(इंग्रजीमध्ये टंकलिखित केलेल्या न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

मुंबई उच्च न्यायालय

दिवाणी अपील अधिकारिता

आदेशातून उद्भवलेले अपील क्र. ८८७/२०२४

सोबत

अंतरिम अर्ज क्र. १५५४९/२०२४

१. श्री. मकसूद अहमद जमालुद्दीन खान,
सज्ञान, भारतीय रहिवासी, वय सुमारे ४९ वर्षे,
खोली क्रमांक १ मध्ये स्थित, नॅशनल आइस फॅक्टरी
म्हणून ज्ञात परिसर, अरब लेन, मुंबई, ४०० ००८.

२. श्री. नूरमोहम्मद एस/ओ. मेहंदी हसन,
सज्ञान, भारतीय रहिवासी, वय सुमारे ४६ वर्षे,
खोली क्रमांक २ मध्ये स्थित, नॅशनल आइस फॅक्टरी
म्हणून ज्ञात परिसर, अरब लेन, मुंबई, ४०० ००८.

३. श्री. अब्दुल मन्नान एस/ओ.उस्मानगनी दस्तगीर,
सज्ञान, भारतीय रहिवासी, वय सुमारे ३९ वर्षे,
खोली क्रमांक ३ मध्ये स्थित, नॅशनल आइस फॅक्टरी
म्हणून ज्ञात परिसर, अरब लेन, मुंबई, ४०० ००८.

४. श्री. अब्दुल जब्बार अब्दुल रझाक,
सज्ञान, भारतीय रहिवासी, वय सुमारे ५५ वर्षे,
खोली क्रमांक ४ मध्ये स्थित, नॅशनल आइस फॅक्टरी
म्हणून ज्ञात परिसर, अरब लेन, मुंबई, ४०० ००८.

५. श्री. दीनानाथ पी. सिंग,

सज्ञान, भारतीय रहिवासी, वय सुमारे ७३ वर्षे,

खोली क्रमांक १५ मध्ये स्थित, नॅशनल आइस फॅक्टरी

म्हणून ज्ञात परिसर, अरब लेन, मुंबई, ४०० ००८.

६. श्री. जावेद अली एस/ओ.इद्रिस शरीफ शेख,

सज्ञान, भारतीय रहिवासी, वय सुमारे २८ वर्षे,

खोली क्रमांक ६ मध्ये स्थित, नॅशनल आइस फॅक्टरी

म्हणून ज्ञात परिसर, अरब लेन, मुंबई, ४०० ००८.

७. श्री. फैयाझ अहमद जवाद हुसेन कुरेशी,

सज्ञान, भारतीय रहिवासी, वय सुमारे ५१ वर्षे,

खोली क्रमांक ७ मध्ये स्थित, नॅशनल आइस फॅक्टरी

म्हणून ज्ञात परिसर, अरब लेन, मुंबई, ४०० ००८.

८. श्री. नईम खान तहीर खान,

सज्ञान, भारतीय रहिवासी, वय सुमारे ५४ वर्षे,

खोली क्रमांक ८ मध्ये स्थित, नॅशनल आइस फॅक्टरी

म्हणून ज्ञात परिसर, अरब लेन, मुंबई, ४०० ००८.

९. श्री. वसीम तहीर खान,

सज्ञान, भारतीय रहिवासी, वय सुमारे ५८ वर्षे,

खोली क्रमांक ९ मध्ये स्थित, नॅशनल आइस फॅक्टरी

म्हणून ज्ञात परिसर, अरब लेन, मुंबई, ४०० ००८.

१०. अतहर अब्दुल एस/ओ.कादीर तहीर खान

सज्ञान, भारतीय रहिवासी, वय सुमारे ३५ वर्षे,

खोली क्रमांक १० मध्ये स्थित, नॅशनल आइस फॅक्टरी

म्हणून ज्ञात परिसर, अरब लेन, मुंबई, ४०० ००८. ....अपीलकर्ते/

मूळ वादी

विरुद्ध

१. बृहन्मुंबई महानगरपालिका,

कार्यालय- महापलिका मार्ग,

महापलिका भवन, मुंबई -०१

मार्फत सहाय्य आयुक्त, प्रभाग डी ,

कार्यालय नाना चौक, मुंबई.

२. कासा बेला रिअल्टी एलएलपी,

मर्यादित दायित्व भागीदारी कंपनी,

मर्यादित दायित्व भागीदारी अधिनियम २००८

अंतर्गत योग्यरित्या नोंदणीकृत,

नोंदणीकृत कार्यालय दुसऱ्या मजला, नथानी हाइट्स,

कमर्शियल आर्केड,

डॉ. डी. बी. मार्ग, मुंबई सेंट्रल,

मुंबई- ४००००८ ...... उत्तरवादी/

मूळ प्रतिवादी

***

<u>१६.१२.२०२४ रोजी उपस्थिती :</u>

अपीलकर्त्यांसाठी, श्री. अशोक एम. सरावोगी सोबत श्री. आनंद मिश्रा.

