फॉरवर्ड कन्स्ट्रक्शन कंपनी आणि ओआरएस. ईटीसी. ईटीसी.

वि

प्रभात मंडल (नियमित) अँधेरी आणि ओआरएस. ईटीसी. ईटीसी. २६ नोव्हेबर १९८५

[आर. एस पाठक , ओ. चिनाप्पा रेड्डी आणि आर. बी. मिश्र.न्या .]

महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर नियोजन कायदा आणि इमारत नियमन ३ , तरतूद-"वापरकर्त्याचा बदलण्याचा अर्थ.

दिवाणी प्रक्रिया संहिता १९०८ , एस.११ , स्पष्टीकरण चार , सहा आणि ९१ पुनर्निवाड्याचे तत्त्व-लोकहित याचिकेला लागू होणे-"सार्वजनिक अधिकार"-याचा अर्थ.

अशा खटल्यांना लागू होणारे लोकहित याचिका-प्रतिवाद-न्यायनिवाडा-तत्त्व.

शब्द आणि वाक्ये "बदल"आणि "सार्वजनिक अधिकार"एस. ११ , दिवाणी प्रक्रिया संहिता, १९०८ चा अर्थ.

मुंबईच्या विकास योजनेअंतर्गत मुंबई विद्युत पुरवठा आणि वाहतूक उपक्रमाच्या बस डेपोसाठी जमीन राखीव ठेवण्यात आली होती.बेस्ट समितीने १८ जानेवारी १९८२ रोजी एक ठराव मंजूर केला, ज्या अंतर्गत भूखंडाचा एक भाग दोन इमारतींच्या बांधकामासाठी वापरला जाणार होता, ज्यामुळे महामंडळाचे पृथक रक्षित आय वाढेल, ज्याचा वापर कर्मचारीवर्ग निवासस्थानांच्या बांधकामासाठी केला जाऊ शकेल.या प्रस्तावाअंतर्गत बेस्टला एकीकडे ५ लाख रुपयांची रोख रक्कम मिळेल. दोन्ही इमारतींच्या भाडेकरूंच्या नियमित पृथक रक्षित आयाव्यतिरिक्त बांधकाम व्यावसायिकाकडून परत न करण्यायोग्य हप्त्याच्या स्वरूपात ९९ लाख रुपये आणि दुसरीकडे प्रकल्पाच्या बांधकामासाठी कोणताही भांडवली एफ खर्च करण्याची आवश्यकता नाही.त्यानंतर, मालमत्ता विकसित करण्यासाठी इच्छुक पक्षांकडून प्रस्ताव आमंत्रित करणारी जाहिरात वर्तमानपत्रांमध्ये

प्रकाशित झाली.सदर जाहिरातीव्यतिरिक्त २२ प्रसिद्ध बांधकाम व्सवसायिकांनाही नोटीस पाठविण्यात आली होती, ज्यापैकी 12 बांधकाम व्सवसायिकांनी निविदा अर्ज खरेदी केले होते.जाहिरात आणि नोटीसनुसार, दोन निविदा जी प्राप्त झाल्या, ज्यापैकी एक उत्तरवादी ७ , फॉरवर्ड कन्स्ट्रक्शन कंपनीने आणि दुसरी डीप कन्स्ट्रक्शनने पाठवली होती.डीप कन्स्ट्रक्शनपेक्षा उत्तरवादी ७ ची निविदा जास्त असल्याने, ३१ मार्च १९८२ रोजी बेस्ट समितीने ती स्वीकारली.

श्री. ठक्कर नामक व्यक्तीने मुंबई उच्च न्यायालयासमोर रिट याचिका दाखल केली, ज्यात बेस्टच्या जमिनीचा वापर ज्या हेतूसाठी ती राखीव आणि फॉरवर्ड कॉन्स्ट होती त्यापेक्षा वेगळ्या हेतूसाठी करण्याच्या अधिकाराला आव्हान दिले.विकास आराखडा तसेच नगरनियोजन योजना त्याला त्याचा व्यावसायिक हेतूसाठी वापर करण्याचा अधिकार नाही या आधारावर नियुक्त केले.बिल्डरशी करार करण्याच्या बेस्टच्या अधिकारालाही आव्हान देण्यात आले होते.एकल न्यायाधीशाने ही याचिका फेटाळून लावलीः(१) अधिग्रहित भूखंडाचा मोठा भाग ज्या उद्देशाने तो अधिग्रहित करण्यात आला होता त्या हेतूसाठी वापरला जात होता आणि ज्या व्यावसायिक वापरासाठी तो लहानसा भाग वापरला जात होता त्यामुळे जनतेच्या मोठ्या फायद्यासाठी महामंडळाच्या तिजोरीत लक्षणीय वाढ होईल; (२) बेस्टने आपल्या मालमत्तेचा वापर करण्यास परवानगी दिल्याबद्दल आकारलेले मूल्य पूर्णपणे अपुरे नव्हते आणि प्रस्ताव आमंत्रित करण्यापूर्वी पुरेशी प्रसिद्धी देण्यात आली होती; आणि याचिकाकर्त्याने या प्रकरणात केलेल्या विविध याचिका फेटाळल्यानंतर, त्यांनी असे निरीक्षण नोंदवले की याचिकाकर्ते हे केवळ लोकहिताचे रक्षण करण्याच्या प्रशंसनीय हेतूने प्रेरित स्वतंत्र मनाचे नागरिक नव्हते आणि याचिकेतील आरोप हे सूचित करतात की ते निविदा दस्तऐवज खरेदी करणाऱ्या असंतुष्ट बिल्डरने स्थापन केले होते परंतु त्यांनी प्रस्ताव दिला नाही.हे प्रकरण अपीलात घेण्यात आले परंतु विभागीय खंडपीठाने सर्व पक्षांचे म्हणणे ऐकल्यानंतर ते फेटाळले.

उपरोक्त अपील फेटाळल्यानंतर, दिवाणी अपील क्र. १ ते ६ मधील प्रतिवादी क्र. २३११ ने अनुच्छेद २२६ अंतर्गत अशीच याचिका दाखल केली.एकल न्यायाधीशांनी रिट याचिका थोडक्यात फेटाळली.तथापि,

प्रतिवादींनी रिट केलेले अपील एका विभागीय खंडपीठाने मंजूर केले होते, ज्याने दिवाणी अपील क्रमांक २३११ मधील १ ते ४ पर्यंतच्या अपीलकरत्याना, बेस्ट बस डेपोसाठी राखीव असलेला भूखंड व्सवसायिक हेतूसाठी किंवा ज्या उद्देशासाठी हा भूखंड राखीव होता त्या उद्देशाव्यतिरिक्त इतर कोणत्याही हेतूसाठी न वापरण्याचे निर्देश देणारे आदेश जारी केले होते.न्यायाधीशाची याचिका दोन कारणमिंमासा फेटाळण्यात आली, म्हणजेः (१) आधीच्या रिट रिट विकास नियंत्रण नियमांच्या नियम ४ (अ) (१) अंतर्गत देण्यात आलेल्या परवानगीची वैधता प्रलंबित नव्हती; आणि (२) ठक्कर यांनी यापूर्वी दाखल केलेली रिट याचिका प्रामाणिक नव्हती.काही असंतुष्ट बांधकाम व्यावसायिकाने ती उभारली.अपीलकर्त्याची फेरविचार याचिका देखील अयशस्वी ठरली. अपीलांना परवानगी देणे आणि विशेष परवानगी याचिका फेटाळणे,

असे ठरवण्यात येते : १ (१) मात्र इमारत नियमन क्रमांक ३ च्या तरतुदीच्या आधारे रिट याचिका मंजूर करणे उच्च न्यायालय न्याय्य ठरले नाही.इमारत नियमन क्रमांक ३ च्या तरतुदीत असे म्हटले आहे की मंजूर केलेल्या योजनेच्या वापरकर्त्याचा बदल विकास योजनेत बदल केल्यानंमात्र केला जाऊ शकतो.या नियमनातील मुख्य शब्द 'बदल'आहे.शब्दाचा सामान्य अर्थ 'बदल'म्हणजे करणे किंवा वेगळे होणे, रूपांतरित करणे किंवा झाकणे.जर वापरकर्त्याला पूर्णपणे किंवा मोठ्या प्रमाणात बदलायचे असेल मात्र विकास योजनेच्या योजनेत आधी बदल करणे आवश्यक होते.

तात्काळ प्रकरणात, प्लॉटचा वापरकर्ता बी बदलला गेला नाही.सार्वजनिक हेतूसाठी महामंडळाचे पृथक रक्षित आय वाढवण्यासाठी व्यावसायिक वापरासह बस डेपोसाठी याचा वापर केला गेला आहे.'बदल'या शब्दाच्या अर्थाच्या या दृष्टिकोनातून सध्याच्या प्रकरणाला परंतुक लागू होत नाही.[७८४ डी; ७८५ ए-सी]

१ (११) हा भूखंड ज्या उद्देशासाठी अधिग्रहित करन्यात आला होता, सदर उद्देशापेक्षा ही वेगळया उद्देशाने वापरला गेला आहे, असे म्हणता येणार नाही.असे म्हटले जाऊ शकते की भूखंडाचा एक भाग दोन इमारती बांधण्यासाठी वापरला जात आहे ज्या मुळे मुंबई महानगरपालिकेचे पृथक रक्षित आय वाढेल ज्सदरचा

वापर सार्वजनिक हेतूसाठी केला जाऊ शकेल.ज्या उद्देशाने हा भूखंड अधिग्रहित करण्यात आला होता, त्यासाठी त्याचा मोठ्या प्रमाणात वापर केला जात आहे.मालमत्तेचा अतिरिक्त वापर केल्याने मालमत्तेचा वापर पूर्णपणे वेगळ्या हेतूसाठी होणार नाही.ज्या उद्देशासाठी भूखंड राखून ठेवण्यात आला होता तो कायम आहे, म्हणजे बस डेपोच्या बांधकामासाठी.बस डेपो व्यतिरिक्त दोन इमारतींच्या बांधकामाद्वारे साध्य करण्याचा प्रयत्न केलेला दुसरा लोकहितही तितकाच महत्त्वाचा आहे.[७८१ डी-ई; जी]

