री घटक बीयूएच्या मर्यादेपर्यंत टॉवर-सी बांधण्याची परवानगी देत आहे. त्यामुळे जे चित्र समोर येते ते पुढीलप्रमाणे :-

विक्री घटक बीयूए आता विकसकांकडे उपलब्ध - १,९१,६२५.६० चौ.मी २००९ च्या जाहीर योजनेनुसार टॉवर-सीच्या बांधकामासाठी जास्तीत जास्त बीयूए वापरण्यायोग्य - ३८,५८१.६४ चौ.मी.

२२८. विकासकांकडे त्यांच्या किट्टीमध्ये ३८,५८१.६४ चौरस मीटरचा संपूर्ण अनुज्ञेय आणि लोड करण्यायोग्य बीयूए आहे, खरं तर, त्यांच्याकडे त्यापेक्षा बरेच काही आहे. अशा परिस्थितीत, 'इम्पीरियल एज' इमारतीच्या बांधकामासाठी बीयूएचा काही भाग वापरल्याच्या कारणास्तव फ्लॅट खरेदीदारांना जास्तीत जास्त खुलासा होईपर्यंत टॉवर-सी चे बांधकाम करण्यापासून विकासकाला रोखले जाऊ शकते का? या प्रश्नाचे उत्तर माझ्या मते, नकारार्थी असल्याचे दिसते. सध्याच्या प्रकरणात, न्यायालय विकासकांना २००९ च्या योजनेत केलेल्या प्रकटीकरणाच्या पातळीपर्यंत टॉवर-सी लावण्यास प्रतिबंधित करीत आहे. अन्यथा, विकासकांना टॉवर-सी च्या बांधकामासाठी संपूर्ण शिल्लक विक्री घटक बी यु ए वापरता आला असता. तथापि, टॉवर-सीचे बांधकाम फ्लॅट खरेदीदारांना उघड केलेल्या विकास संभाव्यतेपेक्षा जास्त असू शकत नाही, या फिर्यादीच्या युक्तिवादाचे समर्थन करून, न्यायालय ३८,५८१.६४

चौ.मी.च्या तत्कालीन शिल्लक उपलब्ध बीयूएपर्यंत बांधकाम प्रतिबंधित करीत आहे. या प्रकरणाच्या दृष्टीने, केवळ विकासकांनी ७१४५.४० चौरस मीटरच्या विक्री घटक बीयूएचा काही भाग या मालमत्तेच्या बाहेर 'इम्पीरियल एज' इमारतीच्या बांधकामासाठी वापरला आहे, त्यामुळे एज बिल्डिंगच्या बीयूए वजा करून टॉवर-सी बांधण्याच्या विकासकांच्या अधिकारावर आणखी निर्बंध घालण्याचे कारण असू शकत नाही. या मालमत्तेच्या हद्दीच्या बाहेर पडणार् या 'टाऊन हाऊस' (विंग-डी) इमारतीच्या बांधकामास परवानगी देताना, या न्यायालयाने २७.५.२०२४ च्या सुधारित एलओआय अंतर्गत उपलब्ध बीयूएच्या वापरास परवानगी दिली आहे. म्हणूनच, अशा उपलब्ध बीयूएचा वापर 'इम्पीरियल एज' इमारतीच्या देखभालीसाठी देखील केला जाऊ शकतो.

२२९. या प्रकरणाच्या दृष्टीने, केवळ २९,५५२.४७ चौरस मीटरच्या बीयूएच्या वापराद्वारे टॉवर-सी बांधले जाऊ शकते हा वादींचा युक्तिवाद नाकारला जाऊ शकतो. प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ ला २००९ च्या शेवटच्या जाहीर योजनेनुसार ३८,५८१.६४ चौ.मी.च्या शिल्लक उपलब्ध विक्री घटक बीयूएचा वापर करून टॉवर-सी बांधण्याची परवानगी दिली जाऊ शकते.

टॉवर-सी 'विंग' असेल की 'अतिरिक्त इमारत' असेल

२३०. टॉवर-सी इमारतीचे बांधकाम टॉवर्स ए आणि बी च्या फ्लॅट खरेदीदारांना उघड केले गेले होते आणि ते ३८,५८१.६४ चौरस मीटरच्या विक्री घटक बीयूएचा वापर करून बांधले जाऊ शकते, टॉवर सीच्या बांधकामावर फिर्यादींचा पुढील आक्षेप असा आहे की त्याचे बांधकाम मोफाच्या कलम ७ (१) (ii) च्या तरतुदींचे उल्लंघन करते कारण ते विद्यमान इमारतीत भर आहे. फिर्यादींचा असा युक्तिवाद आहे की टॉवर-सी, जर बांधला गेला तर टॉवर-ए आणि बी यांचा समावेश असलेल्या विद्यमान इमारतीचा 'विंग' असेल कारण टॉवर-सीचे पोडियम विद्यमान टॉवर्सच्या पोडियमला जोडले जात आहे. त्यामुळे फिर्यादींचा असा दावा आहे की विद्यमान टॉवर्ससाठी अतिरिक्त विंग बांधणे, मोफाच्या कलम ७ च्या तरतुदींचे उल्लंघन करते. **जयंतीलाल इन्व्हेस्टमेंट्स** (सुप्रा) मध्ये सर्वोच्च न्यायालयाच्या निर्णयावर अवलंबून आहे.