उत्तरवादी क्रमांक१(एम.सी.जी.एम.)साठी श्री. धर्मेश व्यास सोबत सुश्री.सीणा रावडे.

उत्तरवादी क्रमांक २ साठी- श्री. प्रदीप थोरात सोबत सुश्री.अनीसा चिमा सोबत श्री. राजू एम. जैन.

मनोज काडू, कनिष्ठ अभियंता, 'डी' प्रभाग, उपस्थित.

१३.०१.२०२५ रोजी उपस्थित:

अपीलकर्त्यांसाठी, श्री. अशोक एम. सरावोगी ह्यांच्या निदेशनाखाली, श्री. आनंद मिश्रा सोबत श्री. अमित जी. दुबे

उत्तरवादी क्रमांक१(एम.सी.जी.एम.)साठी श्री. धर्मेश व्यास

उत्तरवादी क्रमांक २ साठी- श्री. राजू एम. जैन ह्यांच्या निदेशनाखाली, श्री. प्रदीप थोरात

***

न्यायमंच: न्या. एम. एम. साठ्ये.

दिनांक: १३ जानेवारी, २०२५

(इन चेंम्बर)

न्यायनिर्णय :

१. दिनांक ११.१२.२०२४ रोजी आणि दिनांक १६.१२.२०२४ रोजी पक्षांच्या विद्वान वकिलांची म्हणणे ऐकले आणि ते आज आदेश पारित करण्यासाठी ठेवण्यात आले आहे.

२. अपीलकर्ते हे वादी आहेत आणि उत्तरवादी हे प्रतिवादी आहेत. एल.सी.दावा क्रमांक ६४०५/२०२४ मधील नोटीस ऑफ मोशन क्र. ४९२०/२०२४ मध्ये बृहन्मुंबईच्या

शहर दिवाणी न्यायालयाने २२.११.२०२४ रोजी दिलेल्या आदेशाला आव्हान देत हे अपील दाखल करण्यात येत आहे. या आक्षेपीत आदेशाद्वारे अंतरिम दिलासा नाकारला गेला. दाव्याच्या संरचनेच्या संदर्भात उत्तरवादी दिनांक ०८.१०.२०२४ ची नोटीस आणि उत्तरवादी क्र.१/महानगरपालीका जारी केलेल्या दिनांक ०४.११.२०२४ रोजीच्या सकारण आदेशांवर कारवाई करण्यापासून उत्तरवादींना प्रतिबंधित करण्यासाठी हा प्रस्ताव काढण्यात आला होता.

३. दिनांक ०८.१०.२०२४ रोजी, मुंबई महानगरपालिका कायदा (थोडक्यात 'उक्त कायदा') च्या कलम ३५१ अंतर्गत जारी केलेल्या नोटीसांना आणि उत्तरवादी क्र.१/महानगरपालीकेच्या नियुक्त अधिकाऱ्याने पारित केलेले दिनांक ०४.११.२०२४ चे सकारण आदेश ह्यांना आव्हान देणास दावा दाखल करण्यात आला आहे,

<u>सादरीकरणे</u>

४. अपीलकर्त्यांचे विद्वान वकील श्री. सरावोगी यांनी सादर केले की अपीलकर्ते/ वादी हे १९४५ पूर्वीपासून अस्तित्वात असलेल्या त्यांच्या संबंधित वादप्रविष्ट संरचनेचे कायदेशीर अधिभोगदार आहेत. हे सादर केले जाते की १९६१ पूर्वीपासून उत्तरवादी महानगरपालिकेकडून दाव्याच्या संरचनांचे मूल्यांकन केले गेले आहे आणि अशा प्रकारे ते गणना तळाच्या आधी असलेल्या संरचनांना टॉलरेटेड संरचना आहेत. झोपडपट्टी

