(इंग्रजीत टंकलिखित न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

मुंबई उच्च न्यायालय

दिवाणी अपील अधिकारिता

रिट याचिका क्र. 6730/2021

1. निहाल अहमद अब्दुल्ला, वय 64 वर्षे,
2. अकील अहमद अब्दुल रशीद, वय 70 वर्षे,
3. नवीद अहमद इक्बाल अहमद अब्दुल्ला, वय 28 वर्षे,
4. बद्रुनिसा मोहम्मद हुसेन, वय 60 वर्षे,
5. सुफिया अब्दुल्ला, वय 52 वर्षे,
6. आयशा अब्दुल्ला, वय 61 वर्षे,
7. जमीला अब्दुल्ला, वय 59 वर्षे,
8. तय्यबा मोहम्मद हुसेन, वय 42 वर्षे,
9. हबीबा मोहम्मद हुसेन, वय 38 वर्षे,
10. शफीक अहमद अब्दुल खालिक, वय 61 वर्षे,
    सर्व राहणार:- रविवार वॉर्ड, इस्लामाबाद,
    मालेगाव, जिल्हा नाशिक. ... याचिकाकर्ता

//विरुद्ध//

1. मालेगाव महानगरपालिका आपल्या आयुक्तांच्या मार्फत,
   मालेगाव, जिल्हा. नाशिक.
2. प्रभाग अधिकारी, प्रभाग क्र. 4,
   नांदेडी हायस्कूलजवळ, मालेगाव.

3. नगररचना उपसंचालक, विभागीय आयुक्त कंपाऊंड,
नाशिक रोड, नाशिक.

4. नगररचना सहायक संचालक, कांदा बटाटा बाजार,
एन. डी. सी. सी. बँकेच्या बाजूला,
बॉम्बे आग्रा रोड, नाशिक.

5. जिल्हाधिकारी/भूमि संपादन प्राधिकरण, नाशिक.

6. पोलीस अधीक्षक, शहर पोलीस स्टेशन कंपाऊंड,
मालेगाव.

7. महाराष्ट्र राज्य, यू. डी. डी. मार्फत , मंत्रालय, मुंबई.

सह

अंतरिम अर्ज क्रमांक 11864/2025

निहाल अहमद अब्दुल्ला ... याचिकाकर्ता

//विरुद्ध//

मालेगाव महानगरपालिका आणि इतर ...उत्तरवादी

<u>यांच्या प्रकरणात</u> :

शेख अख्तर शेख अकबर ...अर्जदार

सह

अंतरिम अर्ज क्रमांक 11866/2025

निहाल अहमद अब्दुल्ला ... याचिकाकर्ता

//विरुद्ध//

मालेगाव महानगरपालिका आणि इतर ...उत्तरवादी

<u>यांच्या प्रकरणात</u> :

युनुस अब्दुल सलाम काझी आणि इतर ...अर्जदार

सुश्री. आईशा अन्सारी यांच्या कडून निदेश घेऊन श्री. ए. आर. शेख, याचिकाकर्त्याचे वकील.

श्री. एस. एस. पटवर्धन, उत्तरवादी मालेगाव महानगरपालिका साठी.

सुश्री. सविता ए. प्रभुणे, ए.जी.पी. राज्यासाठी.

श्री. विकास मौर्य यांच्या कडून निदेश घेऊन श्री. संजीव पी. कदम, ज्येष्ठ वकील, सह श्री. प्रशांत पी. राउल सह सुश्री. वर्ष एम. थोराट, आई.ए. 11864/2025 मध्ये अर्जदार/ मध्यस्थकारा साठी.

श्री. एम. एम. वाशी, ज्येष्ठ वकील, सह श्री. महेंद्र सांध्यांशीव सह सुश्री. मनीषा देसाई, आई.ए. 11866/2025 मध्ये मध्यस्थकार/अर्जदारासाठी.

न्यायमंच :   न्यायमूर्ति जी. एस. कुलकर्णी आणि

न्यायमूर्ति आरती साठे.

न्यायनिर्णय राखून ठेवण्याचे दिनांक :   30 सप्टेंबर 2025.

न्यायनिर्णय अधिघोषित करण्याचे दिनांक :   4 नोव्हेंबर 2025.

न्यायनिर्णय:- (न्यायमूर्ति आरती साठे द्वारे)

1. ही आणखी एक याचिका आहे, जी मुंबई आणि तिच्या शेजारच्या जिल्ह्यांमध्ये/भागात मोठ्या प्रमाणात प्रचलित असलेली बेकायदेशीर/अनधिकृत बांधकामे हटवण्यासाठी केलेल्या तक्रारींवर कारवाई न करण्यात मालेगाव महानगरपालिकेची (थोडक्यात 'एम. एम. सी.') उदासीनता आणि कर्तव्यातील संपूर्ण निष्काळजीपणा दर्शवते. सर्वोच्च न्यायालय आणि या न्यायालयाच्या अनेक निर्णयांमध्ये अनधिकृत आणि बेकायदेशीर बांधकामांची निंदा केली गेली असली तरी, नेहमीप्रमाणेच नगरपालिका अजूनही गाढ झोपेतून जागे होत आहेत.

2. पोलीस स्टेशन आणि कर्मचारीवर्ग निवासस्थानांच्या बांधकामाच्या उद्देशाने राखून ठेवलेल्या याचिकाकर्त्यांच्या भूखंडांवर केलेल्या अनधिकृत बांधकामांना पाडण्यात उत्तरवादी विशेषतः एम. एम. सी. च्या निष्क्रियतेला याचिकाकर्ते आव्हान देत आहेत. याचिकाकर्त्यांनी उत्तरवादीकडे अनेक तक्रारी केल्या आहेत आणि अतिक्रमण/अनधिकृत बांधकामांवर कारवाई करण्याची विनंती केली आहे. अंतरिम अर्ज क्र. 11866/2025 आणि 11864/2025 दाखल केले जातात ज्यात याचिकाकर्त्यांचे सध्याचे रिट भूखंड खरेदी केल्याचा दावा करणारे अर्जदार याचिकेत उत्तरवादी म्हणून पक्षांतर करण्याची मागणी करत आहेत. सध्याच्या याचिकेत आम्ही मालकीच्या कोणत्याही मुद्द्यावर चर्चा करण्यास आणि/किंवा अंतरिम अर्जांमध्ये

याचिकाकर्ते आणि अर्जदार यांच्यातील परस्पर विवादांचा निर्णय घेण्यास इच्छुक नाही.

3. या प्रकरणाची संक्षिप्त तथ्ये खालीलप्रमाणे आहेतः

4. मालेगाव शहरात (यापुढे 'सदर भूखंड' म्हणून संदर्भित) असलेल्या सुमारे 9524 चौरस मीटरच्या भूखंडाचे भूमापन क्रमांक 110/बी असलेले संपूर्ण मालक असल्याचा याचिकाकर्त्यांचा दावा आहे. याचिकाकर्त्यांचा असा युक्तिवाद आहे की त्यांचे पूर्व-मृत वडील अब्दुल्ला गुलाम मोहम्मद यांनी 20 ऑगस्ट 1986 रोजी नोंदणीकृत अभिहस्तांतरण दस्तऐवजानुसार सुमारे 9524 चौरस मीटरचा हा भूखंड मूळ मालक मोतीराम डी. डेली आणि इतरांकडून बाजारभावानुसार आणि मालकाला दिलेल्या मोबदल्यात खरेदी केला. विचारार्थ रक्कम मिळाल्यानंतर, या मालकांनी या भूखंडाचा रिक्त आणि शांततापूर्ण ताबा याचिकाकर्त्यांच्या वडिलांकडे सुपूर्द केला, ज्यांच्या ताब्यात तेव्हापासून हा भूखंड आहे. याचिकाकर्त्यांच्या वडिलांचे 17 जानेवारी 2001 रोजी निधन झाले आणि त्यानंतर याचिकाकर्ते या भूखंडाचा वापर आणि कब्जा केला आहे . अशा क्षमतेने याचिकाकर्ते या भूखंडाचे मालक आहेत.

5. याचिकाकर्त्यांचा असा युक्तिवाद आहे की मालेगाव शहराची विकास योजना दिनांक 30 जून 1970 रोजी मंजूर करण्यात आली होती आणि दिनांक 14 ऑगस्ट 1970 पासून राज्य सरकारच्या मान्यतेनंतर त्याची अंमलबजावणी करण्यात आली. त्यानंतर

दिनांक 1 फेब्रुवारी 1986 रोजी राज्य सरकारने पहिली सुधारित विकास योजना मंजूर केली जी दिनांक 1 एप्रिल 1986 पासून अंमलात आणली गेली.

6. दिनांक 2 जुलै 1986 रोजी याचिकाकर्त्यांच्या वडिलांनी नाशिकच्या जिल्हाधिकारी यांच्याकडे लेआउट प्लॅनचा प्रस्ताव सादर केला. नगररचना विभागात योग्य प्रसंभाविक प्रक्रिया आणि कार्यपद्धतीचे पालन केल्यानंतर सक्षम प्राधिकरणाने लेआउट प्लॅनला मंजुरी दिली आणि याचिकाकर्त्यांच्या वडिलांना दिनांक 2 जुलै 1986 रोजी बिगर कृषी (एन. ए.) परवानगी देखील दिली. अशा मंजूर लेआउट प्लॅन अंतर्गत, हा भूखंड विविध आकार आणि परिमाणांच्या उपविभाजित 27 भूखंडांचा भाग होता, ज्यासाठी राज्य सरकारने दिनांक 2 जुलै 1986 रोजी लेआउट मंजुरी दिली होती.

7. याचिकाकर्त्यांनी अशा पार्श्वभूमीवर असा युक्तिवाद केला आहे की याचिकाकर्त्यांच्या मृत वडिलांनी दिनांक 20 ऑगस्ट 1986 रोजी मूळ मालकांकडून, लेआउट भूखंडांद्वारे मंजूर केलेल्या उपरोक्त 27 भूखंडांपैकी, नोंदणीकृत हस्तांतरण पत्राद्वारे हा भूखंड खरेदी केला होता.

8. याचिकाकर्त्यांचे म्हणणे आहे की 1999 सालच्या सुमारास मालेगाव शहरासाठी दुसरी सुधारित विकास योजना तयार करण्यात आली होती, जी दिनांक 15 सप्टेंबर 2006 पासून अंमलात आली. दुसऱ्या सुधारित योजनेत, याचिकाकर्त्यांचा भूखंड

पोलीस ठाणे आणि कर्मचारीवर्ग निवासस्थानांसाठी राखीव ठेवण्यात आला होता , ज्यावर याचिकाकर्त्यांनी आक्षेप घेतला. याचिकाकर्त्यांनी पुढे सांगितले की, असे आरक्षण असूनही, आजपर्यंत हा भूखंड अधिग्रहित करण्यात आलेला नाही आणि उत्तरवादीने कोणतीही पावले उचललेली नाहीत.

