(इंग्रजीमध्ये टंकलिखित न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

[२०२२] १६ एस.सी.आर. ३५८

कोल्हापूर महानगरपालिका आणि इतर .

वि.

वसंत महादेव पाटील (मयत) वारस यांच्या तर्फे आणि इतर .

(दिवाणी अपील क्रमांक ५१० ऑफ २०२२)

फेब्रुवारी १४, २०२२

[एम. आर. शाह आणि बी. व्ही. नागरत्ना, न्या. न्या.]

न्याय्य नुकसान भरपाई मिळण्याचा आणि भूमिसंपादन पुनर्वसन व पुनर्रस्थापना किंवा पुनर्वसाहत यामध्ये पारदर्शकता राखण्याचा हक्क अधिनियम, २०१३ – कलम १९ – महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ - कलम १२६, १२७ - भूसंपादन (भूमिसंपादन) अधिनियम, १८९४ – कलम ४, ६, ११ – मंजूर विकास आराखड्यात विविध सार्वजनिक कारणांसाठी राखीव असलेली जमीन किंवा त्यांचे भाग - उत्तरवादि यांच्या मालकीची जमीन ही ज्या कारणासाठी योजनेअंतर्गत राखीव होती ती संपादित केलेली नाही आणि / किंवा

वापरली गेली नाही - एम आर टी पी कायद्याच्या कलम १२७ अन्वये जमीन मालकांनी दिलेली नोटीस - महानगरपालिका - अपीलकर्ता यांनी सक्तीच्या संपादनासाठी राज्य सरकारकडे प्रस्ताव सादर करणे, सदर मालमत्ता – जिल्हाधिकाऱ्यांनी अपीलकर्त्याला १८९४ च्या अधिनियमाच्या कलम ४, ६ व ११ अन्वये अधिग्रहण किंवा संपादन प्रक्रियेपूर्वी नुकसान भरपाईची रक्कम जमा करण्याचे निर्देश दिले त्यानंतर, पुढे, २०१३ च्या कायद्यानुसार विशेष भूसंपादन अधिकाऱ्याने अपीलकर्त्याला नुकसान भरपाईची रक्कम जमा करण्याचे निर्देश दिले, परंतु अपीलकर्ता एवढी मोठी रक्कम देण्याच्या आर्थिक स्थितीत नसल्यामुळे जमीन मालकांना नुकसान भरपाईच्या रकमेच्या बदल्यात - टी डी आर (हस्तांतरणीय विकास हक्क) स्वीकारण्याची विनंती केली. नुकसान भरपाई च्या बदल्यात हस्तांतरणीय विकास हक्क - टी डी आर स्वीकारण्यास मान्य करण्यात आले - दरम्यान, भूसंपादन अधिकाऱ्याने अपीलकर्त्याला एकूण रकमेचा काही भाग जमा करण्यास सूचित केले आणि आरक्षणा खालील जमीन पूरग्रस्त क्षेत्रात येत असल्याने नुकसान भरपाईची रक्कम कमी करण्यात आली. - याचिकाकर्त्याच्या म्हणण्यानुसार, टी डी आर प्रस्तावावर विचार करण्यापूर्वी ती जमीन सार्वजनिक कारणासाठी योग्य करण्यासाठी संबंधित राखीव जागेवर विकासकामे करायची होती – तथापि, जमीन मालकांनी टी डी आर चा लाभ घेण्यास सहमती दर्शविली नाही आणि याचिकाकर्त्यांना एम आर टी पी कायद्याच्या कलम १२६ (२) आणि (४) अन्वये अंतिम अधिसूचना जरी करण्याचे आणि

नुकसान भरपाईची रक्कम जमा करणेबाबत निर्देश देण्याची विनंती करणारी रिट याचिका दाखल केली, उच्च न्यायालयाने विशेष भूसंपादन अधिकाऱ्यांना २०१३ च्या कायद्याच्या कलम १९ अन्वये जाहीरनामा जारी करण्याची पूर्ववर्ती अट म्हणून त्यांनी जमा करावयाची रक्कम महापालिकेला कळविण्याचे निर्देश दिले - त्यानंतर अपीलकर्त्यांनी नुकसान भरपाईच्या बदल्यात टी डी आर स्वीकारण्यासाठी ऊत्तरवादी यांना निर्देश देण्याची विनंती करणारी रिट याचिका दाखल केली - ऊत्तरवादी हे टी डी आर स्वीकारण्यास संमती देत नसल्यामुळे उच्च न्यायालयाने त्यांचा दावा फेटाळून लावला - अपीलावर असे म्हणणे मांडण्यात आले कि : रिट याचिकाकर्त्यांनी संपादनासाठी एम आर टी पी कायद्याच्या कलम १२७ अन्वये ०२.०१.२०१२ रोजी खरेदी नोटीस बजावूनही दहा वर्षांपासून जमीन संपादित करण्यात आलेली नाही - जमीन संपादन करण्यासाठी महापालिकेच्या सर्वसाधारण सभेद्वारे केवळ ठराव संमत करून आणि जिल्हाधिकाऱ्यांना जमीन संपादन करण्यासाठी पत्र पाठविणे आणि पुढे भूसंपादन कायद्यांतर्गत पुढील कोणतीही पावले न उचलता, म्हणजेच कलम ६ अन्वये कोणतीही घोषणा न करणे, म्हणजे जमीन संपादित कारण्यासंदर्भाचे आरक्षण संपुष्टात येते असे मानले जाईल - केवळ ठराव मंजूर करणे आणि / किंवा अर्थसंकल्पात मोबदला देण्यासाठी अर्थसंकल्पीय तरतूद करणे म्हणजे एम आर टी पी कायद्याच्या कलम १२७ नुसार पावले उचलणे असे म्हणता येणार नाही

- अशा प्रकारे एकदा कायद्याच्या अंमलबजावणीने आरक्षण संपुष्टात येते तेव्हा आता ते सर्व कारणांसाठी आणि येणाऱ्या सर्व काळासाठी संपुष्टात आले आहे - जमीन संपादित करण्यासाठी आणि त्यानंतर नुकसान भरपाई देण्यासाठी उच्च न्यायालयाकडून यापुढे कोणतेही परमादेश जारी केले जाऊ शकले नसते. जमीनमालक – शिवाय, जी जमीन, महामंडळ / नियोजन प्राधिकरणाच्या मते, ज्या हेतूंसाठी राखीव आहे त्या हेतूंसाठी योग्य आणि / किंवा वापरण्यायोग्य नाही, ती जमीन कोणत्याही महामंडळ / नियोजन प्राधिकरणाला, संपादित करण्यास भाग पाडले जाऊ शकत नाही - मग यामध्ये इतर कोणताही अर्थ काढणे हे सत्तेचा दुरुपयोग करण्या सारखे आहे आणि त्यामुळे सरकारी तिजोरीवर अनावश्यक आर्थिक बोजा पडणार – शिवाय,टी डी आर देण्याबाबतच्या प्रकरणामध्ये मुद्दा असा आहे की , जमीन मालकांनी उच्च न्यायालयासमोर, प्रतिज्ञापत्र दाखल केले की त्यांना टी डी आर चा लाभ घ्यावयाचा नाही आणि उच्च यालयासमोर त्यांची एकच प्रार्थना होती, की जमीन संपादित करावी आणि त्यांना मोबदला देण्यात यावा - त्यामुळे जमीन मालकांनी संबंधित जमिनीच्या संदर्भात टी डी आर साठी मागणी किंवा याचना करावी हे आता त्यांच्यासाठी उपलब्ध नाही. - म्हणून जमिनीच्या मालकांनासुद्धा अॅप्रोबेट आणि रिप्रोबेटचे (म्हणजे एकाच प्रकरणात फायद्याची बाजू उचलणे व दुसरी त्याज्य करणे) तत्त्व तितकेच लागू आहे. - अशा प्रकारे, जमीन एखदा वापरण्यायोग्य आणि / किंवा ज्या कारणांसाठी राखीव ठेवली गेली आहे त्या हेतूंसाठी योग्य असल्याचे आढळून

आल्यावर आता मोबदल्याच्या रकमेच्या ऐवजी, त्याच्या बदल्यात टी डी आर देऊन, जमीन संपादित करून घेण्याचे आदेश पालिकेला देता येणार नाहीत. – म्हणून उच्च न्यायालयाने अपीलकर्त्याला कलम १९ अन्वये घोषणा जारी करून परिणामी जमीन संपादित करण्याचे आणि जमीन मालकांना मोबदला देण्याचे दिलेले आदेश हे रद्द करण्यात आलेले आहेत.

दिवाणी अपील क्रमांक ५१० / २०२२ मंजूर करताना आणि दिवाणी अपील क्रमांक ५११ / २०२२ मंजूर करताना न्यायालयाने खालीलप्रमाणे निर्णय दिला.