२३१. वर नमूद केल्याप्रमाणे, मोफाच्या कलम ७ (१) (ii) अंतर्गत, स्थानिक प्राधिकरणाने फ्लॅट खरेदीदारांना मंजूर केल्याप्रमाणे, इमारतीच्या योजना आणि वैशिष्ट्यांचा खुलासा केल्यानंतर, प्रवर्तक अशा इमारतींमध्ये फ्लॅट घेण्यास सहमती दर्शविलेल्या सर्व व्यक्तींच्या पूर्वसंमतीशिवाय इमारतीच्या संरचनेत इतर कोणतेही बदल किंवा भर घालू शकत नाही. १९८६ च्या महाराष्ट्र अधिनियम ३६ द्वारे कलम ७ ए समाविष्ट केले गेले आहे, त्याअंतर्गत हे स्पष्ट केले गेले आहे की स्थानिक प्राधिकरणाची मान्यता मिळाल्यानंतर लेआउटमध्ये एखाद्या योजने किंवा विकास प्रकल्पांतर्गत

बांधलेल्या किंवा बांधल्या जाणाऱ्या अतिरिक्त इमारती किंवा बांधकामांच्या संदर्भात कलम ७ (१) (ii) अंतर्गत बंधने लागू होत नाहीत.

२३२. टॉवर-सी मध्ये टॉवर्स-ए आणि बी सह सामान्य पोडियम असेल या स्थितीबद्दल कोणताही वाद नाही. टॉवर्स-ए, बी आणि सी एकाच व्यासपीठाने जोडलेले असल्याने, टॉवर-सी इमारत विद्यमान टॉवर्स-ए आणि बी ची अतिरिक्त 'विंग' असेल. 'द इम्पीरियल' प्रकल्पाच्या संदर्भात विविध सामान्य सुविधा विविध पोडियम स्तरांमध्ये आहेत या स्थितीवर कोणताही वाद नाही. टॉवर्स-ए आणि बीच्या फ्लॅट खरेदीदारांसह अंमलात आणलेल्या मोफा करारामध्ये 'प्रकल्प' या शब्दाचा अर्थ असा आहे आणि त्यात 'त्या मालमत्ता' वर बांधल्या जाणार् या आणि बांधल्या जाणार् या सर्व विक्रीयोग्य निवासी इमारतींचा समावेश आहे. मोफा कराराच्या कलम -१ (iii) आणि (iv) मधील 'प्रकल्प' आणि 'विक्रीयोग्य निवासी इमारती' या संज्ञांच्या व्याख्या खालीलप्रमाणे आहेत:

> (iii) "प्रकल्प: या कराराच्या उद्देशाने, विक्रीयोग्य निवासी इमारती बांधल्या जातील आणि त्या मालमत्तेवर बांधल्या जातील आणि त्या मालमत्तेच्या संदर्भात प्रस्तावित भविष्यातील कोणत्याही एकत्रीकरणाचा समावेश असेल;

(iv) या मालमत्तेवर विकासक / प्रवर्तकांकडून बांधल्या जात असलेल्या विक्रीयोग्य निवासी इमारती "द इम्पीरियल" म्हणून ओळखल्या जातील आणि खुल्या बाजारात मुक्त विक्रीसाठी असतील.

२३३. टॉवर-सी देखील या प्रकल्पाचा एक भाग आहे आणि विक्रीयोग्य तीन निवासी इमारतींपैकी एक आहे या स्थितीबद्दल कोणताही वाद नाही. अशा प्रकारे टॉवर्स-ए आणि बीच्या फ्लॅट खरेदीदारांना या स्थितीची पूर्णपणे जाणीव करून देण्यात आली की प्रकल्पातील विक्रीयोग्य तीनही निवासी इमारती प्रकल्पासाठी प्रदान केलेल्या सामान्य सुविधा सामायिक करतील. त्यापैकी बर् याच सामान्य सुविधा सामान्य व्यासपीठावर आणि त्यावर स्थित आहेत. त्यामुळे असा दावा केला जाऊ शकत नाही की फ्लॅट खरेदीदारांनी टॉवर-सीच्या पोडियमला विद्यमान टॉवर्स ए आणि बीच्या पोडियमसह जोडण्याची कल्पना केली नव्हती. त्यामुळे, टॉवर-सी हा विद्यमान टॉवर्स ए आणि बी इमारतींचा 'पंख' म्हणून मानला जाऊ शकतो, परंतु त्याचे बांधकाम हे विद्यमान टॉवर्स-ए आणि बी इमारतींच्या संरचनेत भर घालण्यासारखे किंवा बदलण्यासारखे आहे असा दावा केला जाऊ शकत नाही. टॉवर्स ए आणि बी च्या फ्लॅट खरेदीदारांना कॉमन पोडियमसह टॉवर सीचे बांधकाम उघड करण्यात आले. टॉवर-सी बांधताना मोफाच्या कलम ७ (१) (ii) च्या तरतुदींचे उल्लंघन केल्याबद्दल फिर्यादींनी उपस्थित केलेला वाद त्यानुसार नाकारला जातो.