9. त्यामुळे याचिकाकर्त्यांनी एम. एम. सी. कडे या भूखंडावरील इमारतीच्या बांधकामाच्या परवानगीसाठी अर्ज केला. ही परवानगी याचिकाकर्त्याने केव्हातरी 2005 मध्ये एम. एम. सी. ला मागितली होती. त्यानंतर दिनांक 4 जुलै 2005 रोजी, एम. एम. सी., म्हणजे उत्तरवादी क्रमांक 1, यांनी याचिकाकर्त्यांना सांगितले की हा भूखंड सार्वजनिक हेतूसाठी राखीव आहे जो पोलीस स्टेशन आणि कर्मचारी निवासस्थानांच्या बांधकामासाठी आहे आणि त्यामुळे याचिकाकर्त्यांना हा भूखंड विकसित करण्याचा अधिकार नाही. उत्तरवादी क्रमांक 1 एम. एम. सी. याने याचिकाकर्त्याचा अर्ज नाकारण्यासाठी दुसऱ्या सुधारित योजनेवर भर दिला.

10. याचिकाकर्त्यांनी एम. एम. सी. कडे सादर केले की, हा भूखंड याचिकाकर्त्यांना त्यांच्या मृत वडिलांकडून वारशाने मिळाला होता, ज्यांनी नोंदणीकृत हस्तांतरण दस्तऐवजाद्वारे हा भूखंड खरेदी केला होता आणि उत्तरवादींनी कर्मचारीवर्ग निवासस्थानासह पोलिस स्टेशन बांधण्याच्या सार्वजनिक हेतूसाठी या भूखंडाचे अधिग्रहण न केल्यामुळे, हे आरक्षण आपोआप रद्द झाले/कालबाह्य झाले. त्यामुळे

दिनांक 12 मे 2017 रोजी याचिकाकर्त्यांनी महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम 1966 (एम. आर. टी. पी.) च्या कलम 127 अंतर्गत खरेदीची नोटीस बजावली, जी एम. एम. सी. कडे सादर करण्यात आली. दिनांक 12 मे 2017 रोजी दिलेल्या खरेदी सूचनेच्या अनुषंगाने, कार्यालयीन टिप्पण्या दिनांक 12 जून 2017,17 जून 2017 आणि 27 जून 2017 रोजी नोंदवण्यात आल्या.

11. याचिकाकर्त्यांचे प्रकरण असे आहे की काही व्यक्तींनी उत्तरवादी अधिकाऱ्यांच्या संगनमताने याचिकाकर्त्यांच्या भूखंडावर अतिक्रमण केले आणि बेकायदेशीर/अनधिकृत बांधकाम केले ज्यामुळे अशा निर्लज्ज बेकायदेशीर बांधकामात कायद्याचे नियम मोडले गेले.

12. दिनांक 8 जून 2021 रोजी याचिकाकर्त्यांनी याचिकाकर्त्यांच्या भूखंडावरील बेकायदेशीर/अनधिकृत बांधकामाबाबत उत्तरवादी क्रमांक 1 कडे तक्रार केली आणि त्यांच्याविरुद्ध कारवाई करण्याची विनंती केली. असे सादर केले जाते की पुन्हा दिनांक 8 जून 2021 नंतर, याचिकाकर्त्यांनी दिनांक 3 सप्टेंबर 2021 रोजी पुन्हा एकदा उत्तरवादींना आणखी एक पत्र लिहिले आणि उत्तरवादींना याचिकाकर्त्याच्या उक्त भूखंडावरील बेकायदेशीर/अनधिकृत बांधकामाच्या विरोधात कारवाई सुरू करण्याची आठवण करून दिली.

13. याचिकाकर्त्यांचे म्हणणे आहे की स्मरणपत्रे आणि पत्रे असूनही, आजतागायत उत्तरवादी अधिकाऱ्यांनी अशा बेकायदेशीर/अनधिकृत बांधकामांवर कोणतीही कारवाई केलेली नाही. पोलीस ठाणे आणि कर्मचारी निवासस्थान बांधण्यासाठी सार्वजनिक हेतूंसाठी कथितपणे राखीव असलेला भूखंड अधिग्रहित केला जात नाही, असेही सांगण्यात आले. उत्तरवादींच्या या निष्क्रियतेमुळे याचिकाकर्त्यांना तीव्र/गंभीर पूर्वग्रह निर्माण होत आहे, ही याचिकाकर्त्याची तक्रार आहे.

14. ही याचिका वेळोवेळी न्यायालयासमोर सूचीबद्ध करण्यात आली होती. दिनांक 12 मार्च 2025 रोजी दिलेल्या आदेशानुसार, उत्तरवादी क्रमांक 1 ला उत्तर प्रतिज्ञापत्र दाखल करण्याचे निर्देश देण्यात आले होते आणि विशेषतः कोणत्याही अधीनस्थ अधिकाऱ्यांना उत्तर दाखल न करण्याचे निर्देश देण्यात आले होते. उपरोक्त आदेशाच्या तारखेपासून 1 आठवड्याच्या कालावधीत हे उत्तर दाखल करायचे होते.

15. उत्तरवादी क्रमांक 3, 4 आणि 7 यांनी रिट याचिका स्वीकारण्यास विरोध करत दिनांक 18 जानेवारी 2023 रोजी त्यांचे उत्तर प्रतिज्ञापत्र दाखल केले आहे. नाशिकच्या नगररचना विभागाच्या सहाय्यक संचालक मंजुषा आर. घाटे यांनी वनविभागाच्या वतीने दाखल केलेल्या प्रतिज्ञापत्रातील संबंधित मजकुराची आम्ही नोंद घेतोः

> *2. मी म्हणतो की विकास योजनेची कार्यान्वयन आणि अंमलबजावणी करण्यासाठी सक्षम प्राधिकरण हे नियोजन प्राधिकरण आहे जे उत्तरवादी*

क्रमांक 1 मलगाव महानगरपालिका आहे. विकास योजनेची कार्यान्वयन आणि अंमलबजावणी करण्यासाठी उत्तरवादी क्रमांक 3 आणि 4 हे सक्षम प्राधिकरण आहेत असे याचिकाकर्त्यांचे युक्तिवाद योग्य नाहीत आणि ते नाकारले जातात.

परिच्छेद क्रमांक 2 (2.1) च्या संदर्भात, मी म्हणतो की सादर केलेले युक्तिवाद उत्तरवादी क्रमांक 3, 4 आणि 7 शी संबंधित नाहीत आणि म्हणूनच हे उत्तरवादी त्याबद्दल कोणतेही सबमिशन देऊ शकत नाही.

3. परिच्छेद क्रमांक 2 2 च्या संदर्भात, मी म्हणतो की, सहाय्यक नगररचना संचालक, नाशिक (उत्तरवादी क्रमांक 4) यांच्या कार्यालयाच्या अभिलेखावरून असे दिसून येते की, नगररचनाकार, नाशिक यांनी निवासी हेतूसाठी संगमेश्वरच्या भूमापन क्रमांक 110/ब च्या दाव्यातील जमिनीच्या प्रस्तावित लेआऊट शिफारस केली आहे आणि त्यानुसार, तत्कालीन मुख्य अधिकारी, मालेगाव नगरपरिषदेने 1986 साली या लेआऊटला मंजुरी दिली होती.

4. परिच्छेद क्रमांक 2.3 च्या संदर्भात, मी म्हणतो की, पूर्वीच्या मालेगाव नगरपरिषदेसाठीच्या पहिल्या सुधारित विकास योजनेला सरकारने महाराष्ट्र प्रादेशिक आणि नगररचना कायदा, 1966 च्या कलम 31 (1) अंतर्गत (यापुढे 'उक्त कायदा' म्हणून संदर्भित) अधिसूचना क्रमांक टी. पी. एस.-1185/1296/सी. आर.-195/85/यू. डी.-24, दिनांक 21/02/1986 द्वारे नगरविकास विभागात मंजुरी दिली होती आणि ती दिनांक 01/04/1986 पासून लागू होती. या विकास योजनेत, मौजे संगमेश्वरचे जमीन धारक भूमापन क्रमांक 110/बी निवासी क्षेत्रात दर्शविले गेले होते.

मी म्हणतो की मालेगाव महानगरपालिकेच्या दुसऱ्या सुधारित विकास योजनेला सरकारने नगर विकास विभागात अधिसूचना क्रमांक टी. पी. एस.-1105/3500/सी. आर.-114/06/यू. डी.-9, दिनांक 15/09/2006 द्वारे उक्त कायद्याच्या कलम 31 (1) अंतर्गत अंशतः मंजुरी दिली आहे आणि ती दिनांक 01/11/2006 पासून लागू झाली आहे. उक्त दुसऱ्या सुधारित विकास योजनेत, ही जमीन स्थळ क्रमांक 382, "पोलीस स्टेशन आणि कर्मचारी

निवासस्थान" साठी राखीव आहे. पोलीस विभाग हा उपरोक्त आरक्षणाच्या अधिग्रहण आणि विकासासाठी योग्य प्राधिकरण आहे, असे अत्यंत नम्रपणे सांगितले जाते.

मी म्हणतो की याचिकेवरील दस्तऐवज निशाणी 'डी' ही याचिकाकर्त्यांच्या वकिलांनी जारी केलेली खरेदी सूचना आहे, ती दिनांक- 07/2017 ची आहे. उक्त कायद्याच्या कलम 127 अंतर्गत, योग्य प्राधिकरण आणि उत्तरवादी क्रमांक 3 आणि 4 यांनी त्याचे समर्थन केले गेले आहे. त्यानुसार, उत्तरवादी क्रमांक 3, जो सहाय्यक संचालक, नगररचना नाशिक आहे, त्याने दिनांक:- 20/07/2017 च्या पत्र क्रमांक 2144 द्वारे नाशिकच्या पोलीस अधीक्षकांना या जमिनीच्या अधिग्रहणासंदर्भात त्वरित पावले उचलण्याची माहिती दिली. या पत्राची एक प्रत याचिकाकर्त्याच्या वकिलाला देखील देण्यात आली होती, ज्यात सूचित करण्यात आले होते की कलम 127 अंतर्गत नोटीस तारीख नसलेली आहे आणि 7/12 उतारा, मापन योजना इत्यादी सारखे कोणतेही दस्तऐवज या कायद्याच्या कलम 127 अंतर्गत विचार केल्याप्रमाणे नोटीससोबत जोडलेले नाहीत.

पुढे असे सादर केले जाते की उपरोक्त आरक्षणाच्या अधिग्रहण आणि विकासासाठी योग्य प्राधिकरण पोलीस विभाग असल्याने, नोटीसची प्राप्ती आणि कायदेशीरपणा आणि त्यावर केलेल्या कारवाईबाबत विशिष्ट टिप्पण्या उत्तरवादी क्रमांक 6 च्या अधिकारात आहेत, जे पोलीस अधीक्षक आहे.

5. परिच्छेद क्रमांक 2.4 च्या संदर्भात, मी म्हणतो की, या परिच्छेदात नमूद केलेल्या याचिकाकर्त्याचे युक्तिवाद या उत्तरवादी क्रमांक 3, 4 आणि 7 शी संबंधित नाहीत, म्हणून मला कोणतीही टिप्पणी द्यायची नाही.

6. परिच्छेद क्रमांक 2.5 आणि 2.6, 3 ते 5 च्या संदर्भात, मी म्हणतो की, हे सादर केले जाते की या परिच्छेदांमध्ये नमूद केलेल्या याचिकाकर्त्यांचे युक्तिवाद या उत्तरवादी क्रमांक 3, 4 आणि 7 शी संबंधित नाहीत, म्हणून मला कोणतीही टिप्पणी द्यायची नाही.