१.१ विकास आराखडा तयार करताना व विशिष्ट सार्वजनिक कारणासाठी विशिष्ट जमीन राखीव ठेवताना मोबदला देऊन संपादित करून मिळविलेली सदर जमीन हि प्रथमतः सार्वजनिक हेतूसाठी अतिशय सुयोग्य आणि वापरण्याजोगी आहे का याची शहानिशा करण्याचे महत्त्वाचे कर्तव्य, नियोजन प्राधिकरणावर टाकण्यात आले आहे. असे असताना, मग सदर प्रकरणात जो पूरग्रस्त भाग आहे आणि ज्यातून 'जयंती नाला' नावाचा नाला जातो, त्या जागेचे क्षेत्र, सार्वजनिक कारणासाठी आरक्षणाखाली कसे ठेवले जाऊ शकते आणि मग पुढे ती जागा पार्किंग आणि / किंवा रस्ता रुंदीकरण वगैरे यासारख्या सार्वजनिक कारणांसाठी कशी काय वापरली जाऊ शकते ? म्हणून विकास आराखडा तयार करताना आणि एखादी विशिष्ठ जमीन एखाद्या विशिष्ट सार्वजनिक हेतूसाठी राखीव ठेवताना / किंवा नामनिर्देशित करताना, नियोजन प्राधिकरणाने खूप काळजी आणि

सावधगिरी बाळगली पाहिजे. कायदयाच्या कलम १२५ अंतर्गत एखादी जमीन विकास आराखड्यासाठी किंवा सार्वजनिक हेतूसाठी, शहराच्या आराखड्यासाठी किंवा सर्वसमावेशक विकासाच्या कोणत्याही क्षेत्रासाठी किंवा एखाद्या नवीन शहराच्या प्रयोजनासाठी, पाहिजे असल्यास, आरक्षित असल्यास किंवा एखद्या विकास आराखड्यासाठी नामनिर्दिष्ट केली असल्यास अशी जमीन भूसंपादन कायदा १९९४ अंतर्गत सार्वजनिक प्रयोजनासाठी हवी आहे असे मानण्यात येईल. त्यामुळे, ज्या विशिष्ट सार्वजनिक कारणासाठी जमीन आरक्षित करून ती संपादित करायची आहे, त्या जागेच्या उपयुक्ततेबाबतचे तसेच योग्यतेबाबत सर्व निकष हे अत्यंत महत्वाचा घटक म्हणून लक्षात घेणे अत्यंत आवश्यक आहे. [परिच्छेद ९.५] [385 -अ - ड]

१.२ एम आर टी पी कायद्याच्या कलम १२६ मध्ये अशी तरतूद आहे की प्रारूप प्रादेशिक आराखडा, विकास किंवा इतर कोणतीही योजना किंवा नगररचना योजना, प्रसिद्ध झाल्यानंतर एम आर टी पी कायद्यांतर्गत कोणत्याही योजनेसाठी किंवा योजनेत निर्दिष्ट केलेल्या कोणत्याही सार्वजनिक हेतूसाठी आवश्यक किंवा राखीव ठेवलेली कोणतीही जमीन नियोजन प्राधिकरण, विकास प्राधिकरण, किंवा कोणतेही उचित प्राधिकरण यांना संपादित करावयाची असल्यास, त्यांना ती कलम १२६ (१) (ए), (बी) किंवा (सी) अंतर्गत तरतूद केल्यानुसार, राज्याकडे

अर्ज करून, ती जमीन, भूसंपादन कायदा, १८९४ (आता तो २०१३ चा कायदा) अन्वये संपादित करावी लागेल.

भूसंपादन अधिनियम १९९४ अंतर्गत जमीन संपादित करण्यासाठी नियोजन प्राधिकरण/विकास प्राधिकरणाकडून राज्य सरकारकडे तसा अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर, कलम १२६ (२) ते १२६ (४) मध्ये नमूद केलेल्या अपेक्षित प्रक्रियेचे आवश्यक असलेले पालन व्हायला हवे. एम आर टी पी कायद्याच्या कलम १२७ मध्ये पुढे असे नमुद केलेले आहे आहे की, कोणत्याही कारणासाठी राखीव, वाटप किंवा नामनिर्देशित केलेली जमीन एम आर टी पी कायद्यांतर्गत अंतिम प्रादेशिक योजना, किंवा अंतिम विकास आराखडा अंमलात आल्याच्या तारखेपासून दहा वर्षांच्या आत जर कराराद्वारे किंवा अन्यथा संपादित केली गेली नाही किंवा जर कलम १२६ चे उपकलम (2) किंवा (4) अन्वये अधिकृत राजपत्रात नमूद कालावधीत (दहा वर्षे) जाहीर केले नाही, तर जमीन मालक किंवा जमिनीत हितसंबंध असलेली कोणतीही व्यक्ती नियोजन प्राधिकरण, विकास प्राधिकरण किंवा सक्षम प्राधिकरणास सदर आरक्षित असलेली जमीन खरेदी करण्याकामी नोटीस बजाऊ शकेल. अशी नोटीस बजावल्याच्या तारखेपासून,बारा महिन्यांच्या आत जमीन संपादित केली गेली नाही किंवा त्याच्या अधिग्रहणासाठी कोणतीही पावले उचलली गेली नाही तर ते आरक्षण, वाटप किंवा नामनिर्देशन संपुष्टात आल्याचे समजले जाईल आणि त्यानंतर, जमीन अशा आरक्षण, वाटप किंवा

नामनिर्देशनातून मुक्त मानली जाईल आणि अन्यथा संबंधित योजनेअंतर्गत शेजारच्या जमिनीप्रमाणेच विकासाच्या उद्देशाने मालकास उपलब्ध होईल. पुढे कलम १२७ च्या उपकलम (२) मध्ये असे नमूद करण्यात आलेले आहे की, उपकलम (१) अन्वये कोणत्याही जमिनीचे आरक्षण, वाटप किंवा नामनिर्देशन या रद्द झाल्यास, सरकार एका आदेशाद्वारे अधिकृत राजपत्रात प्रकाशित करून अधिसूचित करेल. [परिच्छेद १०.१] [388-ई-एच; 389-ए-सी]

१.३. जर प्रारूप विकास आराखड्यांतर्गत / विकास आराखड्याअंतर्गत राखीव असलेली जमीन अंतिम विकास आराखड्याच्या तारखेपासून दहा वर्षांच्या कालावधीत संपादित केली नाही आणि पुढे दहा वर्ष्यांचा कालावधी संपुष्टात आल्यावर जमीन मालकाने जर खरेदी नोटीस बजावली असेल आणि त्यानंतर वर्षभराच्या कालावधीत जमीन संपादनासाठी कोणतीही पावले उचलली जात नसतील, तर आरक्षण / वाटप संपुष्टात आल्याचे समजले जाईल आणि अशा आरक्षण / वाटपातून ती जमीन मुक्त होईल. सन १८९४ च्या कायद्याच्या कलम ६ अन्वये केलेली घोषणा हि एम आर टी पी कायद्याच्या कलम १२७ अन्वये यथोचित कार्यवाही करण्यात आलेली आहे असे समजण्यात येईल. सन २०१३ चा कायदा पारित आणि लागू झाल्यानंतर, १८९४ च्या कायद्याचे कलम ६ अन्वये करण्यात आलेली घोषणा हि आता सन २०१३ च्या कायद्याच्या कलम १९ अन्वये यथायोग्य आहे असे वाचण्यात येईल / त्या ऐवजी आहे, असे समजण्यात येईल.

म्हणून कलम १२७ नुसार खरेदीची नोटीस मिळाल्यापासून एक वर्षाच्या कालावधीत, जर अधिनियम, २०१३ च्या कलम १९ अन्वये घोषणा जारी करण्यात आलेली नसेल आणि जमीन संपादित केली नसल्यास, विकास आराखड्यातील आरक्षण / वाटप संपुष्टात आल्याचे समजण्यात येईल आणि सदरची जमीन ताशा आरक्षण / वाटप यामधून मुक्त होईल. [परिच्छेद ११] [३९३ - सी - एफ]

१.४. मूळ याचिकाकर्त्यांची जमीन सार्वजनिक कारणांसाठी सन १९७६ मध्ये प्रथमतःच मूळ विकास आराखड्या अंतर्गत राखीव ठेवण्यात आली होती. त्यानंतर दुसरा सुधारित विकास आराखडा दिनांक १८/१२/१९९९ रोजी प्रकाशित करण्यात आला आणि तोच दिनांक १/२/२००० पासून लागू सुद्धा करण्यात आला, ज्याअंतर्गतही मूळ रिट याचिकाकर्त्यांची जमीन सार्वजनिक कारणांसाठी राखीव होती. परंतु ऊत्तरवादी - मूळ रिट याचिकाकर्त्यांनी आरक्षित जागेच्या क्षेत्र संपादनासाठी एम आर टी पी कायद्याच्या कलम १२७ अन्वये दिनांक ०२.०१.२०१२ रोजी खरेदी नोटीस बजावून सुद्धा ती (जमीन) दहा वर्षांपासून, संपादित करण्यात आली नव्हती. भूसंपादन कायद्यांतर्गत पुढील कोणतीही पावले न उचलता केवळ भूसंपादनाचा ठराव पालिकेच्या सर्वसाधारण सभेने संमत करून जिल्हाधिकाऱ्यांना जमीन संपादनासाठी पत्र पाठविणे, म्हणजे कलम ६ अंतर्गत, त्यावरील खरेदीची नोटीस प्राप्त झाल्यापासून एक वर्षाच्या कालावधीत कोणतीही