२ (१) स्पष्टीकरण चार ते क.११ सी. पी. सी. ने अशी तरतूद केली आहे की अशा पूर्वीच्या दाव्यात संरक्षण किंवा हल्ल्याचा आधार बनवलेली कोणतीही दावा अशा दाव्यात थेट आणि लक्षणीय मुद्दा असल्याचे मानले जाईल.निर्णय हा निर्णायक आणि अंतिम असतो, तो मात्र प्रत्यक्ष खणकामाच्या प्रकरणापुरता मर्यादित नसतो, तर इतर प्रत्येक प्रकरणाविषयी, ज्यावर पक्षकारांनी खटला भरायला हवा होता आणि ज्याचा निर्णय दाव्याच्या विषयाशी आनुषंगिक किंवा अनिवार्यपणे संबंधित होता आणि दावा किंवा बचाव या दोन्ही बाबींच्या संदर्भात मूळ कारवाईच्या वैध कक्षेत येणारे प्रत्येक प्रकरण.स्पष्टीकरण चार मध्ये अंतर्भूत असलेले तत्त्व असे आहे की, जेथे पक्षांना एखाद्या प्रकरणाचा विरोध करण्याची संधी मिळाली असेल, तर ती बाब प्रत्यक्षात विरोधाभासी आणि निर्णय घेण्यासारखीच मानली जावी.हे खरे आहे की जेथे एखादे मुद्दा रचनात्मकपणे प्रलंबित आहे, तेथे ते प्रत्यक्षात ऐकले सदर ठरविले गेले असे म्हटले जाऊ शकत नाही.त्याची मात्र सुनावणी झाली आणि निर्णय घेण्यात आला असे मानले जाऊ शकते.त्यामुळे, आधीच्या याचिकेतील त्याच्या अनुपस्थितीमुळे सध्याच्या याचिकेतील एक कारण ठळकपणे दिसून येत असल्याने, पूर्वीचा निकाल न्यायव्यवस्थेविरुद्ध काम करणार नाही, असे उच्च न्यायनिर्णय म्हटले, हे योग्य नव्हते.[७७९ ई-जी]

२ (११) जेव्हा सहाव्या स्पष्टीकरणातील अटी पूर्ण होतील तेव्हाच खटल्यातील निर्णय खटला चालवणाऱ्या अधिकारात स्वारस्य असलेल्या सर्व व्यक्तींना बांधील राहील मात्र मागील खटल्याच्या संदर्भात प्रामाणिकपणाची इच्छा सिद्ध करण्याची जबाबदारी निर्णय टाळू इच्छिणाऱ्या पक्षावर असेल.बातम्यांच्या

पार्श्वभूमीवर स्पष्टीकरण सहाव्या मध्ये 'सार्वजनिक अधिकार'हे शब्द जोडण्यात आले आहेत. ९१ सी. पी. सी. आणि सार्वजनिक अधिकाराच्या संदर्भात ब मधील खटल्यांची बहुसंख्या रोखण्यासाठी.[७८० क]

२ (१११) यात वाद घालता येणार नाही.सहाव्या स्पष्टीकरणाच्या दृष्टीने लोकहित याचिकेला देखील हे लागू होईल, परंतु पूर्वीचा खटला हा खासगी तक्रारीद्वारे नव्हे तर लोकहित याचिका होता हे सिद्ध करणे आवश्यक आहे.सामान्य असलेल्या आणि इतरांप्रमाणेच संतप्त असलेल्या अधिकाराच्या संदर्भात हा प्रामाणिक खटला असला पाहिजे.[७८० सी-डी]

तात्काळ प्रकरणात, उच्च न्यायालयाने आधीच्या रिट रिट असा निष्कर्ष नोंदवला होता की हा प्रामाणिक खटला नव्हता आणि त्या प्रकरणातील याचिकाकर्त्याला डी असंतुष्ट बिल्डरने उभे केले होते.सबब हा शोध, ॲप्ली कॅटायन ऑफ्स वगळतो.११ सी. पी. सी. [७८० ई]

३ . सार्वजनिक संवादःकायद्याचे उपक्रम कधीकधी एका लोकहिताचे समर्थन करतात जे दुसऱ्या लोकहिताशी संघर्ष करतात आणि अशा प्रकारे जनतेच्या एका वर्गाला दुसऱ्याच्या खर्चाने फायदा होतो.

सद्यस्थितीत, बृहन्मुंबईची सुधारणा हे महामंडळाचे घोषित कार्य आहे.प्रश्नातील भूखंड व्यावसायिक क्षेत्रात आहे हे मान्य आहे आणि त्या परिसरातील लोकांना व्यावसायिक कार्यालये पुरवण्यासाठी काही सुविधा दिल्या गेल्या तर त्या सुविधा मुंबईच्या सुधारणेसाठी वापरल्या जातील.सबब हा व्यवहार मुंबई महामंडळ कायद्सदरच्सदर बाहेर होता असे म्हणता येणार नाही. [७८१ एफ; ७८२ सी-डी]

४ . जर व्सदरवसायिक उपक्रम एखाद्सदर व्सदरवसायिक क्षेत्रात निश्चितपणे निर्देशित करायचे असतील आणि त्सदर उद्देशाने महानगरपालिकेने व्सदरवसायिक हेतूंसाठी निवास व्यवस्था पुरवण्सदरसाठी पाऊल उचलले असेल तर महामंडळाची मालमत्ता अधिग्रहित केली जात होती किंवा ए. सी. च्सदर हेतूंव्यतिरिक्त इतर हेतूंसाठी ठेवली जात होती असे म्हणता येणार नाही. [७८० ब]

कॉलिन्स इंग्रजी शब्दकोश आणि ऑक्सफर्ड शब्दकोश संदर्भित म्हणजे ,

दिवाणी अपील न्यायाधिकरणःदिवाणी अपील क्र. २३१० -२३११ एच ऑफ १९८४ इत्यादी.

१९८२ च्या ए. क्रमांक ६४४ आणि १९८२ च्या ए. क्रमांक २४१२ मधील मुंबई उच्च न्यायनिर्णय दिनांक १ च्या निकाल आणि आदेशावरून.

अपीलकर्त्यांसाठी - परिमल श्रॉफ, अरुण के. सिन्हा, के. के. सिंघवी, पी. एच. पारेख, एम. के. नेसरी आणि मिस इंदू मल्होत्रा.

प्रतिवादींसाठी - व्ही. एन. गणपुले, एस. नाफडे आणि श्रीमती उर्मिला सिरूर.

न्यायालयाचा न्यायनिर्णय पारीत

मिश्रा न्या - सध्याचे संबंधित अपील आणि अपील करण्यासाठी विशेष परवानगी याचिका हे लोकहित याचिकेचा पुढचा भाग आहेत आणि १४ नोव्हेंबर १९८३ रोजी मुंबई उच्च न्यायालयाने अनुच्छेद 226 अंतर्गत याचिका दाखल करण्यास परवानगी दिलेल्या न्यायनिर्णयाच्या विरोधात निर्देशित केले आहेत.

जनहित याचिका तुलनेने अलीकडची आहे.खटल्यांची संकल्पना परंतु विविध कायदेशीर प्रणालींमध्ये सार्वजनिक कायद्याच्या नवीन व्यवस्थेत त्याला महत्त्वपूर्ण स्थान आहे.त्याच स्वभावाने लोकहित याचिकेची संकल्पना पारंपरिक खाजगी खटल्यांपेक्षा पूर्णपणे वेगळी आहे.सामान्य पारंपरिक खटला हा मूलतः विरोधी स्वरूपाचा असतो, ज्यामध्ये दोन फिर्यादी पक्षांमध्ये वाद असतो, एक डी दुसऱ्याच्या विरोधात दिलासा मिळवण्याचा दावा करतो आणि दुसरा अशा दाव्याला विरोध करतो किंवा अशा सवलतीला विरोध करतो.सामान्य खटल्यांप्रमाणेच, एका व्यक्तीच्या दुसऱ्या व्यक्तीविरुद्धच्या अधिकाराची अंमलबजावणी करण्याच्या उद्देशाने न्यायालयात लोकहित याचिका दाखल केली जात नसली तरी, गरीब, अज्ञानी किंवा सामाजिक आणि आर्थिकदृष्ट्या वंचित असलेल्या मोठ्या कमांक लोकांच्या घटनात्मक किंवा कायदेशीर हक्कांचे उल्लंघन लक्ष न देता जाऊ नये, अशी मागणी करणाऱ्या लोकहित याचिकेवर खटला चालवणे आणि त्याचे समर्थन करणे हा त्याचा हेतू आहे, कारण त्याचे निराकरण न करणे हे कायद्याच्या राजवटीचे विध्वंसक ठरेल.कायद्याच्या राजवटीचा अर्थ काही

भाग्यवान लोकांना संरक्षण देणे असा नाही किंवा यथास्थिती राखण्यासाठी निहित स्वार्थाने त्यांच्यावर खटला चालवण्याची परवानगी दिली पाहिजे असा नाही.गरिबांनाही दिवाणी आणि राजकीय अधिकार आहेत.मात्र अन्यायग्रस्त व्यक्तीच न्यायालयीन निवारणासाठी खटला दाखल करू शकते, असा अँग्लो सॅक्सन न्यायशास्त्राने विकसित केलेला स्थितीचा नियम सध्याच्या परिस्थितीत चांगला असू शकत नाही.सबब, गरीब आणि हरवलेल्या लोकांना न्याय सहज उपलब्ध व्हावा यासाठी नवीन धोरण तयार करावे लागेल.कायदा हे बंदिस्त व्यवसाय नाही.अगदी जुन्या व्यवस्थेखालीही पुढच्या मित्राला अल्पवयीन किंवा अपंग व्यक्ती किंवा स्थानबद्धता किंवा निर्बंधात असलेल्या व्यक्तीतर्फे न्यायालयात जाण्याची परवानगी होती.जनहित याचिकेत निबद्ध बिंदु सट स्टॅंडीवरील नियम आणखी शिथिल करण्याचा प्रयत्न केला आहे.एस. पी. गुप्ता विरुद्ध भारतीय संघराज्य, [१९८२] २ एस. सी. आर. ३६५ मधील हे न्यायालय, या प्रश्नाशी संबंधित आहे.लोकहित याचिकेचे निरीक्षणः

