2024:बीएचसी-ओएस:5388-DB

शेफाली/अरुण

रिपोर्ट करण्यायोग्य

मुंबई येथील उच्च न्यायालयात

साधारण मूळ नागरी अधिकार क्षेत्र

रिट याचिका क्रमांक 1029 ऑफ 2024

ग्लायडर बिल्डकॉन रियल्टर्स प्रायव्हेट लिमिटेड,

कंपनी अधिनियम 2013 च्या तरतुदींनुसार

स्थापन केलेली कंपनी, ज्याचे नोंदणीकृत

कार्यालय पिरामल

टॉवर, आठवा मजला, गणपतराव कदम मार्ग,

लोअर परळ, मुंबई ४०० ०१३.

2. दीपक सुवर्णा,

पिरामल टॉवर, आठवा मजला, गणपतराव कदम

मार्ग येथे कार्यालय असलेले याचिकाकर्ते क्रमांक

एकचे संचालक डॉ.

शेफाली

लोअर परळ, मुंबई ४०० ०१३.... याचिकाकर्ते

::: अपलोड - 01/04/2024 ::: डाउनलोड केले - 30/04/2024 11:59:03 :::

~ विरुद्ध ~

~ versus ~ 1.. महाराष्ट्रराज्य,

नगरविकास विभागाच्या

प्रधान सचिवांमार्फत,

मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.

2. बृहन्मुंबई महानगरपालिका,

मुंबई महानगरपालिका अधिनियम १८८८ मधील तरतुदींनुसार स्थापन करण्यात आलेले वैधानिक महामंडळ, ज्याचे कार्यालय महापालिका इमारत, महापालिका मार्ग, सीएसटीसमोर, मुंबई ४०० ००१ येथे आहे.

3. बृहन्मुंबई महानगरपालिका,

महामंडळाची इमारत, महापालिका मार्ग, सीएसटीसमोर, मुंबई ४०० ००१ येथे कार्यालय आहे.

4. मॉनिटरिंग कमिटी, डीसीआर 1991 च्या रेग्युलेशन 58 अंतर्गत स्थापन केलेली एक समिती जी खालीलप्रमाणे कार्यरत आहे

डीसीपीआर 2034 चे नियमन 35, याद्वारे:

(१) अध्यक्ष (देखरेख समिती),

बृहन्मुंबई महानगरपालिकेत त्यांचे कार्यालय आहे,

महापालिकेचे मुख्य कार्यालय, पाचवा मजला,

ॲनेक्सी इमारत, महापालिका मार्ग, फोर्ट, मुंबई

४०० ००१.

(२) मुख्य अभियंता (विकास आराखडा),

सदस्य सचिव, देखरेख समिती, त्यांचे कार्यालय

बृहन्मुंबई महानगरपालिकेत आहे

मुंबई, महापालिका मुख्य कार्यालय,

पाचवा मजला, ॲनेक्सी बिल्डिंग,

महापालिका मार्ग, फोर्ट, मुंबई ४००

००१.

5. मफतलाल इंडस्ट्रीज लि.

कंपनी अधिनियम 2013 मधील तरतुदींनुसार अस्तित्वात असलेली कंपनी, ज्याचे नोंदणीकृत कार्यालय मफतलाल हाऊस, मफतलाल इंडस्ट्रीज लिमिटेड येथे आहे,

पाचवा मजला, एचटी पारेख मार्ग, बॅकबे रिक्लेमेशन, चर्चगेट, मुंबई ४०० ०२०.

6. राष्ट्रीय मिल मजदूर संघ, मुंबई,

बृहन्मुंबईतील सूती वस्त्रोद्योगाची प्रतिनिधी संघटना असल्याचा दावा करणारी कामगार संघटना, मजदूर मंजिल, जी. डी. आंबेडकर मार्ग, परळ, मुंबई ४०० ०१२ येथे त्यांचे कार्यालय आहे.

7. गिरणी कामगार सभा,

बृहन्मुंबईतील सूती वस्त्रोद्योगाची प्रतिनिधी संघटना असल्याचा दावा करणारी कामगार संघटना, ज्याचे कार्यालय ३/५ मर्चंट चेंबर, जी एम भोसले मार्ग, वरळी नाका, मुंबई येथे आहे.

८. बृहन्मुंबईतील सूती वस्त्रोद्योगाचे प्रतिनिधी
असल्याचा दावा करणारी सर्व श्रमिक संघटना
ही कामगार संघटना
कार्यालय १०५४, श्रमिक (रॉयल क्रेस्ट),
भूखंड क्रमांक ३१, लोकमान्य टिळक कॉलनी रोड,
क्रमांक ३, दादर (पूर्व) मुंबई ४०० ०१४.

9. गिरणी कामगार संघर्ष समिती,
बृहन्मुंबईतील सूती वस्त्रोद्योगाची प्रतिनिधी
संघटना असल्याचा दावा करणारी कामगार
संघटना, तळमजला, रामनिवास, डॉ. आंबेडकर
रोड, मध्य रेल्वे वर्क शॉप समोर कार्यालय आहे
मुंबई..४०००१२. ..... उत्तरदाते

रिट याचिका क्रमांक 491 ऑफ 2020

सह

अंतरिम अर्ज (एल) क्रमांक 8076 ऑफ 2024

अ

रिट याचिका क्रमांक 491 ऑफ 2020

1. मफतलाल इंडस्ट्रीज

मर्यादित,

भारतीय कंपनी अधिनियम 1882 अंतर्गत

स्थापन केलेली आणि नोंदणीकृत कंपनी

आणि कंपनी अधिनियम, 2013 च्या

अर्थांतर्गत एक निरंतर कंपनी, ज्याचे

नोंदणीकृत कार्यालय 301-302, हेरिटेज

होरायझन ऑफ सीजी रोड येथे आहे,

अहमदाबाद ३८० ००९ आणि त्याचे कॉर्पोरेट ऑफीस

मफतलाल हाऊस येथील

मफतलाल इंडस्ट्रीज लिमिटेड, पाचवा मजला,

एचटी पारेख मार्ग, बॅकबे

पुनर्वसन,

चर्चगेट, मुंबई ४०० ०२०.

2. राजेंद्र आर. लिखिते,

सज्ञान, भारतीय रहिवासी,

ग्रुप सीनियर व्हाइस प्रेसिडेंट (एचआर अँड

प्रशासक) आणि याचिकाकर्त्याचे भागधारक

क्र.१, मफतलाल येथे त्यांचे कार्यालय

हाऊस, मफतलाल इंडस्ट्रीज लिमिटेड, ५ वा

मजला, एचटी पारेख मार्ग, बॅकबे रिक्लेमेशन,

चर्चगेट, मुंबई ४०० ०२०.

... याचिकाकर्ते

~ विरुद्ध ~

1. महाराष्ट्र राज्य, नगरविकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई यांच्या मार्फत 400 032.

2. ग्लायडर बिल्डकॉन रिअॅल्टर्स प्रा.

(पूर्वीग्लाइडर्स बिल्डकॉन एलएलपी) कंपनी

कायदा २०१३ अंतर्गत नोंदणीकृत आणि त्याची

कंपनी

नोंदणीकृत कार्यालय पिरामल टॉवर्स, ८ वा

मजला, गणपतराव कदम मार्ग, लोअर परळ,

मुंबई ४०० ०१३.

3. बृहन्मुंबई महानगरपालिका,

मुंबई महानगरपालिका अधिनियम १८८८ अन्वये

स्थापन केलेले व कार्य करणारे वैधानिक

प्राधिकरण व त्याचे मुख्य कार्यालय महापालिका

भवन

महापालिका मार्ग,

सीएसटी रेल्वे स्थानकासमोर

मुंबई ४०० ००१.... उत्तरदाता

डब्ल्यूपी / 491 / 2020 याचिकाकर्त्या आणि

डब्ल्यूपी / 1029 / 2024 मधील प्रतिवादी तर्फे,

क्रमांक 5 साठी.

वरिष्ठ

वकील रफिक दादा, वरिष्ठ वकील आशिष

,

आदित्य मेहता, आकांक्षा

. सक्सेना, एमएस फेडरल, मुर्तजा फेडरल, राश्ने मुल्ला-फिरोजआणि वीर

अशर आणि फेडरल आणि कंपनी

.रिट याचिका/1029/2024 मधील याचिककर्त्यां तर्फे. आणि रिट याचिका/491/2020 मधील प्रतिवादी क्रं.2 तर्फे	श्री. विराग तुळजापूरकर वरिष्ठ वकील, सोबत श्री कृष्णा बालाजी मूर्ती, भक्ति मेहता, विक्रांत बारावकर,..वाडिया अँड कंपनी .
	श्रीमती ज्योती चव्हाण अतिरिक्त सरकारी वकील, सोबत ,श्रीमती शितल मालवणकर अतिरिक्त सरकारी वकील .
	श्रीमती पूजा पाटील अतिरिक्त सरकारी वकील.
रिट याचिका/1029/2024 मधील प्रतिवादी क्रं 6 तर्फे आणि रिट याचिका/8076/2024 मधील याचिकाकर्त्या तर्फे	श्री मिहीर देसाई, वरिष्ठ वकील, सोबत संस्कृती याज्ञिक आणि ऋषिका अगरवाल
रिट याचिका/1029/2024 मधील प्रतिवादी क्रं. 8 तर्फे आणि रिट याचिका/491/2020 मधील हस्तक्षेपकरणाऱ्या तर्फे .	मिस. जेन कॉक्स सोबत रोहिणी टी.

प्रतिवादी एमसीजीएम तर्फे.	श्री कुणाल वाघमारे ~श्री जयेश दुसाने~, कार्यकारी अभियंता(डी.पी.)शहर.

CORAM: मा. न्यायमूर्ती श्री.जी. एस. पटेल आणि मा. न्यायमूर्ती श्री

कमल खाता, न्यायमूर्ती

दिनांक: : २१ मार्च व २२ मार्च 2024.

2024

तोंडी निकाल (जी. एस. पटेल न्यायमूर्ती नुसार) :-

1. दोन्ही याचिकांमध्ये नियम. संमतीने, नियम त्वरित परत करण्यायोग्य आहे.

2. आम्ही सर्व लढवय्या पक्षांचे विद्वान वकीलांचे म्हणणे सविस्तरपणे ऐकले आहेत. हा सामायिक निकाल दोन्ही याचिकांचा निपटारा करतो. 2024 ची रिट पिटीशन नंबर 1029 ग्लायडर बिल्डकॉन रियल्टर प्रायव्हेट लिमिटेड ("ग्लायडर") आणि त्याच्या एका संचालकाने ("ग्लाइडर पिटीशन") रिअल इस्टेट डेव्हलपर कंपनी ने दाखल केली आहे.

मफतलाल इंडस्ट्रीज लिमिटेडने 2020 ची याचिका क्रमांक 491 दाखल केली आहे

("मफतलाल") आणि त्यातील एक प्रमुख अधिकारी ("मफतलाल याचिका"). ग्लायडर याचिकेत मफतलाल हा

पाचवा प्रतिवादी आहे. मफतलाल याचिकेत ग्लायडर हा दुसरा प्रतिवादी आहे.

3. याशिवाय ग्लायडर याचिकेत प्रतिवादी क्रमांक ६, ७, ८ व ९ अशा चार कामगार संघटना आहेत, त्या म्हणजे देसाई यांचे प्रतिनिधित्व करणारा राष्ट्रीय गिरणी मजदूर संघ, मुंबई, गिरणी कामगार सभा, कॉक्स यांचे प्रतिनिधित्व करणारी सर्व श्रमिक संघटना आणि गिरणी कामगार संघर्ष समिती.

4. दोन्ही याचिका एकाच आदेशाकडे किंवा संप्रेषणाकडे निर्देशित आहेत, जरी ग्लायडर याचिकेत पुढील घटनेला आव्हान आहे. ग्लायडर याचिकेतील मुख्य सवलती पुढीलप्रमाणे आहेत:

"(अ) हे माननीय न्यायालय घटनेच्या कलम २२६ अन्वये प्रमाणपत्राच्या स्वरूपात प्रमाणपत्र किंवा इतर कोणतीही रिट, आदेश किंवा निर्देश जारी करण्यास आनंदी असेल ज्यात २४ जानेवारी २०२४ च्या बैठकीच्या इतिवृत्तात (निशाणी ५) आणि ८ फेब्रुवारी २०२४ च्या आदेशआणि इतिवृत्तात समाविष्ट असलेल्या देखरेख समितीने निर्देश / आदेश जारी करण्यासंदर्भातील नोंदी आणि कार्यवाही मागवावी (निशाणी डब्ल्यू;याकडे) आणि त्याची वैधता, वैधता आणि औचित्य तपासल्यानंतर ते रद्द करून बाजूला ठेवावे

(ब) हे माननीय न्यायालय भारतीय राज्यघटनेच्या अनुच्छेद २२६ अन्वये परमादेश ची रिट किंवा इतर कोणतीही रिट, आदेश किंवा निर्देश जारी करण्यास आनंदी असेल:

(1) प्रतिवादी क्रमांक ४ मॉनिटरिंग कमिटीने दिनांक २४ जानेवारी २०२४ (निशाणी ५) च्या बैठकीच्या इतिवृत्तात आणि ८ फेब्रुवारी २०२४ च्या आदेशव इतिवृत्तात

समाविष्ट देखरेख समितीचे निर्देश / आदेश मागे घेणे / रद्द करणे (निशाणी डब्ल्यू);

(2) 24 जानेवारी 2024 च्या बैठकीचे इतिवृत्त (निशाणी 5) आणि दिनांक 8 फेब्रुवारी 2024 (निशाणी डब्ल्यू) मधील देखरेख समितीच्या निर्देश / आदेशाच्या अंमलबजावणीसाठी प्रतिवादींनी कोणतीही पावले उचलू नयेत

5. दुसरीकडे, मफतलाल याचिका राज्य सरकारने 7 सप्टेंबर 2019 रोजी पाठविलेल्या पत्राकडे पाठविली आहे, ज्याची प्रत त्या याचिकेच्या निशाणी "एस" मध्ये आहे.

6. 7 सप्टेंबर 2019 च्या राज्य शासनाच्या पत्रात विकास नियंत्रण नियमावली 1991 ("डीसीआर") मध्ये समाविष्ट केलेली अट रद्द करण्यात आली आहे. हे करता येणार नाही आणि अट पूर्ण झालीच पाहिजे, असे मफतलाल यांचे म्हणणे आहे. डीसीआर 58 अंतर्गत स्थापन आणि स्थापन केलेल्या देखरेख समितीने 24 जानेवारी 2024 च्या आदेशाने पारित केले आणि 8 फेब्रुवारी 2024 चे इतिवृत्त जारी केले (ग्लायडर याचिकेतील "व्ही" आणि "डब्ल्यू" निशाणी देण्यात आले आहे) अनिवार्यपणे त्याच अटीचे पालन करणे आवश्यक आहे. ग्लायडर या आदेशाला आणि या मिनिट्स ला आव्हान देते.

7. स्पष्टपणे, मफतलाल याचिका यशस्वी झाली तर ग्लायडर याचिका अयशस्वी झालीच पाहिजे. उलट सत्य असेलच असे नाही. मफतलाल याचिका अयशस्वी झाली तरी ग्लायडर याचिकेकडे लक्ष देण्याची आवश्यकता असू शकते कारण त्याची व्याप्ती थोडी वेगळी आहे.

8. ही प्रकरणे कशाविषयी आहेत, याचे सर्वसाधारण वर्णन करण्याचा प्रयत्न केला तर तो असा असेल. बंद पडलेल्या सूती कापड गिरणी ची आणि त्याच्या जमिनींची ही कहाणी आहे; शहराच्या प्राणिसंग्रहालयाच्या विस्ताराचा जो शहर नियोजनात आमूलाग्र बदल कधीच नव्हता. लहान मुलांच्या परीकथांपेक्षा स्पिंडलची; विकासकाकडून नफ्याचा अविरत पाठपुरावा करणे; आणि कापड गिरणीतील पूर्वीचे कामगार आणि त्यांच्या कुटुंबियांचे भवितव्य आणि उपजीविका. किंवा, लुईस कॅरोलचा चुकीचा अर्थ लावायचा झाल्यास, (वालरूसने म्हटल्याप्रमाणे), गिरण्या आणि प्राणिसंग्रहालये आणि शहराच्या योजना, कामगार आणि विकासक राजांची देखील अशा बऱ्याच गोष्टी बद्दल बोलण्याची वेळ आलेली आहे.

9. या वादाच्या मुळाशी एकच विकास नियंत्रण नियमावली, डीसीआर ५८ आहे. अधिक नेमकेपणाने सांगायचे झाले तर त्या डीसीआरमध्ये एक वैधानिक दुरुस्ती करण्यात आली आहे , ज्यात विशेषत: या विशिष्ट कापड गिरणीला लक्ष्य करण्यात आले आहे. मफतलाल यांचे आव्हान आहे ते म्हणजे प्रत्यायोजित कायद्यातील तरतुदी प्रभावीपणे रद्द करण्याचा आणि त्या तरतुदीचे 'पालन करण्याची गरज नाही', असे प्रभावीपणे सांगण्याचा राज्य सरकारचा निर्णय. हा कार्यकारी निर्णय योग्यतर आहेच, पण आवश्यकही आहे, असा ग्लायडरचा युक्तिवाद आहे; आणि ग्लायडरसाठी श्री. तुळजापूरकर यांनी काही विस्ताराने असा युक्तिवाद केला आहे की, नगररचना कायद्यात सुधारणा झाली किंवा नगररचना कायद्यांतर्गत अधिक नेमकेपणाने कायदे केले गेले तरी त्याकडे वस्तुनिष्ठ संदर्भात आणि पार्श्वभूमीत पाहिले पाहिजे. मफतलालसाठी दादा आपली बाजू किमान एका स्तरावर अधिक सोप्या पद्धतीने मांडतात: एकदा एखाद्या कायद्यात दुरुस्ती झाली की, मग ती प्राथमिक असो वा प्रत्यायोजित कायदा म्हणून, ती कार्यकारी किंवा प्रशासकीय कारवाईने पूर्ववत होऊ शकत

नाही. कायद्याची ती शाखा यापुढे कोणताही वाद मान्य करण्याइतपत चपखल आहे, असे त्यांचे म्हणणे आहे.