पुनर्वसन योजनेअंतर्गत पुनर्विकसित केलेल्या झोपडपट्टीच्या जमिनीत वादप्रविष्ट संरचना येतात असे सादर केले जाते. डी.एक्स. २४०२१२०००००० आणि डी.एक्स. २४०२०४००८०००० क्रमांक असलेली दोन मूल्यांकन विधेयके आणि त्यांच्या संबंधित भांडवली मूल्य विवरणपत्रांवर, दाव्याच्या संरचनेचे मूल्यांकन १९६१ मध्ये केले गेले आहे आणि अशा प्रकारे वादप्रविष्ट संरचनेचे गणना तळाच्या आधीपासून अस्तित्वात आहेत आणि म्हणून त्या टॉलरेटेड रचना आहेत असा युक्तिवाद करण्यासाठी अवलंबून आहेत. असा युक्तिवाद केला जातो की मूल्यांकन विधेयकांपैकी एक, वादप्रविष्ट संरचनेचे वर्णनात 'शेडसह घर' चा उल्लेख करते आणि कॅपिटल व्हॅल्यू स्टेटमेंटमध्ये 'चाळी वगळता पक्की इमारत' आणि 'चाळी सह कच्ची इमारत' दर्शवते जे वादप्रविष्ट संरचना अधिकृत असल्याचे सूचित करते. अपीलकर्त्यांच्या विद्वान वकिलांनी काही अपीलकर्त्यांच्या नावाने जारी केलेल्या कागदपत्रांवर भर दिला आहे, जे त्यांच्या मते, प्रथमदर्शनी झोपडपट्टी पुनर्वसनादरम्यान पात्रता दर्शवतात. त्यांनी पुढे सादर केले की उत्तरवादी क्रमांक २ मालकाने या खटल्यात आरोपपत्र दाखल करण्यासाठी दाखल केलेल्या चेंबर समन्स क्रमांक २४७७/२०२४ मध्ये, मालकाने स्वतः सांगितले आहे की वादप्रविष्ट मालमत्तांमध्ये टिन शेड आहेत, जे अपीलकर्त्यांच्या प्रकरणाला समर्थन देतात.

५. अपीलकर्त्यांच्या विद्वान वकिलांनी वेळोवेळी उत्तरवादी/महानगरपालिकेने जारी केलेल्या विविध परिपत्रकांवर भर दिला आहे. या कायद्याचा कलम ३५१ अंतर्गत नोटीसला ज्या प्रकारे आव्हान दिले जाते त्या संदर्भात त्याने त्याच्या सबमिशनच्या समर्थनार्थ खालील निर्णयांवर देखील भर दिला आहे.

१. रे: बांधकामे पाडण्याच्या बाबतीत निर्देश [रिट याचिका (दिवाणी) क्र.२९५/२०२२ मधील दिनांक १३.११.२०२४ रोजीचा आदेश (परिच्छेद ९०)]

२. वाडीलाल मगनलाल त्रेवडिया वि. मुंबई महानगरपालिका आणि इतर. [२०२१ (१)एमेच.एल.जे.१५७]

३. पाली हिल टूरिस्ट हॉटेल प्रा. लि. वि. बृहन्मुंबई महानगरपालिका, आणि अन्र. [आदेश क्र.७१५/२०२४ वरून उद्भवणारे अपील दिनांक ०६.०६.२०१७ चा आदेश]

४. मसूद अहमद सिद्दीकी वि. मुंबई महानगरपालिका आणि इतर. [आदेश क्र.७५/२०१३ वरून उद्भवणारे अपील दिनांक २३.०१.२०१३ चा आदेश]

५. श्री.अरविंद प्रधानभाई दमा वि. बृहन्मुंबई महानगरपालिका [आदेश क्र.३६१/२०१३ वरून उद्भवणारे अपील, दिनांक ३०.०८.२०१३ चा आदेश]

६. मोहम्मद युसूफ अबुल सत्तार वि. बृहन्मुंबई महानगरपालिका [आदेश क्रमांक ७१२/१९९६ मधून उद्भवणारे अपील दिनांक १९.०६.१९९६ च्या आदेशानुसार]

७. वकील मोहम्मद खान वि. बृहन्मुंबई महानगरपालिका [आदेश क्रमांक ०६९/१९९१ मधून उद्भवणारे अपील दिनांक ०८.०८.१९९१ च्या आदेशानुसार]

८.   सलीम बाबू खान आणि इतर वि. मुंबई महानगरपालिका [रिट याचिका (एल.) क्रमांक १३३०/२००८ मधील आदेश दिनांक ३०.०९.२००९]

९.   रमेश हरगोविंदास दिवेचा वि. बृहन्मुंबई महानगरपालिका आणि इतर [रिट याचिका क्रमांक ७१५/१९९९ मधील आदेश दिनांक १२.०७.१९९९]

१०.   जाधव चंद्र दास वि. गुवाहाटी महानगरपालिका [आसाम उच्च न्यायालय १९९६-जीएयुएलआर-१-७२, १९९६-जीएयुएलजे-१-४३-दिवाणी नियमः १३७१ : १९९४, आदेश दिनांक २५.०८.१९९५]

