(इंग्रजीत टंकलिखित न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

[**२०२३**] **६ एस. सी. आर. ५६**

गोदरेज अँड बॉयस मॅन्युफॅक्चरिंग कंपनी लिमिटेड तर्फे

नियुक्त न्यायप्रतिनिधी आणि अन्य

- विरुद्ध -

बृहन्मुंबई महानगरपालीका आणि ईतर

(दिवाणी अपील क्र. ९०२१/२०१४)

मे ०८, २०२३.

[न्यायमूर्ति व्ही. रामसुब्रमण्यन आणि न्यायमूर्ति पंकज मिथल]

महाराष्ट्र प्रादेशिक आणि नगररचना अधिनियम, १९६६ : कलम १२६ - योजनेमध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या सार्वजनिक प्रयोजनानांकरिता आवश्यक असलेली जमीन संपादन करणे - अपीलकर्ता हे बृहमुंबईसाठी केलेल्या दुसऱ्या विकास योजनेअंतर्गत येणाऱ्या भूखंडाचे मालक होते, जो 'मनोरंजनासाठी असलेले मैदान' या उद्देशाने राखीव ठेवण्यात आला होता - अपीलकर्ता क्र १ ने मनोरंजनाच्या उद्देशाने राखीव असलेली जमीन स्वाधीन करण्यासाठी आणि विकास हक्क प्रमाणपत्र (डेव्हलोपमेंट राईट सर्टिफिकेट - डी. आर. सी.) मिळविण्यासाठी अर्ज केला - स्वाधीन करावयाच्या असेलेल्या जमीनला विकसित करण्याचा हेतू व्यक्त करण्यात आला - प्रस्ताव स्वीकारला, अपीलकर्त्याने विकासाची कामे हाती घेतली आणि जमिनीचा ताबा दिला -अपीलकर्ता क्र. १ ला डी. आर. सी. जारी करण्यात आला, तथापि, कोणताही अतिरिक्त टी. डी. आर. दिला गेला नाही -काही विशिष्ट परिस्थितींमध्ये, अतिरिक्त टी. डी. आर. देण्याला निर्बंध घालणाऱ्या दिनांक ०९/०४/१९९६ रोजीच्या परिपत्रकाच्या आधारे अपीलकर्त्याचा अतिरिक्त टी. डी. आर. मंजूर करण्याचा दावा महानगरपालिकेने फेटाळला - हे परिपत्रक या न्यायालयासमोर आव्हानाखाली असल्याने, अपीलकर्ता क्र. १ निकालाची वाट पाहत होता - त्यानंतर, या न्यायालयाने २००९ मध्ये गोदरेज आणि बॉयस मॅन्युफॅक्चरिंग कंपनी लिमिटेडच्या प्रकरणात सदर परिपत्रक रद्द केले जे अपीलकर्ता क्र. १ यांचेच प्रकरण होते परंतु इतर वेगळ्या मालमत्तेच्या संदर्भात -नोव्हेंबर २००९ मध्ये केलेली अतिरिक्त टी. डी. आर. साठी आणखी एक विनंती करण्यात आली, जी

ऑगस्ट २०१० मध्ये नाकारण्यात आली -उच्च न्यायालयाने त्याच्याविरुद्धची रिट याचिका फेटाळली कारण अपीलकर्त्यांनी दावा सोडला होता - अपीलमध्ये असे मत व्यक्त करण्यात आले की - परित्यागाचा कायदा 'इनव्हिटो बेनिफिसियम नॉन डॅटर' या विधी सूक्तिवर आधारित आहे याचा अर्थ असा आहे की कायदा एखाद्या व्यक्तीला ज्याची त्याला इच्छा नसते असे कोणतेही अधिकार किंवा लाभ देत नाही.- तथापि, १९९६ ते २००९ या कालावधीत, अतिरिक्त टी. डी. आर. साठी दावा करण्याचा अधिकार निलंबित स्वरूपात होता, ज्यामुळे अपीलकर्त्याला निर्णय होईपर्यंत प्रतीक्षा करावी लागली - या कालावधीत अपीलकर्त्यांची वाट पाहावी लागणे हे परित्याग करण्यासारखे असू शकते असे म्हणणे स्पष्टपणे अन्यायकारक आणि अस्वीकार्य आहे -अतिरिक्त टी. डी. आर.च्या मंजुरी संदर्भात, अपीलकर्ता क्रमांक १ ने त्यांच्या वास्तुविशारदांद्वारे जमिनीला सुपूर्द करेपर्यंत हाती घेतलेले सर्व उपक्रम सुविधा विकासासाठी आणि अतिरिक्त टी. डी. आर. मंजुरीसाठी नव्हते - महानगरपालिकेला जमिनीचे स्वाधिकरण स्वीकारण्यास आणि टी. डी. आर. मंजूर करण्यास भाग पाडण्याच्या प्रयत्नांचा एक भाग म्हणून ही सर्व कामे हाती घेण्यात आली होती -अशा प्रकारे, अतिरिक्त टी. डी. आर. मिळण्याचा हक्क मिळवण्यासाठी अपीलकर्त्यांनी सुविधा विकसित केली नाही या वस्तुस्थितीचा निष्कर्ष अभिलेखावर नोंदविण्यात उच्च न्यायालय योग्य होते -या संदर्भात उच्च न्यायालयाने केलेल्या तथ्याचा निष्कर्ष कायम ठेवण्यात आला आहे- बृहमुंबई विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१- विनियम ३४.

शब्द आणि वाक्यांश : "सुखसोय" आणि "विकास"- याचा अर्थ, महाराष्ट्र प्रादेशिक आणि नगररचना अधिनियम, १९६६ च्या संदर्भात.

अपील फेटाळत न्यायालयाने असे मत व्यक्त केले की

१.१ परित्यागाचा कायदा 'इनव्हिटो बेनिफिसियम नॉन डॅटर' या विधी सूक्तिवर आधारित आहे. याचा अर्थ असा आहे की कायदा एखाद्या व्यक्तीला ज्याची त्याला इच्छा नसते असे कोणतेही अधिकार किंवा लाभ देत नाही. [परिच्छेद १५] [६९-ब]

१.२ महानगरपालिकेने त्यांच्या दिनांक २७.११.१९९८ च्या फेटाळण्याच्या आदेशात अतिरिक्त टी.डी.आर देण्यास व्यत्यय म्हणून जे नमूद केले होते ते पहिल्या फेरीत आव्हानाचा विषय होता. हे अपीलकर्ता क्र १ यांनी केले होते, जरी ते दुसऱ्या मालमत्तेच्या संदर्भात होते. जर पहिल्या फेरीतील हा निर्णय अपीलकर्ता क्र १ यांच्या विरुद्ध गेला असता,

तर "प्रचलित धोरणा" च्या आधारे अतिरिक्त टी.डी.आर साठी अपीलकर्त्यांचा दावा फेटाळणे हे अंतिम आणि निर्विवाद झाले असते.[परिच्छेद १७] [६९-एफ-जी]

१.३ १९९६ ते २००९ या कालावधीत अतिरिक्त टी. डी. आर साठी दावा करण्याचा अधिकार उत्साहवर्जित होता. त्यामुळे, अपीलकर्त्यांना त्यांच्या हक्कांवरील ढग निरभ्र होईपर्यंत प्रतीक्षा करावी लागली. अश्या अस्पष्ट स्थितीत अपीलकर्त्यांनी केलेली प्रतीक्षा त्याग करण्यासारखीच आहे, असे म्हणणे स्पष्टपणे अन्यायकारक आणि अस्वीकार्य आहे. त्यामुळे, उच्च न्यायालयाने अपीलकर्त्यांनी दावा सोडला होता याबाबत नोंदवलेला निष्कर्ष कायदा किंवा सध्याच्या खटल्याच्या तथ्यांशी सुसंगत नाही आणि त्यामुळे त्याचे उत्तर अपीलकर्त्यांच्या बाजूने द्यावे लागेल. [परिच्छेद १८] [६९-जी-एच; ७०-ए-बी]

२.१ कलम २ (२) मध्ये परिभाषित केल्याप्रमाणे 'सुखसोय' या शब्दाच्या अर्थामध्ये अनेक बाबींचा समावेश आहे ज्यात 'मनोरंजनासाठी असलेले मैदान' देखील समाविष्ट आहे. 'विकास' हा शब्द कलम २ (७) अंतर्गत समाविष्ट होतो ज्यामध्ये खाणकाम किंवा जमिनीवरील इतर कामे किंवा कोणत्याही इमारतीमध्ये किंवा जमिनीत कोणताही भौतिक बदल करणे आणि कोणत्याही जमिनीची पुनर्बांधणी, पुनर्विकास आणि मांडणी आणि उपविभाग करणे याचा समावेश होतो. [परिच्छेद ३८] [७६-डी -ई]

२.२ अगदी तंतोतंत सांगायचे तर, अपीलकर्ता क्रमांक १ ने त्यांच्या वास्तुविशारदांद्वारे जमिनीचा ताबा सुपूर्द होईपर्यंत हाती घेतलेले सर्व उपक्रम सुविधेच्या विकासासाठी आणि अतिरिक्त टी. डी. आर च्या मंजुरीसाठी नव्हते. महानगरपालिकेला स्वाधीन जमीन स्वीकारण्यास आणि टी.डी. आर मंजूर करण्यास भाग पाडण्याच्या प्रयत्नांचा एक भाग म्हणून ही सर्व कामे हाती घेण्यात आली होती.[परिच्छेद ४१] [८३-बी -सी]

२.३ मेफेअर हाऊसिंगने (ज्याचा अपीलकर्ता क्रमांक २ हा भागीदार आहे) प्रकरणात प्रवेश केल्यानंतरच, प्रथम मनोरंजनासाठी असलेले मैदान विकसित करण्यासाठी आणि त्याची देखभाल करण्यासाठी दिनांक २०.११.१९९६ रोजीच्या विनंती पत्रासह आणि नंतर अपीलकर्ता क्र १ द्वारे दिनांक २४.१२.१९९६ च्या मुखत्यारपत्राच्या अंमलबजावणीसह सुविधा विकसित करण्याची आणि अतिरिक्त टी. डी. आर मागण्याची कल्पना पुढे आली. परंतु दुर्दैवाने, महानगरपालिकेने मेफेअर हाऊसिंगचे प्रतिनिधित्व करणाऱ्या अपीलकर्ता क्र २ यांना येथे स्पष्ट केले की मनोरंजनासाठी असलेल्या मैदानाच्या विकासासाठी अतिरिक्त टी.

डी. आर मिळण्यास पात्र राहणार नाही. दिनांक २३.०१.१९९८ रोजीच्या पत्रात मेफेअर हाऊसिंगला स्पष्ट करण्यात आले होते की त्यांना कोणताही टी. डी. आर दिला जाणार नाही. [परिच्छेद ४२] [८३-सी-ई]

२.४ जेव्हा मेफेअर हाऊसिंगने मनोरंजनासाठी असलेले मैदान विकसित करण्यासाठी आणि देखभालीसाठी परवानगी मागण्यासाठी दिनांक २०.११.१९९६ रोजीचे पत्र महानगरपालिकेला पाठवले, तेव्हा त्यांचा स्वाधीन केलेल्या जमिनीशी काहीही संबंध नव्हता. त्यामुळे ते टी. डी. आर किंवा अतिरिक्त टी. डी. आर साठी पात्र नव्हते. ही अडचण लक्षात घेऊन, अपीलकर्ता क्र १ वर, वरचढ होण्याकरिता, त्यांनी अपीलकर्ता क्रमांक १ कडून दोन मुखत्यारपत्र (पी. ओ. ए. चे) विलेख मिळाल्याचे दिसते. खरे तर, पहिले मुखत्यारपत्र(पी. ओ. ए.) अनावश्यक होते कारण ते अंमलात येईपर्यंत, अपीलकर्ता क्र १ ने टी. डी. आर साठी डी. आर. सी आधीच प्राप्त केला होता. तरीही, पहिले मुखत्यारपत्र (पी. ओ. ए) टी.डी. आर. साठी होते आणि दुसरे मुखत्यारपत्र (पी. ओ. ए). अतिरिक्त टी. डी. आर साठी होते. [परिच्छेद ४३] [८३-ई-एफ]

२.५ पक्षांमधील पत्रव्यवहाराच्या स्वतंत्र विश्लेषणावरूनही असे दिसून येते की अतिरिक्त टी. डी. आर साठी पात्र होण्यासाठी अपीलकर्ता क्रमांक १ द्वारे कायद्याने आवश्यक असलेली कोणतीही सुविधा विकसित केली गेली नव्हती.[परिच्छेद ४४] [८३-जी]

२.६ मनोरंजनासाठी असलेल्या मैदानाच्या उपलब्ध असल्याच्या छायाचित्रांकडे आम्ही आपले लक्ष वेधले असता , अपीलकर्त्यांच्या विद्वान वरिष्ठ वकिलांनी असा युक्तिवाद केला की जी एकेकाळी नापीक जमीन होती, ती आता जशी आहे तशी होऊ शकली नसती, जी अपीलकर्त्यांनी हाती घेतलेल्या कामांमुळे झाली. त्यामुळे, त्यांचा युक्तिवाद असा होता की जर याचा अर्थ सुखसोयींचा विकास असा लावला गेला नाही, तर इतर कशाचाही असा अर्थ लावला जाऊ शकत नाही.[परिच्छेद ४५] [८४-ए-बी]

२.७ दुर्दैवाने अपीलकर्त्यांसाठी, त्यांनी त्यांच्या वास्तुविशारदांच्या माध्यमातून ताबा सोपवण्याच्या आणि डी.आर.सी मिळवण्याच्या तारखेपर्यंत जे काही केले होते, ते त्यांच्याद्वारे सुविधेचा विकास म्हणून दर्शविल्या गेले नाही. ताबा सुपूर्द करण्याच्या तारखेपर्यंतच्या त्या सर्व उपक्रमांमुळे जर सुविधांचा विकास होत असेल, तर सुविधा विकासाचे कार्य हाती घेण्यासाठी आणि अतिरिक्त टी.डी.आर मिळविण्यासाठी अपीलकर्ता क्रमांक १ ने