"त्यामुळे आता हे देखील सिद्ध केले जाऊ शकते की, कोणत्याही घटनात्मक किंवा कायदेशीर अधिकाराचे उल्लंघन केल्यामुळे एखाद्या व्यक्तीला किंवा एखाद्या निश्चित वर्गाला कायदेशीर इजा पोहोचते किंवा कोणत्याही घटनात्मक किंवा कायदेशीर तरतुदीचे उल्लंघन करून किंवा कायद्याच्या अधिकाराशिवाय कोणतेही ओझे लादले जाते किंवा अशी कोणतीही कायदेशीर चूक किंवा कायदेशीर दुखापत किंवा बेकायदेशीर ओझे धोक्यात येते आणि अशी व्यक्ती किंवा निश्चित वर्गातील व्यक्ती गरिबी, असहायता किंवा असमर्थता किंवा सामाजिक किंवा आर्थिकदृष्ट्या वंचित स्थितीमुळे, मदतीसाठी न्यायालयात जाऊ शकत नाहीत, तर कोणताही सार्वजनिक सदस्य कलम २२६ अंतर्गत उच्च न्यायालयात योग्य निर्देश, आदेश किंवा रिट साठी अर्ज करू शकतो आणि अशा व्यक्तीच्या किंवा निर्धारित वर्गाच्या कोणत्याही मूलभूत मानसिक अधिकाराचे उल्लंघन झाल्यास, अनुच्छेद २ अंतर्गत या न्यायालयात,

सध्याचे प्रकरण हे लोकहित याचिकेचे एक वैशिष्ट्यपूर्ण प्रकरण आहे आणि ते खालील परिस्थितीत उद्भवते.

राज्य सरकारने ८ ऑगस्ट १९६६ रोजी मुंबईची विकास योजना रद्द केली आणि महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर-ई नियोजन कायद्यांतर्गत तयार केलेली पडताळणी केलेली अंधेरी नगर नियोजन योजना, मुंबई नगर नियोजन कायदा रद्द केल्यानंतर, ७ जानेवारी १९६७ पासून लागू झाली आणि ही योजना अखेर ११ जून १९७० रोजी मंजूर करण्यात आली.विकास योजनेअंतर्गत अंतिम भूखंड क्रमांक १४ बस डेपोसाठी राखीव ठेवण्यात आला होता.बॉम्बे इलेक्टिसिटी सप्लाय अँड ट्रान्सपोर्ट अंडरटेकिंग (यापुढे 'बेस्ट'म्हणून संदर्भित), मुंबई महानगरपालिकेच्या मालकीचे आणि चालवले जाते (यापुढे 'बी. एम. सी. १ 'म्हणून संदर्भित).

हा भूखंड मूळतः एका अमारसीचा होता आणि प्रदीर्घ खटल्सदरनंतर ही जमीन ४६५७ .१० चौरस मीटर इतकी होती.एम. टी. आर.भूमि संपादन कायदा, १८९४ च्या तरतुदींनुसार अधिग्रहण करण्यात आले होते आणि बी. एम. सी. ला बेस्टच्या माध्यमातून रु. पक्षांच्या संमतीने नियुक्त केलेल्या लवादाने दिलेल्या निर्णयानुसार नुकसानभरपाई म्हणून ३५ ,००,००० आणि बेस्टने १८ फेब्रुवारी १९७८ रोजी ती ताब्यात घेतली.

असे दिसते की बेस्ट उपक्रमाच्या महाव्यवस्थापकाने ४ ऑगस्ट १९८१ रोजी लिहिलेल्या पत्रात बेस्ट समितीसमोर एक प्रस्ताव ठेवला होता.त्सदरंच्सदर मते बेस्टने दिलेल्सदर भूखंडावर मात्र एक बस डेपो दिला आहे, एकूण गुंतवणूक रु.४५ ,००,००० एच असेल, ज्या दरात जमिनीची किंमत आणि कॅन्टीन विक्रेत्याच्या भाड्याव्यतिरिक्त गुंतवणूक काहीच नसेल.सबब महाव्यवस्थापकाने सदर समितीला प्रस्ताव दिला की जर दोन इमारतींच्सदर बांधकामावर 'आयडी',८ ,५० ००० 'ची अतिरिक्त गुंतवणूक केली गेली तर 'बेस्ट'ला वार्षिक २ लाख रुपये परतावा मिळेल.त्यांनी योजनेवरील दोन इमारतींचा उल्लेख 'अ'आणि 'ब'असा केला जो त्यांच्या 'ब'पत्रासोबत जोडण्यात आला होता.'अ'इमारतीत पाच मजले असतील आणि तळमजला स्टिल्टवर असेल आणि 'ब'इमारतीत तळमजला आणि दोन वरचे मजले असतील ज्यात मेझेनाइन मजला आणि पहिला मजला असेल.कार पार्किंगची तरतूद करण्यासाठी 'ब'इमारत देखील अंशतः स्टिल्टवर ठेवण्याची होती.महाव्यवस्थापकाने केलेली गणना २,२५,००० चौरस मीटरच्या कार्पेट क्षेत्राच्या आधारावर होती.फुट.बेस्ट बस डेपोच्या गरजा पूर्ण केल्यानंतर ती जागा सोडली जाऊ शकते आणि ती जागा कार्यालये आणि प्रदर्शन खोल्या इत्यादींसाठी भाड्याने

दिली जाऊ शकते ज्यातून बेस्ट एकूण किमान ३ रुपये प्रति चौरस फूट भाड्याची अपेक्षा करू शकते.कर वगळून निव्वळ नफा रु. ८ . ५० लाख वार्षिक.

तथापि, असे दिसते की सर्वोत्तम समितीने ४ ऑगस्ट १९८१ चा प्रस्ताव महाव्यवस्थापकाकडे परत पाठवला आणि बेस्ट समितीच्या सदस्यांशी झालेल्या चर्चेच्या पार्श्वभूमीवर त्यांनी १७ सप्टेंबर १९८१ रोजी लिहिलेल्या पत्राद्वारे दोन पर्यायी प्रस्ताव मांडले.पहिल्या प्रस्तावाची ठळक वैशिष्ट्ये अशी होती की बांधकाम व्यावसायिकाने त्याच्या स्वतःच्या खर्चाने बेस्ट योजना आणि वैशिष्ट्यांनुसार संपूर्ण संकुलाच्या बांधकामासाठी सार्वजनिक जाहिरातींद्वारे बांधकाम व्यावसायिकांकडून प्रस्ताव मागवायचे होते, ज्याची अंदाजे किंमत रु. ६०.०० लाख.सदर प्रस्तावाअंतर्गत बांधकाम व्यावसायिकाने पोलाद, सिमेंट इत्यादींसह वित्त आणि सामग्रीसाठी स्वतःची व्यवस्था करायची होती. सदर प्रस्तावात पुढे असे सूचित केले गेले आहे की बांधकाम व्यावसायिकांची जास्तीत जास्त गुंतवणूक रु.१५९ लाख त्या ऐवजी त्याला त्यासाठी स्वतःच्या पसंतीच्या वापरकरत्यांना मालमत्तेची विल्हेवाट लावण्याचा अधिकार दिला जाऊ शकतो.त्या प्रस्तावाअंतर्गत बांधकाम व्यावसायिकाने दुरुस्ती, मुख्य भाडे आणि इतर खर्च भागविण्यासाठी बेस्टला वार्षिक भरणा करायचा होता.सर्वात जास्त पैसे भरणारा बिल्डर निवडला जाणार होता आणि प्रति चौरस मीटर रु.२०० ते रु २५० या दराने हप्ता भरला जात असे.फुट.त्या आधारावर उपलब्ध एफ. एस. आय. ची ३९ ,५९२ चौरस फूट जागा उपलब्ध असल्याचा अंदाज वर्तवण्यात आला होता.फुट. रु २०० ते रु २५० प्रति चौरस मीटर या दराने.फुट.दरम्यानची रक्कम रु. ७९ लाख ते रु. पूर्ण बस डेपो विनामूल्य बनवण्याव्यतिरिक्त बेस्टला ९९ लाख रुपये मिळू शकले.तथापि, सदर पत्रात महाव्यवस्थापकाने त्सदरंच्सदर प्रस्तावाच्सदर कमतरतेकडेही लक्ष वेधले आणि म्हणूनच त्सदरंनी एक पर्सदरयी सूचना केली होती, ज्सदरअंतर्गत बेस्ट संभाव्य भाडेकरूंकडून एकाच वेळी ३० वर्षांच्या कालावधीसाठी थेट प्रस्ताव मागवू शकते आणि ३० वर्षे संपल्सदरनंतर भाडेकरूंना पुढील ३० वर्षांच्या कालावधीसाठी नूतनीकरणाचा पर्याय होता, परंतु प्रचलित बाजार किंमत 'लक्षात घेऊन 'बेस्ट'द्वारे निश्चित केला जाणारा सुधारित दर.पर्यायी प्रस्तावांतर्गत भाडेकरूंकडून थेट ९९ लाख रुपये मिळायचे होते आणि संपूर्ण संकुलाची किंमत वजा केल्यानंतर, जी रु. बेस्टला ६० लाख रुपयांची

निव्वळ रक्कम मिळेल जी ३९ लाख रुपयांच्या महसुलाव्यतिरिक्त भाडेकरूंकडून भाडे किंवा नुकसानभरपाईच्या स्वरूपात वार्षिक ८ लाख ४६ हजार रुपये.