घोषणा करणे असे नव्हे . या परिणामी आरक्षण संपुष्टात आल्याचे मानले जाते. [परिच्छेद ११.१] [३९३-एफ-एच; ३९४- ए-बी

१.५ हातातील प्रकरणात उच्च न्यायालयाने मॉंडेमसची रिट (परमादेश) जारी केला आणि २०१३ च्या अधिनियमाच्या कलम १९ अन्वये महापालिकेला असे आदेश देण्यात आले की सर्वसाधारण सभेने दिनांक १८/२/२०१२ रोजी ठराव संमत केल्याच्या कारणास्तव संबंधित जमीन संपादित करणे आवश्यक आहे आणि ती ज्या हेतूने राखीव ठेवण्यात आली आहे त्यासाठी ती आवश्यक आहे असा जाहीरनामा काढण्याचे आदेश पालिकेला दिले. तथापि, केवळ ठराव मंजूर करणे आणि / किंवा नुकसान भरपाई देण्यासाठी अर्थसंकल्पीय तरतूद करणे हे एम आर टी पी कायद्याच्या कलम १२७ अंतर्गत कार्यवाही करून पावले उचलली आहेत असे म्हणता येणार नाही. म्हणून, एखदा विकास आराखड्यातील जमिनीचे आरक्षण कायद्याच्या अंमलबजावणीमुळे संपुष्टात आले असे मानले जाते आणि ते आरक्षणातून मुक्त होते, अशा परिस्थितीमध्ये उच्च न्यायालयाकडून महापालिकेला अजूनही जमीन संपादित करण्याचे निर्देश देणे आणि २०१३ च्या कायद्याच्या कलम १९ अन्वये तशी घोषणा करणे किंवा जाहीरनामा जारी करणे यासंदर्भात आदेश देणे यथोचित नाही (मध्यंतरी भूसंपादन कायदा, १८९४ रद्द करून २०१३ चा कायदा करण्यात आला).[परिच्छेद १२] [३९४-बी-ई]

१.६. राजपत्रातील अधिसूचना ही केवळ परिणामी कृती आहे आणि कायद्याच्या अंमलबजावणीद्वारे कलम १२७ (१) अन्वये आरक्षण संपुष्टात आल्याचे मानले जात असल्याने आरक्षणाच्या प्रत्यक्ष अंमलबजावणीशी त्याचा काहीही संबंध नाही. त्यानंतर, जमिनीचे आरक्षण रद्द झाल्याची अधिसूचना ही केवळ प्रक्रियात्मक कृती असून आरक्षण रद्द होण्यासंदर्भात, वाटप किंवा नामनिर्देशन याबाबत अधिसूचना राजपत्रात प्रसिद्ध न करणे हे एम आर टी पी कायद्याच्या कलम १२७ (१) अन्वये आरक्षण रद्दबातल होण्यावर काहीही परिणाम करू शकणार नाही. [परिच्छेद १३][३९४-एफ-जी]

१.७. एकदा का संबंधित जमिनीसंदर्भातील आरक्षण संपुष्टात आल्याचे मानण्यात आल्यानंतर जमीन संपादित करण्यासाठी उच्च न्यायालयाला परमादेश जारी करून त्यानंतर जमीन मालकांना नुकसान भरपाई देण्यासाठी आदेश देता येणार नाहीत कारण आरक्षण संपुष्टात आल्यास, संबंधित जमीन आरक्षणापासून मुक्त आहे आणि जमीनमालक एम आर टी पी कायद्यातील तरतुदींच्या अधीन राहून आरक्षण नसल्याप्रमाणे त्याचा वापर करू शकतो . [परिच्छेद १४][३९४-जी-एच; ३९५-ए]

१.८. खटल्याची वस्तुस्थिती व परिस्थिती पाहता असे ध्यानात येते कि याबाबत उच्च न्यायालयाने चूक केलीली आहे आणि / किंवा उच्च न्यायालयाने महापालिकेला संबंधित जमीन संपादित करण्याचे निर्देश देणे तसेच सन २०१३

च्या कायद्याच्या कलम १९ अन्वये जाहीरनामा किंवा घोषणा जारी करणे आणि २०१३ च्या अधिनियमांतर्गत नुकसान भरपाई देणे हे योग्य नव्हते. येथे हे लक्षात घेणे गरजेचे आहे की संबंधित जमीन ज्या कारणांसाठी राखीव ठेवण्यात आली आहे, त्यासाठी ती योग्य आणि / किंवा वापरण्यायोग्य नाही हे अगदी सुरुवातीपासूनच उच्च न्यायालयासमोर कसोशीने नमूद करण्यात आले होते. संदर्भाधीन जमीन हि पूरग्रस्त प्रवण आहे आणि 'जयंती नाला' नावाचा नाला त्यामधून जात असल्याने ही जमीन ज्या सार्वजनिक कारणांसाठी राखीव ठेवण्यात आली होती, त्या सार्वजनिक कारणांसाठी ती अयोग्य आहे या गोष्टीकडे विशेष लक्ष वेधलेले होते. विशेषतः असेही निदर्शनास आणून देण्यात आले होते की जोपर्यंत भरीव विकास केला जाणार नाही तोपर्यंत संबंधित जमीन अजिबात वापरण्यायोग्य नाही. आरक्षित किंवा राखीव ठेवलेले सदरचे क्षेत्र हे हाय फ्लड लाईन (कमाल पूर सूचक रेषा) यामध्ये येत असून दरवर्षी या भागात पावसाळ्यात, पंधरा दिवस ते एक महिन्याच्या कालावधीपर्यंत पूर येत असतो हे अगदी स्पषटपणे मांडण्यात आले होते. मग अशा प्राप्त परिस्थितीमधे ज्या सार्वजनिक कारणांसाठी ती जमीन राखीव ठेवण्यात आली होती आणि जर ती जमीन सार्वजनिक कारणांसाठी अनुपयुक्त व अनुपयोगी होती तर त्या दृष्टीने उच्च न्यायालयाने महापालिकेला अद्यापही ती जमीन संपादित करून मूळ जमीनमालकांना मोबदला देण्याचे निर्देश देणे हे योग्य नव्हते. म्हणून मग ज्या वेळी नियोजन करण्यात आले आणि संबंधित जमीन सार्वजनिक कारणांसाठी

राखीव ठेवण्यात आली, त्या वेळी ज्या जमिनीचे संपादन करावे लागेल आणि ज्यासाठी मोबदला द्यावा लागणार आहे, ती जमीन खरोखरच योग्य आणि / किंवा सार्वजनिक कारणांसाठी वापरण्यायोग्य आहे का, याचा विचार करण्याचे कर्तव्य आणि जबाबदारी हि नियोजन अधिकाऱ्यांवर होती. नाहीतर प्रत्येक जमीनमालक हेच पाहतील की त्याची जमीन योग्य नसली तरी आणि/ किंवा फार मौल्यवान नसेल तरी ती आरक्षित ठेवली जावी आणि महापालिका आणि / किंवा नियोजन प्राधिकरणाद्वारे ती संपादित व्हावी आणि त्यानंतर त्याला नुकसान भरपाई दिली जावी. कोणतेही महामंडळ (महापालिका) आणि / किंवा नियोजन प्राधिकरण किंवा योग्य प्राधिकारी याना त्यांच्या मते ज्या हेतूंसाठी ती जमीन राखीव ठेवली आहे त्या हेतूंसाठी वापरण्यायोग्य नसल्यास त्या महापालिका किंवा योग्य प्राधिकरणास ती योग्य नसलेली जमीन त्यांना संपादित करण्यासभाग पाडले जाऊ शकत नाही. यापेक्षा जर कोणता वेगळा अर्थ लावला तर ते त्या कोणत्याही अन्य अर्थामुळे सत्तेचा रंगीबेरंगी आणि फसवा वापर करण्यासारखे होईल आणि त्याचा सरकारी तिजोरीवर आर्थिक बोजा पडेल. [परिच्छेद १५] [३९५-ए-जी]

१.९. हे लक्षात घेणे आवश्यक आहे की प्रत्यक्षात महापालिकेने संपादनासाठी पुढचे पाऊल टाकण्याचे कारण नव्हते. सन २०१३ च्या अधिनियमानुसार महामंडळाला ७७,६५,१२,०००/- इतकी मोठी रक्कम सदरच्या २०१३ च्या अधिनियमांतर्गत नुकसान भरपाईपोटी देणे आवश्यक होते.