अपीलकर्ता क्रमांक २ ला मुखत्यारपत्र (पी. ओ. ए.) देण्याची गरज नव्हती. जर सुविधा विकासाचे काम आणि अतिरिक्त टी.डी.आर साठी दावा दाखल करण्याचे काम मेफेअर हाऊसिंगचे चित्र समोर आल्यानंतरच हाती घेतले गेले असते, तर अपीलकर्ते हे महानगरपालिकेने घालून दिलेल्या अटीशी बांधील होते जी अट ही होती की अपीलकर्ता क्रमांक २ अतिरिक्त टी.डी.आर साठी पात्र राहणार नाही.अतिरिक्त टी.डी.आर चा हक्क मिळवण्यासाठी अपीलकर्त्यांनी सुविधा विकसित केली नाही या वस्तुस्थितीचा निष्कर्ष अभिलेखावर नोंदवण्यात उच्च न्यायालय योग्य होते. या संदर्भात उच्च न्यायालयाने केलेल्या तथ्याचा निष्कर्ष एकदा कायम ठेवला की, अपील तिच्या नियोजित निर्णयाकडे आपोआप वाटचाल करते. [परिच्छेद ४६, ४७] [८४-बी-डी; ई]

गोदरेज अँड बॉयस मॅन्युफॅक्चरिंग कंपनी लिमिटेड -विरुद्ध- महाराष्ट्र राज्य आणि इतर **(२००९) ५ एस. सी. सी. २४: [२००९] १ एस.सी.आर १०१६;** पी. दासा मुनि रेड्डी -विरुद्ध - पी. अप्प राव **(१९७४) २ एस. सी. सी. ७२५: [१९७५] २ एस. सी. आर. ३२-संदर्भित.**

<u>निर्णयविधी संदर्भ</u>

[१९७५] २ एससीआर ३२	परिच्छेद १५	मध्ये संदर्भित
[२००९] १ एससीआर १०१६	परिच्छेद १६	मध्ये संदर्भित

दिवाणी अपील अधिकारिता : दिवाणी अपील क्र ९०२१/२०१४

डब्ल्यू. पी. क्रमांक २०५८/२०१० मधील मुंबई उच्च न्यायालयाच्या दिनांक ०८.०८.२०११ रोजीच्या निकाल आणि आदेशावरून.

अपीलकर्त्यांतर्फे अधिवक्ते; पी. चिदंबरम, प्रवीण समधानी, वरिष्ठ अधिवक्ते, प्रमोद बी. अग्रवाल, अनिरुद्ध जोशी, निवित श्रीवास्तव, नेल मांडेविया, कुणाल वाजानी, आयुष अग्रवाल आणि शुभांग टंडन.

उत्तरवादींतर्फे अधिवक्ते आत्माराम एन. एस. नाडकर्णी, वरिष्ठ अधिवक्ता, एस. सुकुमारन, आनंद सुकुमार, भुपेश कुमार पाठक, सुश्री मीरा माथुर, एस. एस. रिबेलो, सुश्री दीप्ती आर्य, सुश्री आरझू पॉल, सुश्री मनीषा गुप्ता.

न्यायालयाचा निर्णय यांच्याद्वारे देण्यात आला

न्यायमूर्ति व्ही. रामसुब्रमण्यन

१. मुंबई उच्च न्यायालयाने याचिकाकर्ताचा दावा फेटाळून लावल्यामुळे ज्यामध्ये एकूण ३१,०५७.३० चौरस मीटर क्षेत्रफळामध्ये *"मनोरंजनासाठी असलेले मैदान"* या सुविधेच्या बांधकाम आणि विकासासाठी, विकास हक्क प्रमाणपत्र[1] (डीआरसी-डेव्हलपमेंट राईट सर्टिफिकेट) मंजूर केल्यामुळे, मुंबई उच्च न्यायालयासमोरील याचिकाकर्ता हा अपील मध्ये आले आहे.

२. आम्ही अपीलकर्त्यांतर्फे विद्वान ज्येष्ठ वकील पी. चिदंबरम आणि उत्तरवादी तर्फे श्री.आत्माराम एन. एस. नाडकर्णी यांचे म्हणणे ऐकले आहे.

३. अपीलकडे नेणारी पार्श्वभूमी खालीलप्रमाणे आहेः

(i) बृहन्मुंबईसाठी केलेली दुसरी विकास योजना (वि.यो. १९९१) ही १९९१ ते १९९४ या कालावधीसाठी तयार करण्यात आली होती आणि काही भागांमध्ये ती १९९१ ते १९९४ दरम्यान मंजूर करण्यात आली होती. या वि. यो. मध्ये, सीटीएस. क्र २बी (भाग) असलेले भूखंड एन- प्रभागात आणि सीटीएस. क्र. २ बी (भाग) आणि ३ बी हे एस प्रभागात येतात जे "मनोरंजनासाठी असलेले मैदान" या उद्देशाने राखीव ठेवण्यात आले होते.

(ii) वरील जमिनीचा भूखंड यातील अपीलकर्ता क्र १ च्या मालकीचा होता हे मान्य आहे. यातील अपीलकर्ता क्र २ हा उक्त मालमत्तेच्या संदर्भात अपीलकर्ता क्र १ चा योग्यरित्या नियुक्त केलेला न्यायप्रतिनिधी आहे;

(iii) १९९४ च्या महाराष्ट्र अधिनियम १० अन्वये, महाराष्ट्र प्रादेशिक आणि नगररचना अधिनियम, १९६६ (यापुढे "अधिनियम" म्हणण्यात येईल) यामध्ये कलम १२६ च्या उप-कलम (१) अंतर्गत खंड (ए), (बी) आणि (सी)प्रतिस्थापन मार्गाने समाविष्ट केले गेले. हे खंड २५.०३.१९९१ च्या प्रभावाने समाविष्टीत करण्यात आले;

(iv) कलम १२६(१) अन्वये नियोजन प्राधिकाणास /विकास प्राधिकरणास, प्रारूप प्रादेशिक योजना[2] (डीआरपी - ड्राफ्ट रिजनल प्लॅन) किंवा वि.यो. किंवा नगररचना परियोजना[3] (टीपीएस - टाउन प्लांनिंग स्कीम) प्रसिद्ध करण्यात आल्यानंतर, कोणत्याही योजनेमध्ये किंवा परियोजनेमध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या सार्वजनिक प्रयोजनांपैकी कोणत्याही

---

1 . थोडक्यात "वि ह प्र "

2 थोडक्यात 'प्रा. प्रा.यो '

3 थोडक्यात 'न. प.'

सार्वजनिक प्रयोजनाकरिता कोणतीही जमीन आवश्यक असेल किंवा राखून ठेवली असेल, ती संपादन करण्याचा अधिकार आहे. पोटकलम (१) मध्ये नव्याने समाविष्ट केलेले खंड (अ), (ब) आणि (क) मध्ये अशा संपादनाच्या ३ वेगवेगळ्या पद्धती प्रदान केल्या आहेत. संपादनाची एक पद्धत म्हणजे मान्य केलेल्या रकमेची परतफेड करून करार करणे अशी होती. संपादनाची दुसरी पद्धत अशी होती की, कोणत्याही नुकसानभरपाईच्या बदल्यात, मुक्त स्थितीत स्वाधीन करण्यात आलेल्या जमिनीच्या क्षेत्रफळदाखल तळपृष्ट निर्देशांक[4] (एफअसआय - फ्लोर स्पेस इंडेक्स) किंवा हस्तांतरणीय विकास हक्क[5] (टीडीआर- ट्रांसफरेबल डेव्हलपमेंट राईट्स) देणे तसेच स्वाधीन करण्यात आलेल्या जमिनीवर सुविधांच्या विकासदाखल किंवा बांधकामादाखल आणखी अतिरिक्त 'त.नि' किंवा 'ह. वि. ह' देणे. संपादन करण्याची तिसरी पद्धत अशी होती कि भूमी संपादन, पुनर्वसन व पुनर्वसाहत करताना उचित भरपाई मिळण्याचा आणि पारदर्शकतेचा हक्क अधिनियम, २०१३ याच्या तरतुदींअन्वये कार्यवाही सुरु करणे.

(v) दिनांक १४.०७.१९९४ या पत्राद्वारे, अपीलकर्ता क्रमांक १ ने त्यांच्या वास्तुविशारद "वर्थी एंटरप्रयसेस" द्वारे ३१,०५७.५८ चौरस मीटर (दोन भूखंड)जी 'वि.यो' अंतर्गत "मनोरंजनासाठी असलेले मैदान" या उद्देशाने राखीव होती, ती जमीन स्वाधीन करण्यासाठी अर्ज केला. "वि.ह.प्र" (डीआरसी) च्या मंजुरीसाठीचा अर्ज या पत्राशी संलग्न करण्यात आला होता.

(vi) येथे या टप्प्यावर हे नमूद करणे प्रासंगिक आहे कि जमीन संपादन करण्यासाठी नुकसानभरपाईच्या बदल्यात दिला जाणारा "ह.वि. ह" (टीडीआर) हा कलम १२६ च्या उपकलम (१) च्या खंड (बी) मध्ये दोन भागांमध्ये नमुद केला आहे ; **(i)** जमिनीच्या क्षेत्रफळाइतका "ह.वि. ह"(टीडीआर); आणि **(ii)** मालकाच्या खर्चाने स्वाधीन केलेल्या जमिनीवर करण्यात आलेल्या सुविधांच्या विकासादाखल किंवा बांधकामादाखल अतिरिक्त "ह.वि. ह"(टीडीआर).

---

4 थोडक्यात'त. नि.'

5 थोडक्यात 'ह.वि.ह'

(vii) दिनांक ०८/१०/१९९४ च्या आणखी एका पत्राद्वारे, अपीलकर्ता क्र १ च्या वास्तुविशारदाने ने महानगरपालिकेला पत्र पाठवून, स्वाधीन करावयाच्या असेलेल्या जमीनला विकसित करण्याचा त्यांचा हेतू व्यक्त केला;

(viii) उद्यान उपअधीक्षकांनी दिलेल्या भेटीच्या अनुषंगाने विभागाने केलेल्या सूचनांचा समावेश केल्यानंतर; अपीलकर्ता क्र. १ च्या वास्तुविशारदाने, दिनांक २४.११.१९९४ च्या दुसऱ्या पत्राद्वारे, उद्यान अधीक्षकांना जमिनीच्या विकासासाठी रेखाचित्रांचा संच पाठविला.

(ix) दिनांक ०३.१२.१९९४ च्या पत्राद्वारे उद्यान अधीक्षकांनी अपीलकर्त्यांचा प्रस्ताव सहाय्यक अभियंत्याकडे पाठवला ;

(x) मुख्य अभियंता (विकास योजना) यांनी दिनांक ०५.०४.१९९५ रोजी जारी केलेल्या उद्देशीय पत्राद्वारे, अपीलकर्ता क्र १ यांना कळवण्यात आले की "वि. ह. प्र"(डीआरसी) च्या मंजुरीच्या त्यांच्या विनंतीचा, त्यात नमूद केलेल्या आवश्यकतांचे पालन केल्यानंतर, विचार केला जाईल. दिनांक ०५.०४.१९९५ च्या पत्रात दर्शविलेल्या अटींपैकी एक अट अशी होती की अपीलकर्त्याला पत्रात नमूद केलेल्या आवश्यकतांचे विश्वासूपणे पालन करण्यासाठी हमी म्हणून रु.३,५०,०००/- जमा करावे लागतील;

(xi) अपीलकर्त्याने त्यांच्या वास्तुविशारदांच्या माध्यमातून विकासाची कामे हाती घेतले. महानगरपालिकेच्या अधिकाऱ्यांनीही जागेची पाहणी केली. अखेरीस उप मुख्य अभियंता (नियोजन आणि रचना) यांनी अपीलकर्ता क्र १ ने हाती घेतलेल्या विकास कामाची पूर्तता प्रमाणित करणारे दिनांक २७.०५.१९९५ चे पत्र जारी केले. हे पत्र दिनांक २३.०५.१९९५ ला जागेची पाहणी केल्यानंतर जारी करण्यात आले;

(xii) त्यानंतरच्या दिनांक २०.०७.१९९५ च्या पत्राद्वारे, मुख्य अभियंत्याने अपीलकर्ता क्र १ यांना कळवले की त्यांना वादळी पाण्याचा निचरा करावा लागेल आणि त्यानंतर "वि.ह प्र"(डीआरसी) जारी केला जाईल. त्यानुसार, अपीलकर्ता क्र १ यांनी वादळी पाण्याचा निचरा करण्याकरिता नाल्यांचे बांधकाम हाती घेतले;

(xiii)त्यानंतर, कार्यकारी अभियंता यांनी २०.१०.१९९५ रोजी एक पत्र जारी करून नाल्यांचे बांधकाम समाधानकारक झाल्याचे प्रमाणित केले ;

(xiv) खरे तर, अपीलकर्त्याच्या वास्तुविशारदांचे 'मनोरंजनासाठी असलेले मैदान' यासाठी राखीव असलेल्या भूखंडावर तात्पुरते कार्यालय आणि गोदाम होते. वास्तुविशारदांच्या दिनांक २८.०९.१९९५ च्या पत्रानुसार, ते अतिरिक्त सुविधा विकसित करण्याच्या आणि मनोरंजनासाठी असलेले मैदानाच्या लँडस्केपिंगच्या उद्देशाने करण्यात आले होते. त्यामुळे, काही पत्रव्यवहारांमध्ये, अपीलकर्ता क्र १ च्या वास्तुविशारदांनी काम पूर्ण झाल्यानंतर ते काढून टाकण्याचा प्रस्ताव दिला. तात्पुरती रचना टिकवून ठेवण्यासाठी, विकासासाठी आवश्यक साहित्य साठवण्यासाठी, अपीलकर्ता क्र १ ने रु.२५,०००/- रक्कम सुद्धा जमा केली;

(xv) जेव्हा अपीलकर्ता क्र १ हे सुविधा विकसित करत होते, तेव्हा स्थानिक लोकांना प्रवेश हवा होता आणि म्हणूनच, उप मुख्य अभियंत्याने त्याच्या दिनांक ३०.११.१९९५ च्या नोंदीद्वारे मुख्य अभियंत्याला दोन गोष्टींवर आदेश देण्याची विनंती केली, त्या म्हणजे (i) स्थानिक लोकांचा प्रवेश; आणि (ii) विकसित जमीन ताब्यात घेण्याची परवानगी.