अंतिम प्रस्ताव जो, तथापि, परिणामी समोर आला महाव्यवस्थापकाने १४ जानेवारी १९८२ रोजी बेस्ट समितीला लिहिलेल्या पत्रात बेस्ट समितीबरोबर चर्चा करण्यात आली होती.या प्रस्तावाअंतर्गत बिल्डरला प्रति चौरस मीटर रु २५० या दराने बेस्टला परत न करण्यायोग्य हप्ते भरायचे होते.फुट.'एफ. एस. आय.'चा वापर करण्यास परवानगी आहे.बांधकाम व्यावसायिकाला त्याच्या खर्चाने बस डेपो, आवार काँक्रीटिंग, प्रकाशयोजना इत्यादींसह दोन इमारती बांधायच्या होत्या आणि करार केल्यानंतर दोन वर्षांच्या आत त्या बेस्टकडे विनामूल्य सोपवायच्या होत्या आणि योजना आणि तपशील बेस्टकडून देण्यात यायचे होते. बांधकाम व्यावसायिकाने २३,५०० चौरस मीटरसाठी भाडेकरूंची शिफारस करायची होती.फुट.बांधकाम व्यावसायिकाने नामनिर्देशित केलेल्या भाडेकरूंना महाव्यवस्थापक मान्यतेच्या अधीन राहून १ रुपये प्रति चौरस या दराने भाडेपट्टी देण्यासाठी कार्पेट क्षेत्र आणि बेस्ट हे 'डी'होते.फुट.कार्पेट क्षेत्र.भाडेपट्टी पुढील ३० वर्षांच्या कालावधीसाठी नूतनीकरणयोग्य होती आणि भाडे २ रुपये प्रति चौरस या दराने असणार होते.फुट.विकास नियंत्रण नियमांनुसार वापरकर्त्याला परवानगी होती तशी ती असावी.बांधकाम व्यावसायिकाला दोन हप्त्यांमध्ये, करारावर स्वाक्षरी करण्यापूर्वी ५० टक्केचा पहिला हप्ता आणि उर्वरित ५० टक्के रक्कम पहिली रक्कम भरल्यानंतर १८ महिन्यांच्या आत परंतु प्रकल्प पूर्ण होण्यापूर्वी भरावी लागणार होती.

या प्रस्तावाचा परिणाम असा झाला की बेस्टला एकीकडे रु. ५०० कोटींची रोख रक्कम मिळेल. ९९ लाख रुपये परत न करण्यायोग्य हप्त्याच्या स्वरूपात आणि दुसरीकडे प्रकल्पाच्या बांधकामासाठी कोणताही भांडवली व्यय करण्याची आवश्यकता नाही.निव्वळ पृथक रक्षित आय रु. ३० वर्षांसाठी वर्षाला २. ८ लाख रुपये. ८४.६० लाख, आणि पुढील ३० वर्षांसाठी रु. वर्षाला ५.६ लाख रुपये. १६९.२० लाखांची लाभ बेस्टला होईल. सदर प्रकल्पांतर्गत बी. एम. सी. किंवा बेस्टला पहिल्या ६० वर्षांच्या कालावधीत सुमारे रू. १५९ लाखांच्या तुलनेत

४१२.० लाख आणि प्रकल्पासाठी कोणत्याही सिमेंटचा पुरवठा करण्याची आवश्यकता नाही.या प्रस्तावाला बेस्ट समितीने १८ जानेवारी १९८२ रोजी त्याच्या ठरावाद्वारे मान्यता दिली.

त्यानंतर पाठपुरावा सुरू झाला आणि टाइम्स ऑफ इंडिया आणि इतर एक जाहिरात मध्ये 10 फेब्रुवारी १९८२ रोजी इतर विविध वर्तमानपत्रांनी, दस्तऐवजात असलेल्सदर काही अटी आणि शर्तींवर बेस्ट मालमत्ता विकसित करण्सदरसाठी इच्छुक पक्षांकडून प्रस्ताव आमंत्रित केले, जे बेस्टच्या प्रभारी अभियंत्याकडून (नागरी) मिळू शकले. वर्तमानपत्रातील सदर जाहिरातीव्यतिरिक्त, २२ सुप्रसिद्ध बांधकाम व्सदरवसायिकांनाही नोटीस पाठविण्यात आली होती,ज्यापैकी १२ बी बांधकाम व्यवसायिकांनी प्रत्येकी रु १००० भरून निविदा अर्ज खरेदी केले होते.

यानंतर पक्षांना १९८४ च्या सी. ए. क्रमांक २३११ मधील त्यांच्या भूमिकेनुसार संदर्भित केले आहे. ती जाहिरात आणि सदर सूचनेनुसार दोन निविदा प्राप्त झाल्सदर होत्सदर, एक मेसर्स फॉरवर्ड कन्स्ट्रक्शन कंपनी, उत्तरवादी क्रमांक ७ , सदर भागीदारी संस्थेने पाठवली होती आणि दुसरी मेसर्स डीप कन्स्ट्रक्शनने पाठवली होती.फॉरवर्ड कन्स्ट्रक्शन कंपनीची निविदा मेसर्स डीप कन्स्ट्रक्शनपेक्षा जास्त असल्याने ती ३१ मार्च १९८२ रोजी बेस्ट समितीने स्वीकारली.बेस्ट समितीने अंधेरी येथील बेस्टच्या मालमत्तेच्या विकासासाठी सर्वोच्च बोलीदारासोबत करार करण्यासाठी महाव्यवस्थापकाला आपली मंजुरी देखील नोंदवली.अशा प्रकारे मिळवलेली डी रक्कम कर्मचारीवर्ग निवासस्थाने बांधण्यासाठी वापरली जाईल, असे मंजुरीमध्ये पुढे म्हटले आहे.१८ एप्रिल १९८२ रोजी बेस्टसाठी आणि त्यातर्फे बांधकाम करण्याच्या उद्देशाने भूखंडाचा ताबा फॉरवर्ड कन्स्ट्रक्शन कंपनीला देण्यात आला.

त्यानंतर लगेचच सुभाष वसंत ठक्कर या व्यक्तीने २० एप्रिल १९८२ रोजी अनुच्छेद २२६ अंतर्गत मुंबई उच्च न्यायालयात दर-दाता म्हणून आपल्या क्षमतेनुसार याचिका दाखल केली, जी १९८२ ची रिट याचिका न. ९२१ होती.विकास योजना तसेच नगर नियोजन एफ योजनेंतर्गत ज्या हेतूसाठी ती राखीव आणि निश्चित करण्यात

आली होती त्यापेक्षा वेगळ्या हेतूसाठी जमीन वापरण्याच्या बेस्टच्या अधिकाराला त्यांनी आव्हान दिले आणि ते व्यावसायिक हेतूसाठी वापरण्याचा त्याला कोणताही अधिकार नाही.बिल्डरशी करार करण्याच्या बेस्टच्या अधिकारालाही त्यांनी आव्हान दिले.सर्व संबंधित पक्षांचे म्हणणे ऐकल्यानंतर आणि उत्तरे दाखल करण्याची संधी दिल्यानंतर २८ मे १९८२ रोजी एकल न्यायाधीशांनी ही याचिका फेटाळून लावली.विद्वान न्यायाधीशांना असे आढळले की जी अधिग्रहित भूखंडाचा मोठा भाग ज्या उद्देशाने अधिग्रहित केला गेला होता त्या उद्देशाने वापरला जात होता आणि ज्या व्यावसायिक वापरासाठी हा छोटा भाग वापरला जात होता, त्यामुळे मोठ्या प्रमाणात जनतेच्या फायद्यासाठी महामंडळाच्या तिजोरीत वाद होईल.आपल्या मालमत्तेचा वापर करण्यास परवानगी देण्यासाठी बेस्टने आकारलेले मूल्य अत्यंत अपुरे होते आणि प्रस्ताव आमंत्रित करण्यापूर्वी पुरेशी प्रसिद्धी दिली गेली नव्हती, हा युक्तिवादही विद्वान न्यायाधीशांनी फेटाळून लावला याचिकाकर्त्याने या प्रकरणात केलेल्या विविध याचिका फेटाळल्यानंतर न्यायालयाने असेही निरीक्षण नोंदवले की याचिकाकर्ते हे केवळ लोकहिताचे रक्षण करण्याच्या प्रशंसनीय हेतूने प्रेरित एक स्वतंत्र मनाचे नागरिक नव्हते, परंतु याचिकेतील आरोप असे सूचित करतात की ते एका असंतुष्ट बिल्डरने स्थापन केले होते, ज्याने निविदा दस्तऐवज विकत घेतला होता, परंतु प्रस्ताव दिला नव्हता.हे प्रकरण अपीलात घेण्यात आले परंतु विभागीय खंडपीठाने सर्व पक्षांचे म्हणणे ऐकल्यानंतर ते फेटाळले.

अपील फेटाळल्यानंतर विद्यमान प्रतिवादींनी दिवाणी अपील क्र. १ ते ६ मध्ये. २३११ ने मुंबई उच्च न्यायालयात अनुच्छेद २२६ अंतर्गत अशीच याचिका दाखल केली जी सध्याच्या अपीलांना आणि ठक्करने दाखल केलेल्या पूर्वीच्या याचिकेत दावा केल्याप्रमाणे जवळजवळ समान दिलासा मिळावा यासाठी विशेष परवानगी याचिकेस जन्म देते.विद्वान एकल न्यायाधीशांनी २३ नोव्हेंबर १९८२ रोजी आपल्या आदेशाद्वारे रिट याचिका थोडक्यात फेटाळून लावली.ड प्रतिवादींनी क्रमांक १ ते ६ यांनी हे प्रकरण अपीलात घेतले.विभागीय खंडपीठाने अपील स्वीकारले आणि शेवटी त्याच दिवशी विद्वान एकल न्यायाधीशाचा आदेश रद्द करून त्याचा निपटारा केला.त्याने रिट याचिका स्वीकारली आणि ती शेवटी विभागीय खंडपीठाने निकाली काढण्यासाठी हस्तांतरित

केली.विभागीय खंडपीठाने अखेरीस ही सदरचिका मंजूर केली आणि दिवाणी अपील क्र. १ ते ४ मध्ये अपीलकर्त्सदरंना योजना देणारे मंडा ई मुसचे रिट जारी केले. २३११ , त्सदरंचे अधिकारी, अधीनस्थ, सेवक आणि प्रतिनिधी सदरंनी प्लॉट क्र. १४ नियोजन योजनेत, अंधेरी क्रमांक १ (दुसरा प्रकार) बेस्ट बस डेपोसाठी व्सदरवसायिक हेतूसाठी किंवा ज्सदर उद्देशासाठी जमिनीचा हा भूखंड राखीव होता त्सदर उद्देशाव्यतिरिक्त इतर कोणत्सदरही हेतूसाठी राखीव आहे.तथापि, न्यायालयाने स्पष्ट केले की त्याच्या निर्णयामुळे नियोजन प्राधिकरणाला, म्हणजेच बी. एम. सी. ला, योजनेनुसार सुधारणा करण्याचा सल्ला दिला जाऊ शकतो अशी पावले उचलण्यास प्रतिबंध होत नाही.३७ सदर अधिनियम.