महापालिकेच्या म्हणण्यानुसार, त्यांचे भूमी संपादनासाठीचे संपूर्ण वार्षिक अर्थसंकल्पीय तरतूद ही रु.२१ कोटी होती आणि एवढा मोठा मोबदला देणे त्यांच्या आर्थिक स्थितीच्या आणि / किंवा अर्थसंकल्पीय तरतुदीच्या मर्यादेच्या पलीकडे होते, आणि तेही सगळे ज्या हेतूंसाठी ती जमीन राखीव ठेवले गेली आहे त्या हेतूंसाठी ती अजिबात वापरण्यायोग्य नसताना, अशी हि परिस्थिती होती. एम आर टी पी कायद्यानुसार, विकास आराखड्यात, नियोजन प्राधिकरण आणि / किंवा योग्य प्राधिकरणास एम आर टी पी कायद्याच्या कलम २२ च्या खंड (ब) आणि (क) आणि कलम ३१ च्या उपकलम (५) मध्ये नमूद केलेल्या सार्वजनिक हेतूंसाठी तरतुदी कराव्या लागतील आणि त्या शहराचे नियोजन योग्य रीतीने करण्यासाठी आवश्यक आहेत आणि म्हणून मग ज्या सार्वजनिक कारणांसाठी जमीन राखीव ठेवण्यात अली आहे तिच्या संपादनासाठी फक्त आर्थिक अडथळा, हा एकमेव विचार येथे करता येणार नाही. मात्र, त्याचवेळी एवढ्या मोठ्या प्रमाणात नुकसान भरपाई द्यावी लागणार असताना आणि मोठा आर्थिक बोजा पडणार असताना, आणि जर मग हे महापालिकेच्या आर्थिक क्षमतेच्या पलीकडचे आहे, तर मग अशी आर्थिक अडचण हा संबंधित बाबींपैकी विचारात घेण्यासाठीचा तसेच विकासासाठी जमिनीचे विशिष्ट प्रमाणात आरक्षण सुरु करण्यापूर्वी विचारात घेण्याचा तो एक महत्वाचा मुद्दा आहे. असे असले तरी या प्रकरणातील वस्तुस्थिती व परिस्थितीत लक्षात घेता ज्या कारणांसाठी जमीन राखीव ठेवण्यात आली आहे, त्या कामासाठी ती अनुपयुक्त व

अनुपयोगी असल्याचे निदर्शनास आल्यानंतर अशा निरुपयोगी व अनुपयुक्त जमिनीचा मोठा मोबदला देण्यास पालिकेला भाग पाडता येणार नाही. [परिच्छेद १६] [३९५-जी-एच; ३९६-ए-ई]

१.१०. अॅप्रोबेट आणि रिप्रोबेट म्हणजेच आपणास फयद्याचा भाग स्वीकारणे आणि इतर बाजूला सारणे या तत्त्वानुसार मूळ जमीनमालकांना टी डी आर नाकारण्याची परवानगी महापालिकेला देता येणार नाही, असा युक्तिवाद जमीन मालकांनी केला. यावर न्यायालयाने असे म्हणणे मांडले की सर्वप्रथम हे लक्षात घेणे आवश्यक आहे की, अॅप्रोबेट आणि रिप्रोबेट हे तत्त्व जमीनमालकांना सुद्धा तितकेच लागू होईल. मूळ जमीन मालकांनी टी डी आर चा लाभ त्यांना नको आहे आणि जमीन संपादित करून त्यांना नुकसान भरपाई द्यावी, असे प्रतिज्ञापत्र यापूर्वी दाखल करून त्यांनी उच्च न्यायालयासमोर तशी विनंती केली होती. म्हणून आता ऊत्तरवादी यांना - मूळ जमीनमालकांना, संबंधित जमिनीच्या संदर्भात टी डी आर साठी मागणी करणे खुले राहिलेले नाही. [परिच्छेद १७] [३९६-एफ-एच]

१.११. असे असले तरी, अधिग्रहित करावयाची जमीन महापालिकेसाठी योग्य आणि / किंवा वापरण्यायोग्य असल्यास त्या आरक्षित जमिनीच्या संदर्भात नुकसान भरपाईच्या बदल्यात जमीनमालक हे टी डी आर चे हक्कदार आहेत. जमीन वापरण्यायोग्य आणि / किंवा ज्या कारणांसाठी राखीव ठेवण्यात आली

आहे त्या उद्देशांसाठी योग्य नसल्याचे आढळल्यावर, आता मोबदल्याच्या रकमेच्या ऐवजी ती जमीन संपादित करून टी डी आर देण्याचे आदेश पालिकेला देता येणार नाहीत. एकात्मिक विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० च्या कलम ११. २. ३ नुसार असे संबोधित केले जाते की, अस्तित्वात असलेला नाला, नदी, नैसर्गिक ओढा, नैसर्गिक तलाव, तलाव, जलस्त्रोत इ. आणि ज्या आरक्षित क्षेत्रांचा विकास करता येण्याजोगा नाही त्याच्यासाठी टी डी आर देण्यास परवानगी दिली जाणार नाही. त्यामुळे ऊत्तरवादी यांची त्यांना टी डी आर देण्याची विनंती फेटाळण्यात आली आहे. [परिच्छेद १७.१, १७.२] [३९७ -ए-सी, एफ-जी]

१.१२. उच्च न्यायालयाने सन २०१३ च्या कायद्याच्या कलम १९ अन्वये घोषणा जारी करून परिणामी संबंधित जमीन संपादित करून ऊत्तरवादी - मूळ जमीनमालकांना २०१३ च्या कायद्यातील तरतुदींनुसार नुकसानभरपाई देण्याचा अपीलकर्त्या महापालिकेला दिलेला आदेश आणि आक्षेपार्ह निर्णय या न्यायालयाने, रद्दबातल ठरवला आहे. परिणामी, मूळ जमीनमालकांच्या वतीने उच्च न्यायालयात दाखल केलेली मूळ रिट याचिका फेटाळण्यात आली आहे. [परिच्छेद १८]१२[३९७-जी-एच; ३९८-ए]

१.१३ दिवाणी अपील क्र. ५११/२०२२ च्या संदर्भात, सार्वजनिक हेतूंन करीता जमिनीचे आरक्षण ज्यासाठी ती आरक्षित आहे ते व्यपगत झाल्याचे मानन्यात येत आहे. [परि. १९] [३९८-बी-सी]

गिरनार ट्रेडर्स विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर **(२००७) ७ एससीसी ५५५ : [२००७]९ एससीआर ३८३ :** श्रीरामपूर नगरपरिषद, श्रीरामपूर विरुद्ध सत्यभामाबाई भिमाजी डावखेर व इतर **, (२०१३) ५ एससीसी ६२७ : [२०१३] २ एससीआर ६६४ :** : [२८१८]**१ एससीआर ४११** -छबिलदास विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य व इतर**, (२०१८) २ एससीसी ७८४** : [२०१८]**१ एससीआर ४११** -

वर भिस्त ठेवली**.**

मुंबई इंटरनॅशनल एयरपोर्ट प्रायव्हेट लिमिटेड वि. गोल्डन चारीओत एयरपोर्ट आणि इतर **(२०१०) १० एससीसी ४२२ : [२०१०] १२ एससीआर ३२६** ; जॉइट अॅक्शन कमिटी ऑफ एयर लाइन पायलटस' असोसिएशन ऑफ इंडिया (एएलपीएआय) आणि इतर वि. डायरेक्टर जनरल ऑफ सिविल एविएशन आणि इतर **(२०११) ५ एससीसी ४३५ : [२०११] ५ एससीआर १०१९ ; करम कपाहि आणि इतर वि. लालचंद पब्लिक चॅरिटेबल ट्रस्ट आणि इतर (२०१०) ४ एससीसी ७५३ : [२०१०] ४ एससीआर ४२२** ; मुंबई म्यूनिसिपल कार्पोरेशन आणि इतर वि. हिरामन सीताराम देवरुखकर आणि इतर **(२०१९) १४ एससीसी ४११** - ला संदर्भित

निर्णय विधी संदर्भ

[२०१०] १२ एससीआर ३२६	**संदर्भित**	**परि.४.४**
[२०११] ५ एससीआर १०१९	**संदर्भित**	**परि.४.४**
[२०१०] ४ एससीआर ४२२	**संदर्भित**	**परि.४.४**
[२००७] ९ एससीआर ३८३	**भिस्त ठेवली**	**परि. १०.६, ११**
[२०१३] २ एससीआर ६६४	**भिस्त ठेवली**	**परि. १०.६ , ११**
[२०१८] १ एससीआर ४११	**भिस्त ठेवली**	**परि. १०.६ , ११**

दिवाणी अपील अधिकारिता : दिवाणी अपील क्र. ५१०/२०२२

रिट याचिका क्र. ५३१०/२०१८ मधील मुंबई उच्च न्यायालयाचा न्यायनिर्णय आणि आदेश दि . १३/०८/२०१८ वरुन.

सह

दिवाणी अपील क्र. ५११/२०२२

श्रीमती अपराजिता सिंग, वारिष्ट वकील, शिवाजी एम. जाधव, अनिश आर. शाह, ब्रिज किशोर साह, श्रीमती कुर्रआतुलेन, आदित्य एस. जाधव, अपिलकर्त्यांकरता वकील.