(xvi) त्याचवेळी, अपीलकर्ता क्र १ ने दिनांक ०९.१२.१९९५ रोजी जमिनीचा औपचारिक ताबा सोपवला;

(xvii) उत्तरवादींनी दिनांक ०७.१२.१९९५ च्या प्रस्तावाच्या संदर्भात अपीलकर्ता क्र १ ला दिनांक १४.१२.१९९५ रोजी नाहरकत प्रमाणपत्र दिले. दिनांक २८.१२.१९९५ च्या पुढील छाननी अहवालात असे मान्य केले गेले आहे की दिनांक १४.१२.१९९५ रोजी दिलेल्या मंजुरीप्रमाणे 'मनोरंजनासाठी असलेले मैदान' विकसित केले जात होते;

(xviii) परिस्थिती अशी असताना, महानगरपालिकेने 'मनोरंजनासाठी असलेले मैदान' यासारख्या सुविधांच्या संदर्भात अतिरिक्त ह. वि ह. (टीडीआर) मंजुरीवर मर्यादा घालणारे परिपत्रक दिनांक ०९.०४.१९९६ रोजी जारी केले जे फक्त आरक्षित जागेत जास्तीत जास्त १५% क्षेत्राच्या अधीन अशा संरचनांच्या वास्तविक बांधलेल्या क्षेत्राच्या मर्यादेपर्यंत बांधकाम करण्याची परवानगी देते. हे परिपत्रक आणि दिनांक ०५.०४.२००३ चे दुसरे परिपत्रक हे आव्हानाचा विषय बनले, ज्यामुळे या न्यायालयाने **गोदरेज आणि बॉयस मॅन्युफॅक्चरिंग कंपनी लिमिटेड** विरुद्ध **महाराष्ट्र राज्य आणि इतर**[6] या प्रकरणांमध्ये निकाल दिला.

---

6 (२००९) ५ एससीसी २४

(xix) वरील कार्यवाही प्रलंबित असताना, अपीलकर्ता क्र १ ने दिनांक २४.१२.१९९६ च्या विलेखा अंतर्गत सुविधा ह.वि. ह (टीडीआर) (अतिरिक्त ह.वि. ह [टीडीआर]) संदर्भात अपीलकर्ता क्र २ ची त्यांची पॉवर ऑफ अटर्नी[7] म्हणून नियुक्ती केली;

(xx) सुविधेचा विकास पूर्ण केल्याचा दावा करत, अपीलकर्त्यांनी अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) च्या मंजुरीसाठी (ज्याला "सुविधा ह.वि.ह [टीडीआर]" असेही म्हणतात) त्यासाठी दिनांक १७.०४.१९९८ रोजी अर्ज केला;

(xxi) परंतु दिनांक २७.११.१९९८ रोजीच्या उत्तराद्वारे, महानगरपालिकेने प्रचलित धोरणाच्या (म्हणजे, दिनांक ०९.०४.१९९६ रोजीच्या परिपत्रक) आधारावर अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) च्या विनंतीवर विचार करण्यास नकार दिला;

(xxii) परिपत्रक या न्यायालयासमोर आव्हानाखाली असल्याने, अपीलकर्ता क्र १ आव्हानाच्या निकालाची वाट पाहत होता;

(xxiii) त्यामुळे, **गोदरेज अँड बॉयस मॅन्युफॅक्चरिंग कंपनी लिमिटेड**(उपरोल्लेखित) या निर्णयात न्यायालयाने परिपत्रक फेटाळल्यानंतर , अपीलकर्त्याने दिनांक ०३.११.२००९ च्या पत्राद्वारे अतिरिक्त ह. वि. ह (टीडीआर) मंजूर करण्याची आणखी एकदा विनंती केली. परंतु ती विनंती दिनांक १७.०८.२०१० च्या आदेशाद्वारे महानगरपालिकेने अमान्य केली;

(xxiv) या प्रतिसादामुळे व्यथित होऊन, अपीलकर्त्यांनी याचिका क्र २०५८/२०१० अंतर्गत रिट याचिका दाखल केली. ही याचिका मुंबई उच्च न्यायालयाने दिनांक ०८.०८.२०११ च्या आदेशाद्वारे फेटाळली होती. या आदेशाच्या विरोधात अपीलकर्त्यांनी वरील अपील केले आहे.

४. अपीलकर्त्यांचा दावा फेटाळताना, उच्च न्यायालयाने खालील निष्कर्ष नोंदवलेः

(i) अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) साठीचा दावा सामान्यतः बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली[8], १९९१ च्या विनियम ३४ च्या परिशिष्ट ७ च्या खंड ६ च्या संदर्भात उद्भवतो;

---

7 थोडक्यात 'पिओए'

8 थोडक्यात "नियमावली"

(ii) दिनांक १४.०७.१९९४ ते १९९८ सालापर्यंत अपीलकर्ते आणि उत्तरवादींमध्ये झालेल्या संपूर्ण पत्रव्यवहारात, अपीलकर्त्यांचा खंड ६ च्या संदर्भात अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) मिळवण्याचा हेतू होता हे उघड होत नाही;

(iii) असा काही हेतू असल्यास, मालकाने परिशिष्ट ७ च्या खंड ६ च्या संदर्भात आयुक्त किंवा योग्य प्राधिकरणाशी संपर्क साधायला हवा होता;

(iv) उद्यान विभागाच्या संदर्भात उद्यान अधिक्षक हे योग्य अधिकारी नव्हते;

(v) अपीलकर्ता क्र १ आणि त्यांच्या वास्तुविशारदांनी जो दावा केला होता तो खंड ५ नुसार केवळ ह.वि.ह. (टीडीआर) होता आणि नियमन ३४ च्या परिशिष्ट ७ च्या खंड ६ अंतर्गत अतिरिक्त ह.वि.ह. (टीडीआर) नव्हता;

(vi) अपीलकर्त्यांनी कोणताही विरोध न दर्शविता वि.ह.प्र (डीआरसी) दिनांक ०२.०१.१९९६ रोजी स्वीकारले;

(vii) अपीलकर्ते हे सिद्ध करण्यात अयशस्वी ठरले आहेत कि त्यांनी कोणताही विकास केला आहे ;

(viii) मेसर्स मेफेअर हाऊसिंग आणि महानगरपालीका यांच्यात झालेल्या करारातून असे दिसून येते की अपीलकर्त्यांनी केवळ जमीन स्वाधीन केली होती आणि खंड ५ च्या संदर्भात ह. वि. ह (टीडीआर)चा दावा केला परंतु खंड ६ च्या संदर्भात कोणताही विकास केला नाही;

(ix) खंड ५ नुसार जमीन स्वाधीन करताना आणि ह.वि.ह (टीडीआर)चा दावा करताना, अपीलकर्ता क्र १ ने प्रस्ताव हा फॉर्म २६२५ सोबत सलंग्न करून सादर केला ;

(x) सदर मुद्रित अर्जाच्या अनुक्रमांक १७ नुसार , खंड ६ प्रमाणे संबंधित प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या योजनांनुसार बांधण्याचा प्रस्ताव आहे की नाही हे सूचित करण्यासाठी मालकांना बोलावण्यात आले;

(xi) अपीलकर्ता क्र १ चे अनुक्रमांक १७ वरील प्रश्नाचे उत्तर असे होते की हा प्रश्न उद्भवतच नाही कारण ती जागा 'मनोरंजनासाठी असलेल्या मैदानाकरिता' आरक्षित होती.

(xii) खंड ६ च्या संदर्भात अतिरिक्त ह. वि. ह (टीडीआर) चा दावा करण्यापूर्वी, अपीलकर्ता क्र १ व अपीलकर्ता क्र २ यांनी छापील फॉर्म भरलेला नाही ;

(xiii) खंड ६ अंतर्गत, आयुक्त किंवा योग्य प्राधिकरणाने विहित केलेल्या अटींनुसार सुविधा विकसित करावी लागेल, परंतु या प्रकरणात, या अधिकाऱ्यांनी कोणत्याही अटी घातल्या नाहीत, कारण अपीलकर्त्यांनी अतिरिक्त ह. वि. ह (टीडीआर) साठी कोणताही छापील अर्ज सादर केला नाही;

(xiv) अपीलकर्ता क्र १ हे जमिनीचे मालक किंवा पट्टेदार नाही आणि म्हणून जेव्हा अपीलकर्ता क्र २ यांनी जमिनीच्या विकासासाठी/देखभालीसाठी विनंती केली, तेव्हा अपीलकर्ता क्र २ हे कोणत्याही ह. वि. ह (टीडीआर) वर दावा करणार नाही या अटीवर ती विनंती मंजूर करण्यात आली; आणि

(xv) कोणत्याही परिस्थितीत अपीलकर्त्यांनी अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) साठीचा त्यांचा दावा सोडून दिल्याचे मानले पाहिजे कारण ही वस्तुस्थिती लक्षात घ्यायला हवी कि त्यांनी वर्ष १९९८ मध्ये केलेल्या अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) साठीच्या विनंतीला फेटाळल्यामुळे त्याला आव्हान देणारी रिट याचिका त्यांनी वर्ष २०१० मध्येच दाखल केली होती, त्यामुळे रिट याचिका फेटाळली जाणे योग्य आहे.

५. उच्च न्यायालयाच्या आक्षेपित आदेशाला दुजोरा देत, ज्येष्ठ वकील पी. चिदंबरम यांनी असा युक्तिवाद केला आहे कि :

(i) ह.वि.ह (टीडीआर)/ अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर), जमीन संपादन आणि सुविधा विकासासाठी नुकसानभरपाई आहे आणि त्यामुळे ते नाकारणे हे राज्यघटनेच्या अनुच्छेद ३०० (अ) अंतर्गत प्रदान केलेल्या मालमत्तेच्या अधिकाराचे उल्लंघन ठरेल.

(ii) उद्यान अधीक्षकांनी मंजूर केलेल्या योजनेनुसार, अपीलकर्त्यांनी 'मनोरंजनासाठी असलेले मैदान' विकसित केले यात कोणताही वाद नाही;

(iii) अभिलेखावर उपलब्ध असलेल्या महानगरपालिका आयुक्तांनी दिलेल्या मंजुरीकडे उच्च न्यायालयाने दुर्लक्ष केले आणि त्यामुळे योग्य प्राधिकरणाने मंजुरी दिली नाही असा निष्कर्ष वस्तुस्थितीनुसार चुकीचा आहे;

(iv) नियमन ६ च्या संदर्भात, *"स्वाधीन केलेल्या भूखंडावर"* सुविधा विकसित करणे आवश्यक आहे आणि कलम १२६ (१) (बी) च्या संदर्भात सुविधा विकसित झाल्यानंतरच महानगरपालिकेच्या बाजूने निहित करणे आवश्यक आहे;

(v) अपीलकर्त्याने सुविधा विकसित केली नाही, अशी उच्च न्यायालयासमोर महानगरपालिकेने घेतलेली भूमिका ही त्यानंतरची होती;

(vi) दिनांक १७.०४.१९९८ रोजी अपीलकर्त्यांनी केलेली अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) ची विनंती महानगरपालिकेने दिनांक २७.११.१९९८ रोजीच्या पत्रव्यवहाराद्वारे फेटाळली होती जी या कारणास्तव नव्हे की अपीलकर्त्यांनी सुविधा विकसित केली नाही परंतु या एकमेव कारणासाठी नाकारली की प्रचलित धोरणानुसार अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) मंजूर करण्यास परवानगी नाही.

(vii) उच्च न्यायालयात जाण्यास विलंब झाल्यामुळे अपीलकर्त्याने अधिकार सोडून दिल्याचे उच्च न्यायालयाने केलेले निष्कर्ष पूर्णपणे प्रतिकूल होतेः

(viii) उच्च न्यायालय हे समजण्यास अपयशी ठरले की विलंब हा अपीलकर्त्याने 'प्रचलित धोरणाला' दिलेल्या त्यांच्या आव्हानाच्या निकालाची प्रतीक्षा करण्याच्या गरजेमुळे झाला होता आणि त्यामुळे आक्षेपित आदेश फेटाळला गेला पाहिजे.