६.   दुसरीकडे, उत्तरवादी क्र.१/महानगरपालिकेचे विद्वान वकील श्री. व्यास यांनी सादर केले की जर दोन मूल्यांकन बिले आणि भांडवली मूल्य विवरणांचा बारकाईने विचार केला गेला तर ते औद्योगिक वापरासाठी मूल्यांकन केलेल्या तळमजल्यावरील बर्फ कारखान्याच्या संरचनेच्या संदर्भात आणि वापरकर्त्याला दुकान/व्यावसायिक म्हणून दर्शविणार्या केवळ तळमजल्यावरील सुमारे दोन शेडच्या संदर्भात असल्याचे दिसून येते. हे सादर केले जाते की बांधकामाच्या प्रकाराचे (घटक मूल्य) वर्णन केवळ कोणत्या दराने कराचे मूल्यांकन करावे लागेल हे निर्धारित करण्यासाठी दाखवले जाते आणि ते स्थळावरील वास्तविक रचना दर्शवत नाही. ते सादर केले जाते म्हणून बांधकामाच्या प्रकाराच्या स्तंभातील 'चाळ' साररव्या उल्लेखित शब्दाचा अर्थ असा नाही की तेथे अधिकृत चाळ आहे ज्याचे मूल्यांकन केले जाते. झोपडपट्टी पुनर्वसनाच्या प्रक्रियेस आपण पात्र आहोत असा युक्तिवाद करण्यासाठी अपीलकर्त्यांनी ज्या कागदपत्रांचा आधार घेतला आहे, ते दुसरे काही नसून वर्ष २००० मध्ये केलेल्या सर्वेक्षणात ओळखपत्र

देण्याच्या उद्देशाने सादर केलेल्या अर्जांच्या पावती आहेत आणि ती कागदपत्रे फोटो पास नाहीत आणि स्वतःहून वादप्रविष्ट संरचनांना कोणतेही संरक्षण देत नाहीत, असे सादर केले जाते.

७. पुढे असे सादर केले जाते की जारी केलेल्या दाव्याच्या सूचना अनधिकृत संरचनांच्या संदर्भात आहेत ज्या विटांच्या दगडी भिंती आणि लादी कोबा स्लॅबपासून बनविलेल्या आहेत आणि कल्पनेच्या कोणत्याही विस्ताराने तात्पुरती टिन शेड्स म्हणू शकत नाहीत. पुढे असे सादर केले जाते की जेव्हा मूल्यांकन बिले केवळ तळमजल्याची रचना दर्शवतात, तेव्हा पहिल्या मजल्याला अधिकृत करण्याचा प्रश्नच उद्भवत नाही, जे कोणत्याही मंजुरीशिवाय अस्तित्वात आहेत. जमीन आणि इमारतींचे भांडवली मूल्य निश्चित करण्यासाठीचे नियम, २०१५ च्या अनुसूची-ब आणि नियम ६ वर अवलंबून, (थोडक्यात '२०१५ नियम') असा युक्तिवाद केला जातो की चाळ किंवा आर. सी. सी. इमारत वगळता चाळ किंवा पक्की इमारतीसह अर्ध कायमस्वरूपी/कच्चा इमारतीचा उल्लेख हा दुसरे काही नसून गुणाकाराद्वारे वजन कोणत्या आधारावर ठेवायचे आहे हे दर्शविणारी नावे आहेत. संरचनांची छायाचित्रे अभिलेखावर ठेवली जातात. तो पुढील निर्णयांवर अवलंबून होता.

१. रमाकांत अंबालाल चोक्सी वि. हरीश अंबालाल चोक्सी आणि इतर. [दिवाणी अपील क्रमांक १३००१/२००२४ - विशेष रजा याचिका (दिवाणी) क्रमांक २५२/२०२३ दिनांक २२.११.२०२४ रोजीचा आदेश]

२. उच्च न्यायालयाने स्वतःच्या प्रस्तावावर, जिलानी बिल्डिंगच्या प्रकरणात भिवंडी निजामपूर व्ही. भिवंडी महानगरपालिका आणि इतर. [दिनांक २६.०२.२०२२ रोजीचा आदेश, सुओ मोटू लोकहित याचिका क्रमांक १/२०२०]

३. सॉलिटेअर बिल्डर्स अँड डेव्हलपर्स वि. बृहन्मुंबई महानगरपालिका आणि इतर. [अवमान याचिका क्र.९०/२०२४ दिनांक २१.११.२०२४ रोजीचा आदेश]

८. उत्तरवादी क्र.२/मालक साठीचे विद्वान वकील श्री. थोरात यांनी असा युक्तिवाद केला की संरचना टॉलरेटेड नाहीत आणि अपीलकर्त्यांकडे कोणतेही फोटो पास नाहीत आणि लागू असलेल्या झोपडपट्टी कायद्यांतर्गतही संरचना संरक्षित नाहीत. त्यांनी सादर केले की, या न्यायालयाने **संदेश सोनू गावळकर (वर उल्लेखित)** मधील न्यायनिर्णयाच्या परिच्छेद १६ मध्ये, अपीलकर्त्यांनी आधार घेतलेला **वाडीलाल मगनलाल त्रेवडिया (वर उल्लेखित)** याचा निकाल आधीच वेगळा केलेला आहे. अपीलकर्त्यांनी भरवसा ठेवलेल्या **मसूद अहमद सिद्दीकीच्या (वर उल्लेखित)** निकालात देखील वेगवेगळ्या तथ्यांचा संच आहे आणि त्यामुळे त्यात स्पष्टपणे फरक केला जाऊ शकतो, असे त्यांनी सांगितले.