याचिकाकर्ते दाव्यातील जमिनीवर अतिक्रमण/अनधिकृत बांधकामाबाबत तक्रार करत आहेत. जमिनीचे मालक असल्याने याचिकाकर्त्यांनी त्यांच्या

स्वतःच्या मालमत्तेची काळजी घ्यायला हवी होती आणि त्यासाठी ते स्वतः जबाबदार आहेत, असे सादर केले जाते. याचिकाकर्त्यांनी स्वतः दाखवून दिल्यावर असे दिसून येते की दाव्याची जमीन अद्याप अधिग्रहित केलेली नाही.

7. परिच्छेद क्रमांक 6, 7, 8 च्या संदर्भात, उत्तर देणाऱ्या उत्तरवादीशी संबंधित नाहीत, तथापि त्यांच्या खाजगी जमिनीवर अनधिकृत आणि बेकायदेशीर बांधकामाबाबत याचिकाकर्त्यांचे युक्तिवाद, जी जमीन आजतागायत याचिकाकर्त्यांच्या स्थितीत आहे, त्यांच्याकडे या समस्यांचे निराकरण करण्यासाठी पर्यायी प्रभावी उपाय आहे आणि म्हणूनच केवळ या कारणास्तव रिट याचिका समर्थनीय नाही.

16. याचिकाकर्त्यांनी दिनांक 8 फेब्रुवारी 2024 रोजी अतिरिक्त प्रतिज्ञापत्र देखील दाखल केले आहे, ज्यात याचिकाकर्त्यांनी पुन्हा एकदा प्रकरणाच्या तथ्यांचा पुनरुच्चार केला आहे आणि बेकायदेशीर/अनधिकृत बांधकामे केलेल्या व्यक्तींची यादी देखील दिली आहे आणि व्यक्तींच्या यादीसह बेकायदेशीर/अनधिकृत बांधकामांच्या क्षेत्रावर चिन्हांकित केलेल्या लाल सीमा दर्शविणारी स्वतंत्र योजना सादर केली आहे. या प्रतिज्ञापत्रात याचिकाकर्त्यांनी असेही म्हटले आहे की, याचिकाकर्त्यांनी जारी केलेली खरेदी नोटीस आणि दिनांक 20 जुलै 2017 रोजी उत्तरवादी क्रमांक 3 यांनी नाशिकच्या पोलीस अधीक्षकांना दिलेल्या पत्राद्वारे तात्काळ भूसंपादनासाठी कारवाई करण्यात आलेली नाही आणि आजपर्यंत कोणतीही पावले उचलण्यात आलेली नाहीत, ही वस्तुस्थिती उत्तरवादी क्रमांक 3 ने स्वीकारली आहे. असे नमूद केले आहे की उत्तरवादी क्रमांक 6 ने दिनांक 18 जानेवारी 2023 रोजी दिलेल्या प्रतिज्ञापत्रात म्हटले आहे की

याचिकाकर्ते या जमिनीचे मालक असल्याने याचिकाकर्त्यांनी स्वतःच्या मालमत्तेची काळजी घेतली पाहिजे. बेकायदेशीर/अनधिकृत बांधकामे हटवण्याच्या संदर्भात त्वरित कारवाई करणे आवश्यक आहे, असा युक्तिवाद याचिकाकर्त्यांनी केला आहे.

17. एम. एम. सी. चे आयुक्त रवींद्र शेषराव जाधव यांच्या माध्यमातून उत्तरवादी क्रमांक 1 ने प्रतिज्ञापत्र दाखल केले आहे. या प्रतिज्ञापत्राचे संबंधित परिच्छेद खाली पुनरुत्पादित केले आहेतः

> *3. मी म्हणतो की याचिकाकर्ते जमीन भूमापन क्रमांक 110/1 बी वरील बांधकाम पाडण्यासाठी महादेश प्राधिलेखासाठी प्रार्थना करतात. मी म्हणतो की याचिकाकर्ते दावा करतात की ही जमीन त्यांची आहे. मी म्हणतो की भूमापन क्रमांक 110/1B वर असलेल्या बांधकामाच्या भोगवटदारांचा दावा आहे की याचिकाकर्त्यांनी भूमापन क्रमांक 110/1 बी वरील जमिनीचे भूखंड मूल्यवान प्रतिफल विकण्यास सहमती दर्शविली आहे. हा एकीकडे याचिकाकर्ते आणि दुसरीकडे याचिकाकर्त्यांच्या अंतर्गत दावा करणारे भोगवटदार यांच्यातील खाजगी वाद आहे. याचिकाकर्त्यांनी या माननीय न्यायालयासमोर त्यांचे आणि जमीन भूमापन क्रमांक 110/1 बी मधील भोगवटदारांमधील खाजगी व्यवहाराची उक्त वस्तुस्थिती उघड केलेली नाही. त्याउलट त्यांनी असा दावा केला आहे की भोगवटदार त्यांना अज्ञात आहेत आणि त्यांनी बांधकाम झोपड्यांद्वारे जबरदस्तीने आणि अनधिकृतपणे ही जमीन ताब्यात घेतली आहे. त्यामुळे, उक्त महत्त्वाची तथ्ये उघड न केल्याबद्दल याचिका फेटाळली जाऊ शकते.*
>
> *4. मी म्हणतो की उपरोक्त तथ्ये लपवण्याव्यतिरिक्त, याचिकाकर्ते आणि त्यांचे हस्तांतरणकर्ते/भोगवटदार यांच्यात काही कायदेशीर समस्या उद्भवतात. याचिकाकर्त्यांनी भारतीय संविधानाच्या अनुच्छेद 226*

अंतर्गत रिट याचिकेद्वारे नव्हे तर योग्य उपायांचा अवलंब करून त्या समस्यांचे निराकरण करणे आवश्यक आहे. उत्तरवादी क्रमांक 1 पक्षांमधील अधिकारांच्या स्वरूपावर भाष्य करण्याच्या स्थितीत नाही. भारतीय संविधानाच्या अनुच्छेद 226 अंतर्गत वादग्रस्त तथ्यांच्या अशा मुद्द्यांवरही या माननीय न्यायालयाने सुनावणी करण्याची गरज नाही.

6. मी म्हणतो की याचिकाकर्ते महाराष्ट्र महानगरपालिका कायदा, 1949 ("एम. एम. सी. कायदा") आणि एम. आर. टी. पी. कायदा 1966, तसेच भारतीय संविधानाच्या अनुच्छेद 226 अंतर्गत कायद्याच्या प्रसंभाविक प्रक्रिया गैरवापर करून त्यांच्या हस्तांतरणकर्त्यांशी असलेले त्यांचे खाजगी वाद मिटवण्याचा प्रयत्न करत आहेत. याचिकाकर्त्यांकडे त्यांच्या अशा तक्रारींचे निवारण करण्यासाठी पर्यायी आणि तितकेच प्रभावी उपाय आहेत. त्यामुळे भारतीय संविधानाच्या अनुच्छेद 226 अंतर्गत सध्याची रिट याचिका कोणत्याही विचारास पात्र नाही.

7. मी म्हणतो की उत्तरवादी क्रमांक 1 च्या अभिलेखावर मी जे काही सांगितले आहे ते असे दर्शवते की जमीन भूमापन क्रमांक 110/1 बी वरील संरचना बेकायदेशीर आणि अनधिकृत आहेत. उत्तरवादी क्रमांक 1 ने आधीच कायद्यानुसार त्यांच्याविरुद्ध कारवाई सुरू केली आहे. उत्तरवादी क्रमांक 1 ने त्याच्या संबंधित विभागांना दाव्याच्या आवारात अनधिकृत भोगवटदारांवर कारवाई करण्याचे आदेश दिले. येथे संलग्न केलेला आणि निशाणी 'के' म्हणून चिन्हांकित केलेला हा उत्तरवादी क्रमांक 1 ने जारी केलेल्या दिनांक 27/3/2025 रोजीच्या आदेशाची प्रत आहे. दिनांक 27/3/2025 च्या आदेशानुसार, उत्तरवादी महामंडळाच्या नगररचना विभागाने अनधिकृत बांधकामाची खात्री करण्यासाठी आणि पंचनामा तयार करण्यासाठी दिनांक 2/4/2025 वर दाव्याच्या परिसराला भेट दिली, मात्र अनधिकृत भोगवटदारांकडून अडथळा निर्माण झाला. अडथळा आणणाऱ्यांचा विरोध लक्षात घेऊन उत्तरवादी महामंडळाने दिनांक 8/4/2025 आणि 11/4/2025 ची दोन पत्रे पवारवाडी पोलीस ठाण्याच्या पोलीस निरीक्षकांना पाठवून पंचनामा तयार करण्यासाठी

पोलीस संरक्षणाची विनंती केली. येथे संलग्न आणि निशाणी 'एल' (कॉली) म्हणून चिन्हांकित केलेल्या दिनांक 8/4/2025 आणि 11/4/2025 या रोजीच्या पत्राच्या प्रती आहेत. मात्र, पंचनामा करण्यासाठी उत्तरवादी महामंडळाला कोणतेही पोलीस संरक्षण न दिल्याने, उत्तरवादी महामंडळाच्या नगररचना विभागाने पुन्हा दाव्याच्या आवारात भेट दिली आणि अनधिकृत बांधकामाच्या संदर्भात पंचनामा तयार करण्यात आला. येथे संलग्न आणि निशाणी 'एम' (कॉली) म्हणून चिन्हांकित केलेली ही पंचनाम्याची प्रत आहे. उत्तरवादी महामंडळाने आपल्या प्रभाग कार्यालयाच्या माध्यमातून एम. एम. सी. कायद्याच्या कलम 477 अंतर्गत अनधिकृत भोगवटदारांना दाव्याच्या परिसराशी संबंधित त्यांचे हक्क निश्चित करण्यासाठी दिनांकित 20/5/2025 ची पत्रे जारी केली. येताहेत संलग्न केलेले आणि निशाणी 'एन' (कॉली) म्हणून चिन्हांकित केलेले हे उत्तरवादी महामंडळाने जारी केलेल्या दिनांक 20/5/2025 रोजीच्या पत्रांची प्रत आहे. तथापि, अनधिकृत भोगवटदारांनी दाव्याच्या आवारात त्यांचे हक्क/स्वारस्य स्पष्ट करण्यात अयशस्वी ठरल्यामुळे, उत्तरवादी क्रमांक 2 ने एम. एम. सी. कायद्याच्या कलम 260 आणि कलम 267 (1) च्या अनुषंगाने अनधिकृत भोगवटदारांना दिनांक 24/6/2025 ची नोटीस बजावली आहे. येथे संलग्न केलेले आणि निशाणी 'ओ' (कॉली) म्हणून चिन्हांकित केलेले हे उत्तरवादी क्रमांक 2 ने जारी केलेल्या दिनांक 24/6/2025 रोजीच्या पत्रांची प्रत आहे. मी म्हणतो की या वर्षीच्या पावसाळी हंगामाच्या चलनामुळे, दिनांक 24/6/2025 नंतर पाडण्यासाठी कोणतीही कारवाई करण्यात आलेली नाही. मी म्हणतो की अनधिकृत बांधकाम काढून टाकण्यात अनधिकृत भोगवटदारांचे अपयश असल्याने ते काढून टाकण्यासाठी कारवाई सुरू करण्यात आली आहे आणि मनुष्यबळाची उपलब्धता आणि पोलिस संरक्षणाची उपलब्धता लक्षात घेऊन वाजवी कालावधीत ते काढून टाकले जाईल.