६. उत्तरवादींच्या कार्यवाहीचे आणि उच्च न्यायालयाच्या आक्षेपित आदेशाचे समर्थन करत, विद्वान ज्येष्ठ वकीलः श्री आत्माराम एन. एस. नाडकर्णी यांनी युक्तिवाद केला आहे कि -

(i) पक्षांमधील संपूर्ण पत्रव्यवहार पाहिल्यानंतर, उच्च न्यायालयाने विविध पैलूंवर वस्तुस्थितीचे निष्कर्ष नोंदवले आहेत जसे कि अपीलकर्त्यांनी कोणत्याही सुविधेचा विकास करण्याचे काम हाती न घेणे, अपीलकर्त्यांनी अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) साठी कोणताही दावा न करणे आणि कोणत्याही सुविधेचा विकास करण्यासाठी योग्य प्राधिकरणाची मंजुरी नसणे ;

(ii) वस्तुस्थितीचे हे निष्कर्ष राज्यघटनेच्या अनुच्छेद १३६ अंतर्गत कोणत्याही हस्तक्षेपाची हमी देत नाहीत;

(iii) दिनांक २७.११.१९९८ रोजी केलेल्या अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) साठीच्या फेटाळणीच्या विनंतीला अपीलकर्त्यांनी १२ वर्षांनंतर आव्हान दिले होते आणि म्हणूनच उच्च न्यायालयाने दावा सोडून देण्याबाबत निष्कर्ष काढणे न्याय्य होते ;

(iv) महानगरपालिकेकडे जमीन स्वाधीन आणि हस्तांतरित केल्यानंतर आणि ह.वि.ह (टीडीआर) मंजूर झाल्यानंतर, अपीलकर्ते त्याचे मालक राहिले नाही आणि त्यामुळे ते अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) साठी दावा करण्यास पात्र नव्हते;

(v) अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) साठीचा दावा ह.वि.ह (टीडीआर) साठीच्या दाव्यासह एकाच वेळी केला जावा, परंतु अपीलकर्ते तसे करण्यात अयशस्वी ठरले;

(vi) अपीलकर्त्यांनी १९९५ साली जमीन स्वाधीन करून हस्तांतरित केल्यानंतरच १९९८ साली अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) साठी दावा केला;

(vii) कोणत्याही परिस्थितीत, सक्षम प्राधिकरणाने केलेल्या अटींनुसार सुविधांचा विकास करणे आवश्यक होते; आणि

(viii) कापणी, सपाटीकरण करणे, फिलिंग, टेरेसिंग आणि लँडस्केपिंग या कार्यांना सुविधेचा विकास मानले जाऊ शकत नाही आणि म्हणूनच उत्तरवादींची कार्यवाही आणि उच्च न्यायालयाचा आदेश पूर्णपणे उचित होता.

७. आम्ही प्रतिस्पर्ध्यांच्या युक्तिवादांचा काळजीपूर्वक विचार केला आहे.

८. प्रतिस्पर्ध्यांच्या युक्तिवादांवरून, आम्हाला असे वाटते की पुढील दोन प्रश्न आमच्या विचारार्थ उद्भवतातः

(I) अपीलकर्त्यांनी दावा सोडला होता असा उच्च न्यायालयाचा निष्कर्ष योग्य होता का ?;

आणि

(II) अपीलकर्त्यांनी सुविधा विकसित केली नाही आणि करू शकत नव्हते, असा उच्च न्यायालयाचा निष्कर्ष, विशेषतः वैधानिक तरतुदी आणि पक्षांमधील पत्रांच्या आदान-प्रदानातून समोर येणाऱ्या तथ्यांच्या आधारे , कोणत्याही प्रकारच्या हस्तक्षेपाची मागणी करतो का?

प्रश्न क्र I : अपीलकर्त्यांनी दावा सोडला होता असा उच्च न्यायालयाचा निष्कर्ष योग्य होता का ?

९. हे खरे आहे की अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) मंजूर करण्यासाठी अपीलकर्त्यांनी त्यांचा दिनांक १७.०४.१९९८ रोजीच्या अर्जद्वारे केलेला दावा महानगरपालिकेने दिनांक

२७.११.१९९८ च्या पत्राद्वारे फेटाळला होता आणि अपीलकर्त्यांनी १२ वर्षांनंतर सप्टेंबर-२०१० मध्ये दाखल केलेल्या रिट याचिकेद्वारे त्याला आव्हान दिले होते. उत्तरवादींच्या कारवाईला आव्हान देण्यासाठी १२ वर्षांचा विलंब हा दावा सोडून देण्याएवढा आहे, असे उच्च न्यायालयाने म्हटले.

१०. आता आपण परित्यागाचा निष्कर्ष वस्तुस्थितीनुसार आणि कायदेशीरदृष्ट्या टिकाऊ आहे का ते पाहूया.

११. दिनांक २७.११.१९९८ चा फेटाळण्याचा आदेश हा एक गुढ आदेश आहे जो खालीलप्रमाणे आहे:

> "आपणास याद्वारे सूचित करण्यात येते कि घाटकोपर गावाच्या सी. टी. एस. क्र २/बी (पीटी.), 3 (बी) क्रमांक असलेल्या जमिनीवरील मनोरंजनासाठी असलेल्या मैदानाच्या विकासाच्या बदल्यात अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) च्या प्रदानासाठी तुम्ही सादर केलेल्या प्रस्तावाचा, **या संदर्भात असलेल्या प्रचलित धोरणानुसार** , विचार केला जाऊ शकत नाही."

१२. अर्थात, उपरोक्त पत्रव्यवहारात नमूद केलेले '*प्रचलित धोरण*' हे , दिनांक ०९.०४.१९९६ रोजीचे परिपत्रक होते. दिनांक ०९.०४.१९९६ रोजीच्या परिपत्रकात अनेक समस्या हाताळल्या गेल्या, ज्यापैकी एक, खुल्या जागेच्या सुविधांसाठी अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) शी संबंधित आहे. दिनांक ०९.०४.१९९६ रोजीच्या परिपत्रकाचा संबंधित भाग खालीलप्रमाणे आहेः

> **"२. <u>खुल्या जागेतील सुविधा जसे की बगीचा, क्रीडांगण, मनोरंजनासाठी असलेल्या मैदान, वाहन तळ, मोकळ्या जागा आणि दफनभूमी</u>**
>
> i) उपरोक्त सुविधांच्या संदर्भात अतिरिक्त विकास हक्कासाठीचा अर्ज केवळ डी. सी. आर. क्रमांक २३ (जी) च्या तरतुदींनुसार आरक्षित जागेत बांधण्यास परवानगी असलेल्या संरचनांसाठीच विचारात घेतला जाईल जे कि संरचनेच्या अशा वास्तविक बांधलेल्या क्षेत्राच्या कमाल १५% पर्यंत मर्यादित असेल.
>
> ii) सपाटीकरण करणे, कंपाऊंड भिंत बांधणे, संरक्षक भिंत बांधणे, लाल-मातीचा थर देणे, कंपाऊंड गेट लावणे , लँडस्केपिंग आणि नाल्यांची व्यवस्था इत्यादी बाबींच्या अंमलबजावणीसाठी कोणताही अतिरिक्त विकास अधिकार दिला जाणार नाही.
>
> iii) अशा संरचनांसाठी अतिरिक्त विकास अधिकार मंजूर करण्याचा विचार करण्यासाठीची कार्यपद्धती, अटी आणि शर्ती या वर नमुन केलेल्या क्र १ प्रमाणेच असतील.

१३. खरे तर, वरील दिनांक ०९.०४.११९६ च्या परिपत्रकामुळे, एकीकडे अपीलकर्ता क्र १ आणि इतर तर दुसरीकडे महानगरपालीका यांच्यात वाद निर्माण झाला. इतर वेगळ्या मालमत्तेशी संबंधित असलेला हा वाद शेवटी काही दिवाणी याचिका आणि रिट याचिकेच्या

स्वरूपात या न्यायालयासमोर आला. **गोदरेज अँड बॉयस मॅन्युफॅक्चरिंग कंपनी लिमिटेड** (उपरोल्लिखित) मधील या न्यायालयाच्या निर्णयाद्वारे हा वाद निकाली निघाला. हा निर्णय दिनांक ०६.०२.२००९ रोजी पारीत करण्यात आला होता.

१४. त्यामुळे, या निर्णयाचा फायदा घेत, अपीलकर्ता क्र २ यांनी अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) मंजुर करण्यासाठी पुन्हा एकदा दिनांक ०३.११.२००९ रोजी अर्ज केला. तो दिनांक १७.०८.२०१० च्या पत्राद्वारे पुन्हा एकदा फेटाळण्यात आला. तो फेटाळण्यात आल्याने सध्याची कार्यवाही वर्ष २०१० रोजी सुरू झाली. या घटनांच्या साखळीच्या पार्श्वभूमीवरून आपल्याला हे पाहावे लागेल की अपीलकर्त्यांच्या बाजूने काही विलंब झाला आहे का आणि अशा विलंबामुळे दावा सोडून देण्याचा निष्कर्ष निघू शकतो का.

१५. **परित्यागाचा कायदा *'इनव्हिटो बेनिफिसियम नॉन डॅटर'* या विधी सूक्तिवर आधारित आहे. याचा अर्थ असा आहे की कायदा एखाद्या व्यक्तीला ज्याची त्याला इच्छा नसते असे कोणतेही अधिकार किंवा लाभ देत नाही. पी. दासा मुनि रेड्डी** -विरुद्ध- **पी. अप्पा राव** [9] या खटल्यात, या न्यायालयाने असे म्हटले आहे की, " हक्काचा त्याग करणे हे केवळ हक्कवर्जन, मूकसंमती किंवा दिरंगाई पेक्षा बरेच काही आहे.... हक्कवर्जन म्हणजे ज्ञात अधिकार किंवा फायदा, लाभ, दावा किंवा विशेषाधिकार यांचा हेतुपुरस्सर त्याग करणे". या निर्णयाच्या परिच्छेद १३ मध्ये, या न्यायालयाने हा कायदा पुढील शब्दांमध्ये ठामपणे मांडला आहेः

> "१३.... **अस्तित्वात नसलेल्या अधिकाराची माफी होऊ शकत नाही. त्याचप्रमाणे, माफीच्या वेळी जो अधिकार एखाद्याचा नाही तो कोणीही माफ करू शकत नाही....**"

१६. उत्तरवादींनी होकार दिला की नाही याची पर्वा न करता, दिनांक ०९.०४.१९९६ रोजीच्या परिपत्रकाने काही विशिष्ट परिस्थितींमध्ये अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) मिळवण्याचे मालकांचे अधिकार कमी केले. या परिपत्रकाला या न्यायालयासमोर आव्हान देण्यात आले आणि **गोदरेज अँड बॉयस मॅन्युफॅक्चरिंग कंपनी लिमिटेड** मधील या न्यायालयाचा निर्णय दिनांक ०६.०२.२००९ रोजी देण्यात आला. आम्ही आधी सांगितल्याप्रमाणे, **गोदरेज आणि बॉयस मॅन्युफॅक्चरिंग कंपनी लिमिटेड** मधील निर्णय येथे अपीलकर्ता क्र १ यांच्या बाबतीत होता, जरी तो इतर काही मालमत्तेच्या संदर्भात होता.

---

9 (१९७४) २ एस. सी. सी. ७२५

१७. वेगळ्या शब्दात सांगायचे झाले तर, महानगरपालिकेने त्यांच्या दिनांक २७.११.१९९८ च्या फेटाळण्याच्या आदेशात अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) देण्यास व्यत्यय म्हणून जे नमूद केले होते ते पहिल्या फेरीत आव्हानाचा विषय होता. हे अपीलकर्ता क्र १ यांनी केले होते, जरी ते दुसऱ्या मालमत्तेच्या संदर्भात होते. जर पहिल्या फेरीतील हा निर्णय अपीलकर्ता क्र १ यांच्या विरुद्ध गेला असता, तर "*प्रचलित धोरणा*" च्या आधारे अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) साठी अपीलकर्त्यांचा दावा फेटाळणे हे अंतिम आणि निर्विवाद झाले असते.

१८. दुसऱ्या शब्दांत मांडायचे झाले तर , १९९६ ते २००९ या कालावधीत अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) साठी दावा करण्याचा अधिकार उत्साहवर्जित होता. त्यामुळे, अपीलकर्त्यांना त्यांच्या हक्कांवरील ढग निरभ्र होईपर्यंत प्रतीक्षा करावी लागली. अश्या अस्पष्ट स्थितीत अपीलकर्त्यांनी केलेली प्रतीक्षा त्याग करण्यासारखीच आहे, असे म्हणणे स्पष्टपणे अन्यायकारक आणि अस्वीकार्य आहे. त्यामुळे, प्रश्न क्र १ चा उच्च न्यायालयाने नोंदवलेला निष्कर्ष कायदा किंवा सध्याच्या खटल्याच्या तथ्यांशी सुसंगत नाही आणि त्यामुळे प्रश्न क्र १ चे उत्तर येथे अपीलकर्त्यांच्या बाजूने द्यावे लागेल.

प्रश्न क्र II : अपीलकर्त्यांनी सुविधा विकसित केली नाही आणि करू शकत नव्हते, असा उच्च न्यायालयाचा निष्कर्ष, विशेषतः वैधानिक तरतुदी आणि पक्षांमधील पत्रांच्या आदान-प्रदानातून समोर येणाऱ्या तथ्यांच्या आधारे , कोणत्याही प्रकारच्या हस्तक्षेपाची मागणी करतो का?

१९. प्रश्न क्र २ चे उत्तर वस्तुस्थितीच्या पैलूंभोवती आणि काही वैधानिक तरतुदींभोवती फिरते. प्रथम आपण वैधानिक तरतुदींची नोंद घेऊया, ज्यातून अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) चा दावा करण्याचा अधिकार निर्माण झाला.