विक्री घटक क्षेत्राचा वापर न करणे

२३४. वर पाहिल्याप्रमाणे, प्रतिवादी क्रमांक १ आता ८८,००३.५१ चौ.मी.च्या पूर्वी मंजूर विक्री घटक क्षेत्राच्या तुलनेत १,९१,६२५.६० चौरस मीटर एकूण विक्री घटक क्षेत्रासह सशस्त्र आहे. न्यायालय प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ ला ३८,५८१.६४ चौरस मीटरपेक्षा जास्त विक्री घटक बीयूएचा वापर करून 'उक्त मालमत्ता' मध्ये टॉवर-सी बांधण्यापासून रोखण्याचा प्रस्ताव ठेवत आहे. या निर्बंधामुळे मंजूर विक्री घटक बीयूएचा काही भाग वापरायोग्य राहणार नाही आणि त्याचे काय करावे लागेल असा प्रश्न उद्भवतो. विक्री घटक बी यु ए चे वितरण आता प्रतिवादी क्रमांक १ ला २७ मे २०२४ रोजी एल ओ आय द्वारे मंजूर करण्यात आले आहे.

दिनांक २७.५.२०२४ च्या एलओआयनुसार विक्री घटक बीयुएला मंजुरी- १,९१,६२५.६०

टॉवर्स-ए आणि बीच्या बांधकामात बीयूएचा वापर केला जातो -४९,४२१.८७

बीयूएचा वापर 'द इंपीरियल एज' - ७१४५.००

टॉवर-सी च्या बांधकामासाठी बीआरयूएचा वापर करण्यास परवानगी -३८,५८१.६४

बी यु ए वापराविना राहिले - ९६,४७६.६९

२३५. १,९१,६२५.६० चौ.मी.चा विक्री घटक बी.यू.ए. ताडदेव तसेच वडाळा या दोन्ही योजनांमध्ये पुनर्वसन सदनिकांच्या किंवा पीएपी सदनिकांच्या बांधकामाची जबाबदारी पूर्ण केल्यामुळे प्रतिवादी क्रमांक १-विकासकाला मंजूर करण्यात आले आहे. प्रतिवादी क्र.१ ने एकतर आधीच असे पुनर्वसन केले आहे आणि पीएपी सदनिका किंवा ते बांधणार आहे.

२३६. वर पाहिल्याप्रमाणे, प्रकटीकरणाच्या विरुद्ध बांधकाम करण्याचे निर्बंध केवळ 'नमूद केलेल्या मालमत्ता' वर लागू होतील आणि 'मोठ्या मालमत्तेच्या' उर्वरित भागाला लागू होणार नाही. असे दिसते की प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ ने 'टाउन हाऊस' नावाची नवीन इमारत बांधण्याचा प्रस्ताव दिला आहे जो 'उक्त मालमत्तेच्या' हद्दीच्या बाहेर येतो. म्हणूनच, 'टाऊन हाऊस' इमारत पोडियम किंवा टॉवर्स-ए, बी आणि सी इमारतींच्या कोणत्याही भागास जोडू नये या निर्बंधाच्या अधीन, प्रतिवादी-विकासकांना 'टाऊन हाऊस' इमारतीच्या बांधकामासाठी शिल्लक विक्री घटक बीयूए वापरण्यावर कोणतेही बंधन असू शकत नाही. जर कोणताही विक्री घटक एफएसआय अद्याप वापरला गेला नाही, तर प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ डीसीआर, १९९१ च्या परिशिष्ट-IV च्या कलम -३.९ नुसार त्याच्या संदर्भात टीडीआर मिळवण्याचा पर्याय वापरू शकतात जे खालीलप्रमाणे प्रदान करतात:

३.९ वरील ३.८ मधील तरतुदी असूनही, उंचीवरील निर्बंध, अआर्थिक साइट परिस्थिती इ. सारख्या मर्यादांमुळे ; जर संपूर्ण २.५ एफएसआय एकाच साइटवर वापरता येत नसेल तर त्याच साइटवर २.५ पर्यंत एफएसआय न घेता आवश्यकतेनुसार टीडीआरला परवानगी दिली जाऊ शकते. पण टीडीआरला केवळ तेव्हाच परवानगी दिली जाऊ शकते जेव्हा एका संपूर्ण इमारतीसाठी फ्रेम कार्य करते पुनर्वसन घटक तयार केला जातो किंवा पुनर्वसन घटकांपैकी १०% बांधकाम साइटवर पूर्ण केले जाते आणि एकूण पुनर्वसन घटक पूर्ण होईपर्यंत कोणत्याही वेळी हा टीडीआर पुनर्वसन घटकाच्या बांधकामाच्या ५० टक्क्यांपेक्षा जास्त असणार नाही. पुनर्वसनाच्या एकूण घटकांची पूर्तता झाल्यावर उर्वरित टीडीआरला परवानगी दिली जाईल.