10. देसाई आणि सुश्री कॉक्स यांचा आग्रह आहे की, प्रत्यायोजित कायद्यात म्हणजेच डीसीआर मध्ये केलेली दुरुस्ती म्हणजे जमिनीचा वापर, उपलब्ध जमिनीचे वाटप, फ्लोअर स्पेस इंडेक्स, बांधकाम क्षमता आणि नगररचना कायद्यातील नेहमीच्या बाबींच्या बाबतीत केवळ निरुपयोगी बदल नाही. पृथ्वीच्या या विशिष्ट तुकड्याच्या संदर्भात, प्रत्यायोजित कायद्यातील तो बदल एक पाऊल पुढे गेला. बंद पडलेल्या मफतलाल गिरणीतील कामगारांना (आणि त्यांच्या कुटुंबियांना) रोजगार उपलब्ध करून देण्यासाठी नगररचना कायद्याचा भाग म्हणून स्पिंडल युनिट स्थापन करण्यासाठी एक विशिष्ट तरतूद करण्यात आली होती. ती तरतूद कायद्याच्या पुस्तकात नोंदली गेली. त्यामुळे सचिवालयातील एखाद्या पदाधिकाऱ्याच्या कार्यकारी निर्देशानुसार ही घटनादुरुस्ती करता येणार नाही, या दादांच्या युक्तिवादाला कॉक्स आणि देसाई यांनी पाठिंबा दिला आहे.

11. पण यातून आवश्यक तो दृष्टीकोन मिळत नाही. आपल्याला आणखी एक पाऊल मागे घेण्याची आवश्यकता आहे, कारण काय घडले आणि घटना जशा घडल्या तशा का घडल्या हे समजून घेण्यासाठी मूलभूत म्हणजे कायद्याच्या या शाखेच्या विकासाचे संक्षिप्त सर्वेक्षण आणि डीसीआर 58. त्यामुळे या जमिनींसाठी हा डीसीआर का आवश्यक होता आणि डीसीआर ५८ ने काय करण्याचा प्रयत्न केला, याकडे लक्ष देण्याची गरज आहे.

12. मुंबईचा, आताचा मुंबईचा इतिहास विकासाच्या ओळखीच्या रूपांशी अतूटपणे जोडलेला आहे. समुद्रातून पुनर्वसन हे सर्वात स्पष्ट आहे. यामुळे शहराचा भौतिक विस्तार झाला आणि त्याच्या भूभागाची वाढ

झाली. दुसरं म्हणजे या अनोख्या फनेलआकाराच्या शहराच्या मणक्यातून कमी-अधिक प्रमाणात रेल्वे कॉरिडॉरच्या उत्तर-दक्षिण अक्षाची निर्मिती आणि विकास: उत्तरेकडे रुंद आणि दक्षिणेकडे लक्षणीय प्रमाणात घसरणे. जवळजवळ रेल्वे च्या विकासाला समांतर, ज्याला आपण आता गिरण्यांच्या जमिनी म्हणून ओळखतो त्याचा विकास होत आहे. हे कमी-अधिक प्रमाणात रेल्वे रुळांच्या संरेखनाच्या बाजूने होते आणि कदाचित व्यापार आणि वाहतुकीसाठी तार्किकदृष्ट्या तसे होते. मुंबई हे कापूस आणि कापड व्यापाराचे केंद्र होते. सूत कापड गिरण्यांवर प्रक्रिया व उत्पादन वाढले. अशा प्रकारची पहिली गिरणी बहुधा १८०० च्या दशकाच्या सुरुवातीला किंवा मध्यात आहे. कालांतराने आणखी गिरण्यांची भर पडली. या शहराच्या दक्षिण टोकाला (मुकेश मिल्स) एक होते. दुसरा पूर्वेकडील समुद्रकिनाऱ्याच्या (कॅलिको मिल्स) जवळ होता. या शहराच्या मध्यभागी अनेकजण कमी-अधिक प्रमाणात तैनात होते. या गिरण्यांच्या जमिनी मोठ्या प्रमाणात होत्या. त्यांनी प्रत्यक्ष कापड कारखाने तर सांभाळलेच, पण महत्त्वाचे म्हणजे आज आपल्या दृष्टीकोनातून गिरणी कामगारांसाठी निवास स्थाने व राहण्याची व्यवस्था केली (जरी गिरणी मालक नसले जे इतरत्र उत्तम भागात वास्तव्यास होते). या गिरणी कामगारांची निवासस्थाने मुंबईसाठी वैशिष्ट्यपूर्ण असलेल्या आणखी एका बांधलेल्या स्वरूपाला अनुसरून होती, ती म्हणजे चाळीची. थोडक्यात, या जमिनीवरील आणि तीन किंवा चार मजली वास्तू असतील ज्यात बाहेरील कॉरिडॉर आणि कॉरिडॉरच्या शेवटी सामान्य सुविधांसह त्यांच्याकडे जाणार् या खोल्या असतील. गिरणी मालकांच्या दृष्टीकोनातून पाहिलं तर व्यावसायिक सोयीसुविधा, सोयी-सुविधा आणि अर्थव्यवस्थेच्या दृष्टीने नगरनियोजनाचे काही निकष लादणं इतकं नव्हतं. एखाद्याने घरे बांधली तर त्याची किंमत इतरत्र मोजावी लागत नव्हती. त्यावेळी शहराचा विशेषत: उत्तरेकडे मोठा अविकसित भाग असावा. त्यानंतर येणाऱ्या दशकांमध्ये लोकसंख्या, उद्योग आणि वाणिज्य क्षेत्रात जी स्फोटक वाढ होणार आहे

आणि १९५० ते १९७० च्या दशकाच्या सुरुवातीच्या काळात ती झपाट्याने वाढणार आहे, याचा अंदाज फार कमी जणांना आला असेल. पहिली गिरणी स्थापन झाल्यानंतर सुमारे १३० वर्षांनी तब्बल ५८ सूत कापड गिरण्या होत्या. त्यांच्यामध्ये या शहराच्या मध्यभागी तब्बल ६०० एकर जमीन त्यांनी काबीज केली. काही प्रमाणात सांगायचे झाले तर उच्च न्यायालयासमोरील ओव्हल मैदानापेक्षा हा आकार अंदाजे २४० पट आहे. या गिरण्यांमध्ये सव्वालाखवाहून अधिक लोकांना रोजगार मिळाला होता. त्याचा प्रभाव इतका तीव्र होता की, हा मध्यवर्ती भाग गिरणगाव, अक्षरशः मिल व्हिलेज म्हणून ओळखला जाऊ लागला.

13. काळ या गिरण्यांवर दयाळू नव्हता. काहींचे म्हणणे आहे की, सरकारही असेच होते. काही गिरण्या राष्ट्रीय वस्त्रोद्योग महामंडळाने ताब्यात घेतल्या. या गिरण्या कशा आणि का घसरल्या, हा शैक्षणिक क्षेत्रातील संशोधनाचा विषय आहे. कारखान्यांनी तंत्रज्ञानाशी ताळमेळ साधला नाही, असा युक्तिवाद केला जातो. त्यांचे आधुनिकीकरण झाले नाही. गैरव्यवस्थापन आणि आर्थिक गैरव्यवहाराचेही आरोप आहेत. अनेक कारखान्यांचे मोठे आर्थिक नुकसान होऊ लागले.

14. या कथेबरोबरच आणि हे मुंबई/मुंबई शहर असल्याने अंडरवर्ल्डच्या हत्या, खून, बंदुका, छुपे व्यवहार, डॉन आणि कामगार संघटनांच्या (नव्हे) घातपाताची समांतर कथा अपरिहार्यपणे आहे. बराच संघर्ष झाला, हे सर्व या गिरण्यांच्या जमिनींभोवती केंद्रित होते. १९८२ चा वस्त्रोद्योग कामगारांचा संप बहुधा गिरण्यांच्या मृत्यूची घंटा देणारा होता. अनेक गिरण्या बंद पडल्या. हजारो गिरणी कामगारांना नोकऱ्या गमवाव्या लागल्या. मॅन्युफॅक्चरिंग बंद झाले. कारखाने बंद पडले. बांधलेल्या वास्तू मोडकळीस आल्या.

15. नंतर यापैकी काही बांधलेले प्रकार वाचविण्याचे प्रयत्न झाले, विशेषत: आपल्या वारसा नियमांच्या

स्वरूपात: या आता बंद पडलेल्या गिरण्यांच्या जमिनींमध्ये अजूनही जुने होल्डिंग तलाव, गोदामे, विटा आणि दगडी चिमण्या आणि इतर वास्तू दिसतात. पण यातील अनेक वास्तूंचे जे काही शिल्लक राहते ते कधी कधी केवळ बाह्य दर्शनी भाग असते.

16. या प्रत्येक गिरणी जमिनीची एकमेव मोठी संपत्ती म्हणजे प्रत्येकाने ताब्यात घेतलेली जमीन. या काळात, म्हणजे १९८० च्या दशकाच्या मध्यापर्यंत शहरात मोठ्या प्रमाणात वाढ झाली. शहराची वाढ, विकेंद्रीकरण आणि विस्तार या समस्येबाबत राज्य सरकार किमान १९६० च्या दशकाच्या सुरुवातीपासून जिवंत होते. तेव्हा आपल्याकडे नियंत्रित नगररचना कायदा नव्हता. सरकारने आधी बर्वे समिती आणि नंतर गाडगीळ समिती अशा दोन समित्या स्थापन केल्या. या समित्यांचे काम मुंबईकेंद्री समस्यासोडविणे आणि नियंत्रित व नियोजनबद्ध विकासासाठी कायदेविषयक उपाययोजना सुचविणे हे होते. त्या अनुषंगाने १९६६ मध्ये महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना कायदा ("एमआरटीपी कायदा") (१९६७ पासून) अस्तित्वात आला. परंतु एमआरटीपी कायदा, जो काही अर्थाने यशस्वी ठरला कारण त्यात प्रादेशिक नियोजनाची संकल्पना मांडली गेली होती आणि प्रत्येक क्षेत्र एका मंडळाखाली होते आणि सर्व नियोजन प्रादेशिक नियोजन आणि स्थानिक विकासाशी जोडलेले होते, वास्तविक विकासावर नियंत्रण ठेवण्यासाठी गौण कायद्याची आवश्यकता होती. एमआरटीपी कायद्यापर्यंत तत्कालीन मुंबई महापालिकेने - आताची बृहन्मुंबई महानगरपालिका ("बीएमसी") परवानगी दिली आणि विकासाला परवानगी दिली आणि योजना उभ्या केल्या. परंतु एमआरटीपी कायद्यासारख्या व्यापक कायद्याने यावर नियंत्रण ठेवले नाही. बर्वे समितीच्या शिफारशींनुसार सर्वसाधारण नियोजन तत्त्वांचा अवलंब करणे हे एमआरटीपी कायद्याचे एक ठळक वैशिष्ट्य होते. मोकळ्या जागा, सामूहिक घरे, परवडणारी घरे, व्यावसायीकरण आदींसह शहरातील विविध भागधारकांच्या विविध गरजा भागविण्यासाठी 'संतुलित

विकासा'ची गरज ही या शिफारशींची गुरुकिल्ली होती. अर्थात, समांतर पणे बंदराच्या पलीकडे जुळ्या शहराचा प्रस्ताव मंजूर झाला होता, पण ती स्वतःच वेगळी कहाणी आहे.

17. त्यामुळे १९६० च्या दशकाच्या उत्तरार्धात अधीनस्थ कायद्याने विकास नियंत्रण नियम, १९६७ चे रूप धारण केले. एमआरटीपी कायद्यातच दर २० वर्षांनी विकास आराखड्यात सुधारणा करणे बंधनकारक होते.

18. हे चित्र १९८९-१९९१ मध्ये बदलते, जेव्हा सरकारने एमआरटीपी कायद्याच्या आवश्यकतेनुसार, सुधारित विकास आराखडा तयार करण्याच्या प्रक्रियेचा एक भाग म्हणून १९८९ च्या विकास नियंत्रण नियमावलीचा मसुदा प्रथम प्रस्तावित केला. १९८९ च्या मसुद्यावर शासनाने नोटीस देऊन सूचना व हरकती मागविल्या. त्यामुळे हा सुधारित प्रारूप विकास आराखडा शहराला ज्ञात असलेल्या ऐतिहासिक संदर्भात मांडण्यात आला होता, कारण तो सर्वसाधारण कापड गिरण्यांच्या संपानंतर सुमारे १० वर्षांनंतर आणि या गिरण्या वापरात बंद पडल्यानंतर आला होता.

19. या ६०० एकर गिरण्यांच्या जमिनींबाबत नगररचनाकारांसमोर चे काम अत्यंत असामान्य होते. त्यांच्याकडे एवढी मोठी लँड बँक होती. त्यातून या शहराच्या विकासाची अमर्याद क्षमता दिसून आली. परंतु या जागेसाठी स्पर्धात्मक मागणी होती. यातील अनेक जमिनी अजूनही खाजगी ताब्यात होत्या. अत्यंत वाढीव जमिनीच्या दरातही खासगी मालकांना त्यांचा विकास करण्याची मुभा द्यावी, अशी मागणी करण्यात आली. या जमिनींचा काही भाग महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणामार्फत ("म्हाडा") परवडणाऱ्या घरांसाठी उपलब्ध करून द्यावा, अशी मागणी करण्यात आली होती. या शहराच्या भल्यासाठी या जमिनींचा काही भाग

मोकळ्या जागा म्हणून ठेवावा, असाही प्रस्ताव होता. काही गिरण्या ताब्यात घेतलेल्या राष्ट्रीय वस्त्रोद्योग महामंडळ या सार्वजनिक उपक्रमाच्या स्वत:च्या मागण्या होत्या.

20. १९८९ च्या विकास नियमावलीचा मसुदा अखेर १९९१ चा विकास नियंत्रण नियमावली बनला. यामध्ये आपल्याला सध्याचे नियमन, डीसीआर ५८ सापडते. डीसीआर १९९१ चा एकंदरीत विचार केला तर कदाचित हा एकच डीसीआर आहे जो त्याने जे साध्य करायचे ठरवले आहे त्यासाठी उल्लेखनीय आहे.

21. तुळजापूरकर यांनी मांडलेला युक्तिवाद आम्ही तत्काळ फेटाळून लावू की या उच्च न्यायालयाचे खंडपीठ (सुजाता)

मनोहर आणि ए. पी. शाह जे. जे. यांनी निवारा हक्क सुरक्षा समिती विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर तसेच बॉम्बे एन्व्हायर्नमेंटल ॲक्शन ग्रुप आणि दुसरा विरुद्ध महाराष्ट्र आणि इतर या खटल्यात असे म्हटले आहे की डीसीआरचा हेतू कामगारांचे प्रश्न किंवा कामगार कल्याण हाताळणे नाही, कारण तो औद्योगिक कायद्याचा विषय असेल. त्यामुळे डीसीआरचा कोणताही भाग कामगार कल्याणाची तरतूद ही करू शकला नाही. यामुळे मुद्दा पूर्णपणे चुकतो. डीसीआरने गिरणी कामगारांसाठी कामगार कल्याणाची तरतूद करावी, असा युक्तिवाद निवरा हक यांनी केला . ती तरतूद सक्तीची करण्याचा अधिकार राज्य सरकारला नाही, असे खंडपीठाने म्हटले आहे. डीसीआरपूर्वीच्या गिरणी कामगारांच्या कल्याणासाठी काही तरतूद करू शकत नाही, असे खंडपीठाने म्हटले नाही. कामगार कल्याणासाठी अशी तरतूद करणे हे कायदेविषयक क्षमतेच्या पलीकडचे होते, असे त्या निकालाचा कोणताही भाग सांगत नाही. न्यायालयाने एवढेच म्हटले की, राज्य सरकारला अशी तरतूद करण्याचे निर्देश देणारी परमादेश देण्याची विनंती मान्य करता येणार नाही, हा अतिशय वेगळा प्रस्ताव

आहे. निवरा हक्कमधील निकाल हा निर्णयापेक्षा वेगळा काही तरी सुचवणारा आहे असे वाचण्यास आम्ही नकार देतो. या निकालाचे प्रमाण तुळजापूरकरांना वाटते तसे नाही.

22. डीसीआर ५८ ही अत्यंत असामान्य तरतूद होती, अगदी तुटलेली तरतूद, असे म्हणणे योग्य ठरेल, असे आम्हाला वाटते. डीसीआर 33 किंवा डीसीआर 67 सारख्या नव्याने आणलेल्या अनेक तरतुदींप्रमाणे डीसीआर 58 ने स्वतःला बांधलेल्या स्वरूपाच्या बाबींपुरते मर्यादित ठेवले नाही. तो केवळ जमिनीचा वापर किंवा झोनिंगपुरता मर्यादित नव्हता. अशा परिस्थितीत डीसीआर ५८ ने जे करण्याचा प्रयत्न केला, तो म्हणजे सामाजिक पुनर्अभियांत्रिकीची कसरत आणि नागरी नूतनीकरणाच्या रचनेत बसवले गिरणीच्या जमिनीचे हे अफाट क्षेत्र घेतले आणि प्रतिस्पर्धी समभागांच्या संदर्भात त्याचा समतोल वापर कसा करता येईल याचे मूल्यमापन केले. यापैकी किमान एक समभाग आज देसाई आणि सुश्री कॉक्स आपल्यासमोर मांडत असलेल्या विभागातून आला आहे, तो म्हणजे पूर्वीच्या गिरणी कामगारांना जवळजवळ दारिद्य, रोजगाराची कमतरता आणि त्याहूनही वाईट परिस्थितीत ढकलले गेले आहे. डीसीआर ५८ ने एकाच वेळी अनेक गोष्टींचा प्रयत्न केला. जमीन विकसित करण्याच्या हक्कासाठी भागीदार म्हणून खासगी मालकांची मागणी विचारात घेण्यात आली. शहरातील परवडणाऱ्या किंवा मोठ्या प्रमाणात घरांचा साठा वाढविण्याची गरज मान्य केली. त्यात पूर्वीच्या गिरणी कामगारांच्या निवासासाठी आणि उपजीविकेसाठी काही तरतूद करण्याची गरजही विचारात घेण्यात आली. औद्योगिक कायद्यात अधिक योग्यरित्या समजू शकेल अशा नियोक्ता-कर्मचारी संबंध किंवा नियोक्ता-औद्योगिक कामगार संबंधांची पुनर्व्याख्या करण्याचा हा प्रयत्न नव्हता.