चंदर उदय सिंग, वारिष्ट वकील, अभय अनिल अंतुरकर, अमजिड मकबूल,

तानजी म्हाटुगडे, वैभव कुलकर्णी, हर्षवर्धन सूर्यवंशी, श्रीमती भाव्य पांडे, ध्रुव टांक, डॉ. आर. आर. देशपांडे, मेसर्स डॉ. आर. आर. देशपांडे अँड असोसिएटस, श्रीमती युगांधरा पवार, राहुल चिटणीस, सचिन पाटील, आदित्य ए. पांडे, जीओ जोसेफ, श्रीमती श्वेतळ शेपाल, अमित, मनीष सक्सेना, विपिन कुमार सक्सेना, श्रीमती काजल राणी - उत्तरवादींनकरीता वकील.

न्या. एम. आर. शाह यांनी दिलेला न्यायालयाचा न्यायनिर्णय :

१. मुंबई उच्च न्यायालयाने २०१८ च्या रिट याचिका क्रमांक ५३१० मध्ये १३.०८.२०१८ रोजी दिलेल्या आक्षेपित न्यायनिर्णय आणि आदेशाने व्यथित आणि असमाधानी वाटून, ज्याद्वारे उच्च न्यायालयाच्या खंडपीठाने यातील खाजगी उत्तरवादींनी- मूळ रिट याचिकाकर्ते यांनी दाखल केलेली रिट याचिका मंजूर केली आहे आणि रिट परमादेश निर्गमित केला ज्याद्वारे अपीलकर्त्यांना - कोल्हापूर महानगरपालिका आणि इतरांना भूमीसंपादन, पुनर्वसन आणि पुनर्वसाहात करताना उचित भरपाई मिळण्याचा व पारदर्शकतेचा हक्क अधिनियम, २०१३ (यापुढे "२०१३ चा अधिनियम" म्हणून संबोधले जाते), च्या कलम १९ अन्वये प्रस्तुत जमीन संपादित करण्याचे आणि जाहीरनामा _निर्गमित करण्याचे _निर्देश दिले आहेत म्हणून कोल्हापूर महानगरपालिका आणि इतरांनी २०२२ च्या सध्याच्या दिवाणी अपील क्रमांक ५१० दाखल केले आहे.

१.१ २०१८ च्या वरील रिट याचिका क्रमांक ५३१० मध्ये दिनांक १३.०८.२०१८ रोजी न्यायनिर्णय दिल्यानंतर, कोल्हापूर महानगरपालिकेने मूळ

रिट याचिकाकर्त्यांना आर्थिक नुकसान भरपाईच्या बदल्यात टीडीआर स्वीकारण्याचे निदेश देण्यासाठी उचित आदेश देण्यासाठी २०१८ च्या रिट याचिका क्रमांक ५३१०/२०१८ मध्ये आणखी एक दिवाणी अर्ज क्रमांक २४६१/२०१८ दाखल केला, जे उच्च न्यायालयाने १०.१२.२०१८ च्या आदेशाद्वारे फेटाळून लावले आहे. कोल्हापूर महानगरपालिकेने दाखल केलेल्या २०२२ च्या सध्याच्या दिवाणी अपील क्रमांक ५११ चा हाच विषय आहे.

२. प्रस्तुत अपीलापर्यंत पोहोचणारी तथ्ये थोडक्यात पुढीलप्रमाणे आहेत :-

२.१ मूळ रिट याचिकाकर्त्यांच्या मालकीच्या ई वॉर्ड, न्यू पॅलेसजवळ, कोल्हापूर येथील आर. एस. क्रमांक १३८, ३ हेक्टर व ६५ आर या जमिनीच्या संदर्भात हा वाद आहे. कोल्हापूर शहराचा विकास आराखडा दिनांक १८.१२.१९९९ रोजी मंजूर करण्यात आला. मंजूर विकास आराखड्यात पार्किंग, उद्यान, सांडपाणी प्रक्रिया केंद्राचा विस्तार अशा विविध सार्वजनिक कामांसाठी संबंधित जमिनीचे विविध भाग राखीव ठेवण्यात आला होते. मंजूर विकास आराखड्यांतर्गत ज्या सार्वजनिक कारणांसाठी ती आरक्षित ठेवण्यात आली होती, त्यासाठी जमिनीचे संपादन आणि/किंवा वापर करण्यात आला नसल्यामुळे, मूळ रिट याचिकाकर्ते - जमीन मालकांनी ०२.०१.२०१२ रोजी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम १२७ अन्वये (यापुढे "एमआरटीपी अधिनियम" म्हणून संबोधले आहे) नोटीस बजावली.

२.२ महानगरपालिकेच्या सर्वसाधारण सभेने दिनांक १८.०२.२०१२ च्या

ठरावाद्वारे सदर मालमत्ता संपादित करण्याचा ठराव केला व त्यानुसार १७.०४.२०१२ रोजी विषयांकित मालमता सक्तीने संपादन करण्यासाठी महानगरपालिकेकडून प्रस्ताव राज्य सरकारला सादर करण्यात आला. जिल्हाधिकाऱ्यांनी दिनांक ०७/०९.०७.२०१२ रोजी आदेश काढून भूसंपादनाचा प्रस्ताव विशेष भूसंपादन अधिकारी (११), कोल्हापूर यांच्याकडे आवश्यक कार्यवाहीसाठी वर्ग करण्याचे आदेश दिले. या आदेशाद्वारे भूसंपादन अधिनियम, १८९४ च्या कलम ४ अन्वये अधिसूचना प्रसिद्ध होण्यापूर्वी २५ टक्के रक्कम (यापुढे "१८९४ चा अधिनियम" म्हणून संबोधली आहे), १८९४ च्या अधिनियमाच्या कलम ६ अन्वये जाहीरनामा प्रसिद्ध होण्यापूर्वी अंदाजित नुकसान भरपाईच्या रकमेच्या २५% रक्कम आणि १८९४ च्या अधिनियमाच्या कलम ११ अन्वये निवाडा जाहीर होण्यापूर्वी अंदाजित भरपाईच्या रकमेच्या उर्वरित ५०% रक्कम जमा करण्याचे निर्देश महानगरपालिकेला देण्यात आले होते.

1. २.३ २०१३ चा अधिनियम लागू झाल्यानंतर, १८९४ चा भूसंपादन अधिनियम निरसित करण्यात आला. त्यामुळे प्रस्तुत जमीन २०१३ च्या अधिनियमतील तरतुदींच्या अधीन होती. २०१३ च्या अधिनियमाचे कलम १९ आवश्यक आदेश जारी करण्यासाठी विशेष भूसंपादन अधिकाऱ्यांनी त्यांच्या दिनांक ०६.१०.२०१५ च्या पत्राद्वारे भरपाईपोटी रु.७७,६५,१२,000/- ची रक्कम जमा करण्याचे निर्देश दिले. असे दिसून येते की एवढी मोठी भरपाईची रक्कम देण्याच्या आर्थिक स्थितीत महामंडळ नसल्याने आणि म्हणून १७.०३.२०१६ च्या

पत्राद्वारे मूळ रिट याचिकाकर्ते - जमीन मालकांना महामंडळाच्या विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार भरपाईच्या रकमेच्या बदल्यात हस्तांतरणीय विकास हक्क (टीडीआर) स्वीकारण्याची विनंती केली. मूळ रिट याचिकाकर्त्यांनीही संबंधित वेळी हा प्रस्ताव स्वीकारला आणि हस्तांतरणीय विकास हक्क (टीडीआर) देण्यासाठी दिनांक १२.०५.२०१७ रोजी अर्ज सादर केला. दरम्यान, विशेष भूसंपादन अधिकाऱ्यांनी दिनांक २२.०९.२०१६ च्या पत्राद्वारे महापालिकेला एकूण भरपाईच्या रकमेच्या ३० टक्के रक्कम जमा करण्याचे कळविले तसेच आरक्षणाखालील जमीन 'जयंती नाला' च्या शेजारी असल्याने पूरग्रस्त क्षेत्रात येत असून आणि २०१६-१७ (ए.एस.आर.) च्या बाजारमूल्यानुसार या क्षेत्राचे मूल्यमापन विचारात घेऊन नुकसान भरपाईची रक्कम ७७,६५,१२,०००/- रुपयांवरून ४३,४१,२९,४००/- रुपयांवर कमी करण्यात आली.