8. मी म्हणतो की सार्वजनिक स्वरूपाची आणखी अनेक महत्त्वाची कामे आहेत जी उत्तरवादी क्रमांक 1 च्या लक्षास पात्र आहेत. मी या

माननीय न्यायालयाला नम्रपणे प्रार्थना करतो की याचिकाकर्त्यांच्या वैयक्तिक फायद्यासाठी, त्यांच्या खाजगी जमिनीच्या संदर्भात, सध्याच्या रिट याचिकेत दावा केलेला दिलासा, खऱ्या सार्वजनिक स्वरूपाच्या अनेक महत्त्वाच्या कामांपेक्षा कोणत्याही प्राधान्याला पात्र नाही. मला या माननीय न्यायालयाची परवानगी हवी आहे की, त्यांनी अतिरिक्त उत्तर प्रतिज्ञापत्र दाखल करावे, ज्या सार्वजनिक कामांवर उत्तरवादी क्रमांक 1 चे त्वरित लक्ष देणे आवश्यक आहे, त्यांची मर्यादित संसाधने आणि मनुष्यबळ उपलब्ध आहे, असे असल्यास, या माननीय न्यायालयाने निर्देश दिले आहेत, जरी ते त्यांचा उल्लेख न करता देखील न्यायिक नोटीस देण्यास सक्षम आहेत. त्यामुळे मी माननीय न्यायालयाला नम्रपणे विनंती करतो की याचिकाकर्त्यांनी विनंती केल्याप्रमाणे कोणतेही निर्देश कोणत्याही कालबद्ध रीतीने आणि सार्वजनिक स्वरूपाच्या इतर आवश्यक कामांना प्राधान्य देऊन जारी करू नयेत . याचिकाकर्त्यांनी विनंती केल्याप्रमाणे कायदेशीर कारवाईची प्रक्रिया आधीच सुरू करण्यात आली आहे आणि ती संसाधने आणि मनुष्यबळाच्या उपलब्धतेच्या अधीन राहून, शक्य तितक्या लवकर, तार्किक निष्कर्षापर्यंत नेली जाईल.

18. दोन्ही पक्षांनी केलेले विरोधी युक्तिवाद आम्ही ऐकले आहेत. याचिकाकर्त्यांच्या वतीने वकील श्री ए. आर. शेख यांनी सुश्री. आयशा अन्सारी यांच्या कडून निदेश घेऊन, या भूखंडावर बेकायदेशीर/अनधिकृत बांधकामे करण्यात आली आहेत आणि उत्तरवादींना त्या संदर्भात कोणतीही कारवाई करण्यात अपयश आले आहे हे लक्षात घेऊन सध्याच्या याचिकेला परवानगी देणे आवश्यक आहे.

19. या भूखंडावर हक्क मांडणाऱ्या अंतरिम अर्ज क्रमांक 11866/2025 मध्ये मध्यस्थी करणाऱ्यांची बाजू ज्येष्ठ वकील श्री. एम. पी. वाशी सह श्री. महेंद्र संध्यांशिव सह श्री.

मनीषा देसाई यांनी मांडली. विद्वान ए. जी. पी. सुश्री. सविता प्रभू राज्यासाठी हजर झाल्या आहेत आणि श्री. एस. एस. पटवर्धन उत्तरवादी क्रमांक 1 एम. एम. सी. साठी हजर झाले आहेत आणि त्यांनी त्यांच्या संबंधित प्रतिज्ञापत्रांमध्ये केलेल्या सबमिशनचा पुन्हा एकदा पुनरुच्चार केला आहे. अंतरिम अर्ज क्रमांक 11864/2025 मध्ये अर्जदाराच्या वतीने श्री. संजीव कदम, वरिष्ठ वकील, सह श्री. प्रशांत पी. राऊल सह सुश्री वर्षा एम. थोरात यांनी श्री. विकास मौर्य यांच्या कडून निदेश घेऊन हस्तक्षेप केला आणि या भूखंडाच्या संदर्भात अर्जदारांच्या हक्कांवर जोर दिला. वरील तथ्यांच्या पार्श्वभूमीवर आणि याचिकाकर्ते आणि उत्तरवादींचे वकील ऐकल्यानंतर आम्ही पुढील आदेश पारित करण्यासाठी पुढे जातो.

20. अंतरिम अर्जामध्ये हस्तक्षेप करू इच्छिणारे याचिकाकर्ते आणि अर्जदार यांच्यातील कोणत्याही खाजगी वादाबाबत वर नमूद केल्याप्रमाणे, जमिनीच्या कोणत्याही मालकी हक्कांवर हे पक्ष दावा करतात अशा कोणत्याही वादावर आम्ही खोलात जाऊ इच्छित नाही, कारण सध्याच्या कार्यवाहीत हाताळला जाणारा मर्यादित मुद्दा नियोजन प्राधिकरण-एम. एम. सी. कडून कोणतीही परवानगी न घेता केलेल्या भूखंडावरील बेकायदेशीर बांधकामाबाबत याचिकाकर्त्यांच्या तक्रारीवर आहे.

19. उत्तरवादी क्रमांक 1 एम. एम. सी. ने दाखल केलेल्या प्रतिज्ञापत्राचा अवलोकन केल्यावर, आम्हाला आश्चर्य वाटते की उपरोक्त प्रतिज्ञापत्राच्या परिच्छेद क्रमांक 8 मध्ये

एम. एम. सी. ने स्पष्टपणे म्हटले आहे की उपरोक्त वाद हा आंतर-विवाद आहे आणि त्यांच्याकडे सार्वजनिक स्वरूपाची आणखी अनेक महत्त्वाची कामे आहेत जी एम. एम. सी. चे लक्ष वेधण्यास पात्र आहेत आणि म्हणूनच हा वाद जो केवळ याचिकाकर्त्यांच्या वैयक्तिक फायद्यासाठी आहे, तो त्यांना वाटते की कोणत्याही प्राधान्याला पात्र नाही आणि वास्तविक सार्वजनिक स्वरूपाची आणखी अनेक महत्त्वाची कामे आहेत ज्याकडे एम. एम. सी. ला लक्ष द्यावे लागेल. या प्रतिज्ञापत्राचा गाभा लक्षात घेणे आश्चर्यकारक आहे आणि याचिकाकर्त्यांच्या या भूखंडावर मोठ्या प्रमाणात बेकायदेशीर/अनधिकृत बांधकामे झाली आहेत हे एम. एम. सी. च्या कोणत्याही लक्षास पात्र नाही हे लक्षात घेणे अत्यंत धक्कादायक आहे. तसेच एम. एम. सी. ने कोणतीही कारवाई न करण्याचा निर्णय घेतला आहे आणि हा वाद आंतर-विवाद आहे आणि बेकायदेशीर/अनधिकृत बांधकामे काढून टाकण्यापेक्षा त्यांना अधिक सार्वजनिक महत्त्व असलेले इतर मुद्दे आहेत, विशेषतः जेव्हा हा भूखंड पोलीस स्टेशन आणि कर्मचारी निवासस्थानांच्या बांधकामासाठी राखीव आहे, तरीही एम. एम. सी. द्वारे या भूखंडावरील बेकायदेशीर/अनधिकृत बांधकामे काढून टाकण्यासाठी कोणतीही कारवाई केली जात नाही, असा युक्तिवाद करून आपल्या जबाबदारीपासून दूर जात आहे. आम्हाला आश्चर्य वाटते की उपरोक्त बेकायदेशीर/अनधिकृत बांधकामे काढून टाकण्यापेक्षा एम. एम. सी. ला अधिक प्राधान्य काय असू शकते. बेकायदेशीर बांधकामे/निर्लज्ज अनधिकृत

बांधकामांच्या बाबतीत न्यायालयांनी कठोर दृष्टिकोन बाळगला आहे हे कायद्याचे एक निश्चित तत्त्व आहे.

20. पुढे असे दिसून येते की दिनांक 24 जून 2025 रोजीच्या पावसाळ्यामुळे बेकायदेशीर/अनधिकृत बांधकामे हटविण्यासाठी कारवाई होऊ शकली नाही, अशी असमर्थनीय भूमिका एम. एम. सी. ने घेतली आहे. एम. एम. सी. ने असेही म्हटले आहे की बेकायदेशीर/अनधिकृत बांधकामे काढून टाकण्यासाठी कारवाई सुरू करण्यात आली असली तरी पोलिस संरक्षणाची उपलब्धता नसल्यामुळे आणि मनुष्यबळाच्या उपलब्धतेच्या अधीन राहून ती पूर्ण केली जाऊ शकत नाही आणि वाजवी कालावधीत कारवाई केली जाईल.

21. आमचे असे मत आहे की प्रत्यक्षात एम. एम. सी. च्या अधिकाऱ्यांचा अनधिकृत बांधकामे हटविण्यासाठी कारवाई करण्याचा कोणताही वास्तविक हेतू दिसत नाही. एम. एम. सी. च्या वतीने एक विरोधाभासी विधान देखील करण्यात आले आहे, ज्यामध्ये असे म्हटले आहे की, हा याचिकाकर्ते आणि त्यांच्या अंतरिम अर्जात हक्क मागणाऱ्या इतर अर्जदारांमधील खाजगी वाद आहे, तर त्यांच्या प्रतिज्ञापत्रात असेही म्हटले आहे की संबंधित प्रभाग अधिकाऱ्याने दिनांक 20 मे 2025 रोजी मालेगाव महानगरपालिका कायद्याच्या कलम 477 अंतर्गत अनधिकृत भोगवटदारांना दाव्यातील परिसराच्या संदर्भात त्यांचे हक्क निश्चित करण्यासाठी पत्रे जारी केली आहेत. अशी परस्परविरोधी

भूमिका घेत एम. एम. सी. अनधिकृत बांधकामांवर कारवाई करण्याच्या आपल्या कायदेशीर जबाबदारीपासून आणि कर्तव्यापासून दूर राहू शकत नाही.