23. हे लक्षात ठेवणे महत्वाचे आहे की 1967 चे डीसी नियम आणि 1991 चे डीसीआर निर्विवादपणे

प्रत्यायोजित किंवा अधीनस्थ कायदे आहेत. विकास आराखडा तयार करण्याच्या हेतूने सूचना देऊन विहित पध्दतीने ते अस्तित्वात येतात. नियोजन प्रक्रियेत लोकसहभाग आणि लोकसल्ला हा प्रत्येक टप्प्यावर या नियोजन प्रक्रियेचा अविभाज्य भाग आहे. नियोजन प्राधिकरणाने म्हणजेच महापालिकेने पाठविलेल्या मसुद्याला मंजुरी द्यायची की नाही, याचा निर्णय घेणारे अंतिम प्राधिकरण राज्य सरकार आहे. हा मसुदा स्वीकारण्यास राज्य सरकार बांधील नाही. तो पूर्णपणे नाकारू शकतो. पण महत्त्वाचं म्हणजे या आराखड्यात सुधारणा करण्याचा अधिकार राज्य सरकारला आहे आणि सध्या आपण पाहू, केवळ प्रारूप आराखड्यातच नव्हे, तर अंतिम मंजूर आराखड्यातही सुधारणा करण्याची यंत्रणा उपलब्ध आहे. विकास आराखड्यात काय असावे किंवा काय नसावे, या न्यायालयीन निर्णयाचा हा प्रश्न नाही. राज्य सरकारचे हे निर्णय न्याय्य नाहीत आणि न्यायालयीन पुनरावलोकनास पात्र नाहीत, असे आम्ही इतरत्र म्हटले आहे, कारण काय मंजूर करायचे, कोणत्या सूचना स्वीकाराव्यात, कोणते आक्षेप घ्यायचे, विकास आराखड्याला काय स्वरूप द्यायचे हे सर्व निर्णय केवळ अधिकारांतर्गत आहेत आणि ते राज्य सरकारचे विशेष प्रांत आहेत.[2]

24. असे म्हटल्यावर डीसीआर ची अंमलबजावणी म्हणजे कार्यकारी किंवा विभागीय सूचनांचा संच स्थापन करणे नव्हे. स्वतःमध्ये, डीसी नियम आणि नियम कायद्याचे रूप घेतात - हे वादग्रस्त नाही - आणि म्हणूनच, डीसीआर बऱ्याचदा एका आव्हानाविरुद्ध स्थापित केले जातात, म्हणजे

---

2 पाहणे: रॅशनल आर्ट अँड प्रेस (प्रायव्हेट) लिमिटेड विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर, 2023 एससीसी ऑनलाइन बॉम 2272; रामचंद्र तुकाराम मोहिते व महाराष्ट्र राज्य व

ओआरएस, 2023 एससीसी ऑनलाइन बॉम 2640; सुभाष दत्तात्रय सस्ते विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर, दिवाणीत दिनांक ३० नोव्हेंबर २०२३ रोजी अघोषित निकाल

रिट याचिका (एल) क्रमांक 29746 ऑफ 2023, तटस्थ उद्धरण: 2023:बीएचसी-एएस: 36893 डीबी।

सध्याचा कायदा किंवा भारतीय राज्यघटनेतील काही तरतुदीच्या विरोधात आहे.

25. नंतरच्या घटनांच्या आकलनासाठी हे मूलभूत आहे. वेगळ्या शब्दांत सांगायचे झाले तर, नियंत्रण नियमावली ही केवळ विभागीय सूचना किंवा कार्यकारी मार्गदर्शक तत्त्वे असतील, तर कार्यकारी मंडळाने आपल्या कार्यकारी कार्यात जे केले, ते पूर्ववत होऊ शकते. पण एकदा कायदा झाला आणि आवश्यक तेवढ्या प्रमाणात आपण या संदर्भातील कायद्याचे थोडक्यात परीक्षण करू, तेव्हा कार्यकारी निर्णय प्रक्रियेद्वारे एखादा कायदा - मग तो प्राथमिक असो वा अधीनस्थ असो - पूर्ववत करणे कार्यकारिणीला शक्य नव्हते. मफतलाल याचिकेत 7 सप्टेंबर 2019 रोजी नमूद करण्यात आलेला हा नेमका असाच कार्यकारी निर्णय आहे. म्हणूनच आम्ही म्हणालो की जर मफतलाल आपल्या आव्हानात यशस्वी झाले तर ग्लायडर याचिका नक्कीच अपयशी ठरेल.

26. त्यामुळे तारखांच्या यादीकडे जाण्यापूर्वी आणि या पार्श्वभूमीवर डीसीआर ५८ ची रचना कशी करण्यात आली आणि थोडक्यात त्या डीसीआरला राज्य सरकारच्या अर्थ लावण्याने काय झाले , परिणामी सर्वोच्च न्यायालयाचा निर्णय आला, हे समजून घेणे गरजेचे आहे.

27. डीसीआर ५८ मध्येच ~~वेळोवेळी सुधारणा करण्यात~~ आली आहे आणि आम्ही आज सुधारित डीसीआर

५८ पाहत आहोत. हे आता उपनियम (1) ते (10) सह बऱ्या पैकी दीर्घ नियमन आहे. आम्ही डीसीआर 58 पूर्णपणे पुनरुत्पादित करतो:

58. सूत कापड गिरण्यांच्या जमिनींचा विकास किंवा पुनर्विकास.

(*1*)आजारी आणि/किंवा बंद पडलेल्या सूत कापड गिरण्यांच्या जमिनी.

आजारी आणि/किंवा बंद पडलेल्या सूती कापड गिरणीच्या संपूर्ण मोकळ्या जमिनीचा व बांधलेल्या क्षेत्राचा विकास किंवा पुनर्विकास करण्यासाठी तयार केलेल्या आराखड्यास व त्यांनी योग्य व निर्दिष्ट केलेल्या अटींवर व संभाव्य व्यवहार्य आजारी आणि/किंवा बंद पडलेल्या गिरणीच्या पुनरुज्जीवन/पुनर्वसनासाठी औद्योगिक व वित्तीय पुनर्रचना मंडळाने (बीआयएफआर) सुचविलेल्या उपाययोजनांच्या पॅकेजचा भाग म्हणून तयार केलेल्या आराखड्यास आयुक्तांच्या पूर्वपरवानगीने, आयुक्त परवानगी देऊ शकतात:

(1) अस्तित्वात असलेल्या बांधलेल्या क्षेत्रांचा वापर करावयाचा-असल्यास

- (1) इतर सर्व नियमांचे पालन करण्याच्या अधीन राहून त्याच सूती कापड किंवा संबंधित वापरकर्त्यासाठी;
- (2) औद्योगिक स्थान धोरणानुसार वैविध्यपूर्ण औद्योगिक वापरकर्त्यासाठी, कार्यालयीन जागा अशा वापरकर्त्यांसाठी केवळ अनुषंगिक आणि आवश्यक आहे, इतर सर्व नियमांचे पालन करून आणि त्यांना अधीन राहून ;

(3) या नियमांनुसार परवानगी दिल्याप्रमाणे व्यावसायिक हेतूंसाठी

(4) (बी) खुली जागा आणि शिल्लक एफ . एस. आय. यांचा उपयोग खालील सारणीत दर्शविल्या प्रमाणे होईल.

अ. क्रं.	च्या प्रमाणात	मनोरंजन मैदान/बगीचा/खेळाचे मैदान आणि /किंवा आयुक्तांनी इतर एखाद्या निर्दिष्ट खुल्या वापारकर्त्या साठी चिन्हांकित / राखून	म्हाडाकडून सार्वजनिक गृहनिर्माण/ गिरणी कामगारांच्या घरांसाठी, सरकारने मार्गदर्शक तत्त्वाप्रमाणे मान्यता दिलेली,समान हिश्यात वाटून घ्यावयाची, चिन्हांकित/ राखून ठेवलेली	निवासी किंवा व्यावसायिक वापरकर्त्यासाठी निवासी किंवा व्यावसायिक झोन मध्ये या नियमनां प्रमाणे किंवा वैविध्यपूर्ण औद्योगिक वापरकर्ते औद्योगिक स्थान धोरण, , मालकाद्वारे विकसित करावयाच्या धोरणाप्रमाणे चिन्हांकित/राखून ठेवलेल्या जमिनीची टक्केवारी

		ठेवलेल्या जमिनीची टक्केवारी	आणि विकासासाठी हस्तांतरित केलेल्या जमिनीची टक्केवारी	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1.	पर्यंत आणि 5 Ha च्या समावेशासह	33	27	40
2.	5 ते 10 Ha मध्ये	33	34	33
3.	10 Ha पेक्षा जास्त	33	37	30

टीप:-

(1) वरील तक्त्याच्या स्तंभ (३) प्रमाणे करमणुकीचे मैदान/उद्यान/खेळाचे मैदान किंवा इतर कोणत्याही खुल्या वापरकर्त्याकरिता निश्चित करावयाच्या जमिनीव्यतिरिक्त, वरील तक्त्यातील कॉलम (४) आणि (५) मध्ये दर्शविलेल्या जमिनींसाठी मोकळ्या जागा, सार्वजनिक सोयी-सुविधा व उपयोगिता देखील

या नियमावलीनुसार आवश्यकते नुसार त्या उपलब्ध करून दिल्या जातील.

(2) या नियमांनुसार आवश्यकते प्रमाणे इच्छित निवासी/व्यावसाईक जमिनी मध्ये वेगळे अंतर ठेवले जाईल.

(3) वरील तक्त्याच्या स्तंभ (४) नुसार निश्चित केलेल्या व हस्तांतरित केलेल्या जमिनींसंदर्भात परिशिष्ट सातमधील हस्तांतरणीय विकास हक्क प्रदान करण्याच्या नियमांनुसार जमिनीचा मालक विकास हक्कांचा हक्कदार असेल. या विनियमांमध्ये काहीही असले तरी कॉलम (३) नुसार निश्चित केलेल्या व हस्तांतरित केलेल्या जमिनींसंदर्भातील विकास हक्क जमिनीच्या मालकास कॉलम (५) नुसार किंवा वरीलप्रमाणे हस्तांतरणीय विकास हक्क म्हणून जमिनीच्या वापरासाठी उपलब्ध असतील.

(4) ज्या ठिकाणी एफएसआय शिल्लक आहे परंतु मोकळी जमीन उपलब्ध नाही, अशा ठिकाणी वरील तक्त्यातील स्तंभ (३) व (४) च्या उद्देशाने आवश्यक तेवढ्या प्रमाणात अस्तित्वात असलेली बांधकामे पाडून जागा मोकळी करून त्यानुसार उपलब्ध करून देण्यात येईल.

(5) (३) व (४) या कलमांनुसार मिळणाऱ्या जमिनी कोठे आहेत, आयुक्तांच्या मते

एवढ्या लहान आकाराच्या आहेत, की त्या उपरोक्त स्तंभात दिलेल्या स्वतंत्र

विशिष्ट वापरात येऊ शकत नाहीत, ते शासनाच्या पूर्वसंमतीने कॉलम (३) मधील तरतुदीनुसार संबंधित जमिनी वापरासाठी राखून ठेवू शकतात.

(6) विविध सूत कापड गिरण्यांच्या जमिनींचा विकास किंवा पुनर्विकास करण्यासाठी जमीन मालकांना एकत्रित योजना सादर करण्याची मुभा असेल, मग ती सामायिक मालकीची असो वा अन्यथा, ज्यावर योजनेत समाविष्ट असलेल्या जमिनींचा एकात्मिक पद्धतीने आयुक्तांकडून विचार केला जाईल.

(7) वरील काहीही असले तरी गिरणी मालकाने गिरणी बंद झाल्यापासून सहा महिन्यांच्या आत किंवा या अधिसूचनेनंतर सहा महिन्यांच्या आत जे नंतर असेल ते सादर करावे आणि म्हाडा व करमणूक मैदानासाठी निश्चित केलेल्या जमिनी आराखड्याच्या मंजुरीनंतर तत्काळ संबंधित प्राधिकरणाकडे सुपूर्द केल्या जातील.

(२) आधुनिकीकरणाच्या उद्देशाने सूत कापड गिरण्यांच्या जमिनी –

सूत कापड गिरणीच्या आवारात आजारी किंवा बंद नसलेल्या, परंतु सक्षम अधिकाऱ्यांनी मंजूर केलेल्या त्याच जागेवर आधुनिकीकरणाची आवश्यकता असलेल्या संपूर्ण मोकळ्या जागेचा आणि/किंवा बांधलेल्या क्षेत्राचा विकास किंवा पुनर्विकास करण्यासाठी तयार करण्यात आलेल्या आराखड्यास आयुक्तांची पूर्वपरवानगी असेल, या अटीच्या अधीन राहून की ते शासनाने मंजूर केलेल्या योजनेनुसार असेल, परंतु बांधलेल्या क्षेत्राच्या वापरासंदर्भात, या

नियमनाच्या उप-नियमन (1) च्या खंड (अ) मधील तरतुदी लागू होतील आणि मोकळ्या जमिनींचा विकास आणि शिल्लक एफएसआय मोकळ्या जमिनीच्या 30 टक्क्यांपेक्षा जास्त असल्यास आणि शिल्लक एफएसआय असल्यास, या नियमनाच्या उपनियम (१) च्या खंड (ब) मधील तरतुदी लागू होतील.

टीप:-

(1) वर नमूद केल्याप्रमाणे ३० टक्के सूट टप्प्याटप्प्याने मिळू शकते, फक्त जर सर्व टप्पे विचारात घेतल्यास ती एकंदरीत ओलांडली जात नाही.

(2) एकाच कंपनीच्या मालकीच्या एकापेक्षा अधिक सूत कापड गिरण्यांच्या बाबतीत वरील नमूद केल्याप्रमाणे ३० टक्के सूट मुंबईमधील सूत कापड गिरणीच्या जमिनींपैकी कोणत्याही जागेवर एकत्रित करून लागू करण्यास परवानगी देता येईल आणि प्राप्त गिरणीच्या जमिनीत काही प्रमाणात एफएसआय शिल्लक राहील.

(3) सूत कापड गिरण्यांच्या जमिनी स्थलांतरित झाल्यानंतर

सूतकापड गिरणी बृहन्मुंबईच्या बाहेर पण राज्यांतर्गत स्थलांतरित करायची असेल, तर ती बंद मानली जाईल आणि सक्षम अधिकाऱ्यांच्या परवानगीने हाताळली जाईल आणि शासनाने मंजूर केलेल्या योजनेनुसार, या नियमाच्या उपनियम (१) च्या उपकलम (अ) आणि (ब) मधील तरतुदी देखील त्याच्या जमिनीचा विकास किंवा पुनर्विकासाच्या संदर्भात शिफ्ट झाल्यानंतर

लागू होतील .

(4) वरील उपनियम (२) व (३) मध्ये नमूद केलेल्या प्रकाराच्या बाबतीत औद्योगिक व वित्तीय पुनर्रचना मंडळाने (बीआयएफआर) शिफारशीची अट बंधनकारक राहणार नाही.

(5) वर काहीही असले तरी आयुक्त त्याच सूती कापड किंवा संबंधित वापरकर्त्यासाठी खुल्या जमिनींवर शिल्लक एफएसआय किंवा सूती कापड गिरणीद्वारेच अतिरिक्त विकास करण्यास परवानगी देऊ शकतात.

(6) सूत कापड गिरणीच्या आवारातील संपूर्ण मोकळी जमीन आणि/किंवा बांधलेल्या जागेचा विकास किंवा पुनर्विकास करण्यासाठी तयार करण्यात आलेल्या आराखड्यास आयुक्तांच्या पूर्वसंमतीने आयुक्त परवानगी देऊ शकतात.

(7) (अ) अस्तित्वात असलेली बांधकामे पाडल्यानंतर पुनर्बांधणी ही पाडण्यात आलेल्या वास्तूंच्या बांधलेल्या क्षेत्राच्या मर्यादेपर्यंत मर्यादित असते, ज्यात पाडण्यात आलेल्या वास्तूंचे बांधलेले क्षेत्र एक किंवा अधिक वास्तूंमध्ये एकत्रित करणे समाविष्ट आहे.

(8) (ब) एकापेक्षा जास्त गिरण्यांच्या अस्तित्वात असलेल्या वास्तू पाडणे आणि पुनर्बांधणीची एकात्मिक योजना, मग ती सामायिक मालकीखाली असो वा अन्यथा, प्राप्त मिलच्या जमिनीत एफएसआय शिल्लक असेल तर अस्तित्वात असलेल्या इमारतींच्या बांधलेल्या भागांचे बहु-गिरण्या एकत्रीकरण योग्यरित्या सादर केले जाते.

(9) वर काहीही असले तरी:

(1) १ जानेवारी २००० रोजी निवासी कारणांसाठी ताब्यात घेतलेल्या सूत कापड गिरणीच्या बांधलेल्या जागा विकसित किंवा पुनर्विकास झाल्यास जमीन मालकाने विकास किंवा पुनर्विकास योजनेत समाविष्ट असलेल्या प्रत्येक सदनिकाच्या बदल्यात रहिवाशांना २२५ चौरस फूट कार्पेट क्षेत्रफळाचे पर्यायी सदनिका विनामूल्य देणे बंधनकारक राहील:

परंतु तोपर्यंत अशा कोणत्याही रहिवाशाला बेदखल केले जाणार नाही, अशा विकास किंवा पुनर्विकास योजनेत त्याला २२५ चौरस फूट आकाराच्या कार्पेट एरियाची पर्यायी निवासव्यवस्था उपलब्ध करून दिली जाते.

सूत कापड गिरण्यांच्या जमिनीवर असलेल्या निवासी इमारती/चाळींच्या संदर्भात जमीनमालक/किंवा सहकारी गृहनिर्माण संस्थेमार्फत करावयाच्या पुनर्बांधणी/पुनर्विकासासाठी खालील अटी लागू राहतील:-

(1) (i). मोठय़ा भूखंडाचा काही भाग व्यापलेल्या इमारतींचा पुनर्विकास झाल्यास अनुज्ञेय एफएसआयच्या आधारे भूखंडाचे कल्पित क्षेत्र फळ व इमारतीचे एकूण बांधकाम क्षेत्र मोजले जाईल व त्यानंतर भूखंडाचे असे कल्पित क्षेत्रफळ विचारात घेऊन ४.० एफएसआय मंजूर करण्यात

येईल.