२.४ हस्तांतरणीय विकास हक्क (टीडीआर) प्रस्तावासंदर्भात मूळ रिट याचिकाकर्ते आणि महानगरपालिका यांच्यात काही पत्रव्यवहार झाल्याचे दिसून येते. महानगरपालिकेनुसार, हस्तांतरणीय विकास हक्क (टीडीआर) मंजूर करणे ही बाब नेहमीच विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदींच्या अधीन होते आणि पुढे उपरोक्त नियमांमध्ये नमूद केलेल्या अटींची पूर्तता करण्याच्या अधीन होते. महानगरपालिकेचे म्हणणे असे आहे की, विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार टीडीआर मंजूरी पूर्वी, कोणत्याही मालकाने आरक्षित जमीनीचा ताबा प्रचलित उपविधीनुसार व आवश्यक ती विकास कामे करून किंवा बोजराहित स्वाधीन

करावा लागेल. महानगरपालिकेच्या म्हणण्यानुसार , आरक्षित क्षेत्र उच्च पूर रेषेच्या आत येत होता आणि दरवर्षी पंधरा दिवस ते एक महिन्याच्या कालावधीसाठी या भागात पावसाळ्यात पूर येतो. महानगरपालिकेच्या म्हणण्यानुसार, आरक्षित जमीन/क्षेत्र पूरग्रस्त आहे आणि सदर आरक्षणाखालील क्षेत्रातून 'जयंती नाला' नावाचा नाला या भागातून जातो. त्यामुळे महानगरपालिकेच्या म्हणण्यानुसार, हस्तांतरणीय विकास हक्क (टीडीआर) प्रस्तावाचा विचारार्थ घेण्यापूर्वी, मूळ रिट याचिकाकर्ते – जमीनमालक यांच्याकडून आरक्षणानुसार ती सार्वजनिक प्रयोजनासाठी योग्य होईल अशा प्रकारे सदर आरक्षित जागेवर आवश्यक विकास कामे करणे जरुरीचे होते. महानगरपालिकेच्या म्हणण्यानुसार, जर ही विकास कामे झाली नाहीत, तर आरक्षणाखालील जमीन ज्या कारणासाठी आरक्षित आहे, त्यासाठी सदर जमीन वापरता येणार नाही. पक्षांमध्ये विविध पत्रव्यवहार झाले. तथापि, त्यानंतर रिट याचिकाकर्त्यांनी टीडीआर चा वापर करुण घेण्यास संमत झाले नाहीत आणि मूळ रिट याचिकाकर्ते - जमीन मालकांनी उच्च न्यायालयात प्रस्तुत रिट याचिका दाखल केली आणि खालील दिलासा मिळण्याकरिता प्रार्थना केली:-

अ. याचिका स्वीकारून, अभिलेख आणि कार्यवाही मागविली जावी

ब. ह्या माननीय न्यायालयाने परमादेश रिट आणि/ किंवा इतर कोणताही समुचित रिट, आदेश किंवा निर्देश, परमादेश रिट च्या स्वरूपात निर्गमित करावा ज्यायोगे, उत्तरवादी क्र. १ आणि २ यांना

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियमाच्या कलम १२६ च्या पोट-कलम (२) आणि (४) अन्वये आणि भूमीसंपादन, पुनर्वसन आणि पुनर्वसाहात करताना वाजवी भरपाई मिळण्याचा व पारदर्शकतेचा हक्क अधिनियम, २०१३ च्या कलम १९ अन्वये अंतिम अधिसूचना प्रसिद्ध करण्याचे निर्देश देण्यात यावे.

क. ह्या माननीय न्यायालयाने परमादेश रिट आणि/ किंवा इतर कोणताही समुचित रिट, आदेश किंवा निर्देश, परमादेश रिट च्या स्वरूपात निर्गमित करावा ज्यायोगे, उत्तरवादी क्र. ३ महानगरपालिकेला यांना भरपाईची रक्कम म्हणजे रु. ७७,६४,१२०००/- उत्तरवादी क्रमांक २ व ७ कडे तात्काळ जमा करण्याचे निर्देश द्यावेत व पुढे उत्तरवादी क्रमांक २ व ७ यांना मोबादल्याची सदर रक्कम याचिकाकर्त्यांना तत्काळ देण्याचे निर्देश द्यावेत;

ड. या माननीय न्यायालयाला न्यायाच्या हितासाठी आणि प्रकरणातील वस्तुस्थिती व परिस्थितीनुसार योग्य आणि उचित वाटतील असे पुढील व इतर आदेश देण्यात यावेत.

२.५ या याचिकेला महानगरपालिकेने कडाडून विरोध केला. रिट याचिकेला विरोध करणारे उत्तरदाखल प्रतिज्ञापत्र मूळ उत्तरवादी क्रमांक ६ - महानगरपालिका व इतरांच्या वतीने दाखल करण्यात आले होते. महाराष्ट्र प्रादेशिक

नियोजन व नगररचना अधिनियमाच्या कलम १२७ च्या अनुषंगाने आरक्षण संपुष्टात आल्याचे जोरदारपणे सांगण्यात आले. असेही सादर करण्यात आले की, रु.४३,४१,२९,४००/- एवढी मोठी रक्कम भरून भूसंपादन करणे पालिकेला शक्य नाही. पुढे असे सादर करण्यात आले की, एवढी मोठी भरपाई देणे हे पालिकेच्या आर्थिक क्षमतेच्या पलीकडचे आहे आणि ती त्यांच्या अर्थसंकल्पीय तरतुदीच्या पलीकडे होती आणि गंभीर अपेक्षित वितीय भार होता. विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार हस्तांतरणीय विकास हक्क (टीडीआर) देण्यासाठीच्या जबाबदाऱ्या पूर्ण करण्यास मूळ रिट याचिकाकर्ते तयार नसल्याने टीडीआरचा प्रस्तावही प्रत्यक्षात आला नसल्याचेही निदर्शनास आणून देण्यात आले होते. मूळ रिट याचिकाकर्ते - जमीनमालक यांच्या खर्चाने जोपर्यंत विकास होत नाही, तोपर्यंत ती जागा ज्या कारणासाठी राखीव आहे, त्या हेतूने वापरणे पालिकेला शक्य नाही, याकडे विशेष लक्ष वेधले. संबंधित जमीन ओली जमीन असून हा परिसर पूरग्रस्त असून आरक्षणांतर्गत 'जयंती नाला' नावाचा नाला या भागातून जातो, याकडे विशेष लक्ष वेधण्यात आले. राखीव क्षेत्र उच्च पूर रेषेमध्ये येत असून दरवर्षी पंधरा दिवस ते एक महिन्याच्या कालावधीसाठी या भागात पावसाळ्यात पूर येतो, याकडेही विशेष लक्ष वेधण्यात आले. त्यामुळे आरक्षणानुसार या आरक्षित क्षेत्राला योग्य करण्यासाठी त्यावर आवश्यक विकासकामे करणे आवश्यक असल्याचे निदर्शनास आणून देण्यात आले. ही विकासकामे न केल्यास आरक्षणाखालील जमिनीचा वापर राखीव असलेल्या कामांसाठी करता येणार

नाही, याकडेही लक्ष वेधण्यात आले.

२.६ उच्च न्यायालयासमोर मूळ रिट याचिकाकर्त्यांनी दिनांक ०१.०८.२०१८ आणि ०७.०८.२०१८ रोजी प्रतिज्ञापत्रे सादर करून हस्तांतरणीय विकास हक्क (टीडीआर) चा लाभ घेऊ इच्छित नसल्याचे नमूद केले (परिच्छेद क्र.५ मध्ये उच्च न्यायालयाने व्यक्त केल्याप्रमाणे). त्यानंतर संबंधित आक्षेपित न्यायनिर्णय व आदेशाद्वारे उच्च न्यायालयाने रिट याचिका निकाली काढली आणि भारतीय राज्यघटनेच्या अनुच्छेद २२६ अन्वये अधिकारांचा वापर करून खालील निर्देश जारी केले:-

(i) आम्ही विशेष भूसंपादन अधिकारी (११), कोल्हापूर यांना निर्देश देतो की, २०१३ च्या अधिनियमाच्या कलम १९ अन्वये जाहीरनामा जारी करण्याच्या अगोदर अट म्हणून संबंधित महानगरपालिकेने आवश्यक असलेली रक्कम जमा करण्यास तिसऱ्या उत्तरवादी - महानगरपालिकेला कळवावी. हा निर्णय व आदेश ज्या तारखेला अपलोड केलेले आहे, त्या तारखेपासून एक महिन्याच्या आत विशेष भूसंपादन अधिकाऱ्याकडून या रकमेची मागणी करणारे पत्र जारी करण्यात येणार आहे.

(ii) मंजूर विकास आराखड्यातील विषयजमिनीच्या आरक्षणाबाबत कोणताही वाद नाही आणि म्हणूनच महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियमाच्या कलम

१२५ मधील परंतुक लक्षात घेता सदर २०१३ च्या अधिनियमांच्या कलम १९ अन्वये भूसंपादन घोषणेच्या टप्प्यापासून सुरू होईल.

(iii) विशेष भूसंपादन अधिकाऱ्याने वरीलप्रमाणे प्रदानाची मागणी केल्यापासून दोन महिन्यांच्या कालावधीत, तिसरा उतरवादी आवश्यक रक्कम जिल्हाधिकारी/विशेष भूसंपादन अधिकारी यांच्याकडे जमा करेल.