22. सुभद्रा रामचंद्र टकले विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य (रिट याचिका क्रमांक 5898/2025), ज्यामध्ये आमच्यातील एक सदस्य होता (न्यायमूर्ति जी. एस. कुलकर्णी), या प्रकरणात या न्यायालयाने बेकायदेशीर बांधकामांच्या विध्वंसासंदर्भात अत्यंत कठोर दृष्टिकोन घेतला आहे आणि असे म्हटले आहे की ते संबंधित महामंडळांच्या बाजूने घोर बेकायदेशीरपणा आहे. त्यासंबंधित संबंधित निरीक्षणे खाली पुनरुत्पादित केली आहेतः

> *1. हे एक असे प्रकरण आहे, जे न्यायालयाच्या विवेकाला धक्का देणारे आहे, कारण, ठाणे-400612 मधील शिला गावात असलेल्या भूमापन क्रमांक 178, 179 आणि 180 मधील सुमारे साडेपाच एकर जमिनीवर ठाणे महानगरपालिका आणि जमिनीच्या मालकांकडून कोणतीही परवानगी न घेता सुमारे 17 बांधकामे/इमारती बेकायदेशीरपणे बांधण्यात आल्या आहेत.*
>
> *2. ज्येष्ठ नागरिक असलेल्या याचिकाकर्त्याचे प्रकरण भूमाफिया किंवा भूसार्कांनी जमीन हडपल्याचे आहे. बांधकामाची छायाचित्रे याचिकेसोबत जोडण्यात आली आहेत. नियोजन प्राधिकरणाच्या कोणत्याही परवानगीशिवाय आणि तेही तिसऱ्या पक्षाच्या जमिनी हडपून इतके मोठे बांधकाम केले जाऊ शकते, असा त्यांचा केवळ विश्वास आहे.*
>
> *3. याचिकाकर्त्याने दिनांक 24 जानेवारी 2025 रोजी माननीय मुख्यमंत्री, उपमुख्यमंत्री तसेच ठाणे महानगरपालिकेचे मुख्य सचिव, ठाणे महानगरपालिकेचे आयुक्त आणि सहाय्यक महानगरपालिका आयुक्तांना केलेल्या निवेदनाचे स्वरूप आम्ही विचारात घेतले आहे, ज्यामध्ये असे नोंदवले आहे की याचिकाकर्त्याने नमूद केलेल्या*

निवेदनाच्या परिच्छेद 3 मध्ये (पेपरबुकचे पृष्ठ 15) वर्णन केल्याप्रमाणे असे बांधकाम अंडरवर्ल्डशी संबंधित व्यक्तींनी हाती घेतले आहे. याचिकाकर्त्याची दुर्दशा आपण समजू शकतो, जी एक महिला आणि ज्येष्ठ नागरिक असल्याखेरीज अशा भूमाफियांचा आणि इतक्या मोठ्या अवैध बांधकामांचा सामना एकट्याने करू शकला नसता. सरकार आणि नगरपालिका अधिकाऱ्यांच्या आशीर्वादांशिवाय असे बांधकाम होऊ शकले नसते. ज्या व्यक्तींनी अशा प्रकारचे बांधकाम मोठ्या प्रमाणात हाती घेतले आहे, ते अशा निर्लज्ज बेकायदेशीर बांधकामासाठी इतक्या मोठ्या प्रमाणात खर्च करू शकतात आणि शेवटी अशा बांधकामात सदनिका/घरे खरेदी करण्यासाठी निर्दोष सदनिका खरेदीदारांची फसवणूक करू शकतात हे देखील धक्कादायक आहे. परिस्थिती इतकी गंभीर आहे की बेकायदेशीर बांधकामांच्या बाबतीत आणि ठाणे महानगरपालिका आपल्या पायाखाली आणि आपल्या अधिकाऱ्यांच्या आशीर्वादाखाली जे काही घडत आहे त्याबद्दल अगदी जिवंत आहे की नाही यावर विश्वास ठेवणे कठीण आहे. याचिकाकर्त्याने वेळेवर या न्यायालयात धाव घेतली आहे कारण अशी काही बांधकामे आहेत जी चालू आहेत आणि अद्याप भरली गेलेली नाहीत. आम्हाला कळवण्यात आले आहे की यापैकी काही बांधकामांच्या संदर्भात, काही व्यक्तींना बेकायदेशीरपणे ताबा देण्याची शक्यता आहे.

4. अशा मोठ्या बेकायदेशीरपणाचा, या मोठ्या अनधिकृत बांधकामाचा विचार करताना, सर्वोच्च न्यायालयाने निर्णयांच्या एका ओळीत नमूद केलेल्या जमिनीच्या कायद्याची आपल्याला आठवण करून दिली जाते. एम. आय. बिल्डर्स प्रायव्हेट लिमिटेड विरुद्ध राधे श्याम या प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाने अनधिकृत बांधकामाच्या बाबतीत म्हटले आहे की, ते पाडणे आवश्यक आहे, बेकायदेशीर बांधकामाच्या संदर्भात खालील निरीक्षणे केली:

> *73. उच्च न्यायालयाने संपूर्ण प्रकल्प पाडण्याचे आणि उद्यानाची मूळ स्थिती पूर्ववत करण्याचे निर्देश दिले आहेत. या न्यायालयाने*

अनेक निर्णयांमध्ये असे म्हटले आहे की बांधकाम अनधिकृत आहे अशा बांधकाम व्यावसायिकाला किंवा इतर कोणत्याही व्यक्तीला कोणताही विचार केला जाऊ नये. हा हुकूम आता जवळजवळ कायद्याच्या राजवटीच्या सीमेवर आहे. दिलासा तयार करण्यासाठी न्यायालयीन विवेकबुद्धीचा वापर करण्यासाठी अपीलकर्ता आणि दुकानांच्या संभाव्य वाटपदारांनी जोर दिला . अशा विवेकबुद्धीचा वापर केला जाऊ शकत नाही जो बेकायदेशीरपणाला प्रोत्साहन देतो किंवा बेकायदेशीरपणा कायम ठेवतो. अनधिकृत बांधकाम, जर ते बेकायदेशीर असेल आणि त्यात भर घालता येत नसेल तर ते पाडावे लागेल. त्यातून बाहेर पडण्याचा कोणताही मार्ग नाही . न्यायव्यवस्थेचा विवेक योग्यतेद्वारे निर्देशित केला जाऊ शकत नाही. न्यायालये वैधानिक बंधनांपासून मुक्त नाहीत. कायद्यानुसार न्याय मिळायला हवा. न्यायाधीशांना न्यायालयीन विवेकबुद्धीचे अधिकारवस्त्र घालून विवेकबुद्धीचा वापर करण्याचा आणि केवळ त्यांच्या वैयक्तिक इच्छा आणि विशिष्ट प्रवृत्तीच्या आधारे आदेश पारित करण्याचा अधिकार नाही. जिथे जिथे त्याचा वापर करणे आवश्यक आहे तिथे न्यायिक विवेक कायद्याच्या अनुषंगाने आणि कायदेशीर तत्त्वे निश्चित करणे आवश्यक आहे.

(भर दिला जातो)

10. त्यामुळे हे स्पष्ट आहे की अनधिकृत आणि बेकायदेशीर असलेले कोणतेही बांधकाम काढून टाकणे/पाडणे आवश्यक आहे. जे लोक बेकायदेशीर बांधकामांमध्ये घरे खरेदी करतात ते लोभी खरेदीदार आहेत, जे नागरिकांची एक वेगळी श्रेणी आहेत, जे नागरिक कायदेशीररित्या बांधलेली घरे खरेदी करतील, त्याउलट ते बेकायदेशीर बांधकामाच्या संदर्भात अधिकारांचा दावा करू शकत नाहीत.

11. तथापि, प्रश्न असा आहे की असे बांधकाम कसे होऊ शकते आणि जेव्हा असे प्रचंड प्रमाणात बेकायदेशीर बांधकाम त्यांच्या

अधिकारक्षेत्रात केले जाते आणि विशेषतः ज्या जमिनीवर सध्याचे बांधकाम हाती घेण्यात आले आहे, ती जमीन कृषी जमीन/हरित क्षेत्र आहे, ज्यावर महामंडळ कधीही बांधकामासाठी परवानगी देऊ शकत नाही, तेव्हा महानगरपालिका अधिकारी जबाबदार आणि/किंवा जबाबदार राहणार नाहीत का?

12. वर नमूद केल्याप्रमाणे, उच्च न्यायालयाने स्वतःच्या प्रस्तावावर (भिवंडी येथील जिलानी इमारतीच्या बाबतीत) (उपरोल्लेखित), महानगरपालिकेच्या अधिकाऱ्यांवर जबाबदारी लादण्याचे स्पष्टपणे आदेश दिले आहेत, ज्यात महानगरपालिकेचे मुख्य कार्यकारी अधिकारी असलेले महानगरपालिका आयुक्त यांचा समावेश असेल. सुमारे 17 इमारती असलेले इतके मोठे बांधकाम बेकायदेशीरपणे होऊ शकत असल्यास, महानगरपालिकेचे अधिकारी कायद्याने ज्ञात असलेल्या पद्धतीने त्यांची कर्तव्ये पार पाडत आहेत की नाही हे आम्हाला माहित नाही. केवळ पोलिसांकडे तक्रारी दाखल करणे आणि पाडण्याच्या सूचना जारी करणे पुरेसे नाही कारण मोठ्या प्रमाणात बेकायदेशीर बांधकाम सुरू असताना कोणतीही कारवाई केली जात नाही. कायद्याला माहीत असलेल्या पद्धतीने असे बांधकाम थांबवण्यासाठी कोणतेही प्रयत्न केले जात नाहीत. या सर्वांसाठी या न्यायालयाने उक्त कार्यवाहीत नमूद केलेल्या कायद्याच्या तत्त्वांनुसार चौकशी करणे आवश्यक आहे. आपण असे म्हणू शकतो की नगरपालिका अधिकाऱ्यांनी कायद्याच्या आदेशानुसार त्यांची कर्तव्ये पार पाडली पाहिजेत. त्यांच्यामध्ये मांडलेल्या सार्वजनिक न्यासाच्या तत्त्वांवर ते अशी कर्तव्ये पार पाडतात. असे दिसते की कदाचित कारवाई करणे अपेक्षित असलेला महानगरपालिकेचा प्रत्येक अधिकारी कारवाई करण्यात अयशस्वी ठरला आहे आणि अशा व्यक्तींना बेकायदेशीर बांधकामे करण्यास सक्षम करण्यासाठी या व्यक्तींचा अप्रत्यक्ष पाठिंबा नसता तर तो कधीच समोर आला नसता.

23. बेकायदेशीर/अनधिकृत बांधकामे सहन केली जाऊ शकत नाहीत आणि

कायद्याने आदेश दिल्याप्रमाणे ती पाडणे आवश्यक आहे, असे सर्वोच्च न्यायालयाच्या अनेक निर्णयांनंतर या न्यायालयाने वारंवार म्हटले आहे. ठाणे महानगरपालिकेकडून बेकायदेशीर बांधकामांवर कोणतीही कारवाई केली जात नसल्याच्या अशाच एका प्रकरणात, या न्यायालयाने, फिरोज तालुकदार खान विरुद्ध महानगरपालिका आयुक्त ठाणे, या प्रकरणात, बेकायदेशीर बांधकामांना कोणत्याही प्रकारे संरक्षण दिले जाऊ शकत नाही आणि/किंवा अशा बांधकामांवर महानगरपालिकेकडून कोणतीही कारवाई केली जाऊ शकत नाही, हे कायद्याचे निश्चित तत्त्व असल्याचे निरीक्षण नोंदवले. या न्यायालयाने स्पष्टपणे म्हटले आहे की, ठाणे महानगरपालिकेच्या या निष्क्रियतेमुळे त्यांच्या न्यायालयीन विवेकाला धक्का बसला आहे. फिरोज तालुकदार खान (उपरोल्लेखित) मधील निकालाची संबंधित निरीक्षणे लक्षात घेणे आवश्यक आहे, ज्यात असे लिहिले आहेः

> *8. पक्षांचे विद्वान वकील ऐकल्यानंतर आणि अभिलेखांचे अवलोकन केल्यानंतर, आम्ही असे निरीक्षण करू शकतो की हे वादग्रस्त स्थितीत आहे, की पायथ्यापासून सहाव्या मजल्यापर्यंतचे संपूर्ण बांधकाम अनधिकृत आहे. याचिकाकर्त्याच्या वतीने सादर केलेल्या छायाचित्रांवरून आम्हाला आढळले आहे की बांधकाम बेकायदेशीर असले तरी दोन अतिरिक्त मजले बांधण्याचा प्रयत्न केला जात आहे.*
>
> *9. कायद्याच्या आदेशाकडे लक्ष न देणाऱ्या कोणत्याही नागरिकाच्या अशा दृष्टिकोनामुळे आम्हाला खरोखरच आश्चर्य वाटते आणि सर्वात महत्त्वाचे म्हणजे बांधकाम खुले केले जाते, जे खुल्या बाजारात देऊ/विकले जाते,*

म्हणजे उघड बेकायदेशीर बांधकाम, निर्दोष व्यक्तींना, बांधकामाच्या वैधतेवर, काही प्रमाणात दिशाभूल करून विकले जाते. या पैलूला अधिक विस्ताराची आवश्यकता नाही. अनधिकृत बांधकामामुळे होणारे दुष्परिणाम आणि त्याचे प्रतिकूल परिणाम केवळ मोठ्या प्रमाणात समाजावरच नव्हे तर पर्यावरणावर आणि सर्वात महत्त्वाचे म्हणजे निष्पाप भाडेकरू खरेदीदारांवरही होतील, याची केवळ कल्पना केली जाऊ शकते.