९.	त्यांनी सादर केले की संरचनेच्या संरक्षणाचा दावा करण्यासाठी, एक पक्ष पात्र असणे आवश्यक आहे आणि महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, मंजुरी आणि पुनर्विकास) कायदा, १९७१ (थोडक्यात 'झोपडपट्टी कायदा') च्या कलम ३एक्स आणि ३ वाय. मध्ये विचारात घेतल्याप्रमाणे फोटो पास जारी केला जाणे आवश्यक आहे. त्यांनी सादर केले की सध्याच्या प्रकरणात, त्या वतीने आधारलेली कागदपत्रे सर्वेक्षणात नाव समाविष्ट करण्यासाठीच्या अर्जांशिवाय काहीच नाहीत आणि अपीलकर्त्यांच्या पात्रतेची पडताळणी केली गेली आहे किंवा संरक्षणाचा दावा करण्यासाठी त्यांना फोटो पास जारी केले गेले आहेत हे दर्शविण्यासाठी अभिलेखावर काहीही नाही. ज्या वादप्रविष्ट मालमत्तेवर संरचना आहेत ती झोपडपट्टी म्हणून घोषित केलेली नाही, असे त्यांनी ठामपणे सांगितले. त्यांनी सादर केले की उत्तरवादी क्रमांक २ ने तात्पुरत्या टिन शेड्सबद्दल दाखल केलेल्या चेंबर समन्समधील केवळ दाव्यांचा अर्थ असा नाही की ते गणना तळाच्या आधी बांधले गेले आहेत. त्यांनी निदर्शनास आणून दिले की संबंधित दाव्यात असेही म्हटले आहे की टिन शेड मंजुरीविना आहेत.

१०.	त्यांनी पुढे सांगितले की, आर.टी.आय. अंतर्गत प्राप्त झालेले एस.आर.ए. चे दिनांक २८.०८.२०२४ चे पत्र, ज्यावर अपीलकर्त्यांनी भर दिला होता, ते केवळ असे सूचित करते की अर्ज सादर करण्यात आला होता आणि झोपडपट्टी रहिवाशांच्या

प्रस्तावित सोसायटीचे नाव दिले गेले नव्हते, त्यामुळे विनंती केलेली यादी देण्यात आली नव्हती. असे की हा दस्तऐवज कोणत्याही प्रकारे हे स्थापित करत नाही, की उक्त संरचना (भूतळ मजला+१) झोपडपट्टीत स्थित आहेत. जेथे परिशिष्ट-II कोणत्याही संरक्षणाचे समर्थन करण्यासाठी तयार आहे तेथे कोणतीही झोपडपट्टी योजना सादर केली गेली आहे हे देखील यातून दिसून येत नाही. तसेच, १९७२ मध्ये शहर सर्वेक्षणाने तयार केलेले भूकर सर्वेक्षण पत्रक सूट संरचनांचे अस्तित्व दर्शवत नाही, असेही सादर केले जाते. त्याच्या दाव्याच्या समर्थनार्थ त्याने पुढील निकालांवर भर दिला.

१. श्री सावजी भवन बेरा आणि अन्र. विरुद्ध बृहन्मुंबई महानगरपालिका आणि अन्र २००१ [एस. सी. सी. ऑनलाईन बॉम्ब २८८]

२. संदेश सोनू गावळकर वि. बृहन्मुंबई महानगरपालिका [आदेश क्रमांक ६८६/२०२२ मधून उद्भवणारे अपील, दिनांक ०४.०९.२०२३ रोजीचा आदेश]

<u>कारणे आणि निष्कर्ष</u>

११. मी प्रतिस्पर्ध्यांच्या निवेदनांचा विचार केला आहे आणि अभिलेखांचे अवलोकन केले आहे. दोन मूल्यांकन बिलांचे दस्तऐवज आणि त्यांच्याशी संबंधित भांडवली मूल्य विवरणपत्रे बर्फ कारखाना आणि शेडच्या तळमजल्यावरील संरचनांचे अस्तित्व स्पष्टपणे

दर्शवतात परंतु ते कोणत्याही भूतळ मजला + एका संरचनेचे संकेत देत नाहीत. उक्त दस्तऐवज असेही सूचित करतात की मूल्यांकनात प्रतिबिंबित झालेल्या संरचना एकतर औद्योगिक किंवा व्यावसायिक स्वरूपाच्या आहेत आणि याचिकाकर्त्यांनी याचिकेत नमूद केल्याप्रमाणे निवासी परिसर नाहीत.