२०. अधिनियमाचे कलम १२६ (१) खालीलप्रमाणे आहेः

"**१२६. योजनेमध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या सार्वजनिक प्रयोजनानांकरिता आवश्यक असलेली जमीन संपादन करणे**

(१) प्रारूप प्रादेशिक योजना, विकास योजना किंवा कोणतीही इतर योजना किंवा नगररचना परियोजना प्रसिद्ध करण्यात आल्यानंतर, कोणत्याही वेळी, या अधिनियमान्वये कोणत्याही योजनेमध्ये किंवा परियोजनेमध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या सार्वजनिक प्रयोजनांपैकी कोणत्याही सार्वजनिक प्रयोजनाकरिता कोणतीही जमीन आवश्यक असेल किंवा राखुन ठेवलेली असेल त्याबाबतीत, नियोजन प्राधिकरणास, विकास प्राधिकरणास,

किंवा यथास्थिती कोणत्याही समुचित प्राधिकरणास कलम ११३अ मध्ये अन्यप्रकारे तरतूद केली असेल ती वगळून इतर बाबतीत

(अ) परस्पर संमत होईल अशी रक्कम भरून कराराद्वारे, किंवा

(ब) अशा कोणत्याही रकमेएवजी, नियोजन प्राधिकरण, विकास प्राधिकरण किंवा,यथास्थिती, समुचित प्राधिकरण यापैकी कोणत्याही प्राधिकरणाने भूमी संपादन, पुनर्वसन व पुनर्वसाहत करताना उचित भरपाई मिळण्याचा आणि पारदर्शकतेचा हक्क अधिनियम २०१३ यामध्ये नमुद करण्यात आलेल्या तत्वांच्या आधारे निश्चित करावयाच्या, पट्टकाराच्या हितसंबंधाच्या मूल्याइतकी रक्कम पट्टेदाराने पट्टाकाराला देण्याच्या किंवा ती रक्कम पट्टाकाराला देण्यासाठी उक्त संबंधित प्राधिकरणाकडे ठेव म्हणून ठेवण्याच्या शर्तीस अधीन राहून जमीन मालकाला किंवा पट्टेदाराला विनामूल्य व सर्व भारांपासून मुक्त स्थितीत स्वाधीन करण्यात आलेल्या जमिनीच्या क्षेत्रफळादाखल तळपृष्ट निर्देशांक(एफएसआय)किंवा हस्तांतरणीय विकास हक्क (टीडीआर) आणि तसेच , या संबंधात तयार करण्यात आलेल्या अंतिम विकास नियंत्रण विनियमांमध्ये तरतूद केल्याप्रमाणे स्वाधीन करण्यात आलेल्या जमिनीवर त्याच्या खर्चाने करण्यात आलेल्या सुविधांच्या विकासदाखल किंवा बांधकामादाखल आणखी अतिरिक्त तळपृष्ट निर्देशांक किंवा हस्तांतरणीय विकास हक्क देऊन किंवा

(क) भूमी संपादन, पुनर्वसन व पुनर्वसाहत करताना उचित भरपाई मिळण्याचा आणि पारदर्शकतेचा हक्क अधिनियम, २०१३ च्या तरतुदीअन्वये अशी जमीन संपादन करण्यासाठी राज्य शासनाकडे अर्ज करून -

ती जमीन संपादन करता येईल

आणि करार करून किंवा या कलमान्वये तळपृष्ट निर्देशांक किंवा अतिरिक्त तळपृष्ट निर्देशांक किंवा हस्तांतरणीय विकास हक्क देऊन किंवा यथास्थिती, भूमी संपादन, पुनर्वसन व पुनर्वसाहत करताना उचित भरपाई मिळण्याचा आणि पारदर्शकतेचा हक्क अधिनियम २०१३ याच्या तरतुदीअन्वये अश्या प्रकारे संपादन केलेली जमीन अश्या रीतीने विकसित केलेल्या किंवा बांधकाम केलेल्या कोणत्याही सुविधा असल्यास, त्या सुविधांसह सर्व भारांपासून पूर्णपणे मुक्त स्वरूपात, नियोजन प्राधिकरणाकडे, विकास प्राधिकारणामध्ये, किंवा यथास्थिती, कोणत्याही समुचित प्राधिकरणाकडे निहित होईल.

२१. आम्ही आधी नमूद केल्याप्रमाणे, २५.०३.१९९१ पासून १९९४ च्या महाराष्ट्र अधिनियम १० अंतर्गत कलम १२६ च्या उप-कलम (१) मध्ये खंड (अ), (ब) आणि (क) प्रतिस्थापनाच्या मार्गाने समाविष्ट केले गेले.

२२. कलम १२६ (१) नुसार, जेव्हा जेव्हा नियोजन प्राधिकरण किंवा विकास प्राधिकरणाला प्रादेशिक योजनेचा मसुदा किंवा विकास योजनेच्या प्रकाशनानंतर असे आढळते की योजनेत नमूद केलेल्या कोणत्याही सार्वजनिक हेतूंसाठी कोणतीही जमीन आवश्यक आहे किंवा राखीव आहे, तेव्हा असे प्राधिकरण उक्त सार्वजनिक हेतूसाठी जमीन अधिग्रहित करू शकते.हे संपादन खंड (अ), (ब) आणि (क) मध्ये दर्शविलेल्या तीन

वेगवेगळ्या पद्धतींनी केले जाऊ शकते. कलम १२६ चे उपकलम (१) च्या खंड (अ), (ब) आणि (क) मध्ये सोप्या शब्दात नमूद केलेल्या संपादनाच्या पद्धती खालीलप्रमाणे आहेतः

(i) मालकाला मान्य असलेली रक्कम भरून मालकासोबत केलेल्या कराराद्वारे अधिग्रहण केले जाऊ शकते;

(ii) वैकल्पिकरित्या, अधिग्रहण हे कोणत्याही देयकाच्या बदल्यात त. नि (एफ. एस. आय.) किंवा ह.वि.ह (टी. डी. आर.) च्या मंजुरीद्वारे, अतिरिक्त त. नि (एफएसआय) किंवा अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) सह मालकाच्या खर्चाने स्वाधीन केलेल्या जमिनीवरील सुविधेच्या विकासासाठी किंवा बांधकामासाठी असू शकते; किंवा

(iii) राज्य सरकारला भूमी संपादन, पुनर्वसन व पुनर्वसाहत करताना उचित भरपाई मिळण्याचा आणि पारदर्शकतेचा हक्क अधिनियम, २०१३ अंतर्गत भूमि संपादन करण्याची प्रक्रिया सुरू करण्याची विनंती करूनही हे अधिग्रहण केले जाऊ शकते.

२३. आम्ही या प्रकरणात कलम १२६ च्या पोटकलम (१) च्या खंड (ब) मध्ये दर्शविलेल्या जमिनीच्या संपादनाच्या दुसऱ्या पद्धतीशी संबंधित आहोत. या खंडा अंतर्गत मालक आणि नियोजन प्राधिकरणाला हे मान्य करण्यासाठी लाभ दिला जातो की जमिनीच्या संपादनासाठी भरपाई ही रोख रकमेच्या स्वरूपात न देता, दोन गोष्टींच्या स्वरूपात दिली जाईल. म्हणजे, ***(i)*** स्वाधीन केलेल्या जमिनीच्या क्षेत्रासाठी त. नि (एफएसआय) किंवा ह.वि.ह (टीडीआर) आणि ***(ii)*** स्वाधीन केलेल्या जमिनीवरील सुविधांच्या विकासासाठी किंवा बांधकामासाठी अतिरिक्त त. नि (एफएसआय) किंवा अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर).

२४. एकदा हे प्रकरण खंड (ब) मध्ये समाविष्ट आहे या वस्तुस्थितीवर पक्षकार सहमत झाले की, न्यायालयांनी हे पाहणे आवश्यक आहे कि : ***(i)*** नुकसानभरपाईच्या रकमेच्या बदल्यात त. नि (एफएसआय). किंवा ह.वि.ह (टीडीआर) देण्यास/घेण्यास पक्षकारांनी सहमती दर्शवली होती का? आणि ***(ii)*** स्वाधीन केलेल्या जमिनीवर मालकाच्या खर्चाने सुविधेच्या विकासासाठी किंवा बांधकामासाठी अतिरिक्त त. नि (एफएसआय) किंवा अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) मंजूर करण्यासाठी वैध दावा होता का?

२५. प्रस्तुत प्रकरणात या वस्तुस्थितीवर कोणताही वाद नाही की अपीलकर्त्यांनी त्यांची जमीन स्वाधीन केली आणि नुकसानभरपाईच्या बदल्यात ह.वि.ह (टीडीआर)

स्वीकारला. खंड (ब) चा शेवटच्या भागाची परिपूर्तता झाली आहे की नाही हा एकमेव प्रश्न आहे ज्यावर पक्षांमध्ये वाद आहे.

२६. अधिक चांगल्या मूल्यमापनासाठी, खंड (ब) चा शेवटचा भाग याप्रमाणे काढणे आवश्यक आहेः ***"... आणि या संदर्भात तयार केलेल्या अंतिम विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार, स्वाधीन केलेल्या जमिनीवरील त्याच्या खर्चाने सुविधेच्या विकास किंवा बांधकामासाठी अतिरिक्त त. नि (एफएसआय) किंवा अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) देखील प्रदान केले आहेत",***

२७. वर नमुद केलेल्या खंड (ब) चा शेवटचा भाग असे दर्शवितो की जमिनीचे मालक त्यांच्या खर्चाने स्वाधीन केलेल्या जमिनीवर सुविधा बांधणे आणि विकसित करणे यासाठी बंधनकारक आहे आणि नियोजन प्राधिकरणाला त. नि (एफएसआय) मंजूर करून त्याची परतफेड करावी लागेल.

२८. खंड (ब) च्या शेवटच्या भागांतर्गत अपीलकर्त्यांनी त्यांच्या जबाबदाऱ्या पूर्ण केल्या आहेत की नाही या प्रश्नावर तथ्ये आणि कायदा या दोन्हींवर वाद आहेत. उत्तरवादींनी तथ्यांनुसार असा युक्तिवाद केला आहे की अपीलकर्त्यांनी सुविधा तयार केल्या नाहीत किंवा विकसित केल्या नाहीत आणि कायद्यानुसार असा युक्तिवाद केला जातो की जे विकसित केले गेले आहे ते अंतिम विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार नाही.

२९. हा संघर्ष सोडवण्यासाठी, 'सुखसोय' या शब्दाची व्याख्या लक्षात घेणे आवश्यक आहे, जी अधिनियमाच्या कलम २ (२) मध्ये खालीलप्रमाणे परिभाषित केली आहेः

> **"२. व्याख्या**
>
> संदर्भानुसार दुसरा अर्थ आवश्यक नसेल तर , या अधिनियमात
>
> XXX XXX XXX
>
> (२) "सुखसोय" चा संज्ञेचा अर्थ मार्ग, रस्ते, मोकळ्या जागा, उपवने, मनोरंजनासाठी असलेली मैदाने, क्रीडांगणे, क्रीडा संकुल, कवायतीची मैदाने, बागा, बाजारपेठा, वाहन तळ, प्राथमिक व माध्यमिक शाळा आणि महाविद्यालये व तंत्रनिकेतने, चिकित्सालये, दवाखाने, रुग्णालये, पाणीपुरवठा, वीजपुरवठा,रस्त्यावरील दिवाबत्ती, गटार व्यवस्था, जलनिस्सारण, सार्वजनिक बांधकामे असा आहे आणि या संज्ञेत इतर उपयुक्त सुविधा, सेवा व सोयी यांचाही समावेश होईल ;"

३०. 'सुखसोय' या शब्दाची व्याख्या अधिनियमाच्या कलम २ (२) मध्ये 'मनोरंजनासाठी असलेले मैदान' यासह अनेक गोष्टींचा अर्थ म्हणून करण्यात आली आहे.

आम्ही या प्रकरणात 'मनोरंजनासाठी असलेले मैदान' या बद्दल चिंतित आहोत. अपीलकर्त्यांचा असा दावा आहे की त्यांनी 'मनोरंजनासाठी असलेले मैदान' विकसित केले आहे. विशेष म्हणजे, उत्तरवादींचे असे म्हणणे नाही की अपीलकर्त्यांनी मनोरंजनासाठी असलेले मैदान नव्हे तर काहीतरी वेगळे विकसित करणे आवश्यक होते. याउलट, उत्तरवादीचे असे म्हणणे आहे कि अपीलकर्त्यांनी मनोरंजनासाठी असलेले मैदान विकसित केले नाही. म्हणूनच, मनोरंजनासाठी असलेले मैदान विकसित केले गेले आहे की नाही हे पाहणे आम्हाला आवश्यक आहे.

३१. अधिनियमातील कलम २ (७) मध्ये 'विकास' या शब्दाची व्याख्या खालीलप्रमाणे करण्यात आली आहेः

"२. व्याख्या

संदर्भानुसार दुसरा अर्थ आवश्यक नसेल तर , या अधिनियमात

XXX XXX XXX

(७) "विकास या शब्दाच्या व्याकरणिक रूपभेदांसह त्या संज्ञेचा अर्थ, जमिनीत, जमिनीवर किंवा जमिनीखाली बांधकाम, अभियांत्रिकी, खाणकाम यांच्या संबंधातील कामे किंवा इतर कामे पार पाडणे किंवा कोणतीही इमारत किंवा जमीन यांच्या बाबतीत किंवा कोणत्याही इमारतीच्या किंवा जमिनीच्या वापराच्या बाबतीत कोणताही महत्वाचा बदल करणे किंवा कोणत्याही पारंपरिक (हेरिटेज)इमारतीमध्ये किंवा तिच्या आवारामध्ये कोणताही महत्वाचा किंवा संरचनात्मक बदल करणे असा आहे आणि कोणतीही विद्यमान इमारत संरचना किंवा उभारणी अथवा अशी इमारत, संरचना किंवा उभारणी याचा भाग पाडून टाकण्याचा आणि त्यात कोणत्याही जमिनीच्या पुनःप्रापणाचा, पुनर्विकासाचा आणि आराखड्याचा व उपविभागणीचा समावेश होईल; आणि "विकास करणे" या शब्दप्रयोगाचा अर्थ त्यानुसार लावला जाईल;

३२. वरील व्याख्या हे दर्शवते की "विकास" या शब्दाचा अर्थ खूप व्यापक आहे. खरे तर, कलम १२६ च्या उपकलम (१) च्या खंड (ब) चा शेवटचा भाग (i) विकास; आणि (ii) बांधकाम या दोन्ही शब्दप्रयोगाचा वापर करतो. म्हणून, 'विकास' या शब्दाचा अर्थ असा समजला पाहिजे की ज्यामध्ये बांधकामाचा समावेश असू शकतो किंवा असू शकत नाही.