10. आम्हाला हे देखील आश्चर्य वाटते की सामान्यतः कायदेशीररित्या परवानगी असलेले बांधकाम झाल्यानंतर आणि नियोजन प्राधिकरणाने भोगवटा प्रमाणपत्र दिल्यानंतर , बांधकामाच्या गुणवत्तेची पडताळणी केल्यानंतर आणि बांधकामात समाविष्ट असलेल्या कायदेशीरतेच्या सर्व पैलूंची तपासणी केल्यानंतरच भोगवटदारांना इमारतीत सामावून घेतले जाते. तथापि, हे सर्व निकष वाऱ्यावर फेकले जातात आणि उत्तरवादी क्रमांक 3 ने त्यांच्याकडे पूर्णपणे दुर्लक्ष केले. आमच्या मते, उत्तरवादी क्रमांक 3 कडे असे करण्यासाठी पुरेशी संसाधने होती आणि अशा प्रकारच्या अनधिकृत बांधकामाचा धोका होता. तथापि, खुल्या डोळ्यांनी कायद्याचे उल्लंघन करणाऱ्या अशा व्यक्तींवर कायदा कोणत्याही चुकीच्या सहानुभूतीला अनुमती देणार नाही.

11. हे एक ठळक प्रकरण आहे, ज्यात महानगरपालिकेने यापूर्वी प्लिंथ स्तरावर असताना बेकायदेशीर बांधकाम रोखण्याचा प्रयत्न केला होता. मात्र, अशी नोटीस बजावल्यानंतर पालिकेचे अधिकारी मूक प्रेक्षक राहिले आणि पुढील बांधकाम रोखण्यासाठी त्यांच्या अधिकारांचा वापर करण्यात अपयशी ठरले, असे दिसते. त्यांच्या निष्क्रियतेमुळे, बांधकाम बेकायदेशीर आहे हे चांगल्याप्रकारे जाणून घेऊन, पालिकेच्या अधिकाऱ्यांनी केवळ बेकायदेशीर बांधकामाची प्रगतीच होऊ दिली नाही तर विक्री आणि कब्जा करण्याची परवानगीही दिली. पूर्ण तळमजला आणि सहावे मजले उभारले जाईपर्यंत बांधकामाच्या प्रगतीची माहिती नव्हती अशी भूमिका निश्चितच पालिकेचे अधिकारी घेऊ शकत नाहीत.

12. दिनांक 12 जून 2025 रोजीच्या आमच्या आदेशात आम्ही निरीक्षण

केल्याप्रमाणे, श्रीमती. सुभद्रा रामचंद्र टकले (उपरोल्लेखित), अशा बांधकामाला नगरपालिका/सरकारी अधिकाऱ्यांचे गुप्त आशीर्वाद असल्याशिवाय अशा दुर्लक्ष किंवा न्याय्य पूर्ततेसाठी अनुमती देणारी व्यवस्था उद्भवू शकत नाही. सध्याच्या प्रकरणात काहीही वेगळे नाही कारण आम्हाला असे दिसते की सुरुवातीला जारी केलेली नोटीस केवळ कागदाच्या तुकड्यापुरती मर्यादित राहिली, पालिकेच्या अधिकाऱ्यांनी प्लिंथ काढून टाकण्यासाठी आणि पुढील बांधकाम रोखण्यासाठी कोणतीही कारवाई केली नाही. तसेच, दाखल केलेला एफ. आय. आर. देखील कागदी एफ. आय. आर. राहिला आहे.

13. बांधकाम पाडण्यासाठी महामंडळ आधीच पावले उचलत असल्याचे श्री. रेड्डी यांनी म्हटले आहे. आमच्या मते, कायद्याने निश्चित केलेली स्थिती पाहता हे अपरिहार्य आहे. शिवाय, अशा बांधकामाचे काम लवकर संपवणे आवश्यक होते, जेणेकरून पुढील बेकायदेशीर बांधकाम पुढे जाऊ शकले नसते.

14. अशा संदर्भात आमचा सामान्य अनुभव असा आहे की नगरपालिका अधिकारी/सरकारी अधिकारी ज्या कायद्याला समजून घेतात, तो विधानमंडळ आणि न्यायालये स्वीकारतील त्यापेक्षा वेगळा असतो. हे आपल्या कल्पनेच्या पलीकडे आहे. आम्ही फक्त एवढेच म्हणू शकतो की जेव्हा अशा प्रचंड अनधिकृत बांधकामाचा प्रश्न येतो तेव्हा असे होऊ शकत नाही की जोपर्यंत न्यायालय हस्तक्षेप करत नाही तोपर्यंत पालिकेचे अधिकारी ते पाडण्यासाठी कोणतीही कारवाई करणार नाहीत. क्षेत्रात काम करणारे नगरपालिका अधिकारी आणि नियोजन अधिकारी कायद्याद्वारे अनिवार्य केल्याप्रमाणे त्यांची कर्तव्ये पार पाडण्यासाठी लोकसेवक म्हणून घेतलेल्या शपथेनुसार प्रामाणिकपणे कधी वागतील याबद्दल आम्हाला आश्चर्य वाटते. पालिकेच्या कायद्यांचे पालन सुनिश्चित करणे आणि उल्लंघनात त्यांचे पालन सुनिश्चित करणे हे ज्यांचे कर्तव्य आहे अशा पालिकेच्या अधिकाऱ्यांकडून कायद्याचे उघडपणे उल्लंघन होत असल्याचे आपल्याला आढळते तेव्हा या आपल्या तीव्र वेदना आणि वेदनांच्या भावना असतात. श्रीमती शुभद्रा

रामचंद्र टकले (उपरोल्लेखित) यांच्या आदेशात आम्ही असे निरीक्षण केले आहे की अनधिकृत बांधकामांच्या बाबतीत कायद्याचे कोणतेही नियम अस्तित्वात आहेत यावर विश्वास ठेवणे कठीण आहे.

19. राजेंद्र कुमार बडजात्या आणि अन्य एक विरुद्ध यू. पी. आवास एवं विकास परिषद आणि इतर एम. ए. एन. यू./एस. सी./1351/2024 या प्रकरणातील सर्वोच्च न्यायालयाच्या अलीकडील निर्णयात सर्वोच्च न्यायालयाने बेकायदेशीर आणि अनधिकृत बांधकामांच्या संदर्भात खालील तत्त्वांचा पुनरुच्चार केला आहे.

> *"20. अंतिम विश्लेषणात, आमचे असे मत आहे की स्थानिक प्राधिकारीने मंजूर केलेल्या इमारत योजनेचे उल्लंघन करून किंवा त्यापासून विचलन करून उभारलेले बांधकाम आणि कोणत्याही इमारत नियोजनाच्या मंजुरीशिवाय धैर्याने उभारलेल्या बांधकामांना प्रोत्साहन दिले जाऊ शकत नाही. प्रत्येक बांधकाम काटेकोरपणे पाळले गेले पाहिजे आणि नियमांचे काटेकोरपणे पालन केले गेले पाहिजे. कोणतेही उल्लंघन न्यायालयाच्या निदर्शनास आणून दिले जात असल्यास, ते कठोरपणे रोखले पाहिजे आणि त्यांना दिलेली कोणतीही उदारता ही चुकीची सहानुभूती दर्शविण्यासारखे ठरेल. बेकायदेशीरपणा, प्रशासकीय अपयश, नियामक अकार्यदक्षता, बांधकाम आणि गुंतवणुकीचा खर्च, निष्काळजीपणा आणि कायद्यांतर्गत त्यांच्या जबाबदाऱ्या (जबाबदाऱ्या) पार पाडण्यात संबंधित अधिकाऱ्यांची ढिलाई यांमध्ये सुधारणा करण्यास होणारा विलंब, बेकायदेशीर/अनधिकृत बांधकामांविरुद्ध केलेल्या कारवाईचा बचाव करण्यासाठी ढाल म्हणून परिपाठला जाऊ शकत नाही. याशिवाय, राज्य सरकारे अनेकदा नियमाधीन करणे प्रसंभाविक प्रक्रिया उल्लंघन आणि बेकायदेशीर कृत्यांना माफ करून/मान्यता देऊन स्वतःला समृद्ध करण्याचा प्रयत्न करतात. सुव्यवस्थित नगर विकास आणि पर्यावरणावर होणाऱ्या अपरिवर्तनीय प्रतिकूल परिणामांमुळे होणाऱ्या दीर्घकालीन हानीच्या तुलनेत हा लाभ नगण्य आहे याची राज्याला पर्वा नाही.*

त्यामुळे, जमिनीचे स्वरूप, सुपीकता, परिपाठ, पर्यावरणावर होणारा परिणाम, संसाधनांची उपलब्धता आणि वितरण, जलसाठे/नद्यांच्या निकटता आणि व्यापक लोकहित यांचा विचार करून तपशीलवार सर्वेक्षणानंतर आणि अपवादात्मक परिस्थितीत आणि निवासी घरांसाठी एककालीन उपाय म्हणून नियमितीकरण योजना आणल्या पाहिजेत. अनधिकृत बांधकामांमुळे रहिवाशांच्या आणि जवळपास राहणाऱ्या नागरिकांच्या जीवाला धोका निर्माण होण्याव्यतिरिक्त, वीज, भूजल आणि रस्त्यांपर्यंत पोहोच यासारख्या संसाधनांवरही परिणाम होतो, ज्या प्रामुख्याने सुव्यवस्थित विकास आणि अधिकृत उपक्रमांमध्ये उपलब्ध करून देण्यासाठी तयार केल्या आहेत. मास्टर प्लॅन किंवा विभागीय विकास हा केवळ वैयक्तिक केंद्रित असू शकत नाही, तर तो जनतेचे आणि पर्यावरणाचे व्यापक हित लक्षात घेऊन तयार केला गेला पाहिजे. जोपर्यंत प्रशासन सुव्यवस्थित होत नाही आणि कायद्याच्या अंमलबजावणीची जबाबदारी सोपवण्यात आलेल्या व्यक्तींना वैधानिक जबाबदाऱ्या पार पाडण्यातील त्यांच्या अपयशासाठी जबाबदार धरले जात नाही, तोपर्यंत या स्वरूपाचे उल्लंघन अनियंत्रित होऊन अधिक व्यापक होईल. जर अधिकाऱ्यांना मोकळीक दिली गेली, तर त्यांना प्रोत्साहन मिळेल आणि सर्व नियोजित प्रकल्प आणि प्रदूषण , अव्यवस्थित वाहतूक, सुरक्षा जोखीम इत्यादींच्या रुळावरून घसरणाऱ्या सर्व बेकायदेशीर गोष्टींकडे त्यांची नजर राहील ".