डीसीपीआर २०३४ च्या नियम ३३ (१०) (VIII) च्या कलम ३.९ अंतर्गत समान तरतूद असल्याचे दिसते, जे असे आहे:

३.९ वरील ३.८ मधील तरतुदी असूनही, झोपडपट्टीवासी सोसायटी/स्वयंसेवी संस्था/विकासक ही योजना हाती घेतील ते या योजनेसाठी उपलब्ध विक्री घटकाच्या बदल्यात टीडीआरचा दावा करण्याचा पर्याय निवडू शकतात, कारण उंचीचे निर्बंध, अआर्थिक जागेची परिस्थिती इ. जर एकाच साइटवर संपूर्ण परवानगी एफएसआय वापरता येत नसेल तर त्याच साइटवर अनुज्ञेय

एफएसआय न घेता आवश्यकतेनुसार टीडीआरला परवानगी दिली जाऊ शकते. तथापि, पुनर्वसन घटकातील एका संपूर्ण इमारतीसाठी चौकटीचे काम पूर्ण झाल्यासच किंवा पुनर्वसन घटकाचा १०% भाग जागेवरच बांधलेला असेल आणि एकूण पुनर्वसन घटक पूर्ण होईपर्यंत कोणत्याही वेळी हा टीडीआर पुनर्वसन घटकाच्या बांधकामाच्या ५० टक्क्यांपेक्षा जास्त नसेल, तरच टीडीआरला परवानगी दिली जाऊ शकते. पुनर्वसनाच्या एकूण घटकांची पूर्तता झाल्यावर उर्वरित टीडीआरला परवानगी दिली जाईल.

२३७. प्रतिवादी विकसकांच्या वतीने असा युक्तिवाद केला जाऊ शकतो की जेव्हा उंचीवरील निर्बंध किंवा अआर्थिक दृष्टी परिस्थिती यासारख्या अडचणी उद्भवतात तेव्हाच टीडीआरला परवानगी दिली जाऊ शकते. अशा घटना सध्याच्या प्रकरणात उपस्थित नाहीत आणि म्हणूनच शिल्लक न वापरलेल्या विक्री घटक बीयूएच्या संदर्भात टीडीआरला परवानगी दिली जाऊ शकत नाही. मी सहमत होऊ शकत नाही. कलम ३.९ मध्ये संभाव्य घटनांची सूचक किंवा सर्वसमावेशक सूची प्रदान केली आहे ज्यामध्ये टीडीआरला परवानगी दिली जाऊ शकते. अशा प्रकारे, उंची निर्बंध किंवा अआर्थिक दृष्टी परिस्थिती ही केवळ दोन घटना नाहीत ज्यात टीडीआरला परवानगी दिली जाऊ शकते. खंड-३.९ मध्ये दोन घटनांची गणना केल्यानंतर 'इत्यादी' हा शब्द वापरला आहे, ज्यायोगे असे सूचित होते की घटनांची यादी परिपूर्ण नाही.

अशा प्रकारे, विकासकाला सर्व मंजूर बीयूए वापरण्याची परवानगी नसल्यास टीडीआरला परवानगी दिली जाईल. सध्याच्या प्रकरणात, हे न्यायालय प्रतिबंध करीत आहे. प्रतिवादी-विकसक ३८,५८१.६४ चौरस मीटरपेक्षा जास्त बीयूए वापरण्यापासून आणि म्हणूनच प्रतिवादी क्रमांक १ शिल्लक न वापरलेल्या विक्री घटक बीयूएच्या संदर्भात टीडीआर सुरक्षित करण्याचा हक्क असेल. या व्यवस्थेमुळे प्रतिवादी-विकासकांना कोणताही पूर्वग्रह होणार नाही, जे टीडीआर इतर प्रकल्पात वापरू शकतात किंवा पुनर्वसन / पीएपी सदनिकांच्या बांधकामाचा खर्च वसूल करण्यासाठी कमाई करू शकतात.

२३८. प्रतिवादी-विकासकांच्या वतीने उपस्थित केलेले निवेदन की टीडीआर मिळवण्याचा पर्याय वापरल्यास पुनर्वसन घटकाच्या योजनेंतर्गत परिकल्पित नुकसान भरपाई वसूल करण्यास विकासकांच्या असमर्थतेमुळे योजना अव्यवहार्य/अव्यवहार्य होईल.प्रथम, प्रतिवादी क्रमांक १ हा ज्या परिस्थितीला सामोरे जात आहे त्याचा निर्माता आहे. याची चर्चा मागील परिच्छेदात आधीच केली गेली आहे. दुसरे म्हणजे, प्रतिवादी-विकासकांची पुनर्वसन सदनिकांच्या बांधकामाचा खर्च वसूल करण्यास कथित असमर्थता टॉवर्स-ए आणि बीच्या फ्लॅट खरेदीदारांना केलेल्या खुलाशांचे उल्लंघन करण्याची परवानगी देण्यासाठी आधार असू शकत नाही. प्रतिवादी विकासकांनी दोन योजनांचे एकत्रीकरण करण्याचा पर्याय निवडला आहे आणि हा पर्याय धर्मादाय