३३. अधिनियमातील संबंधित तरतुदी पाहिल्यानंतर, आता आपण नियमावलीकडे एक नजर टाकूया. उपरोक्त खंड (बी) च्या शेवटच्या भागाचा संदर्भ "यासाठी तयार केलेल्या अंतिम विकास नियंत्रण नियमावली" हा आहे हे लक्षात घेणे आवश्यक झाले आहे. त्यामुळे,

अपीलकर्त्यांनी काही सुविधा विकसित केल्या आहेत किंवा तयार केल्या आहेत कि नाही या प्रश्नाची अंतिम विकास नियंत्रण नियमावलीच्या संदर्भात चाचणी केली पाहिजे.

३४. नियमावलीच्या विनियम २ (७) अंतर्गत 'सुखसोय' या शब्दाची व्याख्या खालीलप्रमाणे करतातः

"२. संज्ञेच्या व्याख्याः

XXX XXX XXX

(७) 'सुखसोय' म्हणजे मार्ग, रस्ते, मोकळी जागा, उपवने, मनोरंजनासाठी असलेली मैदाने, क्रीडांगणे, बागा, पाणीपुरवठा, वीजपुरवठा, रस्त्यावरील दिवाबत्ती, गटार व्यवस्था, सार्वजनिक बांधकामे आणि इतर उपयुक्त सुविधा, सेवा, सोयी.

या व्याख्येतही मनोरंजनासाठी असलेली मैदाने समाविष्ठित आहे.

३५. नियमावली चे विनियम ३४ विकास अधिकारांच्या हस्तांतरणाशी संबंधित आहे. विनियम ३४ खालीलप्रमाणे आहेः

"**३४. विकास अधिकारांचे हस्तांतरणः**

काही विशिष्ट परिस्थितींमध्ये, विकासाचे संभाव्यता असलेला जमिनीचा भूखंड जमिनीपासून वेगळा केला जाऊ शकतो आणि हस्तांतरणीय विकास हक्काच्या (टी. डी. आर.) स्वरूपात जमिनीच्या मालकाला उपलब्ध करून दिला जाऊ शकतो . परिशिष्ट VII च्या विनियमांच्या अधीन राहून हे अधिकार उपलब्ध करून दिले जाऊ शकतात.

३६. नियमन ३४ मध्ये संदर्भित परिशिष्ट ७ हा दिनांक १५.१०.१९९७ च्या आदेशानुसार परिशिष्ट ७-ए म्हणून पुन्हा क्रमांकीत केले गेले. नियमावलीच्या खंड ५, ६ आणि ७ ने उच्च न्यायालयासमोर वादळाचा भोवरा तयार केला. म्हणून, ते खालीलप्रमाणे काढले जातातः

परिशिष्ट VII-अ

(विनियम ३४)

मालक/विकासक यांना हस्तांतरणीय विकास अधिकार (टीडीआर) मंजूर करण्यासाठीचे विनियम आणि असे अधिकार मंजूर करण्यासाठीच्या अटी

XXX XXX XXX

५. वि.ह.प्र (डीआरसी) च्या स्वरूपात मंजूर त.नि (एफएसआय) वास्तविक बांधकाम क्षेत्राच्या उद्देशाने स्वाधीन करण्यासाठी राखीव भूखंडाच्या एकूण क्षेत्राच्या बरोबरीत असेल आणि ज्या क्षेत्रातून ह.वि.ह (टीडीआर) उध्दभवला आहे त्या क्षेत्राच्या अनुज्ञेय त.नि (एफएसआय) नुसार ते प्रमाणानुसार वाढेल किंवा कमी होईल. परंतु, गुणवत्तेचा विचार करून विशिष्ट प्रकरणांमध्ये, जेथे विकास योजना रस्ते/आरक्षित विकास

नसलेल्या क्षेत्रात प्रस्तावित आहे, तेथे आयुक्त सरकारच्या पूर्वानुमतीने अशा रस्त्यावरील जमीन/राखीव जमिनीसाठी शेजारच्या क्षेत्राच्या समतुल्य त.नि (एफएसआय) मंजूर करतील.

६. जेव्हा एखादा मालक किंवा पट्टेदार, आयुक्त किंवा योग्य प्राधिकरणाने विहित केलेल्या अटींच्या अधीन राहून, त्याच्या खर्चाने, स्वाधीन केलेल्या भूखंडावरील सुविधा विकसित करतो किंवा बांधतो आणि त्यांच्या समाधानासाठी आणि सदर विकसित/बांधलेली सुविधा आयुक्त/योग्य प्राधिकरणाकडे विनामूल्य सोपवतो, तेव्हा त्याला आयुक्ताद्वारे त्याने केलेल्या बांधकाम/विकासाच्या क्षेत्राच्या समतुल्य त.नि (एफएसआय) च्या स्वरूपात आणखी डीआर मंजूर केला जाऊ शकतो, ज्याचा वापर या परिशिष्टात असलेल्या विनियमांच्या अधीन असेल.

७. या परिशिष्टात नमूद केलेल्या अटींचे समाधानकारक पालन केल्यावरच वि. ह. प्र (डीआरसी) जारी केला जाईल.

३७. पत्रव्यवहाराची छाननी केल्यानंतर उच्च न्यायालयाने असा निष्कर्ष काढला की केवळ परिशिष्ट VII खंड ५ हा विद्यमान प्रकरणाला लागू होतो, कारण अपीलकर्त्यांनी केवळ महानगरपालिकेकडे स्वाधीन केलेल्या राखीव भूखंडाच्या एकूण क्षेत्रफळाच्या समतुल्य ह. वि. ह (टीडीआर) साठी दावा केला होता आणि मालकाने त्याच्या खर्चाने स्वाधीन केलेल्या जमिनीवर सुविधा विकसित केली नाही किंवा बांधली नाही म्हणून खंड ६ लागू होत नव्हता. त्यामुळे, ***(i)*** अपीलकर्ता क्र १ यांनी सुविधा विकसित केली आहे की नाही; आणि ***(ii)*** त्यांनी केलेला दावा केवळ खंड ५ पुरता मर्यादित होता का आणि जो विनियम ३४ सह वाचलेल्या नियमावलीच्या परिशिष्ट ७ च्या खंड ६ चा होता कि नव्हता, हे शोधण्यासाठी काही तथ्यात्मक तपशीलांकडे परत जाणे आवश्यक आहे.

३८. अपीलकर्ता क्र १ यांनी सुविधा विकसित केली की नाही या पहिल्या प्रश्नाचे उत्तर पत्रव्यवहारात आहे. आम्ही आधी सांगितल्याप्रमाणे, 'सुखसोय' या शब्दाच्या अर्थामध्ये अनेक बाबींचा समावेश आहे ज्यात 'मनोरंजनासाठी असलेले मैदान' देखील समाविष्ट आहे. "विकास" हा शब्द कलम २ (७) अंतर्गत समाविष्ट होतो ज्यामध्ये खाणकाम किंवा जमिनीवरील इतर कामे किंवा कोणत्याही इमारतीमध्ये किंवा जमिनीत कोणताही भौतिक बदल करणे आणि कोणत्याही जमिनीची पुनर्बांधणी, पुनर्विकास आणि मांडणी आणि उपविभाग करणे याचा समावेश होतो. या व्याख्या लक्षात घेऊन, जर आपण पत्रव्यवहाराकडे परत गेलो, तर पुढे येणारे चित्र खालीलप्रमाणे आहेः

(i) दिनांक ०८.१०.१९९४ रोजीच्या पत्राद्वारे, अपीलकर्त्याच्या वास्तुविशारदांनी मुंबई महानगरपालिकेच्या संचालकांना (ईएस. अँड. पी) यांना कळवले की, "*स्वाधीन केलेली*

जमीन हस्तांतरित करण्यापूर्वी त्यावर सुखसोयींयुक्त आणि सौदर्यीकरण असलेले मनोरंजनासाठी असलेले मैदान योग्य प्रकारे कापणी, सपाटीकरण करून, फीलिन्ग अँड टेररसिन्ग इ. करून विकसित करण्याचा त्यांचा हेतू आहे";

(*ii*) *प्रस्तावित सर्वांगीण विकास दर्शविणाऱ्या दिनांक ०८.१०.१९९४ रोजीच्या या* पत्रासोबत एक योजना देखील जोडण्यात आली होती;

(iii) या पत्रानुसार, उद्यान अधीक्षक आणि उपअधीक्षकांनी त्या ठिकाणाला भेट दिली, जे वास्तुविशारदाने उद्यान अधीक्षकांना लिहिलेल्या दिनांक २४.११.१९९४ रोजीच्या पत्रातून दिसून येते. या पत्रात विभागाच्या सूचनांचा समावेश करून तयार केलेल्या रेखाचित्रांचा संच देखील संलग्न करण्यात आला होता.

(iv) दिनांक ०३.१२.१९९४ च्या विभागीय नोंदीनुसार असे दिसते की उद्यान अधीक्षकांनी कार्यकारी अभियंता (डीपी.) (ईएस) यांना सूचित केले आहे की वास्तुविशारदाने सादर केलेल्या योजनेत त्या ठिकाणाला भेट दिल्यानंतर किंचित बदल करण्यात आला होता. कार्यकारी अभियंत्याला भविष्यात पुढील विकासाची माहिती देण्याची विनंती करण्यात आली जेणेकरून प्रगतीवर लक्ष ठेवता येईल.

(v) दिनांक ०३.१२.१९९४ रोजीच्या नमुद केलेल्या विभागीय पत्रात खाली असे नमुद केले आहे की 'कृपया कळवा की विकासक अतिरिक्त ह.वि.ह (एटीडीआर) चा लाभ घेऊन आर.जी. विकसित करू शकतो का. अर्थात, आरजी म्हणजे 'रिक्रिएशन ग्राउंड' (मनोरंजनासाठी असलेले मैदान) आणि ए. टी. डी. आर. म्हणजे ॲडिशनल ट्रांसफरेबल डेव्हलपमेंट राईट्स (अतिरिक्त हस्तांतरणीय विकास हक्क).

(vi) मुख्य अभियंत्याने (डीपी) अपीलकर्ता क्र १ यांना संबोधित केलेल्या दिनांक ०५/०४/१९९५ च्या पत्राद्वारे, त्यांना त्यांच्या वास्तुविशारदाने सादर केलेल्या योजनेनुसार काही गोष्टी पूर्ण करण्याच्या सूचना देण्यात आल्या होत्या.या पत्रातून दोन महत्त्वाच्या गोष्टी लक्षात येऊ शकतात.पहिले म्हणजे या पत्रात नमूद केलेला मुद्दा क्र ७ हा मनोरंजनसाठी असलेल्या मैदानाच्या च्या संयुक्त मोजमापाबाबत सांगतो . दुसरे असे आहे की हे पत्र एक वर्षाच्या कालावधीसाठी वैध असलेले आशयपत्र म्हणून केले गेले होते, परंतु ते पुढील कालावधीसाठी पुन्हा वैध होण्यास पात्र होते.

(vii) उप मुख्य अभियंता (नियोजन आणि रचना) यांनी दिनांक २७.०५.१९९५ च्या पत्राद्वारे वास्तुविशारदांना कळवले की त्यांनी हाती घेतलेले काम विभागाने मंजूर केलेल्या सुधारित योजनेनुसार आणि संचालक (ई. एस. अँड पी) यांनी मंजूर केलेल्या स्थानानुसार पूर्ण झाल्याचे आढळून आले. हे पत्र दिनांक २३.०५.१९९५ रोजी साइटची तपासणी केल्यानंतर जारी करण्यात आले होते.

(viii) दिनांक २८.०९.१९९५ रोजीच्या पत्राद्वारे, अपीलकर्ता क्र १ च्या वास्तुविशारदाने सहाय्यक अभियंत्याला (डी. पी.)यांना कळवले की वास्तुविशारदांनी मनोरंजनसाठी असलेल्या मैदानासाठी राखीव असलेल्या भूखंडावर तात्पुरते साइट ऑफिस आणि गो-डाउन बांधले होते आणि त्यांचा वापर अतिरिक्त सुविधा आणि मनोरंजनसाठी असलेल्या मैदानाच्या लँडस्केपिंगसाठी केला जात होता. या पत्राद्वारे, वास्तुविशारदाने 'मनोरंजनासाठी असलेल्या मैदानाचा विकास' पूर्ण झाल्यानंतर या संरचना काढून टाकू याची खात्री दिली .

(ix) दिनांक ३०.११.१९९५ रोजीच्या विभागीय पत्राद्वारे, उप मुख्य अभियंत्याने काही मुद्द्यांवर महानगरपालिका आयुक्तांची मंजुरी मागितली. ज्या मुद्द्यांवर महानगरपालिका आयुक्तांचे आदेश मागितले गेले, त्यापैकी एक म्हणजे मनोरंजनसाठी असलेल्या मैदानाचा विकास होता ज्यामध्ये झाडे लावणे, कारंजे बसविणे इत्यादी. आणि विकास करण्याच्या उद्देशाने वास्तुविशारदांनी उभारलेल्या संरचना दोन वर्षांच्या आत काढून टाकणे हे होते. या पत्राला महानगरपालिका आयुक्तांनी दिनांक ०४.१२.१९९५ ला मान्यता दिली.

(x) वरील घटनांनंतरच स्वाधीन केलेल्या जमिनीचे हस्तांतरण आणि ताबा दिनांक ०९.१२.१९९५ रोजी देण्यात झाला.

(xi) जमीन स्वाधीन केल्यानंतर आणि ताब्यात घेतल्यानंतर, उद्यान अधीक्षकांनी अपीलकर्ता क्र १ यांच्या वास्तुविशारदाला एक पत्र दिनांक १४.१२.१९९५ रोजी पाठविले की त्यांनी हाती घेतलेल्या लँडस्केपिंगवर त्यांचा कोणताही आक्षेप नाही.