20. सर्वोच्च न्यायालयाने अलीकडेच कनिझ अहमद विरुद्ध सबुद्दीन आणि इतर एम. ए. एन. यू./एस. सी./1351/2424 या खटल्यात बेकायदेशीर बांधकामांच्या नियमिततेवर आक्षेप घेत खालील निरीक्षणे केलीः

"6. याचिकाकर्त्याची बाजू मांडणाऱ्या विद्वान वकिलाने तिच्या ग्राहकाला अनधिकृत बांधकामाच्या नियमाधीन करणे प्रार्थना करण्याची एक संधी दिली जावी अशी विनंती केली. अशा सबमिशनमध्ये आम्हाला कोणतेही गुण

आढळत नाहीत. ज्या व्यक्तीला कायद्याचा आदर नाही, त्याला दोन मजल्यांचे अनधिकृत बांधकाम केल्यानंतर नियमाधीन करणेसाठी प्रार्थना करण्याची परवानगी दिली जाऊ शकत नाही. याचा कायद्याच्या नियमाशी काही संबंध आहे. अनधिकृत बांधकाम पाडावे लागेल. त्यातून बाहेर पडण्याचा कोणताही मार्ग नाही. न्यायव्यवस्थेचा विवेक योग्यतेद्वारे निर्देशित केला जाईल. न्यायालये सांविधिक बंधनांपासून मुक्त नाहीत. कायद्यानुसार न्याय मिळायला हवा. परिणाम शुल्क भरण्याच्या आधारावर अनधिकृत विकास कायदा नियमित करताना अनेक राज्य सरकारांनी वरील पैलू लक्षात ठेवला नाही, हे लक्षात घेताना आम्हाला वेदना होत आहेत.

7. अशा प्रकारे, न्यायालयांनी बेकायदेशीर बांधकामांची प्रकरणे हाताळताना कठोर दृष्टिकोन स्वीकारला पाहिजे आणि सक्षम प्राधिकरणाच्या आवश्यक परवानगीशिवाय उभारलेल्या इमारतींच्या न्यायालयीन नियमितीकरणात सहजपणे स्वतःला गुंतवू नये. अशी ठाम भूमिका कायम ठेवण्याची गरज केवळ कायद्याचे राज्य कायम राखण्यासाठी न्यायालयांवर लादलेल्या अलंघनीय कर्तव्यातूनच उद्भवत नाही, तर सर्व संबंधितांचे कल्याण सुलभ करण्यासाठी अशा न्यायिक निर्बंधांना अधिक बळ मिळते. कायद्याच्या कठोरतेचे उल्लंघन करणाऱ्यांच्या सुटकेसाठी हा कायदा येऊ नये, कारण त्याला परवानगी दिल्याने शिक्षेपासून मुक्ततेची संस्कृती विकसित होऊ शकते. अन्यथा, जर कायद्याने त्याकडे दुर्लक्ष करण्याचा प्रयत्न करणाऱ्यांचे संरक्षण करायचे असेल, तर यामुळे कायद्यांचा प्रतिबंधात्मक परिणाम कमी होईल, जो न्याय्य आणि सुव्यवस्थित समाजाचा पाया आहे. [पहाः अशोक मल्होत्रा विरुद्ध दिल्ली महानगरपालिका, डब्ल्यू. पी. (सी) क्रमांक 10233/2024 (दिल्ली उच्च न्यायालय)]."

24. पुढे, *नाना केने विरुद्ध महानगरपालिका आयुक्त के. डी. एम. सी.,* या प्रकरणात, आमच्यापैकी एक सदस्य (न्यायमूर्ति जी. एस. कुलकर्णी) असलेल्या या न्यायालयाच्या समन्वय खंडपीठाला अशाच एका समस्येचा सामना करावा लागला, ज्यामध्ये

अनधिकृत बांधकामांविरुद्धचे आपले कायदेशीर कर्तव्य पार पाडण्यात महानगरपालिका अपयशी ठरली होती. न्यायालयाने केलेली संबंधित निरीक्षणे अशी होती:

> *9. श्रीमती सुभद्रा रामचंद्र टकले विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर (दिवाणी डब्ल्यू. पी. क्रमांक 5898/2025) या न्यायालयासमोर अशाच प्रकारचे मुद्दे उपस्थित झाले होते, जेव्हा या न्यायालयाने सर्वोच्च न्यायालयाने घोषित केलेल्या जमिनीच्या कायद्याच्या निश्चित तत्त्वांचा विचार केला आणि अशाच परिस्थितीत जेथे तृतीय पक्षाचे अधिकार निर्माण झाल्याचे सांगितले गेले होते, तेथे अनधिकृत बांधकाम काढून टाकण्यासाठी, कायद्याच्या योग्य प्रक्रियेचे पालन करण्यासाठी पुढे जाण्यासाठी महानगरपालिकेच्या कारवाईला मान्यता दिली. या प्रकरणाच्या या दृष्टिकोनातून, आम्ही याचिकाकर्त्याच्या विद्वान वकिलाशी सहमत आहोत, तसेच ज्या सदनिकांचे अनधिकृत बांधकामातच अशा सदनिकांचे अधिग्रहण बेकायदेशीर आहे अशा या सदनिकांच्या खरेदीदारांना कोणत्याही मंचासमोर दावा करण्यासाठी कोणतेही कायदेशीर अधिकार असू शकत नाहीत, असे उत्तर प्रतिज्ञापत्रात महानगरपालिका आयुक्तांनी जे सांगितले आहे त्याच्याशीही आम्ही सहमत आहोत. अशा परिस्थितीत, अशा बेकायदेशीर बांधकामाच्या संरक्षणासाठी अनधिकृत बांधकामात घरे खरेदी केलेल्या अशा व्यक्तींनी केलेल्या याचिकेवर न्यायालयासमोर सुनावणी केली जाऊ शकत नाही, राज्य सरकारसमोर कायद्याच्या विरोधात असलेले कोणतेही आदेश पारित करणे खूपच कमी आहे. राज्य सरकारला कायद्याद्वारे मान्यता नसलेली किंवा महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना कायदा, 1966 (थोडक्यात "एम. आर. टी. पी. कायदा") च्या तरतुदींच्या विरुद्ध भूमिका घेण्यास सांगितले जाऊ शकत नाही, जे नियोजन प्राधिकरणाने विहित केलेल्या स्थापित प्रक्रियेचे पालन करून केवळ कायदेशीर बांधकाम केले जात असल्याचे मान्य करते. कायद्याची अशी आवश्यकता टाळणे कठीण आहे. या संदर्भात, अनधिकृत बांधकामांना श्रेणीबद्ध करणे हे नियमित मानले जावे अशी कोणतीही याचिका पूर्णपणे अस्वीकार्य आहे, कारण हे प्रथम कोणत्याही परिमाणातील*

बेकायदेशीर बांधकामांना श्रेणीबद्ध करण्यासाठी आणि नंतर नियमिततेसाठी अर्ज करण्यासाठी एक खिडकी तयार करण्यासारखे ठरेल. कोणतेही अधिकृत/अनुज्ञेय बांधकाम हाती घेण्यासाठी एम. आर. टी. पी. कायदा आणि महाराष्ट्र महानगरपालिका कायदा, 1949 च्या तरतुदींनुसार आवश्यक असलेल्या कायद्याच्या नियमांच्या आणि मूलभूत अनुपालनांच्या हे पूर्णपणे विरुद्ध आहे. या संदर्भात कायद्याची तत्त्वे सर्वोच्च न्यायालयाच्या निर्णयाच्या आधारावर सुस्थापित आहेत. फ्रेंड्स कॉलनी डेव्हलपमेंट कमिटी विरुद्ध ओडिशा राज्य आणि इतर (2004) 8 सर्वोच्च न्यायालय प्रकरण 733 मधील सर्वोच्च न्यायालयाच्या निर्णयाचा सुरुवातीला एक उपयुक्त संदर्भ दिला जाऊ शकतो, ज्यामध्ये सर्वोच्च न्यायालयाने खालील महत्त्वपूर्ण निरीक्षणे केली आहेतः

> *"23. इमारतीच्या बांधकाम क्रियाकलापांचे नियमन करणाऱ्या नगरपालिकेच्या कायद्यांमध्ये जमिनीचे क्षेत्रफळ, मजल्यांची संख्या, उंची वाढण्याची व्याप्ती आणि कोणत्याही विशिष्ट क्षेत्रात बांधलेल्या मालमत्तेच्या वापराचे स्वरूप यासंबंधीच्या नियमांची तरतूद असू शकते. मालमत्तेचे मालक म्हणून व्यक्तींना शांतता, सुव्यवस्था, प्रतिष्ठा, संरक्षण आणि समाजाच्या सुखसोयी आणि सुरक्षिततेसाठी काही किंमत मोजावी लागते. केवळ अस्वच्छता, दुर्गंधी आणि अस्वास्थ्यकर ठिकाणे काढून टाकणे आवश्यक नाही, तर परिसराला राहण्यासाठी एक चांगले ठिकाण बनवण्यासाठी कौटुंबिक मूल्ये, युवा मूल्ये, एकांत आणि स्वच्छ हवा प्राप्त करण्यास मांडणी मदत करते. इमारतीचे नियम आगीचे धोके कमी करण्यास किंवा दूर करण्यास, वाहतुकीचे धोके टाळण्यास आणि रस्ते आणि रस्त्यांवरील वाहतूक कोंडी रोखण्यासाठी देखील मदत करतात. सामुदायिक विकासावर नियंत्रण, जमिनीची गर्दी रोखणे, उद्याने आणि क्रीडांगणे यासारख्या मनोरंजनात्मक सुविधांची सुसज्जता आणि पुरेसे पाणी, सांडपाणी आणि इतर सरकारी किंवा उपयुक्त सेवांची उपलब्धता या दृष्टिकोनातून क्षेत्रिय आणि इमारतीच्या नियमांना कायदेशीर मान्यता दिली जाते.*

24. संरचनात्मक आणि लॉट -क्षेत्राचे नियम नगरपालिका अधिकाऱ्यांना उंची, मजल्यांची संख्या आणि इतर संरचनांचे नियमन आणि निर्बंध घालण्यास अधिकृत करतात; व्यापल्या जाऊ शकणाऱ्या भूखंडाची टक्केवारी; यार्ड, कोर्ट आणि मोकळ्या जागांचा आकार ; लोकसंख्येची घनता; आणि इमारती आणि संरचनांचे स्थान आणि वापर. या सर्वांच्या दृष्टीकोनातून सार्वजनिक आरोग्य, सुरक्षा किंवा सामान्य कल्याणाचा मोठा उद्देश साध्य होतो. तसेच समोरील मोकळी जागा बाबत तरतुदी, सरासरी संरेखन आणि संरचनात्मक बदल आहेत. क्षेत्रिय आणि नियमन कायद्यांचे कोणतेही उल्लंघन केल्यास , इमारतीतील रहिवाशांना भेडसावणारी जोखीम, गैरसोय आणि अडचणींव्यतिरिक्त लोक कल्याण आणि सोयीचा त्याग केला जातो. [सविस्तर चर्चेसाठी अमेरिकन न्यायशास्त्रातील झोनिंग आणि नियोजन या प्रकरणाचा संदर्भ घेता येईल, 2d, खंड 82.]