पद्धतीने वापरला जात नाही. योजनांच्या एकत्रीकरणामुळे प्रतिवादी-विकासकांना एक बोनान्झा मिळाला आहे, ज्यांनी वडाळा येथे पीएपी सदनिकांना सोयीस्करपणे हलवले आहे आणि तार्देव येथे विक्री घटक बीयूए हस्तांतरित केले आहेत. अशा प्रकारे, वडाळ्याच्या कमी समृद्ध भागात पीएपी सदनिकांचे बांधकाम करण्याच्या ऐवजी, प्रतिवादी-विकासकांनी तार्देवच्या समृद्ध भागात बांधकाम करण्यासाठी विक्री घटक बीयूए सुरक्षित केले आहेत. तिसरे म्हणजे, वडाळा येथील पुनर्वसन / पीएपी सदनिकांच्या बांधकामाचा खर्च इतर काही ठिकाणी टीडीआरचा वापर करून किंवा त्याच्या मुद्रीकरणाद्वारे वसूल करण्यास असमर्थता असल्याचा युक्तिवाद अन्यथा तथ्यात्मक दृष्ट्या स्वीकारणे शक्य नाही. प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ व्यावसायिक विकसक आहेत, जे शक्य तितक्या चांगल्या प्रकारे टीडीआरचा वापर करण्यासाठी पूर्णपणे सुसज्ज आहेत. टीडीआर सुरक्षित केल्यामुळे ते काय गमावू शकतात ते म्हणजे तार्देव येथे विक्री घटक बीयूए विकून प्रचंड नफा कमविण्याची संधी गमावणे. टॉवर्स ए आणि बीच्या विद्यमान फ्लॅट खरेदीदारांच्या किंमतीवर ते नफेखोर होण्याचा प्रयत्न करीत आहेत. त्यांनी सुरुवातीच्या नियोजित विकासापेक्षा जास्त बांधकाम करून झोपडपट्टी योजनेत आधीच नफा कमावला आहे. विक्रीयोग्य केवळ तीन निवासी इमारतींच्या तुलनेत त्यांनी यापूर्वीच तीन बांधल्या आहेत आणि आणखी दोन बांधण्याची परवानगी आहे. प्रकल्पात आणखी नफा कमविण्याची संधी गमावणे हे फ्लॅट खरेदीदारांच्या अधिकारांवर अतिक्रमण करण्याचे कारण असू शकत नाही. चौथे,

जर प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ यांना टीडीआर खरेदी करण्याची इच्छा नसेल तर ते वडाळा येथे विक्री घटक क्षेत्र परत हलविण्यासाठी एसआरएकडे अर्ज करू शकतात आणि शक्य असल्यास ताडदेव येथे पीएपी सदनिका बांधू शकतात. अशा प्रकारे, प्रतिवादी-विकसकांसाठी शिल्लक न वापरलेला विक्री घटक बीयूए हाताळण्यासाठी विविध पर्याय उपलब्ध आहेत आणि काही बीयूए न वापरलेले आहेत हे केवळ २००९ च्या लेआउट योजनेत केलेल्या प्रकटीकरणाच्या विरोधात बांधकाम करण्यास परवानगी देण्याचे कारण असू शकत नाही.

क्लब हाऊस आणि पोडियमसाठी कोर्ट रिसीव्हरची नियुक्ती

२३९. फिर्यादींनी क्लब हाऊस, पोडियम लेव्हल-५, ६ आणि ८ आणि इमारतीतील शरणार्थी क्षेत्राच्या संदर्भात कोर्ट रिसीव्हरची नियुक्ती आणि कोर्ट रिसीव्हरचे एजंट म्हणून त्यांची नियुक्ती करण्यासाठी प्रार्थना केली आहे. टॉवर्स-ए आणि बीच्या १६ व्या, २३ व्या, ३१ व्या, ३८ व्या आणि ४५ व्या मजल्यावरील अतिरिक्त निवासी सदनिकांच्या प्रस्तावित बांधकामास प्रतिबंध करणे हे कोर्ट रिसीव्हर ञ्का रेफ्युजी एरियाच्या नियुक्तीसाठी केलेली प्रार्थना मूलत: आहे. त्याचप्रमाणे, पोडियम लेव्हल ५, ६ आणि ८ वर अतिरिक्त बांधकामाच्या संदर्भात कोर्ट रिसीव्हरच्या नियुक्तीची विनंती प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ ला त्यात कोणतेही अतिरिक्त बांधकाम करण्यापासून रोखणे आहे. प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ च्या वतीने हे स्पष्ट करण्यात आले

आहे की ते कॉन्डोमिनियमच्या संमतीशिवाय टॉवर्स-ए आणि बीच्या संरचनेच्या कोणत्याही भागात कोणतेही बांधकाम करणार नाहीत. या प्रकरणाच्या दृष्टीने, कोर्ट रिसीव्हर क्का पोडियम लेव्हल आणि शरणार्थी क्षेत्रांच्या नियुक्तीसाठी केलेल्या विनंतीचा विचार करण्याची आवश्यकता नाही.