(2) (ii). ४.०० एफएसआय ची गणना खालीलप्रमाणे असेल :-

पुनर्वसन क्षेत्र हे निवासी इमारती / चाळींमधील सर्व रहिवाशांच्या पुनर्वसनासाठी आवश्यक असलेले एकूण बांधकाम क्षेत्र असेल ज्याचे कार्पेट क्षेत्र प्रत्येकी २७.८८ चौरस मीटर असेल. १ जानेवारी २००० रोजी अस्तित्वात असलेल्या अधिकृत अनिवासी रहिवाशांच्या बाबतीत पुनर्रचित इमारतीत देण्यात येणारे क्षेत्रफळ जुन्या इमारतीत ताब्यात घेतलेल्या क्षेत्रफळाइतके असेल.

विद्यमान रहिवाशांच्या पुनर्वसनासाठी वापरण्यात येणारा एफएसआय ४.०० आणि एफएसआय मधील फरक खालीलप्रमाणे वापरला जाईल आणि सामायिक केला जाईल:-

(1) उपलब्ध फरक १:४० च्या प्रमाणात दोन भागांत विभागला जाईल.

(2) या दोन भागांपैकी १.०० भाग गिरणी मालकांनी प्रत्येकी २७.८८ चौरस मीटर कार्पेट क्षेत्रफळाच्या अतिरिक्त सदनिकांच्या स्वरूपात बांधून म्हाडा/सरकारकडे सुपूर्द करून गिरणी कामगारांच्या पुनर्वसनासाठी वापरला जाणार आहे.

(3) गिरणी मालकांना म्हाडा/शासनाकडे केलेल्या बांधकामाच्या बदल्यात (अ) मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे ०.४ टक्क्यांपेक्षा जास्त एफएसआय मिळणार आहे.

(4) निवासी इमारती/चाळीतील सर्व रहिवाशांच्या पुनर्वसनाचे बांधकाम गिरणी मालकाने करावे. अशा बांधकामांना प्रोत्साहनपर एफएसआय दिला जाणार नाही.

---

(3) जुन्या इमारतीतील सर्व रहिवाशांना

पुनर्विकसित इमारतीत पुन्हा सामावून घेण्यात येणार आहे.

(4) सेस इमारतीच्या बाबतीत जुन्या इमारतीतील रहिवासी आणि प्रत्येकाने व्यापलेल्या क्षेत्राची यादी मुंबई दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाकडून प्रमाणित केली जाईल आणि इतर इमारतींसाठी ती बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडून प्रमाणित केली जाईल.

(5) वाद झाल्यास ही पद्धत देखरेख समितीकडे पाठविली जाईल

आणि समितीचा निर्णय सर्व पक्षांना बंधनकारक असेल.

(6) इमारतींच्या देखभालीसाठी बांधकाम पूर्ण होताना विकासकाने प्रति सदनिका २० हजार रुपये कॉर्पस फंड म्हणून रहिवाशांच्या सोसायटीकडे जमा करणे आवश्यक आहे.

(7) या नियमावलीत काहीही असले तरी या

नियमावलीच्या नियम क्रमांक ३३(७) मध्ये

समाविष्ट केलेली आणि वेळोवेळी सुधारित केलेली शिथिलता लागू राहील.

(2) सूत कापड गिरणी स्थलांतरित झाल्यास किंवा गिरणी मालकाने वैविध्यपूर्ण उद्योग स्थापन केल्यास तो स्थलांतरित गिरणी किंवा वैविध्यपूर्ण उद्योगात प्राधान्याने कामगाराला किंवा कामगाराच्या कुटुंबातील एका सदस्याला १ जानेवारी रोजी गिरणीच्या कामावर रोजगार देईल, 2000 ज्यांना नोकरीसाठी आवश्यक पात्रता किंवा कौशल्य आहे;

(3) वरील खंड (ब) अन्वये सूत कापड गिरणी मालकाने कर्मचारी भरती व स्थलांतरित गिरणी किंवा वैविध्यपूर्ण उद्योग सुरू करण्यापूर्वी रोजगारासाठी उमेदवारांचे प्रशिक्षण घ्यावे व पूर्ण करावे.

(4) वर काहीही असले तरी सूत कापड गिरणी कोणत्याही औद्योगिक/व्यावसायिक कारणासाठी विकास/पुनर्विकासासाठी हाती घेतल्यास गिरणी मालक किंवा विकासक किंवा मालक किंवा परिसर प्राधान्याने १ जानेवारी रोजी गिरणीच्या कामावर

कामगाराला किंवा कामगाराच्या कुटुंबातील किमान एका सदस्याला रोजगार उपलब्ध करून देईल, 2000 ज्यांच्याकडे नोकरीसाठी आवश्यक पात्रता किंवा कौशल्य े आहेत.

(८) (अ) आजारी व/किंवा बंद पडलेल्या सूती कापड गिरणी किंवा सूत कापड गिरणीला आधुनिकीकरणाची आवश्यकता असलेल्या सूत कापड गिरणीला किंवा सूत कापड गिरणीला स्थलांतरित करणे, उपनियम (१) च्या खंड (अ) नुसार व उपनियम (६) च्या खंड (अ) व (ब) नुसार बांधलेल्या क्षेत्राच्या वापरातून किंवा तक्त्यातील स्तंभ (३) व (४) नुसार जमिनीच्या संदर्भात हस्तांतरणीय विकास हक्कांच्या विक्रीतून मिळणारा निधी उपनियम (१) च्या खंड (ब) मध्ये किंवा स्तंभ (५) नुसार जमिनीच्या मालकाने केलेल्या विकासातून, कॉलम (३) नुसार जमिनीच्या कारणास्तव एफएसआयसह, खालीलप्रमाणे चालविल्या जाणाऱ्या एस्क्रो खात्यात जमा केले जाईल.

(ब) एस्क्रो खात्यात जमा होणारा निधी केवळ सूत कापड गिरणीचे पुनरुज्जीवन/ पुनर्वसन किंवा आधुनिकीकरण किंवा स्थलांतरकरण्यासाठी वापरला जाईल, परंतु या निधीचा वापर कामगारांची थकबाकी भरण्यासाठी, स्वेच्छानिवृत्ती योजनेंतर्गत

(व्हीआरएस) देयके, सूत कापड गिरणीचे पुनरुज्जीवन/ पुनर्वसन किंवा आधुनिकीकरणासाठी घेतलेल्या बँका आणि वित्तीय संस्थांच्या कर्जाची परतफेड करण्यासाठी किंवा ती बाहेर स्थलांतरित करण्यासाठी केला जाऊ शकतो बृहन्मुंबई पण राज्यातर्गत.

(९) (अ) संभाव्य आजारी व/किंवा बंद पडलेल्या कापड गिरण्यांचे पुनरुज्जीवन/पुनर्वसन करण्यासाठी औद्योगिक व वित्तीय पुनर्रचना मंडळाने (बीआयएफआर) सुचविलेल्या उपाययोजनांचे पॅकेज किंवा सूत कापड गिरण्यांचे आधुनिकीकरण किंवा स्थलांतर करण्यासाठी शासनाने मंजूर केलेल्या योजना आणि या नियमांतर्गत आयुक्तांनी दिलेल्या सूत कापड गिरण्यांच्या जमिनींचा विकास किंवा पुनर्विकासासाठी दिलेल्या परवानग्यांच्या योग्य अंमलबजावणीवर देखरेख ठेवण्यासाठी, उच्च न्यायालयाच्या निवृत्त न्यायमूर्तींच्या अध्यक्षतेखाली सूत कापड गिरणी मालक, सूत कापड गिरणी कामगारांची मान्यताप्राप्त कामगार संघटना, आयुक्त आणि सरकार यांचा प्रत्येकी एक प्रतिनिधी सदस्य म्हणून एक देखरेख समिती नेमण्यात येईल.

(2) आयुक्त देखरेख समितीला सचिव व इतर आवश्यक कर्मचाऱ्यांची सेवा ~~व त्याच्या कामकाजासाठी~~ आवश्यक सुविधा

उपलब्ध करून देतील.

(3) या उपनियमाच्या खंड (अ) मध्ये दिलेल्या कार्यांच्या व्यापकतेवर पूर्वग्रह न ठेवता देखरेख समिती :-

(1) सूत कापड गिरण्यांनी बांधलेल्या जागा, मोकळ्या जमिनी आणि शिल्लक एफएसआयची विक्री किंवा अन्यथा पारदर्शक विल्हेवाट लावण्यासाठी मार्गदर्शक तत्त्वे निश्चित करणे;

(2) एस्क्रो खाती उघडणे, चालविणे आणि बंद करण्यासाठी मार्गदर्शक तत्त्वे निश्चित करणे;

(3) एस्क्रो खात्यांमधून निधी काढणे आणि अर्ज करण्याच्या प्रस्तावांना मंजुरी देणे;

(4) सूत कापड गिरणी कामगारांची घरे, पर्यायी रोजगार आणि संबंधित प्रशिक्षणा संदर्भात या नियमावलीतील तरतुदींच्या अंमलबजावणीवर देखरेख ठेवणे.

(4) मॉनिटरिंग कमिटीला दिवाणी न्यायालयाच्या पद्धतीने नोटिसा बजावण्याचे आणि त्यांची अंमलबजावणी करण्याचे अधिकार असतील.

(5) मॉनिटरिंग कमिटीचे प्रत्येक निर्देश किंवा निर्णय अंतिम आणि निर्णायक आणि सर्व संबंधितांवर बंधनकारक असतील.

(6) देखरेख समिती स्वत: आपल्या कामकाजाची कार्यपद्धती आणि कार्यपद्धती निश्चित करेल.

(१०) या नियमावलीत काहीही नमूद केलेले किंवा वगळलेले असले तरी, बृहन्मुंबईतील सर्व सूत कापड गिरण्यांच्या मालकीच्या किंवा त्यांच्या मालकीच्या सर्व जमिनींचा विकास किंवा पुनर्विकास, मग त्या गिरण्यांच्या ऑपरेशनल किंवा इतर स्थितीचा असो किंवा त्या जमिनींशी संबंधित भूवापर झोनिंगचा असो किंवा त्या जमिनींचा प्रत्यक्ष वापर असो किंवा इतर कोणत्याही कारणास्तव, परिस्थिती किंवा विचार, या नियमनातील तरतुदींद्वारे नियंत्रित केला जाईल आणि इतर कोणत्याही नियमाखाली नाही.

तथापि, सूत कापड गिरण्यांच्या मालकीच्या किंवा मालकीच्या सार्वजनिक कारणांसाठी राखीव असलेल्या जमिनी या नियमावलीतील तरतुदीद्वारे नियंत्रित केल्या जाणार नाहीत आणि राखीव जमिनी टीडीआरच्या बदल्यात एमसीजीएम किंवा योग्य प्राधिकरणाकडे हस्तांतरित केल्या जातील किंवा खाली दिलेल्या तरतुदींनुसार विकसित केल्या जातील

नियमन 9 (तालिका-4) ।"

(जोर जोडला)

28. या डीसीआरचे काही पैलू लक्षात घेतले पाहिजेत. सर्वप्रथम, डीसीआर ५८ (१) (बी) मधील तक्त्यात नमूद केलेल्या त्रिपक्षीय विभाजनाचा आणि 'खुल्या जमिनी' आणि 'शिल्लक फ्लोअर स्पेस इंडेक्स ("एफएसआय")' या शब्दांचा विचार केला जातो.दुसरे म्हणजे उपनियमन (२) आधुनिकीकरणाशी निगडित आहे. ते त्याच्याच वेगळ्या भागात आहे. तिसरे, उपनियम (३) मध्ये सूत कापड गिरण्यांच्या स्थलांतरानंतरच्या जमिनींचा उल्लेख आहे. चौथा, उपनियम (६) आणि (७)मधील वर भर दिलेल्या तरतुदी आहेत .

29. विशेष म्हणजे, उप-नियमन (7) हे तथापि या उपवाक्याने सुरू होते जे त्याला आधीच्या सर्व गोष्टींपासून वेगळे करते . उपनियम (६) मध्ये महापालिका आयुक्तांना योग्यायोग्य ठरवण्याचा अधिकार देण्यात आला आहे. उपनियम (७) (अ) मध्ये निवासी कारणांसाठी वापरल्या जाणाऱ्या सूती कापड गिरणीच्या बांधलेल्या जागा - म्हणजे कामगारांच्या चाळींचा - विकास किंवा पुनर्विकास केला जातो या परिस्थिती बद्दल बोलतो.. या रहिवाशांना पर्यायी सदनिका मोफत उपलब्ध करून देण्याचे बंधन जमीन मालकावर

टाकण्यात आले असून क्षेत्रफळ निश्चित करण्यात आले आहे. उपनियम ७ (ब) मध्ये सूत कापड गिरणी स्थलांतरित झाल्यास किंवा गिरणी मालकाने वैविध्य आणल्याची परिस्थिती सांगितली आहे. गिरणी मालकाने स्थलांतरित गिरणीत किंवा वैविध्यपूर्ण उद्योगात १ जानेवारी २००० रोजी रोजगारात असलेल्या कामगाराला किंवा कामगाराच्या कुटुंबातील किमान एका सदस्याला आवश्यक कौशल्य असलेल्या व्यक्तीच्या अधीन राहून प्राधान्याने रोजगार देणे आवश्यक आहे. उपनियम ७ (ड)आणखी एक पाऊल पुढे जाते. ते तथापि या उप वाक्याने सुरू होते. आपण नोंद घेतल्या प्रमाणे आणि ते अशा परिस्थिती बद्दल बोलते जेंव्हा, सूतगिरणी कोणत्याही औद्योगिक किंवा व्यावसायिक कारणासाठी विकास किंवा पुनर्विकासासाठी घेतली जाते आणि त्यानंतर ते गिरणी मालक, विकासक यांच्यावर बंधन घालते आणि कामगाराला किंवा कामगाराच्या कुटुंबातील एका आवश्यक कौशल्य असलेल्या सदस्याला तारीख आणि स्थितीच्या अधीन राहून प्राधान्याने रोजगार देण्याचे बंधन असल्याचे सांगते.

30. आता क्षणभर थांबून डीसीआर ५८ ने काय करायचे ठरवले ते समजून घेऊया. त्याने विद्यमान बांधलेले रूप धारण केले. त्या बांधलेल्या स्वरूपात बदल करण्याचा विचार केला. त्यात कापड गिरणी स्थलांतरित करणे याचा विचार केला गेला किंवा ज्याला विविधता म्हणतात, म्हणजेच सूती कापड

गिरणीपासून दूर इतर कोणत्याही अनुज्ञेय हेतूकडे जाण्याची कल्पना होती. कोणत्याही औद्योगिक किंवा व्यावसायिक कारणासाठी जमिनीचा विकास किंवा पुनर्विकास करण्याचा ही विचार होता. जेव्हा असे घडले, तेव्हा केवळ बांधलेल्या स्वरूपाचे नियमन केले जात नव्हते. देसाई आणि मिसेस कॉक्स यांनी आपल्याला पहिल्यांदा कापड गिरणी उद्योगाचे हृदय बिंदू म्हणून अनेकदा आठवण करून दिल्याप्रमाणे एकेकाळी जे गिरणी मालक होते त्यांच्या रोजगाराबाबत गिरणी मालकाचे कर्तव्य काय आहे हे प्रथमच सांगते. इथलं सगळं या कामगारांच्या पाठीवर उभं राहिलं, असं त्यांचं म्हणणं आहे. यालाच डीसीआर ५८ मध्ये मान्यता मिळते.

31. या तरतुदी आपल्याला एक गोष्ट सांगतात: डीसीआर ५८ ने प्रतिस्पर्धी शहरी आणि सामाजिक समतेचा अत्यंत नाजूक समतोल साधण्याचा प्रयत्न केला.

32. तुळजापूरकर यांनी बॉम्बे डाईंग अँड मॅन्युफॅक्चरिंग कंपनी लिमिटेड विरुद्ध बॉम्बे एन्व्हायर्नमेंटल ॲक्शन ग्रुप आणि इत या खटल्यात सर्वोच्च न्यायालयाच्या निर्णयाद्वारे आम्हाला काही विस्ताराने नेले आहे[1] .हा निर्णय सर्वश्रुत आहे. डीसीआर आणि विशेषत: डीसीआर ५८ चे विश्लेषण आहे. तुळजापूरकर म्हणतात की नाही, सुप्रीम कोर्टा समोर मुद्दा हा डीसीआर ५८

1.

(१) (ब) मधील 'ओपन लँड्ड' आणि 'बॅलन्स एफएसआय' या शब्दांचा अर्थ लावण्याचा होता. याचे कारण स्पष्ट आहे आणि लवकरच असे सांगता येईल. डीसीआर ५८ (१) (ब) खालील तक्त्यात मोकळ्या जागा, सार्वजनिक गृहनिर्माण आणि खाजगी विकास यांच्यातील प्रत्येकी एक तृतीयांश विभागणी ची तरतूद करण्यात आली आहे. पण एक तृतीयांश काय? गिरणीच्या जमिनीचे संपूर्ण क्षेत्र होते का? की जो भाग अनिर्मित आणि अविकसित होता, तोच भाग तीन भागांत विभागला जाणार होता?

33. मुंबई उच्च न्यायालयात जनहित याचिकाकर्त्याने यशस्वीरित्या असा युक्तिवाद केला की इतर कोणताही अर्थ लावला तर डीसीआर 58 निरर्थक ठरेल आणि संतुलित विकासाच्या प्रत्येक कल्पनेच्या विरोधात असेल. थोडक्यात, संपूर्ण गिरणी जमीनच तीन भागांत विभागली गेली पाहिजे. किंवा आणखी सोप्या भाषेत सांगायचे झाले तर २०० एकर जागा मोकळ्या जागेसाठी, २०० एकर जागा परवडणाऱ्या घरांसाठी आणि उर्वरित २०० एकर जागा खासगी विकासासाठी उपलब्ध होईल. सर्वोच्च न्यायालयाने यावर नकारात्मक निर्णय घेतला. प्रतिस्पर्धी open युक्तिवादांचा विचार करून आणि 'ओपन लँड्ड' आणि 'बॅलन्स एफएसआय' या शब्दांचा अर्थ लावताना सर्वोच्च न्यायालयाने असे म्हटले की, हा एकमेव वापरात नसलेला भाग आहे जो या तीन प्रकारे विभागणीच्या अधीन असेल.