१२. दाव्याच्या नोटीसमध्ये दिलेले वर्णन विशिष्ट आहे, तसेच शहर सर्वेक्षण क्रमांक आणि पत्ता इत्यादींच्या आवश्यक तपशीलांसह दाव्याच्या संरचनेचे मोजमाप आहे आणि म्हणून ते अस्पष्ट असल्याचे म्हटले जाऊ शकत नाही. उत्तरवादी/महानगरपालिकेने नोंदवलेल्या छायाचित्रांवरून स्पष्टपणे सूचित होते की वादप्रविष्ट संरचना भूतळ मजला + १ रचना असणे आवश्यक आहे आणि एका संरचनेत अगदी 'पहिल्या मजल्यापासून अर्धा मजला' देखील दृश्यमान आहे. या प्रकरणाच्या त्या दृष्टिकोनातून, अपीलकर्त्यांनी अवलंबून ठेवलेली मूल्यांकन विधेयके आणि भांडवली मूल्य विवरणपत्रे सध्याच्या संरचनेचे अस्तित्व स्थापित करत नाहीत (भूतळ मजला +१), गणना तळाच्या आधी.

१३. अपीलकर्त्यांनी भरलेल्या कथित ओळख दस्तऐवजांचा विचार करता, ते मुळात सन २००० मध्ये केलेल्या सर्वेक्षणात ओळखपत्र मंजूर करण्यासाठी सादर केलेले अर्ज आहेत आणि ते दस्तऐवज अपीलकर्त्यांनी ताब्यात घेतलेल्या संरचनांना कोणतेही संरक्षण मंजूर केल्याचे सूचित करत नाहीत. याशिवाय, एकूण १० अपीलकर्त्यांपैकी

केवळ ३ कागदपत्रे सादर केली जातात. मान्य आहे की, अपीलकर्त्यांनी झोपडपट्टी कायद्याचे ३एक्स आणि ३ वाय कलमात विचारता घेतल्याप्रमाणे कोणतेही फोटो-पास सादर केलेले नाहीत.

१४. दाव्यात आव्हान दिलेल्या कायद्याच्या कलम ३५१ अंतर्गत नोटिसांचे अवलोकन तसेच नियुक्त अधिकाऱ्याने पारित केलेल्या सकारण आदेशांमध्ये असे दिसून येते की, अपीलकर्त्यांना वादप्रविष्ट संरचनेबाबतच्या त्यांच्या दाव्याच्या समर्थनार्थ कागदपत्रे सादर करण्याची संधी देण्यात आली होती, तथापि, त्यांनी सादर केलेली कागदपत्रे त्यांच्या दाव्याचे समर्थन करत नसल्याचे आढळून आले आहे.

१५. अनधिकृत संरचनेविषयीचा दावा सिद्ध करण्याचा भार प्राधिकरणावर राहील, असा आरोप करणाऱ्या वादाला समर्थन देणाऱ्या वाडीलाल मगनलाल त्रेवडिया (वर नमूद केलेल्या) याच्या खटल्यातील अपीलकर्त्यांच्या विद्वान वकिलाने दिलेल्या निर्णयावर या न्यायालयाने यापूर्वीच संदेश सोनू गवलकर (वर नमूद केलेल्या) मधील परिच्छेद १६ मध्ये विचार केला आहे, ज्यात खालीलप्रमाणे लिहिले आहेः

> "१६. श्री. सरावोगी यांनी **वाडिलाल मगनलाल त्रेवडिया** (वर नमूद केलेल्या) प्रकरणातील या न्यायालयाच्या निकालावर देखील भर दिला आहे, त्यांच्या या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ की संरचनेच्या अनधिकृत स्वरूपाबद्दलचे दावे सिद्ध करण्याचे ओझे प्राधिकरणावर असेल आणि रचना अनधिकृत आहे असा आरोप