२४०. जोपर्यंत क्लब हाऊसच्या संदर्भात कोर्ट रिसीव्हरच्या नियुक्तीसाठी केलेल्या प्रार्थनेचा प्रश्न आहे, माझ्या मते, या टप्प्यावर वादींच्या बाजूने कोणतीही अंतरिम सवलत देण्यास पात्र नाही. टॉवर्स-ए आणि बी च्या संदर्भात पार्ट ऑक्युपन्सी सर्टिफिकेट ३१ डिसेंबर २००९ रोजी देण्यात आले आणि पूर्ण भोगवटा प्रमाणपत्र १६ ऑक्टोबर २०१४ रोजी देण्यात आले. क्लब हाऊस गेल्या अनेक वर्षांपासून प्रतिस्पर्धी प्रतिवादींद्वारे चालविले जात आहे. फिर्यादी आणि इतर कॉन्डोमिनियम सदस्य सदस्यता शुल्क भरून क्लब हाऊसचा वापर करीत आहेत. प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ फिर्यादीसह कोणत्याही कॉन्डोमिनियम सदस्यांना क्लब हाऊसचा वापर करण्यापासून रोखत नाहीत. या प्रकरणाच्या दृष्टीने, क्लब हाऊसच्या संदर्भात कोर्ट रिसीव्हरच्या नियुक्तीसाठी केलेल्या विनंतीचा या टप्प्यावर विचार करणे आवश्यक नाही. तथापि, फिर्यादींनी प्रवेश करण्यासाठी किंवा वापरण्यास कोणताही अडथळा आणल्यास, त्या संदर्भात सलीफाचा दावा करण्यासाठी योग्य अर्ज दाखल करण्याचे स्वातंत्र्य त्यांना

असेल. म्हणूनच, खटला प्रलंबित असताना गेल्या अनेक वर्षांपासून विद्यमान स्थिती कायम ठेवणे शहाणपणाचे ठरेल.

२४१. म्हणूनच क्लब हाऊस, पोडियम पातळी किंवा निर्वासित क्षेत्राच्या संदर्भात कोर्ट रिसीव्हरच्या नियुक्तीची सवलत देण्यास माझा कल नाही.

<u>विलंबावर विकासकांचा आक्षेप</u>

२४२. वादींच्या बाजूने तात्पुरते हुकूम मंजूर करण्यास विरोध करण्यासाठी प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ यांनी उपस्थित केलेल्या बचावांपैकी एक म्हणजे खटला दाखल करण्यात आणि हुकूम अर्ज करण्यास उशीर करणे. असा दावा केला जात आहे की प्रतिवादी क्रमांक १ ने २०१४ च्या लेआउट प्लॅनच्या अनुषंगाने 'इम्पीरियल एज' इमारत बांधली आणि २० ऑक्टोबर २०२० रोजी ओसी खरेदी करून ती पूर्ण केली. असा युक्तिवाद केला जातो की फिर्यादींनी 'इम्पीरियल एज' इमारतीच्या बांधकामावर कधीही आक्षेप घेतला नाही आणि आता मोफाच्या कलम ७ आणि ७ ए च्या तरतुदींवर अवलंबून राहून सध्याचा खटला किंवा हुकूम दाखल करण्याची परवानगी दिली जाऊ शकत नाही. माझ्या मते, तथापि, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ च्या वतीने उपस्थित करण्यात आलेल्या विलंबाचा आक्षेप स्पष्टपणे चुकीचा आहे. मी आधीच असे मानले आहे की फिर्यादी 'उक्त मालमत्तेच्या' हद्दीबाहेर बांधकामावर आक्षेप घेऊ शकत नाहीत आणि म्हणूनच 'इम्पीरियल एज' इमारतीच्या बांधकामावर आक्षेप न घेणे हा खटला

दाखल करण्यास विलंब मानला जाऊ शकत नाही. प्रस्तावित बांधकाम प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ द्वारे २७ मे २०२४ च्या एलओआयच्या बळावर आणि २४ जुलै २०२४ च्या लेआउट प्लॅनच्या आधारे हाती घेण्यात आले आहे. फिर्यादींना एलओआय आणि लेआउट योजना जारी करण्याबद्दल समकालीनपणे माहिती दिली गेली नाही. त्यांनी माहितीचा अधिकार कायदा, २००५ अंतर्गत केलेल्या पत्रव्यवहाराद्वारे याबाबतची माहिती मिळवली. साइटवर प्रत्यक्ष बांधकाम सुरू झालेले नाही. माझ्या मते, म्हणून खटला आवश्यक तत्परतेने दाखल करण्यात आला आहे आणि प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ ने उपस्थित केलेल्या विलंबाच्या निराधार आक्षेपावर वादींना तात्पुरती हुकूमाची सवलत नाकारली जाऊ शकत नाही.