34. डीसीआर ५८ च्या या भागाचा सर्वोच्च न्यायालयाने लावलेला अर्थाचा आज आपल्यासमोर वादही नाही. श्री.तुळजापूरकरांचा भर यावर आहे, असे आमचे मत आहे: एमआरटीपी कायद्याचा अर्थ लावताना सर्वोच्च न्यायालयाने असे म्हटलेले नाही की प्रत्येक सुधारणा, सूचना आणि हरकतींच्या आवश्यक त्या वैधानिक गाळणी मधून अधिसूचित करताना जाणे आवश्यक आहे. फक्त जी सुधारणा ,ज्या लक्षणीय स्वरूप किंवा लक्षणीय सुधारणामुळे विकास आराखड्याचे स्वरूप बदलते, तिला या अनिवार्य प्रक्रियेतून जाणे आवश्यक आहे. ते मान्य करतात की सर्वोच्च न्यायालयाने असे म्हटले आहे की , 'आरक्षणा'त बदल करणे - विकास आराखड्यातील काही जमिनींना सार्वजनिक कारणासाठी लॉक करणे किंवा राखीव ठेवणे - हे लक्षणीय बदल ठरेल आणि त्यासाठी वैधानिक प्रक्रियेचे अनुसरण करणे आवश्यक आहे.

35. 'आरक्षण' हा शब्द आपण अगदी सहजपणे वापरतो, याचा अर्थ खऱ्या अर्थाने एखाद्या सार्वजनिक कारणासाठी जमिनीचे तुकडे ओळखणे असा होतो. हे मैदान असू शकते, खेळाचे मैदान असू शकते, करमणुकीचे मैदान असू शकते, शाळा, पालिकेचा बाजार इत्यादी असू शकतो. आरक्षण या शब्दाची व्याख्या केलेली नाही. परंतु एमआरटीपी कायद्याच्या कलम २ (२) मध्ये 'ॲमेनिटी'ची व्याख्या अशी करण्यात आली आहे:

२(२) "ॲमेनिटी" म्हणजे रस्ते, रस्ते, मोकळ्या जागा, उद्याने,

करमणुकीची मैदाने, खेळाची मैदाने, क्रीडा संकुल, परेड मैदाने, उद्याने, बाजारपेठा, वाहनतळ, प्राथमिक व माध्यमिक शाळा व महाविद्यालये व पॉलिटेक्निक, दवाखाने, दवाखाने व रुग्णालये, पाणीपुरवठा, वीजपुरवठा, पथदिवे, मलनिस्सारण, ड्रेनेज, सार्वजनिक बांधकाम व इतर सुविधा, सेवा व सुविधा.

36. कलम २ (७) मधील "विकास" हा शब्द शक्य तितक्या व्यापक व्याप्तीचा आहे.

37. या युक्तिवादाला तात्कालिक प्रासंगिकता आणि शक्यतो संपूर्ण प्रकरणाच्या केंद्रस्थानी एमआरटीपी कायद्याचे कलम ३७ आहे. या कलमातही बदल करण्यात आला आहे. १९७१ च्या दुरुस्तीद्वारे उपकलम (१ अ) जोडण्यात आले. २००२ च्या दुरुस्तीद्वारे उपकलम (१ एए) जोडण्यात आले.

१९९६ च्या दुरुस्तीद्वारे कलम ३७ (१) (ब) समाविष्ट करण्यात आले. सुधारित कलम ३७ मध्ये असे म्हटले आहे:

"37. अंतिम विकास आराखड्यात बदल

(१) अंतिम विकास आराखड्यातील कोणत्याही भागामध्ये किंवा कोणत्याही प्रस्तावात बदल केल्यास नियोजन प्राधिकरण, किंवा राज्य शासनाने निर्देश दिल्यास, अशा निर्देशाच्या तारखेपासून नव्वद

दिवसांच्या आत शासकीय राजपत्रात व इतर मार्गाने प्रस्तावित दुरुस्तीसंदर्भात कोणत्याही व्यक्तीकडून हरकती व सूचना मागविणारी नोटीस प्रसिद्ध करू शकेल अशा नोटीसच्या तारखेपासून ; तसेच प्रस्तावित दुरुस्तीमुळे प्रभावित झालेल्या सर्व व्यक्तींना नोटीस बजावेल आणि अशा कोणत्याही व्यक्तींची सुनावणी घेतल्यानंतर प्रस्तावित सुधारणा (जर काही सुधारणा असतील तर) अधिकृत राजपत्रात नोटीस प्रसिद्ध झाल्यापासून एक वर्षाच्या आत राज्य सरकारकडे मंजुरीसाठी सादर करतील. वर दिलेल्या मुदतीत असा सुधारणा प्रस्ताव सादर न केल्यास दुरुस्तीचा प्रस्ताव संपुष्टात आल्याचे समजले जाईल.

परंतु , अशा प्रकारच्या कारवाईमुळे नियोजन प्राधिकरणाला नव्याने प्रस्ताव देण्यास अडथळा येणार नाही.

(१ अ) राज्य शासनाच्या निर्देशानुसार नियोजन प्राधिकरण नोटीस बजावण्यात अपयशी ठरल्यास राज्य सरकार नोटीस बजावेल आणि त्यानंतर, उपकलम (१) मधील तरतुदी नियोजन प्राधिकरणाने प्रकाशित केलेल्या नोटीसच्या संदर्भात लागू होतील.

(१अ)(अ) उपकलम (१), (१ अ) व (२) मध्ये काहीही असले तरी सार्वजनिक हिताच्या दृष्टीने अशा विकास आराखड्याचे स्वरूप

बदलणार नाही, अशा स्वरूपाच्या अंतिम विकास आराखड्याच्या कोणत्याही भागामध्ये किंवा त्यात केलेल्या कोणत्याही प्रस्तावात तातडीने सुधारणा करणे आवश्यक आहे, असे राज्य सरकारचे समाधान असले, तरी राज्य सरकार स्वत: हून अधिकृत राजपत्रात आणि त्याद्वारे ठरविलेल्या इतर मार्गाने अशा नोटीसच्या तारखेपासून एक महिन्याच्या आत प्रस्तावित दुरुस्तीसंदर्भात कोणत्याही व्यक्तीकडून हरकती आणि सूचना मागवू शकते आणि प्रस्तावित दुरुस्तीमुळे प्रभावित झालेल्या सर्व व्यक्तींना आणि नियोजन प्राधिकरणास नोटीस बजावू शकते.

(2) विहित कालावधीनंतर राज्य सरकार अशा सर्व हरकती व सूचनांची प्रत नियोजन प्राधिकरणाकडे विचारार्थ पाठवेल. त्यानुसार नियोजन प्राधिकरण सरकारकडून अशा हरकती व सूचनांच्या प्रती प्राप्त झाल्यापासून एक महिन्याच्या आत आपले म्हणणे सरकारला सादर करेल.

(3) राज्य शासनाने बाधित व्यक्ती व नियोजन प्राधिकरण यांचे म्हणणे ऐकून घेतल्यानंतर व आवश्यक वाटेल तशी चौकशी करून नगररचना संचालकांशी सल्लामसलत करून राजपत्रातील अधिसूचनेद्वारे मंजूर ~~दुरुस्ती बदलांसह किंवा न~~ करता व योग्य वाटेल

अशा अटींच्या अधीन राहून प्रसिद्ध करावी, किंवा असे बदल न करण्याचा निर्णय घेऊ शकतात. शासकीय राजपत्रात सुधारणा प्रसिद्ध झाल्यानंतर अंतिम विकास आराखड्यात त्यानुसार सुधारणा केल्याचे समजले जाईल.

(१ ब) उपकलम (१) मध्ये काहीही असले तरी महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, मंजुरी व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ च्या कलम ३ अ अन्वये नियुक्त झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणास या अधिनियमांतर्गत घोषित झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या अंमलबजावणीसाठी अंतिम विकास आराखडा तयार करणे आवश्यक असल्याचे समाधान वाटत असेल तर, त्यानंतर, ती अधिकृत राजपत्रात आणि त्याद्वारे ठरविलेल्या इतर मार्गाने अशा नोटीसच्या तारखेपासून एक महिन्याच्या आत प्रस्तावित दुरुस्तीसंदर्भात कोणत्याही व्यक्तीकडून हरकती आणि सूचना मागवू शकते; तसेच प्रस्तावित दुरुस्तीमुळे प्रभावित झालेल्या सर्व व्यक्तींना नोटीस बजावेल, आणि अशा कोणत्याही व्यक्तीची सुनावणी घेतल्यानंतर प्रस्तावित दुरुस्ती (काही सुधारणा असल्यास) राज्य सरकारकडे मंजुरीसाठी सादर करावी.

(२) राज्य शासन, आवश्यक वाटेल तशी चौकशी करू शकते व राजपत्रातील अधिसूचनेद्वारे नगररचना संचालकांशी सल्लामसलत करून , अशा बदलांसह किंवा त्याशिवाय आणि योग्य वाटेल अशा अटींच्या अधीन राहून दुरुस्तीस मान्यता देऊ शकते किंवा मंजुरी देण्यास नकार देऊ शकते. दुरुस्ती मंजूर झाल्यास अंतिम विकास आराखड्यात त्यानुसार बदल करण्यात आल्याचे समजले जाईल.

(जोर जोडला)

38. कलम ३७ (१ एए) मधील "सार्वजनिक हिताचे" हे शब्द जर ऑक्सिमोरॉन नसतील तर किमान स्पष्ट पणे सांगण्याचा विषय आहे कारण सरकार प्रत्येक टप्प्यावर जे काही करते ते केवळ सार्वजनिक हिताचे असू शकते आणि शक्यतो अन्यथा असू शकत नाही असे गृहीत धरण्याचा कोणालाही अधिकार असेल. त्यामुळे कलम ३७ (१ एए) नुसार विशेष जनहित दर्शविणे आवश्यक आहे का, हा आणखी एका दिवसाचा प्रश्न आहे.

39. त्यामुळे अंतिम विकास आराखड्यात बदल प्रस्तावित असेल आणि तो बदल

भरीव असेल, तर तो कलम ३७ प्रक्रियेतून जाणे आवश्यक आहे, असा या मागचा आशय आहे.

40. परिपूर्णतेसाठी आम्ही कलम २२ अ च्या २०११ च्या दुरुस्तीद्वारे समाविष्ट केलेला समावेश लक्षात घेतो ज्यात 'भरीव स्वरूपाचे बदल' परिभाषित केले आहे. कलम ३१ च्या संदर्भात असे केले आहे आणि कलम ३१ मध्ये प्रारूप विकास आराखड्याला मंजुरी देण्याबाबत सांगितले आहे. सर्वोच्च न्यायालयाच्या निर्णयानंतर कलम ३७ अन्वये ज्या बदलांचा आपल्याला संबंध आहे, तो कलम २२ अ अन्वये विचारात घेतलेल्या 'भरीव स्वरूपाच्या दुरुस्ती'पेक्षा वेगळा आहे, असे मानण्याचे कारण नाही. त्यात असे लिहिले आहे:

"२२ अ भरीव स्वरूपाचा बदल

कलम ३१ मध्ये राज्य सरकारने प्रारूप विकास आराखड्यात केलेल्या सुधारणांसंदर्भात वापरण्यात आलेल्या "भरीव स्वरूपाच्या" शब्दाचा अर्थ असा आहे:-

(1) एखाद्या राखीव जागेत बदल केल्यास त्याचे क्षेत्रफळ पन्नास टक्क्यांहून अधिक कमी होते किंवा त्या क्षेत्रातील एकूण क्षेत्रफळात दहा टक्क्यांपेक्षा जास्त घट होते;

(2) नवीन रस्ता ~~समाविष्ट करणे किंवा राखीव~~ जागेचे नवीन

आरक्षण किंवा दुरुस्ती करणे किंवा प्रस्तावित रस्ता रुंदीकरण यामुळे पूर्वी प्रभावित नसलेल्या कोणत्याही अतिरिक्त जागेचा समावेश करणे;

(3) कलम २२ च्या खंड (अ) नुसार एका झोनमधून दुसऱ्या झोनला ठराविक जमिनींचा वापर देण्याच्या प्रस्तावात बदल करणे, परिणामी प्रारूप विकास आराखड्यात त्याच नियोजन युनिट किंवा सेक्टरमध्ये त्या दुसऱ्या झोनमधील क्षेत्रफळ दहा टक्क्यांपेक्षा जास्त वाढविणे;

(4) विकास नियंत्रण नियमावलीत निर्धारित फ्लोअर स्पेस इंडेक्सच्या दहा टक्क्यांपेक्षा अधिक फ्लोअर स्पेस इंडेक्समध्ये बदल.

(जोर जोडला)

41. त्यामुळे अंतिम विकास आराखड्यात आरक्षण बदलणे, हटविणे किंवा बदलण्याचा प्रस्ताव आला की, हा भरीव स्वरूपाचा बदल आहे,(पाहा: कलम २२ अ) ज्यासाठी कल ३७ च्या प्रक्रियेचे अनुसरण करणे आवश्यक आहे. एकदा ही प्रक्रिया पार पडली आणि दुरुस्ती अंमलात आली, तर त्याचा परिणाम म्हणजे अंतिम विकास आराखड्यात बदल होतो. दुसऱ्या शब्दांत सांगायचे तर हे ~~एखाद्या कायद्यात सुधारणा करण्या~~सारखे आहे. प्रत्यायोजित

कायद्यातील ही दुरुस्ती आहे. कायद्यात सुधारणा करण्याची प्रक्रिया कलम ३७ मध्ये नमूद करण्यात आली आहे.

42. या पार्श्वभूमीवर आता आपण वस्तुस्थितीकडे वळतो.

43. मफतलाल यांनी १९२१ च्या मध्यापासून १९२३ च्या तिसऱ्या तिमाहीपर्यंत माझगाव विभागातील सीएस क्रमांक ५९० चे एकूण ८३,००० चौरस यार्ड म्हणजेच अंदाजे ७०,००० चौरस मीटर जमीन संपादित केली. त्यावर त्यांनी आपला उद्योग उभारला, जो पुढे मफतलाल मिल नंबर २ म्हणून ओळखला गेला. १९६७ च्या विकास आराखड्यापर्यंत हे सुरू होते. भौगोलिकदृष्ट्या ही जमीन भायखळा येथे असून, शहरातील बोटॅनिकल गार्डन व प्राणिसंग्रहालय असलेल्या वीर जिजामाता उद्यानाच्या पूर्व हद्दीला लागून आहे. १९६७ च्या विकास आराखड्यात हा भूखंड प्राणिसंग्रहालयाच्या विस्तारीकरणासाठी आरक्षणात आला.

44. मफतलाल यांच्या व्यावसायिक नशिबात कमालीची घसरण झाली. सप्टेंबर २००० पर्यंत ते सर्व प्रकारच्या अडचणीत होते. आजारी औद्योगिक कंपनी (विशेष तरतुदी) अधिनियम, १९८५ ("एसआयसीए") अंतर्गत स्थापन केलेल्या तत्कालीन औद्योगिक आणि वित्तीय पुनर्रचना मंडळाने

("बीआयएफआर") मफतलाल यांना "आजारी" घोषित केले. आता 'अयोग्य' समजल्या जाणाऱ्या प्रकारची ही पारिभाषिक संज्ञा आहे; अशा संस्थांना आता आपण कार्पोरेट दिवाळखोरी निवारण प्रक्रिया (सी आय आर पी) म्हणतो. तो आता पूर्वीच्या वाक्प्रचारापेक्षा जास्तच दुःखपूर्ण वाक्प्रचार आहे आणि तो चार अक्षरी निश्चितच जास्त अर्थपूर्ण शब्द “आहे .

45. . आधीच्या आणि निश्चितच अधिक उद्बोधक, चार अक्षरांच्या शब्दासाठी हे अधिक चपखल वाक्य आहे.

46. ४ जुलै २००१ रोजी नगरविकास विभागाच्या सचिवांनी ("यूडीडी") एमआरटीपी कायद्याच्या कलम ३७ (१) अन्वये अधिकार वापरले. काही अटींच्या अधीन राहून मफतलाल जमिनीच्या मोठ्या भूखंडाचे आरक्षण काढून टाकावे, तसेच 'रिटेन्शन' ॲक्टिव्हिटी म्हणून ओळखल्या जाणाऱ्या जागेचे पुन्हा नामकरण करावे, असे निर्देश नियोजन प्राधिकरण, बीएमसी यांना देण्यात आले होते, कदाचित मफतलाल दुरुस्तीवर सध्या लागू असलेल्या डीसीआर १९९१ च्या चौकटीत त्या जमिनीचे जे करायचे आहे ते करू शकतात, हे सांगण्याचा एक अतिशय चांगला मार्ग आहे.

47. 30 ऑक्टोबर 2002 आणि 16 जानेवारी 2003 रोजी बीआयएफआर ने

मफतलालसाठी पुनर्वसन योजना मंजूर करण्याचा आदेश पारित केला. हे लक्षात घेणे महत्वाचे आहे की मफतलालची ठिकाणे विखुरलेली होती. त्याचे सर्व कामकाज माझगावच्या जमिनीवर केंद्रित नव्हते. माझगावमधील विभाग वगळता लोअर परळ येथे बीडीडी चाळींजवळ विभाग, तर नवसारी येथे इतर युनिट्स वगैरे होते. बीआयएफआर च्या आदेशामुळे मफतलालला माझगाव येथे १०,००० स्पिंडल युनिट स्थापन करून आणि चालवून माझगाव आणि लोअर परळ चे उपक्रम एकत्रित करण्याची परवानगी मिळाली. मफतलालच्या पुनर्वसनाच्या दिशेने टाकलेले हे पाऊल होते यात शंका नाही.

48. पण माझगाव येथील मफतलाल जमिनीचा काही भाग आरक्षणाखाली असेल आणि ते आरक्षण कमी करण्याचा किंवा हटवण्याचा प्रस्ताव असेल तर आपण पाहिल्याप्रमाणे त्यासाठी कलम ३७ अन्वये दुरुस्ती करणे आवश्यक होते. त्यामुळेच कलम ३७ ची प्रक्रिया सुरू झाली.

49. १० फेब्रुवारी २००४ रोजी राज्य शासनाने कलम ३७ (२) अन्वये अधिसूचना काढली ज्याद्वारे अंतिम विकास आराखड्यात (कलम ३७ सुधारणा मार्गाचे अनुसरण करून) सुधारणा करण्यास मान्यता दिली.