केला आहे. <u>तथापि, वाडीलाल मगनलाल त्रेवडियामधील तथ्ये पूर्णपणे वेगळी होती. त्या प्रकरणात, ही रचना बेकायदेशीरपणे पाडण्यात आली होती आणि न्यायालयाने स्थिती पूर्ववत करण्याचे निर्देश दिले होते. न्यायालयाच्या निर्देशांनुसार याचिकाकर्त्याने त्यातील संरचनेची पुनर्रचना केली होती. मोडकळीस आलेल्या संरचनेपेक्षा पुनर्बांधणी केलेली रचना आकाराने मोठी असल्याचा आरोप महानगरपालिकेने केला. या प्रकरणातील तथ्यांच्या प्रकाशात, मोडकळीस आलेल्या संरचनेपेक्षा पुनर्बांधणी केलेल्या संरचनेचा आकार जास्त होता हे सिद्ध करण्यासाठी महानगरपालिकेवर भार टाकण्यात आला.</u> त्यामुळे प्रत्येक बाबतीत महानगरपालिकेने ही रचना अनधिकृत असल्याचे सिद्ध केले पाहिजे या प्रस्तावाच्या समर्थनार्थ वाडीलाल मगनलाल त्रेवाडिया येथील निकालाचा उल्लेख केला जाऊ शकत नाही. याउलट, कायद्याच्या कलम ३५४ ए च्या तरतुदींनुसार अनधिकृत कामात गुंतलेल्या व्यक्तीने अशा कामाच्या अंमलबजावणीसाठी जारी केलेली विकास परवानगी सादर करणे आवश्यक आहे. त्यामुळे वाडीलाल मगनलाल त्रेवाडिया प्रकरणातील निकाल सध्याच्या प्रकरणाला लागू होणार नाही.”

[भर दिला जातो]

वाडीलाल मगनलाल त्रेवडिया (वर नमूद केलेल्या) प्रकरणापेक्षा सध्याच्या प्रकरणाची तथ्ये देखील पूर्णपणे वेगळी आहेत. त्यामुळे, प्रत्येक बाबतीत, प्रतिवादी/महानगरपालिकेने रचना अप्रमाणित असल्याचे सिद्ध करणे आवश्यक आहे या प्रस्तावाच्या समर्थनार्थ उक्त निर्णयाचा उल्लेख केला जाऊ शकत नाही.

१६. अपीलकर्त्यांनी आधार घेतलेल्या **मसूद अहमद सिद्दीकीच्या** (वर नमूद केलेल्या) न्यायनिर्णयाचा विचार केला तर तो पूर्णपणे वेगळा असल्याने या प्रकरणातील तथ्यांना

लागू केला जाऊ शकत नाही. त्या प्रकरणात, १९७९ सालच्या संरचनांचे अस्तित्व दर्शविणारी कागदपत्रे होती आणि त्या तथ्यांमध्ये, असंतुष्ट जमीनदाराच्या तक्रारींची दखल घेण्याबाबत निरीक्षणे केली गेलेली आहेत. सध्याच्या प्रकरणात, जेव्हा वादप्रविष्ट संरचनेच्या अस्तित्वाच्या समर्थनार्थ कोणतेही दस्तऐवज नाहीत (भू-तळ मजला +१), उक्त निर्णयामुळे अपीलकर्त्यांचे प्रकरनाला आधार मिळणार नाही आणि नगरपालिका अधिकाऱ्यांनी घेतलेल्या दखले मध्ये कोणताही दोष आढळत नाही.

१७. **सुओ मोटू लोकहित याचिका क्रमांक १/२०२०** (वर नमूद केलेल्या) च्या परिच्छेद ७८ मध्ये, या न्यायालयाच्या खंडपिठाने नमूद केले आहे की दिवाणी न्यायालयाने अत्यंत सावधगिरी बाळगणे आवश्यक आहे आणि अशा दाव्यांचा सामना करताना योग्य दृष्टिकोन बाळगणे आवश्यक आहे आणि महानगरपालिकेच्या अधिकाऱ्यांनी घेतलेल्या बेकायदेशीर बांधकामांवरील कारवाईला कोणत्याही अयोग्य न्यायिक हस्तक्षेपामुळे विलंब होऊ नये.

१८. अपीलकर्त्यांनी भरवसा ठेवलेल्या इतर निकालांचा विचार करता, ते अपील कर्त्यांच्या प्रकरनाला हातभार लावत नाही, कारण दाव्याचा विषय अनधिकृत बांधकामांविरुद्धची कारवाई असल्याने, प्रत्येक दाव्यातील तथ्यांचा संच वेगळा असल्याने, प्रत्येक दाव्याच्या आधारावर याचिकेवर विचार करावा लागेल. वादप्रविष्ट

संरचना अधिकृत आहे या त्यांच्या दाव्याच्या समर्थनार्थ कागदपत्रे सादर करण्यासाठी अपीलकर्त्यांना पुरेशी संधी देण्यात आली होती का हे पाहणे आवश्यक आहे. अभिलेख सूचि करतो की ०८.१०.२०२४ रोजी जारी केलेल्या सूचनांनंतर वेळ देण्यात आली आणि कागदपत्रांचा विचार केला गेला आणि साकारण आदेश दिनांक ०४.११.२०२४ रोजी दिले गेले . त्यामुळे नैसर्गिक न्यायाच्या तत्त्वाचाही भंग झालेला नाही.