(iv) तिसऱ्या उतरवादीने आवश्यक रक्कम जमा केल्याच्या तारखेपासून एक महिन्याच्या आत, २०१३ च्या अधिनियमाच्या कलम १९ अन्वये कायद्यानुसार जाहीरनामा जारी / प्रकाशित केला जाईल;

(v) संपादनाची कार्यवाही पूर्ण केली जाईल आणि कायद्यानुसार आणि कोणत्याही परिस्थितीत सदर अधिनियम २०१३ च्या १९ कलमांतर्गत जाहीरनामा प्रकाशित केल्याच्या तारखेपासून एक वर्षाच्या कालावधीत शक्य तितक्या शीघ्रतेने भरपाई दिली जाईल.

(v i) वरील निर्देशांसह रिट याचिका निकाली काढण्यात येत आहे.

(vii) तिसरऱ्या उत्तरवादीने वरील निर्देशांचे पालन केल्याचा अहवाल देण्यासाठी याचिका २६ नोव्हेंबर २०१८ रोजी निर्देशांच्या मथळ्याखाली सूचीबद्ध केली जाईल.

२.७ वरील निर्देश देताना उच्च न्यायालयाने असे मत व्यक्त केले आहे की, सक्तीच्या संपादनाच्या कायद्याचा अवलंब करून विषय जमीन संपादित

करण्याचा ठराव महापालिकेच्या सर्वसाधारण सभेने यापूर्वीच पारित केलेला असल्याने २०१३ च्या अधिनियमाचा अवलंब करून संबंधित जमीन संपादित करण्याशिवाय महापालिकेला पर्याय नाही.

२.८ मुंबई उच्च न्यायालयाने २०१८ च्या रिट याचिका क्रमांक ५३१० मध्ये दिलेल्या दिनांक १३.०८.२०१८ च्या आक्षेपित न्यायनिर्णय आणि आदेशाने व्यथित आणि असमाधानी वाटून कोल्हापूर महानगरपालिका आणि इतरांनी २०२२ चा प्रसतुत दिवाणी अपील क्रमांक ५१० दाखल केला आहे.

२.९ असे दिसन येते की उच्च न्यायालयाने दिनांक १३.०८.२०१८ रोजी आक्षेपित न्यायनिर्णय व आदेश दिल्यानंतर व वरील निर्देश जारी केल्यानंतर अपीलकर्ते - कोल्हापूर महानगरपालिका व इतरांनी दिनांक १३.०८.२०१८ च्या न्यायनिर्णय व आदेशात फेरबदल करण्यासाठी २०१८ च्या रिट याचिका क्रमांक ५३१० मध्ये दिवाणी अर्ज क्रमांक २४६१/२०१८ दाखल केला आणि मूळ रिट याचिकाकर्त्यांना भरपाईच्या बदल्यात हस्तांतरणीय विकास हक्क (टीडीआर) स्वीकारण्याचे निर्देश द्यावेत, अशी विनंती केली. ही रक्कम जमा करण्यात महानगरपालिकेने कसूर केल्यास, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियमाच्या १९६६ व २०१३ च्या अधिनियमानुसार परिणामी कार्यवाही व्हायला हवी, असे निर्देश द्यावेत, अशी विनंतीही यावेळी करण्यात आली. मूळ आपीलकर्ते नुकसान भरपाईच्या बदल्यात हस्तांतरणीय विकास हक्क (टीडीआर) स्वीकारण्यास संमती

देत नाही असे मत व्यक्त करून उच्च न्यायालयाने दिनांक १०.१२.२०१८ च्या आदेशान्वये वरील दोन्ही प्रार्थना न्यायालयाने फेटाळून लावल्या. २०१८ च्या रिट याचिका क्रमांक ५३१० मध्ये २०१८ मधील दिवाणी अर्ज क्रमांक २४६१ मध्ये दिलेला १०.१२.२०१८ चा आदेश २०२२ च्या प्रस्तुत दिवाणी अपील क्रमांक ५११ चा विषय आहे.

३. महानगरपालिकेच्या वतीने उपस्थित ज्येष्ठ वकील श्रीमती अपराजिता सिंग यांनी ठामपणे सांगितले की, या प्रकरणातील वस्तुस्थिती आणि परिस्थिती पाहता उच्च न्यायालयाने रिट परमादेश निर्गमित करून आणि अधिनियमाच्या कलम १९ अन्वये जाहीरनामा जारी करून संबंधित जमीन संपादित करण्याचे आणि मूळ जमीन मालकांना भरपाई देण्याचे आदेश देऊन पालिकेला गंभीर चूक केली आहे.

३.१ असे सादर निवेदन करण्यात येते की, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियमाच्या १९६६ कलम १२६ सह कलम १२७ मधील तरतुदी लक्षात घेता सध्याच्या प्रकरणात आरक्षण व्यपगत झाले ही गोष्ट उच्च न्यायालयाने अजिबात समजू शकलेले नाही. असे सादर निवेदन करण्यात येते की, एकदा कायद्याच्या प्रक्रियेत आरक्षण व्यपगत झाले की, विकास आराखड्यात ज्या उद्देशासाठी जमिन राखीव ठेवण्यात आली होती, त्या जागेचे संपादन करण्याचे निदेश देणारी कोणताही रिट परमादेश काढता आला नसता.

३.२ असे सादर करण्यात येते की, प्रसतुत प्रकरणात सन २००१ मध्ये विकास आराखड्यांतर्गत विषय जागा राखीव ठेवण्यात आली होती व जमिनीचा विविध भाग उद्यान, पार्किंग व सांडपाणी प्रक्रिया केंद्राचा विस्तार व १२ मीटर डीपी रोड या कामांसाठी आरक्षित ठेवण्यात आले होते. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियमाच्या कलम १२६ (२) किंवा (४) अन्वये दहा वर्षांहून अधिक काळ जमीन संपादित करण्यात आली नाही किंवा त्यासंदर्भातील जाहीरनामा प्रसिद्ध करण्यात आला नाही, ही मान्य परिस्थिति आहे. असे सादर करण्यात येते की, त्यानंतर उतरवादींनी ०२.०१.२०१२ रोजी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियमाच्या कलम १२७ अन्वये महानगरपालिकेला नोटीस बजावून महानगरपालिकेला जमीन संपादित करण्याची विनंती केली. मात्र, असे सादर करण्यात येते की, भूसंपादनासाठी कोणतीही पावले उचलण्यात आली नाहीत आणि अशी नोटीस बजावल्यापासून बारा महिन्यांच्या आत भूसंपादनाची कार्यवाही सुरू झाली नाही, त्यामुळे महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियमाचे कलम १२७ लक्षात घेता अंतिम विकास आराखडा अंमलात आल्याच्या तारखेपासून दहा वर्षांच्या आत व राखीव जमीन कराराने संपादित न केल्यास किंवा कलम १२६ च्या पोटकलम (२) किंवा पोटकलम (४) अन्वये जाहीरनामा राजपत्रात प्रसिद्ध झाला नसेल आणि त्यानंतर जमीन मालकाने विकास प्राधिकरणाला जमीन संपादित करण्याची नोटीस बजावली असेल तर, आणि अशी नोटीस बजावल्याच्या तारखेपासून बारा महिन्यांच्या

आत जमीन संपादित न केल्यास किंवा त्याच्या संपादनासाठी पावले उचलली गेली नाहीत, तर आरक्षण व्यपगत झाल्याचे समजले जाईल. **गिरनार ट्रेडर्स विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर' (२००७) ७ एससीसी ५५५ या प्रकरणात या न्यायालयाच्या निर्णयावर मोठ्या प्रमाणात अवलंबून आहे, ज्याच अनुसरण श्रीरामपूर नगरपरिषद, श्रीरामपूर विरुद्ध सत्यभामाबाई भिमाजी डावखेर व अन्य, (२०१३) ५ एससीसी ६२७ आणि छबिलदास विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य व इतर, (२०१८) २ एससीसी ७८४ या प्रकरणांतील या न्यायालयाच्या इतर निर्णयांमध्ये केले गेले आहे.**

३.३ म्हणून असे सादर करण्यात येते की, एकदा का आरक्षण संपुष्टात आल्याचे समजले की, मूळ जमीनमालक अजूनही आपली जमीन संपादित करून त्यांना मोबदला द्यावा, असा आग्रह धरू शकत नाहीत. अशा स्थितीत जमीन मालकांच्या सांगण्यावरून रिट याचिका दाखल करून घेण्यायोग्य नाही किंवा महापालिकेला जमीन संपादित करून मोबदला देण्याचेनिर्देश देणारा रिट परमादेश काढता येणार नाही. विशेषतः आरक्षण संपुष्टात आल्यावर हे घडते.