50. मार्च २००४ मध्ये जनहित मंचने पी आय एल नो. ६६०/ २००४, २००४ च्या

अधिसूचनेला आणि मफतलाल ची जमीन प्राणिसंग्रहालयाच्या आरक्षणातून मुक्त करण्याच्या निर्णयाला आव्हान देणारी जनहित याचिका दाखल केली होती. ही याचिका प्रलंबित असताना २१ किंवा २५ जनहित याचिका २००९ रोजी बीआयएफआर ने २००२ च्या योजनेत बदल करण्याचा आदेश दिला. मूळ योजना, मसुदा आणि दुरुस्ती कडे पाहण्याची संधी आपल्याला लवकरच मिळेल कारण यातील किमान काही वादग्रस्त आहेत. पण थोडक्यात सांगायचे तर बीआयएफआर ने 'परिच्छेद ५.६' मध्ये सुधारणा करण्यास परवानगी दिली. याचा नेमका अर्थ काय याबद्दल काही मतभेद आहेत परंतु संबंधित परिच्छेदांची काळजीपूर्वक ओळख करून हे सोडवले जाऊ शकते असा आमचा विश्वास आहे.

51. मात्र, २००९ च्या सुधारणेनेही १०,००० स्पिंडलची मूळ गरज अजिबात संपुष्टात आली नाही, याबद्दल आमच्या मते वाद होऊ शकत नाही. किंबहुना, याच्या उलट संकेत दिसतात कारण किमान एक कलम आहे जे १०,००० स्पिंडल युनिट चालू ठेवण्याचा विचार करते. बीआयएफआर ने एक प्रलंबित जनहित याचिका असल्याचे मान्य केले आणि सांगितले की कोणत्याही जमिनीची विल्हेवाट जनहित याचिकेच्या निकालाच्या अधीन असेल. ते वादग्रस्त नाही. महापालिकेला आवश्यक त्या सर्व परवानग्या देण्याची मुभा देण्यात आली होती, परंतु ती पुन्हा जनहित याचिकेच्या निकालाच्या अधीन

होती. मंजूर योजनेच्या तरतुदी सुधारित प्रारूप पुनरुज्जीवन योजनेला ("एमडीआरएस") लागू असलेल्या मर्यादेपर्यंत कायम राहिल्या, असे दादांचे म्हणणे आर- आणि त्यात त्यांना देसाई व सुश्री कॉक्स यांचे पाठबळ आहे. 10,000 स्पिंडल युनिट मोजमाप स्पष्टपणे रद्द करण्यात आले नाही.

52. २३ सप्टेंबर २००९ रोजी जनहित मंचची जनहित याचिका या न्यायालयाने फेटाळून लावली.[४] जनहित याचिकेच्या निकालात परिच्छेद ५ मध्ये नमूद केले आहे की १० फेब्रुवारी २००४ च्या दुरुस्तीस मान्यता देणाऱ्या अंतिम अधिसूचनेनुसार मफतलाल

10,000 स्पिंडलसह उत्पादन पुन्हा चालू करू शकतात आणि यामुळे खूप गरजू कामगारांना आवश्यक रोजगार उपलब्ध होईल.

52. आता मफतलालचं नशीब बदललं. हे कदाचित अटळ होते कारण आत्तापर्यंत मफतलालला मुंबईचा एक अत्यंत महागडा तुकडा उपलब्ध झाला होता.

53. ४ नोव्हेंबर २०१० रोजी कामगार आयुक्तांनी कामगारांची थकबाकी किंवा कामगारांचे देणे किंवा त्यांची थकबाकी नसल्याचे प्रमाणपत्र दिले. त्यानंतर काही महिन्यांनी ६ एप्रिल २०११ रोजी महापालिकेने माझगाव विभागातील

सीएस क्रमांक ५९३ चा मफतलालचा विकास आराखडा मंजूर केला. महापालिकेच्या या मंजुरीतच स्पिंडल युनिटच्या विकासाचा विचार करण्यात आला. ही मंजुरी काही अटी व शर्तींच्या अधीन होती आणि त्यापैकी एक म्हणजे ३७ (२) अन्वये राज्य सरकारच्या अधिसूचनेत नमूद केलेल्या सर्व अटींची पूर्तता केली जाईल.

54. याच वेळी मफतलालने ग्लायडरशी हातमिळवणी केली. त्यांनी नोंदणीकृत विकास करार केला. माझगाव येथील लीजहोल्ड जमिनीचे विकास हक्क , दहा हजार स्पिंडल युनिट्सची रचना वगळता, घेतले. त्यांच्या करारानुसार ग्लायडरला ते १०,००० स्पिंडल युनिट तयार करून मफतलालला देणे बंधनकारक होते असे दिसून येते.

55. त्यातून सुटका व्हावी म्हणून तुळजापूरकर यांनी विकास करारासंदर्भात मफतलाल आणि ग्लायडर यांच्यात कोणतेही वाद आमच्या रिट अधिकारक्षेत्राच्या कक्षेबाहेर आहेत, असे सांगण्यास उत्सुक होते. यात ते पूर्णपणे बरोबर आहेत. आम्ही विकास करार किंवा मफतलाल आणि ग्लायडर यांच्यातील व्यावसायिक अटी अजिबात तपासत नाही. ते आज आमच्या चिंतेचा भाग नाहीत. काही वाद असतील तर ते न्यायालयात किंवा योग्य अधिकारक्षेत्राच्या ~~मंचावर न्यावे लागतील~~. मफतलालने ग्लायडरच्या

बाजूने पॉवर ऑफ ॲटर्नी देखील अंमलात आणली हे लक्षात घेण्यापलीकडे आपण या प्रकरणाच्या या पैलूवर अधिक वेळ घालवण्याची आवश्यकता नाही.

56. २६ सप्टेंबर २०१३ रोजी महापालिकेने माझगाव भूखंडाच्या विकासासाठी मफतलाल यांच्या सुधारित आराखड्याला मंजुरी दिली. यात स्पिंडल युनिटच्या विकासाचा समावेश होता.

57. हे आता आपल्याला २०१९ च्या घटनांकडे घेऊन जाते ज्याने मफतलालला प्रथम न्यायालयात आणले. असे दिसते की ग्लायडरने राज्य सरकारला पत्र लिहिले (आणि ग्लायडरने स्वतःसाठी आणि मफतलालच्या वतीने तसा प्रयत्न केल्यामुळे दादा नाराज आहेत) स्पिंडल युनिटची आवश्यकता काढून टाकण्याची सूचना केली. मफतलालच्या वतीने अशा प्रकारचे निवेदन करण्यात ग्लायडरला काहीच धंदा नव्हता, असे दादांना वाटेल. मफतलाल यांनी अशा कोणत्याही प्रस्तावाला पाठिंबा दिला नाही आणि देत नाही.

58. ग्लायडरचे पत्र विना तारीख आहे. आम्हाला समजत नाही अशा काही कारणास्तव कामगार आयुक्तांनी ७ मार्च २०१९ रोजी बैठक बोलावली. याच पैलूबद्दल, म्हणजे स्पिंडल युनिट बंद करणे किंवा वितरण करण्यासंदर्भात

त्यात काही चर्चा झाली.

59. अद्याप कोणीही ते दिले नव्हते आणि 30 मार्च 2019 रोजी बीएमसीने स्पिंडल युनिटसाठी ऑक्युपेशन सर्टिफिकेट ("ओसी") जारी केले कारण तोपर्यंत हे प्रत्यक्षात ग्लायडरने बांधले होते. मफतलाल यांनी 4 जून 2019 रोजी ग्लायडरच्या प्रतिनिधित्वाबद्दल निषेध व्यक्त केला. ग्लायडरने 14 जून 2019 रोजी उत्तर दिले आणि दावा केला की विकास करार आणि पॉवर ऑफ ॲटर्नी अंतर्गत त्याला विशेष अधिकार आणि हक्क आहेत. मफतलाल यांनी 20 जून 2019 रोजी प्रतिसाद देत ग्लायडरने स्पिंडल युनिटची अट काढून टाकण्याचा अर्ज मागे घ्यावा अशी मागणी केली. ९ जुलै २०१९ रोजी मफतलाल यांनी थेट यूडीडीच्या प्रधान सचिवांना पत्र लिहून १०,००० स्पिंडल युनिट बंद करण्याच्या ग्लायडरच्या पत्राकडे दुर्लक्ष करण्यास सांगितले.

60. 7 सप्टेंबर 2019 रोजी महाराष्ट्र राज्याकडून आक्षेपार्ह पत्र आले. कामगारांना पगार देण्यात आल्याने स्पिंडल युनिटची आवश्यकतेची अंमलबजावणी करण्याची गरज नाही, असे त्यात म्हटले आहे.

61. आम्ही इथे क्षणभर थांबलो. जरी आपण थोड्या नंतर याकडे परत येऊ, परंतु यावरून आपल्याला काय सांगते की आता कागदपत्रांचे तीन संच आहेत जे

आपल्याला अधिक बारकाईने तपासावे लागतील. पहिला म्हणजे २००४ च्या दुरुस्ती अधिसूचनेचे नेमके शब्द. दुसरे म्हणजे बीआयएफआर ने प्रत्यक्षात दुरुस्तीत काय केले हे पाहण्यासाठी मंजूर बीआयएफआर योजना. नगरनियोजनाच्या दृष्टीकोनातून हे महत्त्वाचे नाही, परंतु बीआयएफआरनेच १०,००० युनिट्सची अट रद्द केली होती, या तुळजापूरकरांच्या युक्तिवादाकडे लक्ष देणे आवश्यक आहे, कारण त्यांनी राज्य सरकारच्या यूडीडीला ग्लायडरच्या निवेदनाची पूर्वसूचना किंवा औचित्य म्हणून हे सेट केले आहे. मग सरकारने नेमके काय केले हे पाहण्यासाठी आपल्याला संबंधित पत्राकडे पाहावे लागेल.

62. १८ नोव्हेंबर २०१९ रोजी मफतलाल यांनी महापालिकेला पत्र लिहून ग्लायडरने केलेल्या कोणत्याही सांगण्यावर किंवा निवेदनावर कारवाई करू नये, असे महापालिकेला सांगितले.

63. x यांची याचिका 21 नोव्हेंबर 2019 रोजी दाखल करण्यात आली होती. फेब्रुवारी २०२१ च्या मध्यापर्यंत फारसे काही घडलेले दिसत नाही, जेव्हा मफतलाल यांना समजले की महापालिका आता ग्लायडरने बांधलेल्या १०,००० स्पिंडल युनिटचा एफएसआय वापरण्याच्या अर्जावर कार्यवाही करीत आहे. 2 मार्च ~~2021 रोजी मफतलाल यांनी~~ अंतरिम अर्ज दाखल केला.

यूडीडीच्या 7 सप्टेंबर 2019 च्या तथाकथित स्पष्टीकरणानुसार जमिनीचा विकास करता यावा यासाठी ग्लायडरने एमसीजीएम कडे बांधलेले स्पिनिंग युनिट पूर्णपणे काढून टाकण्याचा प्रस्ताव ठेवला होता, असे या पत्रात समोर आले आहे. मफतलाल याचिकेत काही आदेश देण्यात आले होते. उत्तरात प्रतिज्ञापत्र दाखल करण्यात आले. त्यानंतर एक रिजॉयंडर आला.

64. हे सुमारे 8 जून 2023 पर्यंत चालले जेव्हा मफतलाल यांनी मॉनिटरिंग कमिटीला पत्र लिहून सांगितले की स्पिंडल युनिटचा मुद्दा या न्यायालयात प्रलंबित आहे, परंतु युनिट अद्याप वितरित केले गेले नाही. मॉनिटरिंग कमिटीने 22 जून 2023 रोजी झालेल्या बैठकीत याची दखल घेतली.

65. 24 ऑगस्ट 2023 रोजी मॉनिटरिंग कमिटीची बैठक होती. ग्लायडरला नोटीस बजावून स्पिंडल युनिटचा ताबा मफतलालला का दिला नाही, याचे स्पष्टीकरण मागितले होते. मॉनिटरिंग कमिटीने यूडीडीला 7 सप्टेंबर 2019 चे पत्र का जारी करण्यात आले आहे याचे स्पष्टीकरण देण्यास सांगितले.

66. ग्लायडरने 5 ऑक्टोबर 2023 रोजी मॉनिटरिंग कमिटीला उत्तर दिले. बीआयएफआर ने सुधारित केलेल्या योजनेमुळे स्पिंडल युनिटची आवश्यकता काढून टाकण्यात आली आहे, असा युक्तिवाद करण्यात आला. त्यानंतर

कामगारांची थकबाकी नाही आणि स्पिंडल युनिटला 'कोणताही हेतू नाही' आणि त्याची गरज नाही, असे म्हटले होते. 7 सप्टेंबर 2019 च्या यूडीडी पत्राला स्थगिती देण्यात आली नसल्यामुळे ती बंधनकारक होती आणि म्हणूनच ग्लायडरने युक्तिवाद केला की मफतलालला कोणत्याही युनिटचा ताबा देण्याची आवश्यकता नाही.

67. 9 जानेवारी 2024 रोजी राष्ट्रीय गिरणी मजदूर संघाने स्पिंडल युनिट बांधण्यात आले आहे, ओसी घेण्यात आली आहे असे निवेदन दिले आणि मफतलाल यांना ताबा देण्यात यावा जेणेकरून पूर्वीच्या गिरणी कामगारांना रोजगार मिळू शकेल, अशी मागणी केली.

68. 24 जानेवारी 2024 रोजी या स्पिंडल युनिटसंदर्भात मॉनिटरिंग कमिटीची बैठक झाली. 8 फेब्रुवारी 2024 रोजी स्पिंडल युनिट ग्लायडरद्वारे मफतलालला देण्याचे निर्देश दिले. ग्लायडरने आपल्या रिट याचिकेत यालाच आव्हान दिले आहे.

69. त्यानंतर वकिलांमध्ये काही पत्रव्यवहार झाला आहे

पण यामुळे हे आम्हाला. खूप पुढे अडकून राहण्याची.गरज. नाही.

---

70. एमआरटीपी कायद्याच्या कलम 37 (2) अंतर्गत 10 फेब्रुवारी 2004 च्या अधिसूचनेकडे आपण प्रथम वळतो. दोन्ही याचिकांमध्ये याची प्रत आहे. मफतलाल याचिकेच्या पान ७६ वरील निशाणी "ड" मधून आपण ते घेऊ.

एक स्पष्ट टाइप केलेली प्रत पृष्ठ 80 वर आहे. मफतलाल यांच्या मालकीच्या माझगाव विभागातील सीएस क्रमांक ५९३ पैकी ५८,१९७.९७ चौरस मीटर क्षेत्र वीर जिजामाता उद्यानाच्या (बॉटनिकल गार्डन व प्राणिसंग्रहालय) विस्तारासाठी राखीव असल्याचे अधिसूचनेत नमूद करण्यात आले आहे. हे आरक्षण अंतिम मंजूर विकास आराखड्यात असून या जागेवर सूत कापड गिरणी असल्याचे नमूद करण्यात आले आहे. पुढील भागात असे म्हटले आहे की, १९६७ च्या आधीच्या आराखड्यानंतर १९९१ मध्ये विकास आराखड्यात सुधारणा करण्यात आली. यापूर्वीच्या आराखड्यातही याच कामासाठी जागा राखीव ठेवण्यात आली होती. अधिसूचनेत आरक्षण वगळण्यात आले असून ते कायम ठेवण्यास परवानगी देण्यात आल्याचे नमूद करण्यात आले आहे, परंतु अंतिम विकास आराखडा मंजूर करताना राज्य सरकारने प्राणिसंग्रहालय विस्तार आरक्षण कायम ठेवले.

71. जून २००० पर्यंत हा गिरणी चालू उद्योग होता, असे अधिसूचनेत म्हटले आहे. बीआयएफआर च्या आदेशास कारणीभूत ठरलेल्या अनेक घटकांचे वाचन आहे. मफतलाल यांनी गिरणीचे अंशत: पुनरुज्जीवन करण्यासाठी आणि विविध थकबाकी भरण्यासाठी निधी गोळा करण्यासाठी (लोअर परळ आणि माझगाव येथे) जमिनींचे व्यावसायिक शोषण करण्याचा प्रस्ताव सरकारकडे पाठविला. आरक्षण रद्द करण्याच्या विनंतीचा तोच आधार होता. अधिसूचनेत स्पष्टपणे म्हटले आहे की, मफतलाल यांना डीसीआर ५८ नुसार त्याचा विकास करायचा होता. सरकारने या प्रस्तावाची छाननी केल्याचे सांगितले जात आहे. पुनरुज्जीवनामुळे गिरणीची व्यवहार्यता पूर्वपदावर येईल आणि कामगारांच्या थकबाकीसह विविध देणी भरणेही शक्य होईल, असे निदर्शनास आले. यामुळे कामगारांच्या नोकऱ्यांचे रक्षण होण्यास काही प्रमाणात मदत होईल, अशी विशेष नोंद आहे. पण त्यासाठी ही जमीन आरक्षणातून मुक्त करून ती व्यावसायिक शोषणासाठी परवानगी देण्याची गरज असल्याचे केंद्र सरकारने म्हटले आहे. 'व्यापक जनहितासाठी' काम करताना आरक्षण हटविण्यासाठी आवश्यक पावले उचलणे आणि जमीन सशर्त रिटेंशन ॲक्टिव्हिटी म्हणून ठेवणे योग्य असल्याचे केंद्र सरकारने म्हटले आहे. अधिसूचनेत स्पष्टपणे अटी लादण्याचा उल्लेख आहे. डीसीआर ५८ नुसार आणि बीआयएफआरने मंजूर केलेल्या उपाययोजनांच्या पॅकेजनुसार जमिनीचा विकास केला जाईल, अशी स्पष्ट अट घालण्यात आली होती.

72. त्यानुसार राज्य सरकारने महापालिकेला आरक्षण रद्द करून ही जागा रिटेंशन

ॲक्टिव्हिटी म्हणून देण्याचे निर्देश दिले. त्यासाठी एमआरटीपी कायद्याच्या कलम ३७ (१) अन्वये अधिसूचना प्रसिद्ध करणे आणि सूचना व हरकती मागविणे आवश्यक होते.

73. ती प्रक्रिया पूर्ण झाल्यानंतर सुधारणा मंजूर म्हणून अधिसूचित करण्यात आली. आता आम्ही पृष्ठ ् ८३ आणि ८४ वरून दुरुस्तीचा संबंधित भाग पुनरुत्पादित करतो:

" <u>संशोधन</u>

A) खालील प्रमाणे वरील सुधारणा प्रस्तावास मान्यता देणे :-

निव्वळ आरक्षण क्षेत्राच्या ५०% भाग (म्हणजे रोड सेट बॅक क्षेत्र वजा केल्यानंतर) "व्हीजेबी उद्यानाचा विस्तार" मधून काढून टाकला जातो आणि अशा प्रकारे हटवलेले क्षेत्र "रिटेंशन ॲक्टिव्हिटी" म्हणून नामांकित केले जाते, तर उर्वरित ५०% निव्वळ क्षेत्र खालील अटींच्या अधीन राहून "व्हीजेबी उद्यानाच्या विस्तारासाठी" राखीव ठेवले जाते (जसे की संलग्न योजनेवर अधिक स्पष्टपणे दर्शविले आहे):-

1) ज्या जमिनीवर वीर जिजामाता उद्यानाच्या विस्ताराचे आरक्~~षण कायम ठेवण्यात आले~~ आहे, ती जमीन

मालकाकडून विनामोबदला महामंडळाकडे सुपूर्द केली जाईल.