निष्कर्ष

२४३. अशा प्रकारे फिर्यादींनी प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ ला ३८,५८१.६४ चौरस मीटरच्या बीयूएपेक्षा जास्त 'उक्त मालमत्ता' मध्ये कोणतेही बांधकाम करण्यापासून रोखण्यासाठी हुकूम मंजूर करण्यासाठी एक मजबूत प्रथमदर्शनी प्रकरण तयार केले आहे. तथापि, त्यांनी प्रतिवादी क्र.१ ते ४ ला रोखण्यासाठी प्रथमदर्शनी प्रकरण तयार केले नाही, २७ मे २०२४ च्या एलओआय किंवा २४ जुलै २०२४ च्या लेआउट प्लॅनद्वारे विक्री घटक बी यु ए वापरून मोठ्या मालमत्तेत किंवा संबंधित मालमत्तेत 'कोणतेही बांधकाम' ठेवण्यास परवानगी दिली आहे. म्हणूनच, प्रतिवादी

क्रमांक १ ते ४ ला केवळ ३८,५८१.६४ चौरस मीटरच्या क्षमतेपर्यंत टॉवर-सी बांधण्याची परवानगी दिली जाऊ शकते. फिर्यादींनी प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ ला कोणत्याही प्रकारे, 'टाऊनहाऊस' (विंग-डी) इमारतीच्या कोणत्याही भागाला आणि विशेषत: टॉवर्स-ए, बी आणि सीच्या व्यासपीठावर संलग्न करण्यापासून रोखण्यासाठी प्रथमदर्शनी प्रकरण तयार केले आहे. प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ यांना २७ मे २०२४ रोजी एलओआयद्वारे मंजूर विक्री घटक बीयूएचा वापर करून इमारत 'टाऊन हाऊस' बांधू शकतात, ते पोडियम किंवा टॉवर्स-ए च्या कोणत्याही भागाला जोडू शकत नाहीत. बी आणि सी. शिल्लक विक्री घटक बीयूए, जो या मालमत्तेत किंवा मोठ्या मालमत्तेत वापरला जाऊ शकत नाही, तो प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ द्वारे एसआरएकडून टीडीआर मिळवून वापरला जाऊ शकतो. प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ ने २७ मे २०२४ च्या एलओआय किंवा २४ जुलै २०२४ च्या लेआउट प्लॅनच्या अनुषंगाने टॉवर्स-ए आणि बी मध्ये कोणतेही बांधकाम न केल्याबद्दल आधीच निवेदन केले आहे. जोपर्यंत क्लब हाऊसचा संबंध आहे, कोर्ट रिसीव्हरच्या नियुक्तीसाठी कोणत्याही तात्पुरत्या हुकूम मंजूर करण्यासाठी वादींनी प्रथमदर्शनी कोणतेही प्रकरण तयार केले नाही.

२४४. प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ ला टॉवर सी च्या बांधकामासाठी ३८,५८१.६४ चौरस मीटरपेक्षा जास्त बीयूएचा वापर करण्यास मनाई न केल्यास वादींना अपूरणीय नुकसान होईल. जर प्रतिवादींना २००९ च्या योजनेत केलेल्या प्रकटीकरणाच्या

विरोधात बांधकाम करण्याची परवानगी दिली गेली असेल तर ही कारवाई उलट केली जाऊ शकत नाही कारण तृतीय पक्षाच्या फ्लॅट खरेदीदारांना फ्लॅट विकून इक्विटी तयार केली जाईल. खटल्यात वादींनी ५०० कोटी रुपयांच्या नुकसानभरपाईसाठी केवळ प्रार्थना करणे हे प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ ला सर्व प्रस्तावित बांधकामासह पुढे जाण्याची परवानगी देण्याचे कारण असू शकत नाही. तसेच, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ द्वारे कॅटॅलिस्ट ट्रस्टीशिप लिमिटेडच्या नावे केवळ कथित गहाण तयार करणे हे प्रकटीकरणाचे उल्लंघन करून त्यांना बांधकाम करण्यास परवानगी देण्याचे कारण असू शकत नाही.

२४५. दुसरीकडे, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ चे टॉवर-सी बांधकाम ३८,५८१.६४ चौ.मी.च्या बीयूएपर्यंत मर्यादित असल्यास त्यांचे कोणतेही गंभीर नुकसान किंवा पूर्वग्रह होणार नाही. १,९१,६२५.६० चौ.मी.च्या मोठ्या प्रमाणात विक्री घटक बीयूएचा वापर करून पुढील बांधकाम करण्यासाठी प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ ची प्रस्तावित कारवाई झोपडपट्टी योजना पूर्ण होण्यास विलंब झाल्यामुळे निर्माण झालेल्या संधीचा फायदा घेण्याशिवाय दुसरे काही नाही. म्हणूनच, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ ला कोणताही तोटा किंवा पूर्वग्रह होणार नाही, जर त्यांच्या स्वतः च्या चुकीमुळे नफेखोरीची संधी खटल्याचा निर्णय होईपर्यंत उशीर झाला असेल. शेवटी, ३८,५८१.६४ चौरस मीटरच्या बीयूएचा वापर करून, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ अद्याप

एक प्रचंड रचना तयार करू शकतात जे टॉवर्स-ए आणि बी मधील केवळ ४९,४२१.८७ चौरस मीटरच्या बीयूएच्या तुलनेत स्पष्ट होते. अशा प्रकारे प्रतिवादी-विकासक टॉवर्स-ए आणि बीच्या ८०% समतुल्य बीयूएसह टॉवर सी चे बांधकाम करण्यास सक्षम असतील. याव्यतिरिक्त, त्यांना मोठ्या मालमत्तेच्या शिल्लक भागामध्ये इमारत 'टाऊन हाऊस' किंवा इतर कोणतीही रचना बांधण्याची परवानगी आहे ('सांगितलेली मालमत्ता' वगळता). ते एकतर शिल्लक विक्री घटक बीयूएसाठी टीडीआर सुरक्षित करू शकतात किंवा परवानगी असल्यास वडाळा योजनेत (जिथून ते मूळ उत्पन्न झाले आहे) मध्ये हलवू शकतात. हे एक कारण आहे की न्यायालयाचा असा विश्वास आहे की प्रतिवादी-विकासकांना बीयूए ३८,५८१.६४ चौरस मीटरपेक्षा जास्त टॉवर-सी बांधण्यास प्रतिबंधित केले तर त्यांचे कोणतेही गंभीर नुकसान किंवा पूर्वग्रह होणार नाही. म्हणूनच, सोयीचा समतोल वादींच्या बाजूने आणि प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ च्या विरोधात स्पष्टपणे झुकलेला आहे.