(xii) दिनांक २८.१२.१९९५ रोजी घेतलेल्या विभागीय नोंदीत स्पष्टपणे नमूद करण्यात आले होते की उद्यान अधीक्षकांच्या मान्यतेनुसार अपीलकर्ता क्र १ द्वारे मनोरंजनासाठी असलेले मैदान विकसित केले होते.

(xiii) स्वाधीन केलेल्या जमिनीच्या संदर्भात, दिनांक ०२.०१.१९९६ रोजी अपीलकर्ता क्र १ यांना वि. ह. प्र (डीआरसी) जारी करण्यात आले.

(xiv) त्यानंतरच मेफेअर हाऊसिंगचा भागीदार असलेल्या अपीलकर्ता क्र २ यांनी शर्यतीत उडी घेतली आणि दिनांक २०.११.१९९६ रोजीच्या पत्राद्वारे मनोरंजनासाठी असलेल्या मैदानाची देखभाल करण्याची परवानगी मागितली. दिनांक २०.११.१९९६ रोजीच्या सदर पत्रावर , संयुक्त महानगरपालिका आयुक्तांनी २६.११.१९९६ रोजी पुष्टी दिली आहे की हा भूखंड ह. वि. ह (टीडीआर) अंतर्गत बी. एम. सी. कडे आला होता आणि "मनोरंजनसाठी असलेल्या मैदानावर आणि ते विकसित करण्यावर रु.१.२५ खर्च केला".

(xv) मेफेअर हाऊसिंगच्या २०.११.१९९६ तारखेच्या या पत्रावर, मेफेअरद्वारे राबवल्या जाणाऱ्या उपक्रमांच्या स्वरूपाबद्दल स्पष्टता नाही आणि ते कराराचा भाग असणे आवश्यक आहे असे नमूद करून उपायुक्तांनी एक आदेश पारित केला.

(xvi) त्यानंतर अपीलकर्ता क्र १ ने अपीलकर्ता क्र २ आणि त्यांच्या पत्नीच्या बाजूने, दोन्ही दिनांकित २४.१२.१९९६ रोजीचे दोन मुखत्यारपत्र निष्पादित केले. एका मुखत्यारपत्राद्वारे , अपीलकर्ता क्र १ यांनी त्यांना, ०२.०१.१९९६ रोजी जारी केलेल्या विकास हक्क प्रमाणपत्रांतर्गत त्यांना आधीच देण्यात आलेल्या ह.वि .ह (टीडीआर) संदर्भात व्यवहार करण्यासाठी, त्यांना योग्यरित्या नियुक्ती केलेल्या न्यायप्रतिनिधी म्हणून अधिकृत केले. दुसऱ्या मुखत्यारपत्राद्वारे, अपीलकर्ता क्र १ ने त्यांच्या योग्यरित्या नियुक्त केलेल्या न्यायप्रतिनिधीला अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) म्हणून ओळखल्या जाणाऱ्या 'सुविधा टीडीआर.' ची मंजुरी मिळविण्यासाठी अधिकृत केले. **विशेष म्हणजे, या दस्तऐवजाने अपीलकर्ता क्र १ आणि त्याच्या पत्नीला योजना/वैशिष्ट्यांनुसार मनोरंजन मैदानाच्या बांधकामासाठी अधिकृत विभागाकडून परवानगी घेण्यासाठी अर्ज करण्यास अधिकृत केले.**

(xvii) हे लक्षात घेणे महत्वाचे आहे की **मेफेअर हाऊसिंगचे प्रतिनिधित्व करणाऱ्या अपीलकर्त्याने मनोरंजयासाठी असलेल्या मैदानाच्या विकासासाठी परवानगी मागण्यासाठी दिनांक २०.११.१९९६ रोजी निवेदन केल्यानंतर, अपीलकर्ता क्र १ ने दिनांक २४.१२.१९९६ रोजी दोन्ही मुखत्यारपत्र निष्पादित केले होते.**

(xviii) त्यामुळे, जेव्हा महानगरपालिका उपआयुक्तांनी केलेल्या प्रस्तावावर उपमुख्य अभियंता यांनी ३०.०१.१९९७ रोजी नोंद घेतली असता, त्यात असे सूचित केले गेले होते **की**

मनोरंजनासाठी असले मैदानाच्या जागेच्या विकासासाठी परवानगी देण्यात आली आहे, जरी त्यासाठी अतिरिक्त टीडीआर स्वीकारण्यायोग्य नव्हता.

(xix) त्यानंतर, मेफेअर हाऊसिंगला, अपीलकर्ता क्रमांक २ च्या दिनांक २०.११.१९९६ रोजीच्या पत्राच्या संदर्भात, एक पत्र जारी करण्यात आले, ज्यात त्यांना कळवण्यात आले की, **काही अटींच्या अधीन राहून नाममात्र शुल्क भरून मनोरंजन मैदानाचा विकास आणि देखभाल मंजूर करण्यात आली आहे, ज्यापैकी एक अट अशी होती की कोणताही ह.वि.ह (टी.डी.आर) दिला जाणार नाही.**

(xx)वरील सर्व पत्रव्यवहाराची समाप्ती दिनांक १७.०४.१९९८ रोजी अपीलकर्ता क्रमांक २ द्वारे अपीलकर्ता क्रमांक १ च्या वतीने अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) मंजूर करण्यासाठी जारी केलेल्या विनंती पत्रात झाली.

३९. दिनांक १४.०७.१९९४ रोजीच्या वर्थी एंटरप्रायझेस म्हणजेच अपीलार्थी क्रमांक १ च्या वास्तुविशारदांनी महानगरपालिकेच्या मुख्य अभियंता (डीपी) यांना पाठविलेल्या पत्राने सुरू झालेला हा संपूर्ण पत्रव्यवहार दिनांक १७.०४.१९९८ च्या अपीलकर्ता क्र. २ च्या पत्राने समाप्त झाला ज्यामध्ये अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) ची मागणी करण्यात आली जी दोन काळक्षेत्रामध्ये विभागल्या जाऊ शकते. यापैकी पहिल्या कालक्षेत्राची दिनांक १४.०७.१९९४ च्या पत्राने सुरू झाली आणि दिनांक ०९.१२.१९९५ रोजी अपील क्रमांक १ ने महानगरपालिकेला जमिनीचा ताबा सोपवला आणि महानगरपालिकेने दिनांक ०२.०१.१९९६ रोजी वि.ह प्र (डीआरसी) जारी करून स्वाधीन जमिनीकरिता टीडीआर मंजूर केला. दुसऱ्या कालक्षेत्राची ची सुरुवात दिनांक २०.११.१९९६ पासून जेव्हा मेफेअर हाऊसिंगने मनोरंजनासाठी असलेल्या मैदानाला विकसित करण्यासाठी आणि त्याची देखभाल करण्यासाठी महानगरपालिकेची परवानगी मागितली तेव्हा झाली आणि शेवट दिनांक १७.०४.१९९८ रोजी अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) ची विनंती दिनांक २७.११.१९९८ च्या आदेशाद्वारे नाकारली गेली तेव्हा झाला.

४०. एकदा अपीलकर्ते आणि उत्तरवादींमधील संपूर्ण पत्रव्यवहार दोन वेळ क्षेत्रांमध्ये विभागला गेला की, त्यातून एक चित्तवेधक चित्र समोर येते. याचा सारांश पुढीलप्रमाणे करता येईलः

(i) वास्तुविशारदांच्या दिनांक १४.११.१९९४ च्या पत्राला जोडलेल्या फॉर्म क्र २६२५ मध्ये ज्या गोष्टीसाठी अर्ज करण्यात आला होता, तो केवळ जमिनीच्या स्वाधिनीकरणासाठीच्या ह.वि.ह (डीआरसी) चा होता. अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) साठी दावा करण्याच्या उद्देशाने सुविधा विकसित करण्यात अपीलकर्ता क्र १ ला स्वारस्य असल्याचे, दिनांक १४.०७.१९९४ रोजीच्या पत्रात कोणतेही संकेत नव्हते. म्हणूनच, अपीलकर्ता क्र १ ने छापील फॉर्मच्या अनु क्रमांक १७ च्या वरील प्रश्नाचे वि.ह.प्र (डीआरसी) च्या मंजुरीसाठी दिलेल्या उत्तरला महत्त्व आहे. अनुक्रमांक १७ वरील प्रश्न आणि त्याचे उत्तर खालीलप्रमाणे काढले आहेः

(१७) परिशिष्ट-VII च्या उपविनियम क्रमांक ६ नुसार संबंधित प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या योजनांनुसार आरक्षित जागा प्रस्तावित आहे की नाही, तसे असल्यास, त्याचा तपशील.	:	**आरक्षित जागा मनोरंजनासाठी असलेल्या मैदानासाठी असल्याने उद्भवत नाही.**

(ii) अपीलकर्ता क्र १ ने त्यांच्या दिनांक १४.०७.१९९४ रोजीच्या पत्रासह स्वतः सादर केलेल्या फॉर्म क्र २६२५ मधील प्रश्न क्र १७ चे वरील उत्तर, अपीलकर्ता क्र २ ने दिनांक १७.०४.१९९८च्या पत्रासह सादर केलेल्या फॉर्म मधील त्याच प्रश्नाच्या उत्तराच्या अगदी विरुद्ध आहे. १७.०४.१९९८ च्या पत्रासह अपीलकर्ता क्र २ ने सादर केलेल्या फॉर्ममध्ये प्रश्न क्रमांक १७ आणि त्याचे उत्तर खालीलप्रमाणे वाचले आहे:

(१७) परिशिष्ट-VII च्या उपविनियम क्रमांक ६ नुसार संबंधित प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या योजनांनुसार आरक्षित जागा प्रस्तावित आहे की नाही, तसे असल्यास, त्याचा तपशील.	:	**नगरपालिकेची वैशिष्ट्ये आणि विविध आवश्यकतांनुसार मनोरंजन मैदान आधीच विकसित करण्यात आले आहे**

(iii) त्यामुळे, हे स्पष्ट आहे की अपीलकर्ता क्र २ या बांधकाम व्यावसायिकाने घटनास्थळी प्रवेश केल्यानंतरच अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) साठीचा दावा करण्यात आला. आम्ही आधी सांगितल्याप्रमाणे, अपीलकर्ता क्र २ ने नोव्हेंबर १९९६ मध्येच घटनास्थळी प्रवेश केला, प्रथम विकासासाठी परवानगी मागितली आणि नंतर त्याच्या बाजूने मुखत्यारपत्र दिनांक २४.१२.१९९६ रोजी निष्पादित करण्यात आले . अपीलकर्ता क्र २ यांचा प्रवेश होईपर्यंत, केवळ 'वर्थी आर्किटेक्ट' हे अपीलकर्ता क्र १ चे प्रतिनिधित्व करत होते. हे इतर कागदपत्रांवरूनही दिसून येते.

(iv) उदाहरणार्थ, दिनांक ०८.१०.१९९४ च्या पत्रात, वर्थी एंटरप्रायसेस यांनी योग्य प्रकारे कटिंग, सपाटीकरण, फिलीन्ग आणि टेरेसिंग इत्यादीद्वारे मनोरंजनासाठी असलेल्या मैदानाच्या आरक्षित जागा विकसित करण्याची परवानगी मागितली. मात्र अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) बाबत या पत्रात कोणतीही उल्लेख दिसला नाही;

(v) तथापि, ०३.१२.१९९४ या तारखेच्या अंतर्गत विभागाच्या नोंदीत संबंधित अधिकाऱ्याला "तो अतिरिक्त ह.वि.ह (एटीडीआर) चा लाभ घेऊन मनोरंजनासाठी असलेले मैदान विकसित करू शकतो हे विकासकाला कळवण्यास" सांगितले जाते. त्यानंतरच्या पत्रव्यवहारातून असे दिसून येते की कापणी, फिलिंग, सपाटीकरण करणे आणि टर्रेसिंग चे काम पूर्ण झाले होते, जेणेकरून महानगरपालिकेला स्वाधीन जागा स्वीकारणे आणि ह.वि ह (टीडीआर) मंजूर करणे शक्य झाले. मुख्य अभियंत्याने जारी केलेल्या २०.०७.१९९५ या तारखेच्या पत्रावरून हे स्पष्ट होईल ज्यात त्यांनी जमिनीच्या स्वाधिनीकरणासाठी देखील ह.वि.ह (डीआरसी) मंजूर करण्याच्या उद्देशाने वादळाच्या पाण्याचा निचरा करणाऱ्या नाल्यांच्या बांधकामासह काही अटी घालून दिल्या आहेत.

(vi) केवळ वर्थी एंटरप्रायझेसने पाठवलेल्या दिनांक २८.०९.१९९५ रोजीच्या पत्रात प्रथमच '*अतिरिक्त सुविधेचा*' उल्लेख केला आहे. हे पत्र मिळेपर्यंत, कोणत्याही "अतिरिक्त सुविधेचा" उल्लेख नव्हता आणि हाती घेतलेल्या किंवा प्रत्यक्षात हाती घेण्यास सहमती दर्शविलेले विकासाचे सर्व उपक्रम महानगरपालिकेला जमीन स्वीकारण्यास आणि ह.वि.ह (टीडीआर) मंजूर करण्यास पटवून देण्याच्या उद्देशाने होते;

(vii) दिनांक ३०.११.१९९५ ची अंतर्गत नोट देखील ह.वि.ह (टीडीआर)साठी वि. प्र.ह (डीआरसी) मंजूर करण्याच्या अटींबद्दल सांगते आणि अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) बद्दल सांगत नाही

(viii) दिनांक ०९.१२.१९९५ रोजीच्या ताबा पावतीच्या अवलोकनात खालीलप्रमाणे विषयाचे वर्णन आहे:

"जमिनीच्या बदल्यात वि. प्र.ह (डीआरसी) ची परवानगी......"