उच्च न्यायनिर्णय निकालामुळे व्यथित झालेल्या अपीलकर्त्यांनी, १ ते ६ या प्रतिवादींनी इमारत नियमांच्या नियमन जी ३ वर आधारित कोणतीही याचिका घेतलेली नाही मात्र युक्तिवादादरम्यानच ही याचिका न्यायालयासमोर मांडण्यात आली होती मात्र काही कागदपत्रे न्यायालयासमोर दाखल करण्यात आली होती, या आधारावर तपशीलवार फेरविचार याचिका दाखल केली.अपीलकर्त्सदरंना खंडनेत कागदपत्रे सादर करण्सदरची संधी मिळाली नाही मात्र जेव्हा न्सदरसदरलसदरने निर्णय दिला तेव्हाच अपीलकर्त्सदरंना कमांक कागदपत्रे शोधण्सदरत मात्र गोळा करण्सदरत यश आले आहे, ज्सदरचा त्सदरंच्सदर मते नगर नियोजन योजना मध्ये समाविष्ट असलेल्सदर एच इमारत नियमांच्सदर स्पष्टीकरणावर मोठा परिणाम होतो. 3 एस. सी. अंधेरी पहिला (दुसरा प्रकार) अखेर राज्य सरकारने १७ जुलै १९७६ रोजी मंजूर केला.त्यांनी फेरविचार याचिकेसह खालील कागदपत्रे दाखल केलीः

१ . नगररचना योजना अंधेरी क्र. आय (अंतिम) जी १५ नोव्हेंबर १९१९ रोजी सरकारी अधिसूचना क्र. जी. पी.-८३८८ -अ दिनांक ७ ऑक्टोबर १९१९ रोजी मुंबई सरकारच्या राजपत्रातील भाग १ क्रमांक २४०४ दिनांक ९ ऑक्टोबर १९१९ मध्ये.

२ . अधिसूचना क्र. टी. पी. एस.-२९६३ -३०७१४ -आर दिनांक २९ ऑक्टोबर १९६३ रोजी राज्य सरकारने टी. पी. योजना अंधेरी १ (पहिला बदल) (अंतिम) मंजूर करून १ जानेवारी १९६४ पासून लागू केली.

३ . इमारतीचे नियम असलेली टी. पी. योजना अंधेरी १ (पहिला बदल) ज्यामध्ये इतर गोष्टींबरोबरच असे म्हटले आहे की योजनेच्या क्षेत्रातील कोणत्याही भूखंडाचा वापर निवासी क्षेत्राव्यतिरिक्त इतर कोणत्याही हेतूसाठी करण्याची परवानगी दिली जाणार नाही.

४ . २४ ऑगस्ट १९६७ रोजी मुंबई महानगरपालिका क्र. ५३९ चा नियोजन ज्यामध्ये एम. आर. टी. पी. कायदा १९६६ च्या कलम ५९ (अ) सह वाचन योजना ९२ अंतर्गत दुसरा बदल करण्याच्या त्यांच्या हेतूची घोषणा करण्यात आली. मी एका दृष्टिकोनासहः

(अ) भूखंडांच्या क्षेत्रांमधील विसंगती असल्यास दुरुस्त करणे, जेथे आवश्यक असेल तेथे सीमा नियमित करणे आणि मूल्य विधानाच्या पुनर्वितरणात परिणामी इतर बदल करणे;

(ब) काही निवासी आणि/किंवा खरेदीचे भूखंड बदलणे.अंतिम विकास योजनेनुसार व्यावसायिक भूखंडांमध्ये;

(क) वर नमूद केलेल्या बदलांना आवश्यक, पूरक आणि परिणामी असे इतर बदल करणे.

५ . बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्सदर आयुक्तांनी ६ सप्टेंबर १९६८ रोजी जारी केलेल्सदर अधिसूचनेत जनतेला कळवण्सदरत आले आहे की, १९ ऑगस्ट १९६८ च्या ठराव १ अंतर्गत प्रकाशनासाठी महामंडळाने तसदरर केलेल्सदर आणि मंजूर केलेल्सदर अंधेरी शहरासाठीच्सदर मसुदा परिवर्तन योजना तपासणी सुरू आहे आणि मसुदा परिवर्तन योजनेमुळे प्रभावित झालेल्सदर कोणत्सदरही व्यक्तीने कार्यकारी अभियंता, नियोजन, एच. सदरंना कोणतीही हरकत किंवा सूचना उक्त अधिसूचनेच्सदर प्रकाशनापासून ३० दिवसांच्सदर आत लेखी कळवावी.

६. ३० मे १९७० रोजी नगर विकास सार्वजनिक आरोग्य आणि गृहनिर्माण विभाग टी. पी. एस. २९६९ /११७५२ मध्ये मसुदा योजना मंजुरी देणारी सरकारी अधिसूचना (दुसरा बदल).

७ . लवाद श्री. के. एस. केसवानी सदरंनी १५ मे १९७३ रोजी जारी केलेल्सदर अधिसूचनेत, एम. आर. टी. पी. कायदा १९६६ च्या कलम ७२ (3) अंतर्गत अंधेरी १ (दुसरा ब बदल) (अंतिम) आणि मुंबई नगर नियोजन कायदा १९५४ अंतर्गत तसदरर केलेल्सदर नियमांबाबत आणि सदर कायद्सदरच्सदर कलम ७२ (३) (१८) अंतर्गत आवश्यकतेनुसार अंतिम योजना तसदरर केल्सदरबद्दल त्सदरंनी आवश्यक ते सर्व केले असल्सदरचे जाहीर केले.

८ . सी. श्री जी. एच. गुट्टल यांच्या अध्यक्षतेखालील अपील न्यायाधिकरणाने दिनांक ७ .४ .१९७५ रोजी नगर नियोजन योजना, अंधेरी १ , (दुसरा बदल) (अंतिम) संदर्भात दिलेला निर्णय ज्यामध्ये परिच्छेद न .१६ अंतिम प्लॉट न .१४ शी संबंधित अपील क्रमांक 3शी संबंधित आहे.

९ . १६ जानेवारी १९७६ रोजी मध्यस्थ श्री. के. एस. केसवानी यांनी एम. आर. टी. पी. कायदा, १९६६ च्या कलम ८२ (२) सह वाचन केलेल्या कलम ७२ (३) (१८) अंतर्गत आवश्यकतेनुसार अंतिम योजना, अंधेरी क्रमांक १ (दुसरा बदल) तयार केल्याची घोषणा करणारी नोटीस जारी केली.

१० . १६ जानेवारी १९७६ रोजी लवाद श्री. के. एस. केसवानी यांनी आखलेली अंतिम योजना दर्शवते की या योजनेत २७ भूखंडांचा समावेश होता, जे अंतिम विकास योजनेअंतर्गत व्यावसायिक क्षेत्रात आले होते आणि मूळ भूखंड न.१ ते २७ हा अंतिम भूखंड न.१ ते २७ असा राहिला.

११ . महाराष्ट्र सरकारने १७ जुलै १९७६ रोजी जारी केलेली नियोजन योजना मंजुरी देणारी अधिसूचना, अंधेरी क्रमांक १ (दुसरा प्रकार) (अंतिम) दिनांक १७ जुलै १९७६ रोजी महाराष्ट्र सरकारच्या असाधारण राजपत्रात प्रकाशित करण्यात आली.

अपीलकर्त्यांनुसार या कागदपत्रांनी हे सिद्ध केले कीः

(अ) मुख्य योजना म्हणून ओळखली जाणारी अंधेरी क्रमांक १ (अंतिम) ही नगररचना योजना १५ नोव्हेंबर १९१९ रोजी अंमलात आली.

(ब) मुंबई महानगरपालिकेने १८ नोव्हेंबर १९५७ रोजी त्या योजना बदल करण्याचा आपला हेतू जाहीर केला, जेणेकरून योजनेच्या क्षेत्रातील भूखंडधारकांना योजनेच्या बाहेरील क्षेत्राच्या बरोबरीने विकास करता येईल, ज्यामध्ये भूखंडाच्या एक तृतीयांश क्षेत्रापर्यंत बांधलेले क्षेत्र आणि जमिनीवरील आणि दोन वरच्या मजल्यांसाठीच्या संरचनांना परवानगी होती आणि भूमिगत गटारे आणि वादळाची व्यवस्था देखील उपलब्ध करून दिली जाईल.

(क) नगररचना योजना, अंधेरी क्रमांक १ (पहिला बदल) (अंतिम) २९ ऑक्टोबर १९६३ रोजी सरकारने मंजूर केली होती, जी १ जानेवारी १९६४ पासून लागू झाली.सदर योजनेअंतर्गत तसदरर केलेल्सदर इमारत नियमांनुसार, नियमन क्रमांक ६ मध्ये असे म्हटले आहे की योजना क्षेत्रातील कोणत्सदरही भूखंडाचा वापर निवासी व्यतिरिक्त इतर कोणत्सदरही हेतूसाठी करण्सदरची परवानगी दिली जाणार नाही, परंतु सर्व डॉक्टर, वकील, अभियंते आणि तत्सम कार्सदरलये तसेच शैक्षणिक, करमणुकीच्सदर, धार्मिक किंवा सांस्कृतिक हेतूंसाठी आवश्यक इमारती, सामुदायिक केंद्रे, दवाखाने, रुग्णालये आणि स्थानिक प्राधिकारी मते, परिसरातील अवशिष्ट स्वरूपावर हानीकारक परिणाम होण्सदरची शक्यता नसलेल्सदर इतर कोणत्सदरही इमारतींना परवानगी दिली जाऊ शकते.थोडक्यात, योजना क्षेत्रातील सर्व भूखंड निवासी हेतूंसाठी वापरण्याची परवानगी देण्यात आली होती.