25. जरी महानगरपालिकेचे कायदे मंजूर बांधकामांमधील विचलनास चक्रवाढ करून नियमित करण्याची परवानगी देतात परंतु ते अपवादात्मक आहे. दुर्दैवाने, कालांतराने आणि अशा अपवादाद्वारे प्रदान केलेल्या विवेकाधीन अधिकाराचा वारंवार वापर केल्याने अपवाद हा नियम बनला आहे. केवळ अशा विचलनांना माफ केले जाणे योग्य आहे जे प्रामाणिक आहेत किंवा काही गैरसमजांमुळे कारणीभूत आहेत किंवा अशा विचलनांमुळे विध्वंसामुळे मिळणारा फायदा झालेल्या गैरसोयीपेक्षा खूपच कमी असेल. या व्यतिरिक्त, जाणूनबुजून केलेले विचलन माफ करणे आणि त्यात भर घालणे योग्य नाही. विचलनांचे संयोजन किमान ठेवले पाहिजे. व्यावसायिक बांधकाम व्यावसायिकांची प्रकरणे स्वतःची इमारत बांधणाऱ्या व्यक्तीपेक्षा वेगळ्या पायावर उभी आहेत. व्यावसायिक बांधकाम व्यावसायिकाने कायदे अधिक चांगल्या प्रकारे समजून घेतले पाहिजेत आणि अशा बांधकाम व्यावसायिकांनी केलेले विचलन जाणूनबुजून आणि नफा कमावण्याच्या उद्देशाने केले आहे असे सुरक्षितपणे गृहित धरले जाऊ शकते आणि त्यामुळे भविष्यासाठी प्रतिबंधक म्हणून काम

करण्यासाठी कठोर कारवाईला पात्र आहे."

(*भर दिला जातो*).

10. राजेंद्र कुमार बडजात्या आणि अन्य एक विरुद्ध यू. पी. आवास एवं विकास परिषद आणि इतर 2015 एस. सी. ऑनलाईन एस. सी. 1981 आणि कानिज अहमद विरुद्ध सबूद्दीन आणि इतर 2025 एस. सी. सी. ऑनलाईन एस. सी. 995 मधील निर्णयांमध्येही सर्वोच्च न्यायालयाने या संदर्भात कायद्याच्या तत्त्वांचा पुनरुच्चार केला आहे, ज्याचा तपशीलवार संदर्भ या न्यायालयाने फिरोज तालुकदार खान विरुद्ध महापालिका आयुक्त, ठाणे महानगरपालिका आणि अन्य एक (दिवाणी रिट याचिका क्रमांक 4210/2025) या प्रकरणात दिलेल्या आदेशांमध्ये देण्यात आला आहे.

7. सुपरटेक लिमिटेड विरुद्ध एमराल्ड कोर्ट ओनर रेसिडेंट वेल्फेअर असोसिएशन आणि इतर, या प्रकरणातील सर्वोच्च न्यायालयाच्या अलीकडील निर्णयात, सर्वोच्च न्यायालयाने मोठ्या बेकायदेशीर बांधकामांना पाडण्याचे आदेश देत खालील निरीक्षणे केलीः

> *159. शहरी भागात, विशेषतः महानगरांमध्ये अनधिकृत बांधकामांमध्ये प्रचंड वाढ होत असल्याचे या न्यायालयाच्या अनेक निर्णयांमध्ये दिसून आले आहे, जेथे जमिनीची वाढती किंमत संशयास्पद व्यवहारांवर भर देते. विकासक आणि नियोजन अधिकारी यांच्यातील संगनमतामुळे ही परिस्थिती बऱ्याचदा कमी प्रमाणात पुढे आली आहे.*
>
> *160. सुरुवातीपासून पूर्ण होईपर्यंत, विकासकांनी बांधलेली बांधकाम प्रसंभाविक प्रक्रिया कायद्याच्या चौकटीत राहून नियंत्रित केली जाते. नियामक चौकटीत बांधकामाच्या सर्व टप्प्यांचा समावेश आहे, ज्यात जमिनीचे वाटणी, बांधकामाच्या योजनेला मंजुरी, बांधकाम सुरू असलेल्या संरचनांच्या संरचनात्मक अखंडतेचे नियमन, विविध विभागांकडून (आग, बाग, सांडपाणी, इत्यादी) मंजुरी मिळवणे आणि व्यवसाय आणि पूर्णता प्रमाणपत्रे जारी करणे यांचा समावेश आहे. लोकांच्या सततच्या ओघाला सामावून घेण्यासाठी, विशेषतः*

महानगरांमध्ये, घरांच्या साठ्याची उपलब्धता आवश्यक असली तरी, ती दोन महत्त्वाच्या बाबींसह संतुलित करावी लागेल-पर्यावरणाचे संरक्षण आणि या बांधकामांवर कब्जा करणाऱ्यांचे कल्याण आणि सुरक्षितता. संपूर्ण प्रक्रियेचे नियमन हे सुनिश्चित करण्याच्या उद्देशाने आहे की ज्या बांधकामांचा पर्यावरणावर गंभीर नकारात्मक परिणाम होईल त्यांना मंजुरी दिली जाणार नाही. म्हणूनच, जेव्हा विकासक या नियमांचे निर्लज्जपणे उल्लंघन करतात, बहुतेक वेळा नियामक अधिकाऱ्यांच्या संगनमताने नाही, तेव्हा ते शहरी नियोजनाच्या अगदी मुळाशी आदळते, ज्यामुळे थेट पर्यावरणाची वाढती हानी होते आणि सुरक्षा मानके कमकुवत होतात. त्यामुळे कायद्याच्या नियमांचे पालन सुनिश्चित करण्यासाठी बेकायदेशीर बांधकामांना काटेकोरपणे सामोरे जावे लागेल.

161. गेल्या चार दशकांतील या न्यायालयाचे निकाल, बांधकाम योजनांना मंजुरी देताना आणि बांधकाम नियम आणि उपविधींचा अंमलबजावणी करताना, ज्या निकषांद्वारे ते नियंत्रित केले जातात त्यांचे पालन करताना नियोजन संस्थांच्या कर्तव्यावर भर देतात. ज्या रहिवाशांच्या हक्कांचे कायद्याच्या उल्लंघनामुळे उल्लंघन झाले आहे अशा रहिवाशांच्या सांगण्यावरून नियोजन प्राधिकरणाने इमारतीच्या नियमांचे पालन सुनिश्चित करण्याच्या त्याच्या कर्तव्याचे उल्लंघन केल्यास कारवाई केली जाऊ शकते. नियोजन प्राधिकरणाच्या अनुपालनाची अंमलबजावणी करण्यात आलेल्या अपयशाचा त्यांच्या जीवनाच्या गुणवत्तेवर थेट परिणाम होतो. दुर्दैवाने, सदनिका खरेदीदारांच्या वैविध्यपूर्ण आणि न पाहिलेल्या गटाला बांधकाम व्यावसायिक आणि नियोजक यांच्यातील अपवित्र संबंधांचा फटका बसतो. त्यांच्या जीवनाच्या गुणवत्तेवर सर्वात जास्त परिणाम होतो. तरीही, विकासकांची आर्थिक ताकद आणि नियोजन संस्थांद्वारे चालवल्या जाणाऱ्या कायदेशीर अधिकाराच्या ताकदीचा सामना करताना, आवाज उठवणाऱ्या मोजक्याच लोकांना परिणामांची खात्री न बाळगता हक्कांसाठी दीर्घ आणि महागडी लढाई लढावी लागते. हे

प्रकरण दर्शविते त्याप्रमाणे, त्यांना माहिती मिळण्यास नकार दिला जातो आणि ते चुकीच्या माहितीचे बळी ठरतात. त्यामुळे त्यांच्या कायदेशीर चिंतांचे रक्षण करण्यासाठी कायद्याने पावले उचलली पाहिजेत.

(भर दिला जातो)

9. 'फ्रेंड्स कॉलनी डेव्हलपमेंट कमिटी विरुद्ध ओडिशा राज्य 6 "आणि' दीपक कुमार मुखर्जी विरुद्ध कोलकाता महानगरपालिका आणि इतर 7" या प्रकरणातील सर्वोच्च न्यायालयाचे निर्णय विचारात घेऊन, या न्यायालयाच्या द्वि सदासीय खंडपिठाने आपल्या स्वतःच्या प्रस्तावावर (भिवंडी येथील जिलानी इमारतीच्या प्रकरणात) विरुद्ध भिवंडी निजामपूर महानगरपालिका आणि इतर, ज्यामध्ये आमच्यातील एक (न्यायमूर्ति जे. एस. कुलकर्णी) सदस्य होता, उच्च न्यायालयात घेतलेल्या निर्णयात असा निष्कर्ष काढला की अनधिकृत आणि बेकायदेशीर बांधकाम सहन केले जाऊ शकत नाही आणि ते पाडणे आवश्यक आहे.

25. सध्याच्या खटल्यातील तथ्यांचा विचार करता, हे प्रकरण या न्यायालयासमोर आलेल्या अनेक खटल्यांपेक्षा आणि आधीच्या परिच्छेदांमध्ये वर उल्लेख केलेल्या निर्णयांपेक्षा वेगळे नाही. खरं तर, सध्याच्या प्रकरणात, एम. एम. सी. चे उत्तरवादी क्रमांक 1 चे महानगरपालिका आयुक्त स्पष्टपणे सादर करतात की याचिकाकर्त्यांच्या उक्त भूखंडावरील बांधकामे बेकायदेशीर/अनधिकृत बांधकामे आहेत आणि हे सादर करूनही त्या संदर्भात कोणतीही कारवाई करण्यात ते अपयशी ठरले आहेत.

26. अशा प्रकारे, प्रकरणाच्या तथ्यांमध्ये, तसेच अवैध/अनधिकृत बांधकामे काढून टाकण्यासाठी एम. एम. सी. ने कारवाई सुरू केली आहे हे लक्षात घेऊन, आम्ही खालील आदेश देतोः

आदेश

(i) एम. एम. सी. ने सुरू केलेल्या कायदेशीर उपाययोजनांनुसार बेकायदेशीर/अनधिकृत बांधकामे पाडण्यासाठी पुढील कार्यवाही करणे, इच्छित असल्यास आवश्यक पोलिस संरक्षणासह, जे स्थानिक पोलिस ठाण्याचे प्रभारी अधिकारी उपलब्ध करून देतील. आजपासून 30 दिवसांच्या कालावधीत एम. एम. सी. ने कायद्यानुसार अशी कारवाई करावी;

(ii) हस्तक्षेप अर्जांमधील पक्षांचे सर्व अधिकार आणि युक्तिवाद स्पष्टपणे केवळ जमिनीशी संबंधित अधिकारांच्या संदर्भात खुले ठेवले जातात, बेकायदेशीर बांधकामांच्या संदर्भात नाही;

(iii) रिट याचिका उपरोक्त अटींवर निकाली काढली जाते. कोणताही खर्च नाही;

(iv) अंतरिम अर्ज देखील उपरोक्त निरीक्षणांच्या अधीन राहून निकाली काढले जाते.

(न्यायमूर्ति आरती साठे) (न्यायमूर्ति जी. एस. कुलकर्णी)

अस्वीकरण

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