या ताबा पावतीमध्ये असे नमूद केले आहे की गेटसह एक कंपाऊंड भिंत प्रदान केली गेली आहे. डी.पी रस्ता वादळ पाण्याचा निचरा करण्याच्या नाल्यांच्या तरतुदींसह बांधण्यात आल्या आहेत आणि बांधकामातील त्रुटी दूर करण्यासाठी मालकाने सहमती दर्शवल्यास

जमिनीचा ताबा घेतला जाईल. त्यामुळे, हे स्पष्ट आहे की अपीलकर्ता क्र १ आणि त्यांच्या वास्तुविशारदांनी जी काही कामे हाती घेतली होती, ती महानगरपालिकेला जमिन स्वीकारण्यास आणि ह.वि.ह (टीआरसी) साठी वि.प्र.ह (डीआरसी) जारी करण्यास भाग पाडण्यासाठी पूर्ण केलेल्या अटींचा भाग होती.

(ix) जर कापणी, फिलिंग, सपाटीकरण करणे, टेरेसिंग करणे इ. हा अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) मिळवण्याच्या सुविधेच्या विकासाचा भाग असेल, तर अपीलकर्ता क्र १ यांनी मेफेअर हाऊसिंगचा भागीदार असलेल्या अपीलकर्ता क्र २ सोबत करार करण्याची आवश्यकता नव्हती आणि तेही ताबा सुपूर्द केल्यानंतर. खरे तर, आधी नमूद केल्याप्रमाणे, अपीलकर्ता क्र २ आणि मेफेअर हाऊसिंग यांनी शर्यतीत उडी जेव्हा घेतली तेव्हा अपीलकर्ता क्र १ यांनी त्यांच्या वास्तुविशारदांद्वारे वादळ पाण्याचा निचरा करणाऱ्या नाल्यांच्या बांधकामाचे फिलिंग आणि सपाटीकरणाचे इत्यादीचे चे काम पूर्ण झाले होते आणी दिनांक ०९.१२.१९९५ रोजी ताबा सोपविला होता व दिनांक ०२.०१.१९९६ रोजी जमिनीच्या स्वाधिनीकरणासाठी वि.प्र.ह (डीआरसी) प्राप्त केला होता.

(x) हे लक्षात घेणे चित्तवेधक आहे की अपीलकर्ता क्र १ ने अपीलकर्ता क्र २ च्या बाजूने निष्पादित केलेले मुखत्यारपत्राचे दोन दस्तऐवज दिनांक २४.१२.१९९६ रोजीचे आहेत. परंतु या तारखेपूर्वीच, मेफेअर हाऊसिंगने दिनांक २०.११.१९९६ रोजीचे पत्र लिहून त्या जमिनीवर उद्यान विकसित करण्याची आणि तिची देखभाल करण्याची परवानगी मागितली आहे. इथे असे पुनश्च नमूद केले पाहिजे की जर कापणी, फिलिंग , सपाटीकरण करणे इ. म्हणजे अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) मिळवण्याच्या उद्देशाने केलेला सुविधेचा विकास असेल, तर ते सर्व मेफेअर हाऊसिंग सहभागी होण्यापूर्वीच केले गेले आहे. जर सुविधेचा विकास आधीच झाला असेल तर मेफेअर हाऊसिंगला काहीही करायचे नव्हते आणि तरीही ते उद्यान विकसित करण्यासाठी आणि देखभालीसाठी दिनांक २०.११.१९९६ च्या पत्राद्वारे परवानगी मागतात;

(xi) उप-महानगरपालिका आयुक्तांच्या नोंदीशी संलग्न केलेल्या उद्यानाच्या देखभालीच्या उद्देशाने करावयाच्या कामांची यादी दर्शवते की ती प्रामुख्याने विद्यमान सुविधांच्या देखभालीसाठी होती;

(xii) दस्तऐवजांद्वारे पुरावा मिळालेला आणखी एक गुंतागुंतीचा मुद्दा असा आहे की दिनांक २४.१२.१९९६ रोजीचे दुसऱ्या मुखत्यारपत्राचा विलेख, पॉवर एजंटला मनोरंजनासाठी असलेल्या मैदानाच्या बांधकामासाठी महानगरपालिकेच्या अधिकृत विभागाकडून परवानगी मिळविण्यासाठी अर्ज करण्यास अधिकृत करते. अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) मागण्यासाठी अपीलकर्ता क्र २ ला अधिकार देणाऱ्या मुखत्यारपत्राच्या दुसऱ्या विलेखातील काही कलमे खालीलप्रमाणे आहेतः

"२. **बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने मंजूर केलेल्या योजना/वैशिष्ट्यांनुसार मनोरंजन मैदानाच्या बांधकामासाठी महानगरपालिकेच्या अधिकृत विभागाकडून परवानगी घेण्यासाठी अर्ज करणे.**

४. बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने मंजूर केलेल्या योजनांच्या संदर्भात, मनोरंजन मैदानाचे बांधकाम किंवा बृहन्मुंबई महानगरपालिकेला **टप्प्याने /टप्प्याटप्प्याने आवश्यक असलेले इतर बांधकाम/विकास वेळोवेळी पार पाडणे.**

११. **मनोरंजनासाठी असलेल्या मैदानाच्या बांधकामाची योजना तयार करण्यासाठी वेळोवेळी वास्तुविशारद, अभियंते, सर्वेक्षक, कंत्राटदार, आर. सी. सी. सल्लागार आणि इतर व्यावसायिक, डिझाइनर आणि इतर व्यक्तींची नियुक्ती करणे आणि अर्जांसह किंवा त्याशिवाय अशा कोणत्याही आणि सर्व योजना, आराखडे आणि वैशिष्ट्यांवर स्वाक्षरी करणे** आणि मंजुरीसाठी सक्षम अधिकारी, बृहन्मुंबई महानगरपालिका आणि महाराष्ट्र राज्य विद्युत मंडळ आणि विमान वाहतूक प्राधिकरणांसारख्या इतर सर्व योग्य प्राधिकरणांकडे ते सादर करणे.

१७. अशा प्रकारे बांधण्यात आलेल्या मनोरंजन मैदानाच्या सुविधा हस्तांतरणीय विकास हक्क/विकास हक्क प्रमाणपत्रासाठी अर्ज करण्यासाठी आणि वेळोवेळी प्राप्त करण्यासाठी आणि सुविधा ह.वि,ह (टीडीआर)/ वि.ह.प्र (डीआरसी) साठी जारी केलेले विकास हक्क प्रमाणपत्र बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडे सादर करण्यासाठी, आमच्या वकिलांच्या आणि/किंवा अशा नामनिर्देशित/नामनिर्देशितांच्या आणि/किंवा अशा व्यक्ती/व्यक्तींच्या नावे त्याचे हस्तांतरण आणि/किंवा समर्थन करण्यासाठी, जे आमचे वकील आहेत ते २९,१७०.१७५ चौरस फूट समतुल्य २,७१० चौरस मीटर क्षेत्रासाठी ठरवू शकतात.

४१. अगदी तंतोतंत सांगायचे तर, अपीलकर्ता क्रमांक १ ने त्यांच्या वास्तुविशारदांद्वारे जमिनीचा ताबा सुपूर्द होईपर्यंत हाती घेतलेले सर्व उपक्रम सुविधेच्या विकासासाठी आणि अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) च्या मंजुरीसाठी नव्हते. महानगरपालिकेला स्वाधीन जमीन स्वीकारण्यास आणि ह.वि.ह (टीडीआर) मंजूर करण्यास भाग पाडण्याच्या प्रयत्नांचा एक भाग म्हणून ही सर्व कामे हाती घेण्यात आली होती.

४२. मेफेअर हाऊसिंगने प्रकरणात प्रवेश केल्यानंतरच, प्रथम मनोरंजनासाठी असलेले मैदान विकसित करण्यासाठी आणि त्याची देखभाल करण्यासाठी दिनांक २०.११.१९९६ रोजीच्या विनंती पत्रासह आणि नंतर अपीलकर्ता क्र १ द्वारे दिनांक

२४.१२.१९९६ च्या मुखत्यारपत्राच्या अंमलबजावणीसह सुविधा विकसित करण्याची आणि अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) मागण्याची कल्पना पुढे आली. परंतु दुर्दैवाने, महानगरपालिकेने मेफेअर हाऊसिंगचे प्रतिनिधित्व करणाऱ्या अपीलकर्ता क्र २ यांना येथे स्पष्ट केले की मनोरंजनासाठी असलेल्या मैदानाच्या विकासासाठी अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) मिळण्यास पात्र राहणार नाही. दिनांक २३.०१.१९९८ रोजीच्या पत्रात मेफेअर हाऊसिंगला स्पष्ट करण्यात आले होते की त्यांना कोणताही ह.वि.ह (टीडीआर) दिला जाणार नाही.

४३. येथे हे निदर्शनास आणून देणे प्रासंगिक आहे की जेव्हा मेफेअर हाऊसिंगने मनोरंजनासाठी असलेले मैदान विकसित करण्यासाठी आणि देखभालीसाठी परवानगी मागण्यासाठी दिनांक २०.११.१९९६ रोजीचे पत्र महानगरपालिकेला पाठवले, तेव्हा त्यांचा स्वाधीन केलेल्या जमिनीशी काहीही संबंध नव्हता. त्यामुळे ते ह.वि.ह (टीडीआर) किंवा अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) साठी पात्र नव्हते. ही अडचण लक्षात घेऊन, अपीलकर्ता क्र १ वर, वरचढ होण्याकरिता, त्यांनी अपीलकर्ता क्रमांक १ कडून दोन मुखत्यारपत्र (पी. ओ. ए. ची) विलेख मिळाल्याचे दिसते. खरे तर, पहिले मुखत्यारपत्र(पी. ओ. ए.) अनावश्यक होते कारण ते अंमलात येईपर्यंत, अपीलकर्ता क्र १ ने ह.वि.ह (टीडीआर) साठी वि.ह प्र. (डीआरसी) आधीच प्राप्त केला होता. तरीही, पहिले मुखत्यारपत्र (पी. ओ. ए) ह.वि.ह (टीडीआर) साठी होते आणि दुसरे मुखत्यारपत्र (पी. ओ. ए). अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) साठी होते.

४४. त्यामुळे पक्षांमधील पत्रव्यवहाराच्या स्वतंत्र विश्लेषणावरूनही असे दिसून येते की अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) साठी पात्र होण्यासाठी अपीलकर्ता क्रमांक १ द्वारे कायद्याने आवश्यक असलेली कोणतीही सुविधा विकसित केली गेली नव्हती. खरे तर, या संदर्भात मुंबई उच्च न्यायालयाने नोंदवलेल्या तथ्याच्या निष्कर्षावर आम्ही आमची मंजुरीने शिक्कामोर्तब करू शकलो असतो, कारण हा निष्कर्ष प्रतिकूल असल्याचे दिसत नाही. परंतु असा सोपा मार्ग निवडण्याऐवजी आम्ही अधिक तपशीलात गेलो आहोत जेणेकरून अनुच्छेद ३००ए अंतर्गत अपीलकर्ता क्र १ ला हमी दिलेले बहुमोल हक्क हिरावून घेतल्या जाणार नाहीत.

४५. मनोरंजनासाठी असलेल्या मैदानाच्या उपलब्ध असल्याच्या छायाचित्रांकडे आम्ही आपले लक्ष वेधले असता , अपीलकर्त्यांच्या विद्वान वरिष्ठ वकिलांनी असा युक्तिवाद केला की जी एकेकाळी नापीक जमीन होती, ती आता जशी आहे तशी होऊ शकली नसती, जी अपीलकर्त्यांनी हाती घेतलेल्या कामांमुळे झाली. त्यामुळे, त्यांचा युक्तिवाद असा होता की जर याचा अर्थ सुखसोयींचा विकास असा लावला गेला नाही, तर इतर कशाचाही असा अर्थ लावला जाऊ शकत नाही.

४६. परंतु दुर्दैवाने अपीलकर्त्यांसाठी, त्यांनी त्यांच्या वास्तुविशारदांच्या माध्यमातून ताबा सोपवण्याच्या आणि वि.ह.प्र (डीआरसी) मिळवण्याच्या तारखेपर्यंत जे काही केले होते, ते त्यांच्याद्वारे सुविधेचा विकास म्हणून दर्शविल्या गेले नाही. ताबा सुपूर्द करण्याच्या तारखेपर्यंतच्या त्या सर्व उपक्रमांमुळे जर सुविधांचा विकास होत असेल, तर सुविधा विकासाचे कार्य हाती घेण्यासाठी आणि अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) मिळविण्यासाठी अपीलकर्ता क्रमांक १ ने अपीलकर्ता क्रमांक २ ला मुखत्यारपत्र (पी. ओ. ए.) देण्याची गरज नव्हती. जर सुविधा विकासाचे काम आणि अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) साठी दावा दाखल करण्याचे काम मेफेअर हाऊसिंगचे चित्र समोर आल्यानंतरच हाती घेतले गेले असते, तर अपीलकर्ते हे महानगरपालिकेने घालून दिलेल्या अटीशी बांधील होते जी अट ही होती की अपीलकर्ता क्रमांक २ अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) साठी पात्र राहणार नाही.

४७. त्यामुळे, आमचे असे मत आहे की अतिरिक्त ह.वि.ह (टीडीआर) चा हक्क मिळवण्यासाठी अपीलकर्त्यांनी सुविधा विकसित केली नाही या वस्तुस्थितीचा निष्कर्ष अभिलेखावर नोंदवण्यात उच्च न्यायालय योग्य होते. या संदर्भात उच्च न्यायालयाने केलेल्या तथ्याचा निष्कर्ष एकदा कायम ठेवला की, अपील तिच्या नियोजित निर्णयाकडे आपोआप वाटचाल करते. त्यानुसार, याचिका फेटाळली जाते. खर्चाबाबत कोणताही आदेश दिला जाणार नाही.

प्रलंबित असलेले अर्ज (असल्यास) निकाली लावण्यात आल्याचे समजावे.

अपील फेटाळली.

<u>अस्वीकरण</u>

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