(ड) अंधेरीचा समावेश असलेल्या 'के'प्रभागाचा अंतिम विकास आराखडा ८ .८ .१९६६ पासून लागू झाला आणि संपूर्ण बृहन्मुंबईसाठी विकास नियंत्रण नियम ९ फेब्रुवारी १९६७ पासून लागू झाले.अंतिम विकास योजनेअंतर्गत नगररचना योजना अंधेरी क्रमांक १ (पहिला बदल) (अंतिम) मध्ये समाविष्ट केलेले भूखंड 'व्यावसायिक क्षेत्र'मध्ये समाविष्ट करण्यात आले होते.

थोडक्यात, नगररचना योजना बदल करण्याचा संपूर्ण उद्देश अंधेरी क्र. विकास योजनेच्या अनुषंगाने मी ही योजना आणणार होतो.

तथापि, उच्च न्यायालयाने २२ डिसेंबर १९८३ रोजी पुढील आदेशाद्वारे फेरविचार याचिका फेटाळलीः

"श्री. सिंघवी यांनी ऐकले.आम्ही नियम ३ आणि तरतुदीचा त्याच्या साध्या शब्दात अर्थ लावला आहे.आता सादर केलेल्या कागदपत्रांच्या संख्येचा कमांकियम ३ आणि तरतुदीवर आम्ही ठेवलेल्या बांधकामावर परिणाम होत कमांकाही.फेरविचार याचिका फेटाळण्यात आली ".

उच्च न्यायालयाने १४ नोव्हेंबर १९८३ रोजी दिलेल्या न्यायनिर्णयाच्या विरोधात लढणारे सर्व पक्ष आता अपील करण्यासाठी पुढे आले आहेत.याचा परिणाम असा आहे की उच्च न्यायालयासमोर असलेले सर्व प्रश्न या न्यायालयासमोर पुन्हा विचारार्थ आहेत.

सुरुवातीला, १ ते ६ या प्रतिवादींनी असा युक्तिवाद केला होता की महानगरपालिका आयुक्तांनी मुंबई महानगरपालिकेची मंजुरी घेतली नाही.४ (अ) (१) वापरकर्त्याच्या बदलासाठी विकास नियंत्रण नियम.तथापि, बी. एम. सी. च्या वकिलाने न्यायालयाला सांगितले की त्याने आधीच फॉरवर्ड कॉन्स्टची मागणी केली आहे. सी. ओ. व्ही.मुंबई महानगरपालिकेची मंजुरी आणि प्रस्ताव लवकरच चर्चेसाठी महानगरपालिकेकडे येईल आणि त्सदर आधारावर त्सदरंनी हा प्रस्ताव मंजूर करण्सदरसाठी महामंडळाला सक्षम करण्सदरसाठी खटला तहकूब करण्सदरची मागणी केली.६ जानेवारी १९८३ रोजी बी. एम. सी. ने आपल्या ठरावाद्वारे आर.४ (अ) (आय) बेस्ट ब बस डेपोचा सध्याचा वापरकर्ता बदलून बेस्ट बस डेपोचा संयुक्त वापरकर्ता आणि महानगरपालिका आयुक्तांनी प्रस्तावित केलेली व्यावसायिक कार्यालये करण्यासाठीच्या विकास नियंत्रण नियमांच्या तरतुदी.त्यानंतर न्यायालयाने १ ते ६ प्रतिवादींना त्यांच्या रिट रिट सुधारणा करण्याची परवानगी दिली कारण त्यांनी घेतलेल्या याचिकेने मंजुरीनंतर आपले सामर्थ्य गमावले होते.

सध्याची सी रिट याचिका न्यायव्यवस्थेने प्रतिबंधित केली आहे का, हा विचार करण्यासारखा दुसरा प्रश्न आहे.ही याचिका उच्च न्यायालयाने दोन कारणांमुळे फेटाळली आहेः(१) पूर्वीच्या रिट रिट दिलेल्या परवानगीची वैधता आर.४ (अ) विकास नियंत्रण नियमांच्या (१) कलमाचा मुद्दा नव्हता; आणि (२) श्री. ठक्कर यांनी यापूर्वी दाखल केलेली रिट याचिका, मेसर्स वेस्टर्न बिल्डर्सच्या असंतुष्ट बांधकाम व्यावसायिक 'डी'ने दाखल केलेली याचिका इतकी प्रामाणिक नव्हती.

जोपर्यंत पहिल्या कारणाचा संबंध आहे, तोपर्यंत उच्च न्यायालयाने आमच्या मते असा न्यायनिर्णय देणे योग्य नव्हते की पूर्वीचा निकाल न्यायनिवाडा म्हणून काम करणार नाही कारण सध्याच्या याचिकेतील कारणांपैकी एक कारण ई पूर्वीच्या याचिकेतील अनुपस्थितीमुळे स्पष्ट होते.स्पष्टीकरण ४ कलम ११ सी. पी. सी. ने अशी तरतूद केली आहे की अशा पूर्वीच्या दाव्यात संरक्षण किंवा हल्ल्याचा आधार बनवलेली कोणतीही दावा अशा दाव्यात थेट आणि लक्षणीय मुद्दा असल्याचे मानले जाईल.निर्णय हा निर्णायक आणि अंतिम असतो, मात्र निर्धारित केलेल्या वास्तविक विषयाबाबतच नव्हे, तर इतर प्रत्येक विषयाबाबत, ज्यावर पक्षकारांनी खटला भरायला हवा होता आणि खटला चालवण्याच्या विषयाशी आनुषंगिक किंवा मूलतः संबंधित असा निर्णय घेतला होता आणि दावा किंवा बचाव या दोन्ही बाबींच्या संदर्भात मूळ कारवाईच्या वैध व्याप्तीसह येणारे प्रत्येक प्रकरण.स्पष्टीकरण चार मध्ये अंतर्भूत असलेले तत्त्व असे आहे की जिथे पक्षांना एखाद्या प्रकरणाचा विरोध करण्याची संधी मिळाली असेल, तर जी प्रकरण प्रत्यक्षात विवादित केले गेले आणि त्यावर निर्णय घेतला गेला असे मानले पाहिजे.हे खरे आहे की जेथे एखादे मुद्दा रचनात्मकपणे प्रलंबित आहे तेथे ते प्रत्यक्षात ऐकले सदर ठरविले गेले असे म्हटले जाऊ शकत नाही.त्याची मात्र सुनावणी झाली आणि निर्णय घेण्यात आला असे मानले जाऊ शकते.सबब पहिल्या कारणाला अजिबात बळ नसते.

उच्च न्यायालयाने दिलेले दुसरे कारण मात्र योग्य आहे.स्पष्टीकरण सहा कलम ११ प्रदान करते. "ज्या ठिकाणी व्यक्ती सार्वजनिक अधिकाराच्या किंवा स्वतःसाठी आणि इतरांसाठी सामाईक दावा केलेल्या खाजगी अधिकाराच्या संदर्भात प्रामाणिकपणे खटला दाखल करतात, त्या ठिकाणी अशा अधिकारात स्वारस्य

असलेल्या सर्व व्यक्ती, या कलमाच्या हेतूंसाठी, अशा प्रकारे खटला दाखल करणाऱ्या आदेशांखाली दावा करत असल्याचे मानले जाईल.

परंतु जेव्हा सहाव्या स्पष्टीकरणातील अटी पूर्ण केल्या जातील तेव्हाच खटल्यातील निर्णय खटला चालवणाऱ्या अधिकारात स्वारस्य असलेल्या सर्व व्यक्तींना बांधील राहील मात्र मागील खटल्याच्या संदर्भात प्रामाणिकपणाची इच्छा सिद्ध करण्याची जबाबदारी निर्णय टाळू इच्छिणाऱ्या पक्षावर असेल.बातम्यांच्या पार्श्वभूमीवर स्पष्टीकरण सहाव्या मध्ये "सार्वजनिक अधिकार"हे शब्द जोडण्यात आले आहेत.९१ सी. पी. सी. आणि सार्वजनिक 'क'अधिकाराच्या संदर्भात अनेक खटले होण्यापासून रोखणे.सहावे स्पष्टीकरण लक्षात घेता त्यावर वाद घालता येणार नाही.११ हे लोकहित याचिकेलाही लागू होते परंतु हे सिद्ध करणे आवश्यक आहे की पूर्वीचा खटला हा खासगी तक्रारीद्वारे नव्हे तर लोकहित याचिका होता.सामान्य असलेल्या आणि इतरांप्रमाणेच संतप्त असलेल्या अधिकाराच्या संदर्भात हा एक प्रामाणिक खटला असला पाहिजे.

उच्च न्यायालयाने आधीच्या रिट याचिकेमध्ये असा निष्कर्ष नोंदवला होता की हा प्रामाणिक खटला नव्हता आणि त्या प्रकरणातील याचिकाकर्ते श्री ठक्कर हे मेसर्स वेस्टर्न बिल्डर्स यांनी मांडले होते.या निष्कर्षात एस चा वापर वगळण्यात आला आहे.११ सध्याच्या प्रकरणात सी. पी. सी.जनतेच्या हितासाठी चौकशी आवश्यक असलेल्या प्रकरणाची पुढील चौकशी पुढे ढकलण्यासाठी खटला दाखल करण्याची शक्यता नाकारता येत नाही.पूर्वीची रिट याचिका प्रामाणिक नव्हती असा उच्च न्यायालयाचा निष्कर्ष लक्षात घेता, सध्याची रिट याचिका फेटाळली जाणार नाही.सी. पी. सी. च्या पहिल्या आणि उच्च न्यायालयाच्या अशा निर्णयाला न्याय्य ठरवण्यात आले, परंतु पहिल्या कारणामुळे नव्हे तर दुसऱ्या कारणामुळे.