नियमांमध्ये असलेल्या तरतुदींनुसार रोख नुकसान भरपाईच्या अटी.इ

2) अशा प्रकारे आरक्षणातून मुक्त झालेल्या जमिनीचा विकास बृहन्मुंबईसाठी डीसीआरच्या नियम ५८ मधील तरतुदींनुसार विकसित करण्यासाठी मालकास उपलब्ध असेल आणि तो बीआयएफआरने मंजूर केलेल्या योजनेच्या अधीन असेल. iii) संबंधित कंपनी आरक्षणातून अशा प्रकारे मुक्त केलेल्या जमिनींच्या विकासातून प्राप्त झालेल्या निधीचा वापर प्रामुख्याने कामगारांच्या थकबाकीच्या समायोजनासाठी आणि मंजूर योजनेत बीआयएफआरने विहित केल्यानुसार वित्तीय संस्थांची थकबाकी भरण्यासाठी करेल.

४) कंपनीने सरकारला सादर केलेल्या मुद्रांकित हमीपत्रानुसार, संबंधित कंपनी बीआयएफआरने निर्धारित केल्यानुसार १०००० स्पिंडलची स्पिनिंग

<u>क्रिया पुन्हा सुरू करेल.</u>

2) ही अधिसूचना अधिकृत राजपत्रात प्रसिद्ध होण्याची तारीख म्हणून या सुधारणा अंमलात येण्याची तारीख निश्चित केली आहे.

3) या नियमावलीस मान्यता देणाऱ्या उपरोक्त शासन अधिसूचनेत जोडलेल्या सुधारणांच्या वेळापत्रकात, शेवटच्या नोंदीनंतर, वरील प्रविष्टि (१) जोडली जाईल, असे निर्देश संबंधित महामंडळाला देतात.

आदेशाने व राज्यपालांच्या नावे

महाराष्ट्र.

(जोर जोडला)

74. आरक्षण काढण्यासाठी विकास आराखड्यातील बदल फक्त आरक्षण काढून टाकण्यास आवश्यक असल्याचा युक्तिवाद आमच्यासमोर असल्याने आरक्षण काढून टाकून हा बदल थांबला नाही, हे आम्ही लगेच लक्षात घेतो. ते होऊ शकले असते. पण ते पुढे गेले. अभिव्यक्त अट लादण्याचा उल्लेख केवळ पत्रकात नव्हता, तर कलम (२), (३) आणि (४) यांचाही या दुरुस्तीत समावेश करण्यात आला होता. दुसर् या शब्दांत, चारही कलमे सुधारित प्रत्यायोजित किंवा अधीनस्थ कायद्याचा भाग बनली. एक भाग दुसऱ्याला वगळून काढता येत नाही. खंड (१) वर दुरुस्ती थांबली असती, तर कदाचित चित्र पूर्णपणे वेगळे असते.

75. याचे परिणाम समजून घेण्यासाठी आपल्याला आठ वर्षांनंतर ७ सप्टेंबर २०१९ या काळाकडे थेट जाण्याची गरज आहे. ग्लायडर आपल्या याचिकेत हे पत्र अंमलबजावणी करू इच्छित आहे आणि ज्याला मफतलाल आव्हान देतात. त्याची प्रत मफतलाल याचिकेच्या पृष्ठ ३८४ वरील प्रदर्शन "एस" येथे आहे. हा अनुवाद पान ३८५ व ३८६ वर आहे. आम्ही ते पूर्णपणे पुनरुत्पादित करतो:

- महाराष्ट्र शासन

क्रमांक । टीपीबी-4318/380/सी.आर.-26/2019/यूडी-11,

नगरविकास विभाग,

चौथा मजला, मंत्रालय, मुंबई –

४०० ०३२.

दिनांक : ०७/०९/२०१९

प्रति,

1) आयुक्त

बृहन्मुंबई महानगरपालिका, मुंबई.

2) मेसर्स ग्लायडर बिल्डकॉन रियल्टी प्रा. लि.

पिरामल टॉवर, आठवा मजला,

गणपतराव कदम मार्ग, लोअर परळ,

मुंबई – ४०० ०१३.

संदर्भ : मुंबई शहरातील माझगाव विभागातील सीएस क्रमांक ५९३ (भाग) येथे असलेल्या मेसर्स मफतलाल इंडस्ट्रीज लिमिटेडच्या जागेवर १० हजार स्पिंडल युनिट बांधण्याची अट शिथिल करण्याबाबत.

संदर्भ : १) शासकीय अधिसूचना क्र. टीपीबी-4301/974/सीआर क्रमांक 76/01/यूडी-11, दिनांक 10/02/2004.

२) नगरविकास विभागाकडे प्राप्त झालेल्या वरील विषयावरील मेसर्स ग्लायडर बिल्डकॉन रियल्टी प्रायव्हेट लिमिटेड चे पत्र.

महोदय,

अर्जदाराचे संदर्भा खालील पत्र कृपया वाचावे.

मेसर्स मफतलाल इंडस्ट्रीज लिमिटेडमधील कामगारांची संबंधित जमिनीवरील कायदेशीर थकबाकी भरण्यात आली असून वरील संदर्भ क्रमांक २ वर नमूद केलेल्या पत्रानुसार बीआयएफआरने दिलेल्या योजनेनुसार १० हजार स्पिंडल युनिट बांधण्याची अट शिथिल करण्याची विनंती शासनाकडे करण्यात आली आहे.

अधिनियमाच्या कलम ३७ (२) मधील तरतुदीनुसार सन १९९१ च्या मंजूर विकास आराखड्यातील या जागेवरील आरक्षणातील बदलांना मान्यता देताना बीआयएफआरने घातलेल्या अटीनुसार स्पिनिंग उपक्रम पुन्हा सुरू करण्यासाठी १० हजार स्पिंडल युनिट सुरू करण्याची अट अट क्र. दिनांक १०/०२/२००४ च्या शासन अधिसूचनेतील (४) सध्या बीआयएफआर अस्तित्वात नाही. या संदर्भात आणि बीआयएफआर अस्तित्वात नसल्याने आणि कामगारांना द्याव्या लागणाऱ्या कायदेशीर थकबाकीची थकबाकी नसल्याने राष्ट्रीय कंपनी कायदा न्यायाधिकरणाची (एनसीएलटी) परवानगी घेण्याची गरज नाही, असे विधी व न्याय विभागाचे मत विचारात घेता,. या पार्श्वभूमी वर दिनांक १०/०२/२००४ च्या शासन अधिसूचनेत समाविष्ट असलेली अट क्रमांक (iv) ची अंमलबजावणी करण्याची गरज नाही.

आपला,

एसडी / 7.9.2019

(निर्मलकुमार पी. चौधरी)

अवर सचिव,

महाराष्ट्र शासन।

प्रत :- फाईल सिलेक्ट करा (यूडी-11)"

(जोर जोडला)

76. हा एक निश्चित कुतूहलपूर्ण संवाद आहे. विकास आराखडा आणि डीसीआरमध्ये वैधानिक दुरुस्ती झाली असली, तरी वर नमूद केलेल्या अटी (४) सादर केल्या असल्या, तरी बीआयएफआर अस्तित्वात नसल्याने आणि कायदेशीर देयकांची. थकबाकी नसल्याने 'राष्ट्रीय कंपनी कायदा न्यायाधिकरणाची परवानगी घेण्याची गरज नव्हती'; आणि या पार्श्वभूमीवर अवर सचिवांना अट क्रमांक (iv)ची 'अंमलबजावणी करण्याची गरज नाही' असे वाटले.

77. इथे तर्कशास्त्रात उडी घेतली आहे. राष्ट्रीय कंपनी कायदा न्यायाधिकरणाचा ("एनसीएलटी") संदर्भ काय आहे हे स्वतःच स्पष्ट किंवा स्पष्ट होत नाही. हा युक्तिवाद चार वेगवेगळ्या भागांत आहे. पहिली गोष्ट म्हणजे बीआयएफआर अस्तित्वात नाही. हे निश्चितच अप्रासंगिक आहे. दुसरं म्हणजे कामगारांची थकबाकी नाही. तेही तितकेच निरर्थक आहे. तिसरं म्हणजे एनसीएलटीच्या परवानगीची गरज नव्हती. या संदर्भात आपण थोड्या वेळाने परत येऊ.

चौथा, अट (४) अंमलबजावणीची करण्याची "गरज नव्हती".

78. दुसऱ्या पद्धतीने @ "गरज नाही" या कारणास्तव वैधानिक दुरुस्ती कायद्याच्या पुस्तकातून केवळ लिहून ठेवली गेली.

79. अट (४) या कारणास्तव दुरुस्तीला आमच्यासमोर आव्हान दिले गेले होते का (७ सप्टेंबर २०१९ च्या पत्राला नव्हे) असा प्रश्न आम्हाला उपस्थित करावा लागेल

"अनावश्यक", एखाद्या कायद्याचा अर्थ लावताना रिट कोर्ट कायद्याच्या पुस्तकातून @कायदेशीर तरतूद पूर्णपणे लिहू शकले असते का? याचे उत्तर ठामपणे नकारार्थी असायला हवे.

80. विशेष म्हणजे अट (४) समाविष्ट करण्यास किंवा लादण्याला कोणीही कधीही आव्हान दिले नाही. त्याला सूचना आणि हरकतींच्या स्वरूपात विरोध झाला असला, तरी एकदा अखेर तिला मंजुरी मिळाली, की नंतर तो स्पष्टपणे प्रत्यायोजित कायद्याचा भाग होता. ते वाचणे तर सोडाच, न्यायालयालाही अशा प्रकारे वाचता आले नाही.

81. पण एनसीएलटीचा हा संदर्भ काय आहे? वर वर पाहता, हे पत्रव्यवहार आणि कायदेशीर मतांच्या संचातून उद्भवले आहे. मफतलाल यांनी स्वतःच्या याचिकेतील प्रतिज्ञापत्राच्या परिशिष्टात आपल्याला हे सापडते. पृष्ठ ४९७

वरील पहिला दस्तऐवज उद्योग, ऊर्जा आणि कामगार विभागाची नोट आहे जी यूडीडीचा संदर्भ सादर करते. माझगाव येथील सीएस क्रमांक ५९३ येथे १० हजार स्पिंडल युनिट उभारण्याची अट शिथिल करण्याची मागणी ग्लायडरने केली होती. काही चर्चेनंतर उद्योग, ऊर्जा व कामगार विभागाच्या अधिकाऱ्यांनी कोणत्याही कामगाराची थकबाकी नसल्याचे म्हटले आणि 'शिथिलते'च्या या विनंतीला मान्यता देण्यास कोणताही आक्षेप असू शकत नाही . तथापि, आणि हाच मुद्दा आहे, कारण बीआयएफआर अस्तित्वात नव्हते आणि एनसीएलटी आता प्राधिकरण होते , त्या विभागाला एनसीएलटीची भूमिका किंवा दृष्टिकोन विचारात घ्यावा असे वाटले.

82. हा दस्तऐवज 5 मार्च 2019 पूर्वीचे आहेत. 8 मार्च 2019 रोजी ग्लायडरच्या वकिलांनी यासंदर्भात पत्र लिहिल्याचे दिसते. आता हा संवाद न्यायालयीन रेकॉर्डमध्ये कसा येतो, याबद्दल आपण थोडे गोंधळून गेलो आहोत. तो इतरत्र संदर्भित केला असला तरी तो वकील-क्लायंट विशेषाधिकाराने निश्चितच संरक्षित आहे आणि तो स्पष्टपणे माफ केल्याशिवाय या कागदपत्रांमध्ये तो कसा मांडला गेला असता हे आपल्याला दिसत नाही. त्याचा उल्लेख करण्याचे आम्हाला काहीच कारण दिसत नाही. कायद्यात आपोआप लागू होणारा विशेषाधिकार माफ करण्यासाठी तो सरकारला दिला असला तरी तो पुरेसा ठरणार नाही.

83. ते मत काहीही असो आणि एनसीएलटीकडे अर्ज करण्याची गरज नाही, असा सल्ला होता, या धर्तीवर पुढे जाऊ, परिणामी पुढील घटना म्हणजे यूडीडीची ४ एप्रिल २०१९ ची नोंद. हे ग्लायडरच्या वकिलांच्या कायदेशीर मताचा संदर्भ देते परंतु हे इतकेच सांगते की कायदा आणि न्याय विभागाचे मत आवश्यक होते. त्यानंतर ते मत पान ५१० वरही जोडले आहे. ते २५ जून २०१९ तारखेचे आहे. या मताचा सारांश असा आहे की २००४ च्या दुरुस्तीतील अट (४) "एनसीएलटीच्या टिप्पणीशिवाय" हटविणे कायदेशीरदृष्ट्या व्यवहार्य नव्हते.

84. पृष्ठ ५२० वरील पुढील दस्तऐवज कायदा आणि न्याय विभागाचा १३ ऑगस्ट २०१९ चा दस्तऐवज आहे ज्यात आता असे म्हटले आहे की मफतलालला एसआयसीए अंतर्गत बीआयएफआरने मंजूर केलेल्या कोणत्याही योजनेसाठी किंवा कोणत्याही अटीसाठी एनसीएलटीकडे जाण्याची आवश्यकता नव्हती. पूर्वीच्या मताचा हा पुनर्विचार होणे अपेक्षित होते.

85. पण कितीही मतसंकलन केल्यास कायद्यातील स्थिती बदलू शकत नाही. आता गरज नाही, असे सांगून दुरुस्तीकरून मांडलेला कायदा कार्यकारी अधिकारी रद्द करू शकतो का, हा प्रश्न आवबीहे.

---

86. कायद्याने हे फार पूर्वीपासून @ आले आहे. असे करता येणार नाही, असे एका @पाठोपाठ एक न्यायालयाने म्हटले आहे. हे तत्त्व कायद्याच्या प्रत्येक शाखेत लागू केले गेले आहे, ज्यात आरक्षण @ सार्वजनिक रोजगार, शिक्षण आरक्षणाच्या बाबतीत देखील समाविष्ट आहे: पहा: पालघाट जिला थांडन समुधय संरक्षण समिती आणि अन्य विरुद्ध केरळ राज्य आणि केरळ सरकार विरुद्ध एएनआर.[2] हे असे प्रकरण होते जिथे कार्यकारी कारवाईने वैधानिक किंवा कायदेविषयक तरतूद काढून टाकण्याचा प्रयत्न केला. सर्वोच्च न्यायालयाने शक्य तितक्या स्पष्ट शब्दांत असे करता येणार नाही, असे म्हटले आहे.

87. जर कायद्यातील ही स्थिती असेल, तर ग्लायडरला का वाटले की, अट (iv) आणि १०,००० स्पिंडल युनिटचे बांधकाम आणि वितरण "अनावश्यक" होते किंवा सरकारला विश्वास ठेवायला लावला की, अट (iv) याची तपासणी करून फारसे काही साध्य होणार नाही. परंतु आमच्यासमोर यावर काही

2।
अस्विकारण

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

प्रमाणात युक्तिवाद करण्यात आला आहे आणि म्हणूनच आम्ही त्यास तोंड देऊ.

88. जाऊ. राष्ट्रीय गिरणी मजदूर संघाच्या वतीने देसाई आणि सर्व श्रमिक संघटनेच्या वतीने मिसेस कॉक्स यांच्या दोन@ संक्षिप्त टिपण्या ही आम्हाला लाभ झाला आहे. आम्ही वर नोंद घेतल्या प्रमाणे, श्री तुळजापूरकर यांचे म्हणणे असे आहे की, सुधारित योजनेद्वारे १०,००० स्पिंडल युनिटची गरज बीआयएफआरनेच संपुष्टात आणली.

हे पूर्णपणे अचूक नाही. २४ व २५ जून २०१९ रोजी बीआयएफआरसमोर झालेल्या सुनावणीत २००५ मध्ये कारणे दाखवा नोटीस बजावण्यासह संपूर्ण इतिहास मांडण्यात आला आणि ही योजना अपयशी का ठरू शकली नाही हे दाखवण्यात आले. याची एक प्रत ग्लायडरच्या याचिकेच्या पान १२८ वर याची प्रत यासोबत पृष्ठ १९४ वर टाईप केलेली प्रत सापडते. आमच्या हेतूंसाठी संबंधित भाग पृष्ठ 196 वरील परिच्छेद ८ मध्ये आहे. @ एसएस-०२ नावाच्या योजनेच्या अंमलबजावणीच्या स्थितीचा आढावा घेण्यासाठी ४ ऑक्टोबर २००६ रोजी झालेल्या आढावा सुनावणीचा संदर्भ आहे.