२४६. अशा प्रकारे वादींनी खटल्याच्या प्रलंबित काळात वर चर्चा केल्याप्रमाणे, आंशिक प्रतिबंधात्मक सवलती मंजूर करण्यासाठी एक प्रकरण तयार केले आहे.

हुकूम

२४७. तात्पुरते हुकूमासाठी वादींनी दाखल केलेला अर्ज त्यानुसार अंशतः यशस्वी होतो आणि मी खालील आदेश पारित करण्यास पुढे जातो:

(i) खटल्याच्या प्रलंबित कालावधीत, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ विरुद्ध 'नमूद केलेल्या मालमत्तेत' (या निर्णयामध्ये ओळखल्याप्रमाणे) ३८,५८१.६४ चौ.मी.पर्यंतच्या जास्तीत जास्त विक्री घटक बीयूएचा वापर करून जाहीर केलेल्या ठिकाणी टॉवर-सीचे बांधकाम वगळता कोणतेही बांधकाम करण्यापासून तात्पुरते मनाई हुकूम असेल,

(ii) त्यानुसार, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ ला ३८,५८१.६४ चौ.मी.च्या विक्री घटक बीयूएपेक्षा जास्त टॉवर-सी इमारत बांधण्यापासून रोखले जाते.

(iii) खटल्याच्या प्रलंबित कालावधीत, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ फ्लॅट खरेदीदारांच्या संमतीशिवाय टॉवर्स-ए आणि बीच्या इमारतींमध्ये कोणतेही बांधकाम करणार नाही किंवा त्यात कोणतीही भर घालणार नाही किंवा बदल करणार नाही.

(iv) खटल्याच्या प्रलंबित कालावधीत, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४, जरी इमारत 'टाऊन हाऊस' (विंग-डी) किंवा 'मोठ्या मालमत्ते'च्या शिल्लक भागामध्ये ('सांगितलेली मालमत्ता' वगळता) इतर कोणतीही रचना बांधण्याचा हक्क आहे,

तरीही ते अशा इमारती / संरचना पोडियम किंवा 'द इम्पीरियल' इमारतीच्या टॉवर्स-ए, बी आणि सीच्या कोणत्याही भागाशी जोडणार नाहीत.

(v) क्लब हाऊस आणि पोडियम पातळीकरीता कोर्ट रिसीव्हरच्या नियुक्तीसाठी फिर्यादीची विनंती नाकारली जाते.

(vi) प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ शिल्लक न वापरलेल्या विक्री घटक बीयूएच्या संदर्भात विकास हक्क प्रमाणपत्र जारी करण्यासाठी एसआरएकडे अर्ज करण्यास स्वतंत्र असतील.

(vii) प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ द्वारे 'नमूद केलेल्या मालमत्ता' किंवा 'मोठ्या मालमत्तेत' टॉवर-सी किंवा इतर कोणत्याही इमारतीचे / संरचनेचे बांधकाम खटल्याच्या अंतिम निकालाच्या अधीन असेल आणि त्यातील युनिट खरेदीदारांना प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ द्वारे या अटींबद्दल सूचित केले जाईल.

२४८. वरील निर्देशांसह, अंतरिम अर्ज (एल) क्रमांक यास २५४७८/२०२५ अंशतः परवानगी देण्यात आली आहे आणि त्याचा निपटारा करण्यात आला आहे.

[संदीप व्ही. मारणे, जे.]

२४९. निकाल जाहीर झाल्यानंतर, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ साठी उपस्थित असलेले विद्वान वकील टॉवर-सी इमारतीचे बांधकाम जास्तीत जास्त विक्री घटक

बीयूए ३८,५८१.६४ चौरस मीटरपर्यंत मर्यादित ठेवण्याच्या निर्देशास स्थगिती देण्याची विनंती करतात. फिर्यादीच्या वतीने उपस्थित असलेल्या विद्वान वरिष्ठ वकिलांनी या विनंतीला विरोध केला आहे. निकालात नोंदविलेल्या निष्कर्षांचे स्वरूप लक्षात घेता, तसेच टॉवर-सी इमारतीचे बांधकाम अद्याप सुरू झाले नाही ही वस्तुस्थिती लक्षात घेता, मला या करिता थांबण्याची गरज वाटत नाही. त्यानुसार ही विनंती फेटाळण्यात आली आहे.

[संदीप व्ही. मारणे, जे.]

अस्वीकरण

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

x-x-x-x