हे आपल्याला तिसऱ्या मुद्द्याकडे घेऊन जाते की एखाद्या मौल्यवान सार्वजनिक मालमत्तेची अत्यंत गुप्त पद्धतीने अत्यंत कमी किंमतीत विल्हेवाट लावली जात होती, मात्र उत्तरवादी क्रमांक ७ ला भाग पाडण्यासाठी. आमच्या मते ही याचिका उच्च न्यायालयाने योग्यरित्या नाकारली होती.महाव्यवस्थापक जी. सदर प्रस्तावाला मंजुरी देन्याच्या १८ जानेवारी १९८२ च्या ठरावानंतर, टाइम्स ऑफ इंडिसदर आणि इतर वृत्तपत्रांमध्ये १० फेब्रुवारी १९८२ रोजी एक जाहिरात प्रकाशित करण्सदरत आली, ज्या इच्छुक पक्षांकडून बेस्टची मालमत्ता विकसित करण्सदरसाठी काही अटी आणि शर्तींवर प्रस्ताव मागवण्सदरत आले, जे बेस्टमधील मुख्य अभियंत्सदरकडून (नागरी) मिळू शकतील. वर्तमानपत्रातील सदर जाहिरातीव्यतिरिक्त २२ प्रसिद्ध बांधकाम व्सदरवसायिकांना फॉरवर्ड कॉन्स्ट सदरंनाही सूचना पाठवण्सदरत आल्सदर होत्सदर. त्यापैकी १२ बांधकाम व्यावसायिकांनी प्रत्येकी रु १००० भरून निविदा अर्ज खरेदी केले.ही परिस्थिती लक्षात घेता, संपूर्ण गोष्ट गुप्तपणे करण्सदरत आली असे म्हणता येणार नाही.

जाहिरात आणि सदर सूचनेनुसार दोन निविदा प्राप्त झाल्सदर होत्सदर, ज्सदरपैकी एक उत्तरवादी ७ ने पाठवली होती, जी एक भागीदारी संस्था आहे आणि दुसरी डीप कन्स्ट्रक्शनने पाठवली होती.डीप कन्स्ट्रकशनपेक्षा उत्तरवादी ७ ची बी निविदा जास्त असल्याने, ३१ मार्च १९८२ रोजी बेस्ट समितीने ती स्वीकारली.सदर प्रकरणातील तथ्ये आणि परिस्थितीनुसार, महामंडळाच्सदर मालमत्तेची पूर्णपणे अपुरी दखल घेऊन विल्हेवाट लावली गेली आहे असे म्हणता येणार नाही.

चौथा मुद्दा असा आहे की भूखंड क्रमांक १४ साठी अधिग्रहित केला आहे.बस स्थानक बांधण्याचा सार्वजनिक हेतू व्यावसायिक हेतूसाठी वापरला जात होता जो परवानगी नव्हता.अधिग्रहित भूखंडाचा बराच मोठा भाग ज्या उद्देशाने तो अधिग्रहित करण्यात आला होता त्यासाठी वापरला जात होता आणि ज्या व्यावसायिक वापरासाठी एक छोटासा भाग वापरला जात होता, त्यामुळे विकासावर आणखी कोणतीही रक्कम खर्च न करता जनतेच्या फायद्यासाठी महामंडळाच्या तिजोरीत लक्षणीय वाढ होईल, असे मत व्यक्त करून उच्च न्यायालयाने ही याचिका फेटाळली होती.ज्सदर भूखंडासाठी तो अधिग्रहित करण्सदरत आला होता, त्सदर

भूखंडाचा वापर वेगळ्सदर हेतूसाठी करण्सदरत आला आहे, असे म्हणता येणार नाही.असे म्हटले जाऊ शकते की भूखंडाचा एक भाग दोन इमारती बांधण्सदरसाठी वापरला जात आहे ज्सदरमुळे बी. एम. सी. चे पृथक रक्षित आय वाढेल ज्सदरचा वापर सार्वजनिक हेतूसाठी केला जाऊ शकेल.ज्या उद्देशाने हा भूखंड अधिग्रहित करण्यात आला होता, त्यासाठी त्याचा मोठ्या प्रमाणात वापर केला जात आहे.मालमत्तेचा अतिरिक्त वापर केल्याने मालमत्तेचा वापर पूर्णपणे वेगळ्या हेतूसाठी होणार नाही.

लोकहित कायद्याचे कार्य कधीकधी एका सार्वजनिक हिताला प्रोत्साहन देते, जे दुसऱ्या सार्वजनिक हिताला भिडते आणि त्यामुळे जनतेच्या एका वर्गाला दुसऱ्याच्या खर्चाने फायदा होतो.न्यायनिर्णय आधीच्या भागात उघड केल्याप्रमाणे, महाव्यवस्थापकाने एक प्रस्ताव पाठवला होता, ज्याअंतर्गत भूखंड क्रमांक १४ चा एक भाग दोन इमारतींच्या बांधकामासाठी वापरला जाणार होता, ज्यामुळे महामंडळाचे पृथक रक्षित आय वाढेल, ज्याचा वापर कर्मचारीवर्ग निवासस्थानांच्या बांधकामासाठी केला जाऊ शकेल.ज्या भूखंडासाठी जागा राखून ठेवण्यात आली होती, ती जागा म्हणजे बस डेपोच्या बांधकामासाठी कायम आहे.आमच्या मते, बस डेपो व्यतिरिक्त दोन इमारतींच्या बांधकामाद्वारे साध्य करण्याचा प्रयत्न केलेला दुसरा लोकहितही तितकाच महत्त्वाचा

यामुळे एम/एस. फॉरवर्ड कन्स्ट्रक्शनची निविदा स्वीकारण्यात महामंडळाच्या एच. अधिकाऱ्यांच्या दुर्बुद्धीच्या प्रश्नाकडे आपण वळतो.ही याचिका च्या विविध परिस्थितींवर आधारित होती. उच्च न्यायालयाने ते विचारात घेतले आणि फेटाळले.खरे तर, हे अधिकारी कोणत्याही चुकीच्या किंवा चुकीच्या हेतूने वागत होते हे दाखवण्यासाठी महामंडळाच्या कोणत्याही अधिकाऱ्याविरुद्ध कोणतीही विशिष्ट याचिका दाखल करण्यात आलेली नव्हती.असे असले तरी, उच्च न्यायालयाने या याचिकेवर विचार केला आणि ती सर्वसमावेशक कारणमिंमासा फेटाळली, ज्याशी आम्ही सहमत आहोत आणि त्यांची येथे पुनरावृत्ती करण्याची आवश्यकता नाही.

दुर्भावनापूर्ण याचिकेचा दुसरा भाग म्हणून असा युक्तिवाद करण्यात आला की, महामंडळाच्या अधिकाऱ्याचा कोणताही मानसिक अपराध सिद्ध झाला नाही असे गृहीत धरले तरी, हा व्यवहार आर्थिक लाभ

मिळवण्याच्या उद्देशाने मुंबई महामंडळाच्या कायद्याच्या बाहेर होता तसा कायदेशीर दुर्भावनापूर्ण किंवा कायदेशीर दुर्भावनापूर्ण परिणाम झाला.

बृहन्मुंबईची सुधारणा करणे हे महामंडळाचे घोषित कार्य आहे.महानगरपालिका कायद्याच्या कलम 61 मध्ये महानगरपालिकेची अनिवार्य आणि विवेकाधीन कर्तव्ये नमूद करण्यात आली आहेत, कलम 61 (टी) मध्ये बृहन्मुंबईच्या सुधारणेचा संदर्भ आहे.कलम ६३ (के) सार्वजनिक सुरक्षा, आरोग्य, सुविधा यांना प्रोत्साहन देण्यासाठी कोणतीही उपाययोजना करण्यास महामंडळाला अधिकृत करते.प्रश्नातील भूखंड व्यावसायिक क्षेत्रात आहे हे मान्य आहे आणि जर त्या परिसरातील लोकांना व्यावसायिक कार्यालये पुरवण्यासाठी काही सुविधा दिल्या गेल्या तर त्या सुविधा मुंबईच्या उन्नतीसाठी दिल्या जातील.सबब हा व्यवहार मुंबई महामंडळ कायद्सदरच्सदर बाहेर होता असे म्हणता येणार नाही.

१४ जानेवारी १९८२ रोजी महाव्यवस्थापकाने केलेल्या प्रस्तावाला मान्यता देणाऱ्या १८ जानेवारी १९८२ रोजीच्या बेस्ट समितीच्या ठरावात स्पष्टपणे नमूद करण्यात आले होते की, बांधकाम व्यावसायिकाने प्रति चौरस किलोमीटर रु २५० या दराने परत न करण्यायोग्य हप्त्याची रक्कम भरावी.फुट.एफ. एस. आय. ची रक्कम भाडे-खरेदी योजना उपक्रमाच्या निवासस्थानांच्या आणि निवासस्थानांच्या बांधकामासाठी वापरली जाईल.सबब बेस्टने भाडे खरेदी योजना घरे आणि घरांच्या बांधकामाच्या उद्देशाने परत न करण्यायोग्य हप्त्याची स्पष्टपणे तरतूद केली होती.

मुंबई महानगरपालिका कायद्याच्या कलम ८७ मध्ये अशी तरतूद आहे की, या कायद्याच्या उद्देशाने महानगरपालिकेस बृहन्मुंबईच्या हद्दीत किंवा त्याबाहेरील जंगम आणि स्थावर संपत्ति संपादन आणि धारण करण्याचे जी अधिकार असतील.मालमत्तेचा वापर महामंडळाच्या महसुलाच्या वाढीसाठी केला जात असल्याने ती कायद्याच्या उद्देशाने नाही असा युक्तिवाद केला जातो.

महामंडळाला परत न करण्यायोग्य हप्त्याचा लाभ मिळवायचा होता या मात्र वस्तुस्थितीचा अर्थ असा नव्हता की तो एकमेव उद्देश होता जो विचारात होता.फॉरवर्ड कॉन्स्टचा सर्वोत्तम वापर करणे हा यामागचा हेतू होता.