89. मफतलाल यांना विविध थकबाकी वसुलीचा समावेश असलेला सुधारित

पुनरुज्जीवन प्रस्तावाचा मसुदा तयार करण्याचे निर्देश देण्यात आले. मफतलाल यांनी तसे केले आणि त्यानंतर बीआयएफआरने ६ एप्रिल २००९ रोजी सुधारित प्रारूप पुनरुज्जीवन योजना ("एमडीआरएस") तयार केली आणि प्रसारित केली. या दस्तऐवजाची एक प्रत ग्लायडर याचिकेच्या पृष्ठ १२३ वर पृष्ठ १८९ वरून टाईप केलेली प्रत सापडते आहे. पृष्ठ १९९ ते २०० मधील संबंधित परिच्छेद १२ वरून असे दिसून येते की बीआयएफआरने मफतलालच्या प्रस्तावाचा विचार केला. परिच्छेद १२ मध्ये असे म्हटले आहे:

12. कंपनी/एमएकडून प्राप्त झालेल्या सुधारित पुनरुज्जीवन योजनेच्या (डीएमआरएस) मसुद्याचा विचार केल्यानंतर बोर्डाने नमूद केले की डीएमआरएस, फायनान्सच्या साधनांशी करार करण्याव्यतिरिक्त, कंपनीला दीर्घकालीन आधारावर नफ्यात / व्यवहार्य बनविण्याची शक्यता आहे. हे लक्षात घेऊन, बोर्डाने उपरोक्त डीएमआरएस आणि रेकॉर्डवरील इतर सामग्रीच्या आधारे कंपनीच्या पुनरुज्जीवनासाठी सुधारित मसुदा पुनरुज्जीवन योजना (एमडीआरएस) दिनांक 06.04.09 तयार केली आणि बोर्डाने असेही निर्देश दिले की, कायद्याच्या कलम 19 (1) आणि 19 (2) मधील तरतुदींनुसार संबंधित एजन्सींना त्यांच्या संमती/ अभिप्रायासाठी संबंधित एमडीआरएस प्रसारित करण्याव्यतिरिक्त, ६० दिवसांच्या

कालावधीत मंडळाच्या प्रचलित प्रथेनुसार दोन (२) अग्रगण्य वृत्तपत्रांमध्ये (एक राष्ट्रीय दैनिक आणि एक स्थानिक दैनिक) या एमडीआरएसचा सारांश प्रसिद्ध करावा आणि ६० दिवसांच्या कालावधीत सर्व संबंधित यंत्रणांकडून हरकती (एस)/सूचना मागविव्यात. तसेच हरकती/सूचना असल्यास त्यावर २५.०६.०९ रोजी सकाळी ११.३० वाजता मंडळामार्फत सुनावणी/विचार करण्यात येईल, असे निर्देश मंडळाने दिले आहेत. काही अपरिहार्य परिस्थितीमुळे ही सुनावणी मागे घेण्यात आली आणि 24.06.09 रोजी पुन्हा नियोजित करण्यात आली.

90. हे वित्तपुरवठ्याच्या प्रस्तावित साधनाशी जोडले गेले होते आणि यामुळे कंपनी दीर्घकालीन आधारावर व्यवहार्य होण्याची शक्यता होती. अशा प्रकारे मंडळाने एमडीआरएस तयार केला आणि साठ दिवसांच्या आत सर्व संबंधित एजन्सींना संमती आणि अभिप्रायासाठी पाठविण्याबरोबरच एमडीआरएसचा सारांश दोन वृत्तपत्रांमध्ये प्रकाशित करण्याचे निर्देश दिले.

91. २४ ते २५ जून २००९ या कालावधीत विविध व्यक्तींनी सूचना व हरकती सादर केल्या.

92. त्या आधारे बीआयएफआरने एमडीआरएसमध्ये विविध विशिष्ट बदल केले. केलेले बदल परिच्छेद ३७ मधील पान १३८ वर सापडतील आणि त्यात माझगाव जमीन विक्रीसंदर्भात एमडीआरएसच्या परिच्छेद ५.६ मध्ये सुधारणा समाविष्ट आहे.

93. प्रासंगिक बाब म्हणजे परिच्छेद ५.६ मध्ये अशा प्रकारे बदल करण्यात आला. पान १३८ वर सुधारित भाग आहे. मूळ परिच्छेद ५.६ पृष्ठ १६४ ते १६५ पर्यंत सापडतो. मूळ प्रस्तावात वगळून व बदली करून त्यात बदल करण्यात आला. त्यात काही अतिरिक्त परिच्छेद जोडण्यात आले. पान १३९ वरील उपखंड (ई) (आणि जनहित मंचची याचिका प्रलंबित असताना) उपपरिच्छेद (१) मध्ये माझगाव जमीन विकण्याशी संबंधित आणि उपखंड (२) लोअर परळ जमिनीशी संबंधित आहे.

94. सुधारित पुनरुज्जीवन योजना ग्लायडर याचिकेच्या पृष्ठ 142 वर पृष्ठ 210 वर टाइप केलेली प्रत आहे. त्याची पार्श्वभूमी ठरविण्यात आली आहे. पान १५१ मधील कलम २.२.३ मध्ये माझगावची जमीन विकण्याबाबत चर्चा करण्यात आली होती, परंतु पृष्ठ १५२ वरील परिच्छेद २.२.४ मध्ये लोअर परळ आणि अहमदाबाद येथील युनिट बंद करण्यात येणार असून माझगाव युनिट १०,००० स्पिंडल क्षमतेने चालविण्यात येईल, असे नमूद करण्यात आले आहे.

या युनिटची इतर यंत्रसामग्री नडियाद आणि नवसारी येथे हलविण्यात आली होती. त्यानंतर भांडवली खर्चाबाबत चर्चा झाली. यावरून १० हजार स्पिंडल युनिटचे बीआयएफआरने कधीही डिलीट केल्याचे दिसत नाही. बीआयएफआरच्या या कागदपत्रांचा उद्देश भांडवली खर्च आणि उपक्रमाच्या एकत्रीकरणासह उपाययोजनांचे पॅकेज होता. या योजनेत पुनर्वसन पॅकेजसाठी निधी ची यंत्रणा होती आणि त्यात उर्वरित माझगाव जमिनीचा समावेश होता. याचा अर्थ ज्या जमिनीवर स्पिंडल युनिट बांधायचे होते त्या जमिनीव्यतिरिक्त इतर जमीन. महत्त्वाचे म्हणजे मंजूर योजनेतील तरतुदी सुधारित योजनेला लागू राहिल्या आणि त्या रद्द करण्यात आल्या नाहीत, हे आपण पान १६८, परिच्छेद ६ (३) वरून पाहू शकतो. त्यात असे लिहिले आहे:

“6 इतर नियम आणि अटी

(1) ...

(2) ...

(3) पूर्वीच्या मंजूर योजनेतील तरतुदी या सुधारित योजनेला लागू असलेल्या मर्यादेपर्यंत लागू राहतील आणि या योजनेत रद्द केल्या जाणार नाहीत.

95. १२ ऑगस्ट २०१० च्या बीआयएफआर आदेशाने मफतलालची नोंदणी रद्द

करण्यात आली. परंतु सुधारित योजनेतील ज्या भागांची अंमलबजावणी झाली नाही, त्या भागांची अंमलबजावणी केली जाईल आणि अंमलबजावणीवर लक्ष ठेवले जाईल, असे त्या आदेशात म्हटले होते.

96. त्यामुळे १०,००० स्पिंडल युनिटची विशिष्ट तरतूद बीआयएफआरने रद्द केली आहे असे म्हणता येणार नाही, हे श्रीमती कॉक्स यांनी काळजीपूर्वक मांडले आहे.

97. श्री देसाई यांचे म्हणणे असे आहे की, २००४ च्या अधिसूचनेत रस्ता कमी करून मोठ्या जागेच्या निव्वळ आरक्षण क्षेत्राच्या ५० टक्के आरक्षण वगळण्याची तरतूद करण्यात आली होती आणि ती डीसीआर ५८ नुसार विकासासाठी मफतलाल यांना उपलब्ध करून द्यायची होती. ते सादर करतात आणि आम्ही आधीच म्हटले आहे की, अट (४) द्वारे दर्शविलेल्या एक चतुर्थांश दुरुस्तीला कार्यकारी आदेशाद्वारे रद्द केले जाऊ शकत नाही. विशेष म्हणजे त्या दुरुस्तीत सुधारणा करण्यासाठी योग्य अधिसूचनाही नाही. आमच्याकडे फक्त यूडीडीमधील अवर सचिवाचा हा संवाद आहे. या दुरुस्तीत प्रस्तावित बदल झाला असला तरी त्यासाठी कलम ३७ च्या प्रक्रियेतून जावे लागेल, असे म्हणण्याचे धाडस आम्ही करतो. आम्हाला श्री. तुळजापूरकर यांच्या युक्तिवादा मध्ये तथ्य आढळत नाही.

स्पिंडल युनिटने ताब्यात घेतलेल्या जमिनीची तुलना मफतलालच्या धारणेशी केली तर ती क्षुल्लक आहे आणि मुंबईच्या संपूर्ण भूभागाशी तुलना केली तर ती अधिकच क्षुल्लक आहे, हा तुळजापूरकरांचा युक्तिवाद अधिक क्षुल्लक आहे. ही फारशी योग्य परीक्षा नाही. त्याकडे पाहण्याचा दुसरा मार्ग अजिबात उत्तर देत नाही तो म्हणजे अट (४) २००४ च्या सुधारणेच्या बरोबर २५% आहे. विशिष्ट लक्ष्यित इअरमार्क@ दुरुस्तीपैकी 25% काढून टाकणे हे निःसंशयपणे लक्षणीय स्वरूपाचे बदल असेल.

98. सर्वांत महत्त्वाचे म्हणजे हा विचार आपल्याकडे असणे आवश्यक आहे. स्पर्धक @इक्विटी काय आहेत? एका बाजूला ग्लायडर ही रिअल इस्टेट डेव्हलपमेंट कंपनी आहे. दुसऱ्या बाजूला श्री देसाई आणि श्रीमती कॉक्स यांच्या कामगार संघटना आहेत. या दोघांमध्ये मफतलाल आहे.

निदान सध्या तरी आणि आमच्या आदेशानंतर या स्पिंडल युनिटच्या बाबतीत कामगार संघटनांशी सहानुभूती राहील, कारण स्पिंडल युनिट ची गरज नाही किंवा पुनर्विकासासाठी घेण्यास परवानगी दिली जावी असे मफतलाल यांचे म्हणणे आम्ही नंतर ऐकणार नाहीत. आमच्यासमोर त्यांची तशी केस नाही. कुठल्याही प्राधिकरणासमोर, अगदी महाराष्ट्र सरकारसमोरही तशी त्यांची केस कधीही नाही आणि त्यांना या स्थिती वरून मागे फिरू दिले जाणार नाही.

99. आम्हाला जे सांगण्यात आले आहे ते असे की ग्लाइडर या पूर्णपणे खाजगी

रिअल इस्टेट डेव्हलपरच्या कॉर्पोरेट आणि व्यावसायिक गरजेला कामगार संघटनांच्या चिंता आणि पूर्वीच्या गिरणी कामगारांना किंवा त्यांच्या कुटुंबातील सदस्यांना रोजगार उपलब्ध करून देण्याच्या (आम्ही 'ट्रम्प' म्हणण्याचे धाडस करतो) दूर@ जाऊ दिले पाहिजे. २००४ च्या दुरुस्तीतील अट (४) केवळ 'अनावश्यक' नाही तर डीसीआर ५८ (७), ५८ (९) आणि ५८ (१०) मधील तरतुदी म्हणजे ग्लायडरच्या अधिक महत्त्वाच्या रिअल इस्टेट नफ्याच्या आकांक्षांवर इतका गोंधळ आणि ओझे आहे.

100. याचे आमचे उत्तर असे आहे की, कदाचित भारतातील इतर कोणत्याही शहरापेक्षा मुंबईत ही सामाजिक आणि आर्थिक विषमता अगोदरच खूप तीव्र आणि संघर्षात खूप जास्त आहे . दारिद्य आणि श्रीमंती यांच्यातील हे विरोधाभास इथे अक्षरशः कोलमडून पडले आहेत. ही विषमता किती भयावह आहे, हे आपण रोज पाहतो. आम्हाला यात भर घालण्यास सांगितले जात आहे. पूर्वीचे गिरणी कामगार आणि त्यांच्या कुटुंबियांना रोजगार बंद करण्यास सांगितले जात आहे. त्यांची उपजीविका, कमाई आणि डीसीआर ५८ च्या तत्त्वनिष्ठ दृष्टिकोनाचा बळी मामोनच्या वेदीवर द्यायला हवा, असे आम्हाला सांगण्यात आले आहे.

101. आम्ही याला परवानगी देणार नाही. बीआयएफआरचा आदेश केवळ

मफतलालच्या पुनरुज्जीवनासाठी नव्हता. मफतलालच्या पुनरुज्जीवनाचा एक भाग म्हणजे डीसीआर ५८ च्या गरजा आणि त्याच्या पूर्वीच्या कामगारांच्या हितांचा बारकाईने विचार करणे. आता हे सर्व अनावश्यक असल्याचे सांगितले जात आहे. तसे करण्याची गरज नसल्याचे सांगितले जात आहे. त्याऐवजी, या विचारांपेक्षा उच्च मूल्याच्या रिअल इस्टेटला प्राधान्य दिले पाहिजे असा विश्वास ठेवण्यास सांगितले जात आहे. ते आम्हाला महत्प्रयासाने प्रेरित करेल, सक्तीचे राहू द्या ,भारतीय राज्यघटनेच्या अनुच्छेद २२६ अन्वये कार्यरत असलेल्या रिट कोर्टासाठी ही एक लक्षवेधी परिस्थिती तर सोडाच. इथे असेच घडते की या दोन रिट याचिका, एका बाजूला मफतलाल आणि दुसऱ्या बाजूला ग्लायडर यांच्या आहेत. एखाद्या कामगार संघटनेने या न्यायालयात जाण्याचा प्रयत्न केला असता तर हाच परिनाम नि:संशयपणे होईल.

102. विकास नियंत्रण नियमावली कामगार कल्याणासाठी नाही, अशा एकापेक्षा अधिक वेळा घेतलेल्या एका निवेदनाकडे आपण शेवटी परत येतो. हे खरे असू शकते. ते नाहीत. पण ते कामगार कल्याणाची तरतूद करतात ही वस्तुस्थिती त्यांना अवैध करत नाही. डीसीआर ५८ मधील कामगार कल्याणाची स्पष्ट तरतूद असलेल्या तरतुदी कसेतरी अवैध किंवा बेकायदेशीर आहेत, असे एक आव्हान आम्हाला या बाबतीत यशस्वी रीत्या पेललेले

पहावयाचे आहे.. तसे नसेल, तर त्या तरतुदींना थोडक्यात तुटक वागणूक देण्यात यावी, असा युक्तिवाद कोणत्याही खासगी उपक्रमाला करता येणे अशक्य आहे.

103. ग्लायडर याचिकेत आम्हाला अजिबात तथ्य आढळत नाही. राज्य शासनाचा ७ सप्टेंबर २०१९ रोजीचा आरोपीत पत्रव्यवहार कायम ठेवता येणार नाही. तो रद्द करून बाजूला ठेवला जातो. मफतलाल याचिका यशस्वी . प्रार्थना खंड (अ) (१), अ (२), अ (३), अ (४), अ (५) व (ब) या कलमांनुसार नियम निरपेक्ष करण्यात आला आहे. ते असे वाचतात:

(अ) या माननीय न्यायालयाला परमादेश किंवा परमादेशा सारखा किंवा इतर कोणत्याही योग्य रिट, आदेश आणि/किंवा निर्देशाच्या स्वरूपात रिट जारी करण्यास आनंद होईल: (i). प्रतिवादी न.१ ने दि. ७ सप्टेंबर२०१९ रोजी जारी केलेले पत्र (निशाणी: एस) हे एम. आर.टी.पी. प्रमाणे बेकायदेशीर, अवैध, अयोग्य आणि / किंवा घटनाबाह्य आहे आणि त्यावर 2004 अधिसूचने च्या दुरुस्तीचा परिणाम होत नाही असा आदेश करावा आणि. घोषणा करावी.

(1) (ii) प्रतिवादी क्रमांक 1 ते 3 आणि त्यांचे सेवक,

अधिकारी, संचालक आणि / किंवा एजंट यांना 7 सप्टेंबर 2019 च्या पत्राच्या आधारे कोणत्याही प्रकारे (प्रत्यक्ष आणि / किंवा अप्रत्यक्षपणे) कार्य करण्यास रोकथांब करणे, मनाई करणे आणि / किंवा प्रतिबंधित करणे (येथे निशाणी एस); आणि

(2) (iii) प्रतिवादी क्रमांक 1 ते 3 आणि त्यांचे नोकर, अधिकारी, संचालक आणि / किंवा एजंट यांना कोणत्याही प्रकारे (प्रत्यक्ष आणि / किंवा अप्रत्यक्षपणे) संबंधित मालमत्तेवर 10,000 स्पिंडल युनिटची स्थापना आणि त्यापासून त्याचे स्पिनिंग क्रिया सुरू करण्यात हस्तक्षेप करणे, अडथळा आणणे, त्रास देणे , बाधा आणणे आणि / किंवा अन्यथा प्रतिबंधित करणे.

(3) (iv) प्रतिवादी क्रमांक 1 ते 3 ला स्वत: किंवा त्यांच्या संबंधित नोकर, अधिकारी, संचालक आणि / किंवा एजंटद्वारे कोणत्याही प्रकारे (प्रत्यक्ष आणि / किंवा अप्रत्यक्षपणे) संबंधित मालमत्तेवर बांधलेले स्पिनिंग युनिट किंवा त्याचा कोणताही भाग पाडण्यास

प्रतिबंधित करणे आणि प्रतिवादी क्रमांक 2 ला स्वत: किंवा त्याचे सेवक, अधिकारी, संचालक आणि / किंवा एजंटद्वारे कोणत्याही प्रकारे (प्रत्यक्ष आणि / किंवा अप्रत्यक्षपणे) बांधलेल्या स्पिनिंग युनिटच्या एफएसआयचा कोणत्याही पद्धतीने आणि कोणत्याही उद्देशासाठी वापर करण्यापासून प्रतिबंधित करणे..

(4) (v).प्रतिवादी क्रमांक 1 आणि 3 यांना —— @करण्यास आणि प्रतिवादी क्रमांक 2 ला विकास आराखडे बदलण्यासाठी, बांधकाम केलेले स्पिनिंग युनिट बदलण्यासाठी आणि / किंवा पाडण्यासाठी कोणताही अर्ज करण्यास प्रतिबंधित करणे.

(ब) हे माननीय न्यायालय प्रतिवादी क्रमांक १ च्या ७ सप्टेंबर २०१९ च्या पत्रासंदर्भात (निशाणी एस) कार्यवाही साठी प्रमाणपत्र किंवा प्रमाणपत्राच्या स्वरूपातील योग्य ते रिट किंवा निर्देश जारी करण्यास आणि त्याचा अभ्यास करून हे पत्र रद्द करण्यासाठी आणि बाजूला ठेवण्या साठी कार्यवाही करण्यास आनंदी असेल.

104. श्री. तुळजापूरकर यांची अंतरिम दिलासा कायम ठेवण्याची विनंती

फेटाळण्यात आली आहे.

105. हे लक्षात घेता, प्रलंबित अंतरिम अर्ज टिकत नाही आणि त्यानुसार निकाली काढला जातो.

106. पक्षकारांनी त्यांचा खर्च स्वत:च उचलावा.

(कमल खाता,न्यायमूर्ती) (जी. एस. पटेल, न्यायमूर्ती)

अस्विकरण

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