१९. **वांडर लिमिटेड आणि अन्य एक विरुद्ध अँटॉक्स इंडिया पी. लि.-१९९० (पूरक) एस.सी.सी. ७३७** मध्ये, माननीय सर्वोच्च न्यायालयाने, न्यायचौकशी न्यायालयाने आधीच विवेकबुद्धी वापरून दिलेल्या निर्णयाच्या जागी सिद्धांत अपीलीय न्यायालयाद्वारे विवेकबुद्धीच्या बदलासंदर्भात कायदा घालून दिला आहे. उक्त निर्णयाच्या परिच्छेद क्र.१४ मध्ये, माननीय सर्वोच्च न्यायालयाने असे म्हटले आहे की प्रथमदर्शनी, अपील न्यायालय न्यायालयाच्या विवेकबुद्धीच्या वापरात हस्तक्षेप करणार नाही फक्त जिथे विवेकबुद्धीचा वापर मनमानीपणे किंवा लहरीपणे किंवा विकृतपणे केला गेला आहे असे दर्शविले गेले आहे किंवा जेथे न्यायालयाने अंतर्वर्ती आदेशांचे अनुदान किंवा नकार नियंत्रित करणाऱ्या कायद्याच्या निश्चित तत्त्वांकडे दुर्लक्ष केले आहे, अशी प्रकरणे वगळली जातील त्यामध्ये ते स्वतःच्या विवेकबुद्धीची जागा घेतील. विवेकबुद्धीच्या वापराविरूद्ध अपील हे तत्त्वतः अपील असल्याचे म्हटले जाते. त्यानंतर या न्यायालयाने

सातत्याने या भूमिकेचे पालन केले आहे, ज्याचा अलीकडेच माननीय सर्वोच्च न्यायालयाने रमाकांत **अंबालाल चोक्सी विरुद्ध हरीश अंबालाल चोक्सी [२०२४ एस.सी.सी. ऑनलाईन एस.सी.३५३८]** या प्रकरणात पुनरुच्चार केला आहे.

२०. वर वर्णन केलेल्या गोष्टींच्या प्रकाशात, जेव्हा आक्षेपित आदेशाचा अभ्यास केला जातो, तेव्हा असे दिसून येते की अभिलेखातील सामग्रीचा विचार केल्यानंतर आणि अपीलकर्त्यांच्या प्रकरणाचे समर्थन करण्यासाठी कोणतेही प्रथमदर्शनी साहित्य नसल्याचे आढळून आल्यानंतर तर्कशुद्ध आदेशाद्वारे अंतरिम दिलासा नाकारला जातो. आक्षेपित आदेशात नमूद केलेली कारणे आणि निष्कर्ष हे विकृत किंवा मनमानी किंवा लहरी नाहीत. या प्रकरणाच्या त्या दृष्टिकोनातून, न्यायचौकशी न्यायालयाने आधीच विवेकबुद्धी वापरून दिलेल्या निर्णयाला बदलण्यासाठी हे योग्य प्रकरण नाही.

२१. अपीलात कोणतेही तथ्य नाही. त्यानुसार ते फेटाळले जाते. सर्व प्रलंबित अंतरिम अर्जही फेटाळले जातात.

२२. हे नमूद करण्याची गरज नाही की दावा त्याच्या गुणवत्तेनुसार, कायद्यानुसार पुढे जाईल. पक्षांचे प्रतिस्पर्धी वाद खुले ठेवले जातात.

२३. या आदेशाच्या योग्यरित्या प्रमाणित किंवा डिजिटल स्वाक्षरी केलेल्या प्रतीवर सर्व संबंधितांनी कारवाई करावी.

(न्या. एम. एम. साठ्ये)

२४. या टप्प्यावर, याचिकाकर्त्यांचे विद्वान वकील या न्यायालयाने दिनांक १६.१२.२०२४ रोजी दिलेला अंतरिम आदेश चालू ठेवण्याची प्रार्थना करतात. उत्तरवादींच्या (महानगरपालिका आणि मालक) विद्वान वकिलांनी या विनंतीला विरोध केला. २२.११.२०२४ रोजी न्यायचौकशी न्यायालयाने दिलेले संरक्षण आदेश संमत होईपर्यंत कायम ठेवण्यात आले होते हे लक्षात घेता, ते आजपासून दोन आठवड्यांच्या कालावधीसाठी सुरू ठेवण्यात येत आहे.

(न्या. एम. एम. साठ्ये)

अस्वीकरण

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

कोणत्याही कारणाकरिता वापर करता येणार नाही. तसेच, इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणीकरिता वैध मानला जाईल".