उपलब्ध जागा.जर वाणिज्य क्षेत्रात 'अ'महामंडळ व्सदरवसायिक हेतूंसाठी निवास उपलब्ध करून देऊ शकले, तर सार्वजनिक सुरक्षा, सुविधा वाढवण्सदरच्सदर उद्देशाने किंवा शहराच्सदर सुधारणेचा एक भाग म्हणून उपलब्ध करून दिल्सदर जाणाऱ्सदर सुविधांसाठी असा उपक्रम का असू शकत नाही हे आपल्सदरला समजत नाही, जर व्सदरवसायिक उपक्रम व्सदरवसायिक क्षेत्रात निर्देशित करायचे असतील आणि त्सदर उद्देशाने महानगरपालिका 'ब'व्सदरवसायिक हेतूंसाठी निवास प्रदान करण्सदरसाठी पाऊल उचलत असेल तर असे म्हणता येणार नाही की महामंडळाची मालमत्ता अधिनियमाच्सदर हेतूंव्यतिरिक्त इतर हेतूंसाठी अधिग्रहित केली जात होती किंवा धारण केली जात होती.

हे आपल्याला इमारत नियमन क्रमांक ३ वर आधारित याचिकेच्या शेवटच्या परंतु सर्वात कमी महत्त्वाच्या मुद्द्याकडे घेऊन जाते.युक्तिवाद स्पष्ट करण्यासाठी आदेश वाचणे योग्य ठरेलः

"मंजूर केलेल्या विकास योजनेनुसार, खालील अंतिम भूखंडांचा वापरकर्ता खालीलप्रमाणे असेलः

अंतिम प्लॉट क्र.	वापरकर्ता
१० , १२ भाग १४	सार्वजनिक भिंत पार्किंग सर्वोत्तम बस डेपो

परंतु विकास योजनेत बदल केल्यानंतर वरील वापरकर्ते स्थानिक प्राधिकारी बदलले जाऊ शकतात.

ही रिट उच्च न्यायालयात प्रलंबित होती आणि याचिकेस मात्र याच आधारावर परवानगी देण्यात आली होती.प्रतिवादींच्या वकिलांचा अचूक युक्तिवाद असा होता की इमारत नियमन क्रमांक ३ हे बृहन्मुंबईच्या विकास नियंत्रण नियमांना मागे टाकेल.ग्रेटर बॉम्बेच्या विकास नियंत्रण नियमांच्या नियम ३ मध्ये असे म्हटले आहेः

"३ . (अ) (१) सर्व विकास कामे या नियमांतर्गत केलेल्या संबंधित तरतुदींचे पालन करतील.जर या नियमांची आवश्यकता आणि अंमलात असलेला असलेल्या उपविधी च्या आवश्यकता यांच्यात संघर्ष असेल तर या नियमांच्या आवश्यक बाबी प्रबल होतील;

तथापि, अंतिम मंजूर झालेल्या नियोजन योजना समाविष्ट केलेल्या क्षेत्रांच्या संदर्भात, या नियमांच्या आणि योजना नियमांच्या आवश्यकतांमध्ये संघर्ष असल्यास योजनेचे नियम लागू होतील.

(२) विकासाचे काम पूर्ण झाल्यावर त्याचा वापर मंजूर वापर किंवा या नियमांतर्गत परवानगी दिली जाऊ शकते अशा वापराव्यतिरिक्त कोणत्याही हेतूसाठी केला जाणार नाही.

(ब) वापरात बदल; या नियमांच्या तरतुदींशी सुसंगत नसलेल्या कोणत्याही इमारतीत किंवा आवारात बदल केला जाणार नाही किंवा ती वापरात रूपांतरित केली जाणार नाही.

इमारत नियमन क्रमांक ३ ची तरतूद विकास नियंत्रण नियमांना मागे टाकते असा प्रतिवादींचा युक्तिवाद जर स्वीकारला गेला तर मंजूर विकास योजनेनुसार भूखंडाचा वापरकर्ता विकास योजनेत बदल केल्यानंतर स्थानिक प्राधिकारीाद्वारे बदलला जाऊ शकतो आणि तात्काळ विकास योजनेत कोणताही बदल झाला नसल्याने वापरकर्त्याच्या बदलास परवानगी दिली जाऊ शकत नाही.हा महत्त्वाचा मुद्दा आहे ज्यावर रिट याचिकेला परवानगी देण्यात आली आहे.वर नमूद केल्याप्रमाणे प्रतिवादींनी केलेल्या इतर याचिका उच्च न्यायालयाने फेटाळल्या होत्या.इमारत नियमन क्रमांक ३ च्या तरतुदीनुसार, मंजूर केलेल्या योजनेच्या वापरकर्त्याचा बदल विकास योजनेत बदल केल्यानंमात्र केला जाऊ शकतो.या डी नियमनातील मुख्य शब्द 'बदल'आहे.'बदल'या शब्दाचा अर्थ काय आहे?कॉलिन्स इंग्लिश डिक्शनरी 'बदल'ला खालील अर्थ देतेः

"१ . बनवणे किंवा वेगळे होणे, बदलणे,२ . दुसर्यासह बदलणे किंवा अदलाबदल करणे,३ . रूपांतरित करणे किंवा रूपांतरित करणे,४ . त्या बदल्यात काहीतरी देणे किंवा प्राप्त करणे, अदलाबदल करणे,५ . समतुल्य रकमेच्या बदल्यात लहान चलनात किंवा वेगवेगळ्या चलनात पैसा देणे किंवा प्राप्त करणे,६ . आच्छादन

काढून टाकणे किंवा बदलणे,७ . इतर कपडे घालण्यासाठी,८ . एका टप्प्यातून पुढच्या टप्प्यावर जाण्यासाठी,९ . दुसऱ्याकडून उतरणे आणि त्यावर चढणे,१० . भिन्नता, विचलन किंवा सुधारणा,११ . एका वस्तूची दुसऱ्या वस्तूसाठी पर्यायन सिद्धांत, देवाणघेवाण,१२ . जे काही इतर कशासाठी तरी बदलले आहे किंवा बदलले जाऊ शकते, १३ . वेगळा किंवा ताजा संच ".

ग , ऑक्सफर्ड शब्दकोशातील 'बदल'या शब्दाचा अर्थ असा आहेः

"१ . त्याऐवजी दुसरा घ्या,२ . राजीनामा द्या, सुटका करा,३ . त्यासाठी पैसा बदला किंवा मिळवा,४ . वेगवेगळे कपडे घाला,५ . एकापासून दुसऱ्याकडे जा,६ . वेगळ्या मालकाला पाठवा,७ . बनवणे किंवा वेगळे होणे,८ . युक्तिवादात नवीन भूमिका घ्या,९ . नवीन योजना किंवा मत स्वीकारा.

तर, दोन शब्दकोषांमध्ये 'बदल'या शब्दाचा सामान्य अर्थ 'बनवणे किंवा वेगळे होणे, परिवर्तन करणे किंवा धर्मांतर करणे'असा आहे."जर वापरकर्त्याला पूर्णपणे किंवा मोठ्या प्रमाणात बदलायचे असेल मात्र विकास योजनेमध्ये आधी बदल करणे आवश्यक होते.परंतु तात्काळ प्रकरणात प्लॉटचा वापरकर्ता बदललेला नाही.महामंडळाचे पृथक रक्षित आय सार्वजनिक हेतूसाठी वाढवण्यासाठी त्याचा वापर बस डेपोसह व्यावसायिक वापरासाठी केला गेला आहे.'बदल'या शब्दाच्या अर्थाच्या या दृष्टिकोनातून सध्याच्या प्रकरणाला परंतुक लागू होत नाही आणि आमच्या मते उच्च न्यायालयाने मात्र इमारत नियमन क्रमांक ३ च्या परंतुकांच्या आधारे रिट याचिकेला परवानगी देणे पुरेसे न्याय्य नव्हते.

ही याचिका मूळ रिट किंवा सुधारित रिट रिट घेतली गेली नव्हती आणि यूक्तिवादादरम्यान प्रथमच घेतली गेली होती, हे पुनरावृत्तीची किंमत मोजूनही पुढे निदर्शनास आणून दिले जाऊ शकते.अपीलकर्त्यांना खंडन म्हणून कागदपत्रे सादर करण्याची संधी मिळाली नाही मात्र जेव्हा न्यायनिर्णय घोषित करण्यात आला तेव्हाच अपीलकर्ते विशिष्ट अधिसूचना मात्र इतर काही कागदपत्रांवर आपले हात ठेवू शकले जेणेकरून ते एक किरकोळ समायोजन होते मात्र त्यात सुधारणा केली जाऊ शकते.सबब, अपीलकर्त्यांनी

न्यायनिर्णय आधीच्या भागात नमूद केलेल्या कागदपत्रांसह फेरविचार याचिका दाखल केली.इमारत नियमन क्रमांक ३ च्या तरतुदीच्या खर्चाच्या उद्देशाने न्यायालयाने ती कागदपत्रे अप्रासंगिक असल्याचे वर्णन केले.पण आमच्या मते ही कागदपत्रे या समस्येचे निराकरण करण्यासाठी खूप मदत करतील.

वरील चर्चेसाठी, अपील यशस्वी होणे आवश्यक आहे.त्यानुसार त्यांना परवानगी दिली जाते, उच्च न्यायनिर्णय विभागीय खंडपीठाचा १४ नोव्हेंबर १९८३ रोजीचा निकाल आणि आदेश रदद् जातो आणि रिट याचिका फेटाळणाऱ्या उच्च न्यायनिर्णय विद्वान एकल न्यायाधीशाचा २३ नोव्हेंबर १९८२ रोजीचा निकाल आणि आदेश पुनर्संचयित केला जातो.प्रभात मंडल आणि इतरांनी दाखल केलेली विशेष परवानगी याचिका फेटाळली जाते.तथापि, प्रकरणाच्या परिस्थितीत, पक्षांना त्यांचा स्वतःचा खर्च उचलावा लागेल.

अपीलांना परवानगी देण्यात आली.

अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या /तिच्या मातृभाषेत त्याचा अर्थ समजून घेण्यापूरता मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही करणाकरीता करता येणार नाही तसेच इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन विश्वासनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पआदन आणि अमलबजावणी करता वैध मानला जाईल.