३.४ अपीलकर्त्या महामंडळाच्या वतीने बाजू मांडणारे ज्येष्ठ वकील कु. सिंग यांनी पुढे असे म्हटले आहे की, या प्रकरणातील वस्तुस्थिती आणि परिस्थिती पाहता, उच्च न्यायालयाने महामंडळाला ती जमीन ज्या कारणासाठी राखीव होती त्या उद्देशाने संपादित करण्याचे आणि मूळ जमीनमालकांना नुकसान

भरपाई देण्याचे निर्देश द्यायला नको होते. २०१३ च्या कायद्यातील तरतुदींनुसार एवढी मोठी नुकसान भरपाई महामंडळाला द्यायची असेल तर उच्च न्यायालयाने महामंडळाची आर्थिक स्थिती आणि महामंडळाला भेडसावणाऱ्या आर्थिक अडचणीचे अजिबात कौतुक केलेले नाही आणि/किंवा विचार केलेला नाही. भूसंपादनासाठी महापालिकेचे संपूर्ण अंदाजपत्रक केवळ २१ कोटी रुपये असून, सध्याच्या प्रकरणात देय असलेल्या ६२.५ कोटी रुपयांच्या नुकसान भरपाईची रक्कम असल्याचे सादर करण्यात आले आहे. त्यामुळे अयोग्य डी असलेल्या आणि महामंडळाच्या वापरण्यायोग्य नसलेल्या जमिनीचा एवढ्या मोठ्या प्रमाणात मोबदला देणे पालिकेला व्यावहारिकदृष्ट्या अशक्य आहे, असा युक्तिवाद करण्यात आला आहे.

३.५ त्यामुळे उच्च न्यायालयाने ही जमीन संपादित करण्यास पालिकेची आर्थिक असमर्थता आणि ज्या सार्वजनिक कारणासाठी ती राखीव ठेवण्यात आली होती, त्या जागेच्या अनुपयुक्ततेबाबत अजिबात जाहिरात केलेली नाही, असे महामंडळाच्या वतीने अभ्यासू वरिष्ठ वकिलांनी पुढे नमूद केले. ज्या हेतूने भूसंपादन करण्यात आले आहे, म्हणजे पार्किंग, गार्डन इ. साठी संबंधित जमीन अजिबात योग्य आणि/किंवा वापरण्यायोग्य नाही, याकडे विशेष लक्ष वेधण्यात आले होते. 'जयंती नाला' नावाचा नाला ज्या पूरग्रस्त भागातून जातो, त्यामुळे ती ज्या सार्वजनिक कारणांसाठी राखीव ठेवण्यात आली होती, त्या करिता ती

अयोग्य/अनुपयोगी ठरते, याकडे विशेष लक्ष वेधण्यात आले होते. त्यामुळे मूळ जमीनमालक पालिकेला जमीन संपादित करण्यास भाग पाडू शकत नाहीत, ही जमीन अयोग्य/अनुपयोगी व अविकसित आहे, असे नमूद करण्यात आले आहे. राखीव क्षेत्र हाय फ्लड लाईनमध्ये येत असून दरवर्षी पंधरा दिवस ते एक महिन्याच्या कालावधीसाठी या भागात पावसाळ्यात पूर येतो, याकडे हायकोर्टात विशेष लक्ष वेधण्यात आले होते. जोपर्यंत आरक्षणानुसार सार्वजनिक प्रयोजनासाठी योग्य ठरण्यासाठी त्या आरक्षित जागेवर मोठे विकासकाम होत नाही, तोपर्यंत जमीन मालक जमीन संपादित केलीच पाहिजे, असे म्हणू शकत नाहीत, जी अन्यथा योग्य आणि/किंवा वापरण्यायोग्य नाही, याकडे लक्ष वेधण्यात आले. मूळ जमीनमालकांची अशी विनंती मान्य केल्यास त्या बाबतीत प्रत्येक जमीनमालक, ज्यांची जमीन अन्यथा अनुपयुक्त आहे आणि / किंवा वापरण्यायोग्य नाही, ते हे पाहतील की सत्तेत असलेल्या पक्षाच्या आणि/ किंवा महामंडळाच्या प्रशासन किंवा व्यवस्थापनातील व्यक्तींच्या संगनमताने सार्वजनिक कारणासाठी जमीन राखीव ठेवणे आणि त्यानंतर महामंडळाला जमीन संपादित करण्यास भाग पाडणे, जे अन्यथा अनुपयुक्त आणि / किंवा वापरण्यायोग्य नाही. महापालिकेच्या वतीने दाखल करण्यात आलेल्या प्रतिवादात ही बाब स्पष्टपणे निदर्शनास आणून देण्यात आली असली तरी उच्च न्यायालयाने उपरोक्त बाबींचा अजिबात विचार केलेला नाही, असे नमूद करण्यात आले आहे.

३.६ महासभेने संमत केलेल्या ठरावाच्या अनुषंगाने संबंधित जमीन ज्या कारणांसाठी राखीव ठेवण्यात आली होती, त्या उद्देशाने संपादित करण्याचे निर्देश उच्च न्यायालयाने अपीलकर्त्याला दिले आहेत, असे महामंडळाच्या वतीने ज्येष्ठ वकील सुश्री सिंग यांनी पुढे नमूद केले आहे. श्रीरामपूर नगरपरिषद, श्रीरामपूर (सुप्रा) या प्रकरणात न्यायालयाने घालून दिलेल्या कायद्याच्या अगदी विरुद्ध असल्याचे नमूद करण्यात आले आहे.उपरोक्त निर्णयात असे नमूद केले आहे की, केवळ नियोजन प्राधिकरणाने ठराव संमत करून किंवा जिल्हाधिकाऱ्यांना किंवा राज्य सरकारला पत्र पाठवून १९६६ चा कायदा आणि/किंवा १८९४ च्या कायद्यांतर्गत भूसंपादनाची कार्यवाही सुरू करणे मानले जाऊ शकत नाही.

३.७ वरील युक्तिवाद करून व वरील निर्णयांचा आधार घेऊन सध्याचे अपील मंजूर करावे व उच्च न्यायालयाने दिलेला आक्षेपार्ह निर्णय व आदेश रद्द करावा अशी विनंती केली जाते.

४. प्रस्तुतच्या अपीलास उत्तरवादी - मूळ जमीनमालकांच्या वतीने बाजू मांडणारे विद्वान ज्येष्ठ वकील सी. यू. सिंग यांनी तीव्र विरोध केला आहे.

४.१ मूळ जमीनमालकांच्या वतीने बाजू मांडणारे विद्वान ज्येष्ठ वकील श्री. सिंग यांनी ठामपणे सांगितले आहे की, उच्च न्यायालय आणि या

न्यायालयासमोर सातत्यपूर्ण भूमिका न पाळण्याच्या वर्तणुकीमुळे अपीलकर्ते महामंडळ घटनेच्या कलम १३६ अन्वये कोणत्याही सवलतीस पात्र नाही. प्रथम मालमत्ता संपादन करण्यास संमती देण्यापासून, नंतर नुकसान भरपाईच्या बदल्यात टीडीआर देण्यापासून आणि शेवटी चुकीच्या कारणास्तव माननीय उच्च न्यायालयाच्या निर्णयाचे पालन करण्यास नकार देण्यापासून आपली भूमिका बदलण्यास एस्टॉपेलच्या कायद्याने आणि निवडणुकीच्या सिद्धांताने महामंडळाला मनाई आहे, असे सादर केले जाते.

४.२ सद्य:स्थितीत संबंधित जागेचा विविध भाग पार्किंग, खेळाचे मैदान, उद्यान व बारा मीटर रुंदीचा रस्ता व सांडपाणी प्रक्रिया केंद्राच्या विस्तारीकरणासाठी राखीव ठेवण्यात आला होता. दहा वर्षांहून अधिक काळ हे आरक्षण सुरू असल्याचे सादर करण्यात आले आहे. ही दहा वर्षे जमीनमालकांना त्यांच्या जमिनीचा विकास आणि/किंवा वापर करण्यापासून वंचित ठेवण्यात आले, असा आग्रह धरला जातो. त्यानंतर दहा वर्षांहून अधिक काळ ही जागा आरक्षणाखाली ठेवल्यानंतर निधीअभावी भूसंपादन करणार नाही, असे महापालिकेला म्हणता येणार नाही, असा युक्तिवाद केला जात आहे. संबंधित जमीन दहा वर्षांहून अधिक काळ आरक्षणाखाली ठेवण्यात आली आणि जमीन संपादित करण्यात आली नाही, तेव्हा प्रतिवादींनी भूसंपादनासाठी एमआरटीपी कायद्याच्या कलम १२७ अन्वये महापालिकेला ०२.०१.२०१२ रोजी खरेदी नोटीस

बजावली. प्रत्यक्षात महापालिकेच्या सर्वसाधारण सभेने १८.०२.२०१२ रोजीचा ठराव संमत करून जमीन संपादित करणे आवश्यक असल्याचे ठरवून महामंडळाच्या अंदाजपत्रकात मोबदला देण्याची तरतूद करून संमती दिली. त्यामुळे अपीलकर्त्या महामंडळाकडे जमीन संपादित करण्यासाठी पुरेसा निधी होता आणि ती संपादित करण्याचा त्यांचा स्पष्ट हेतू होता, हे स्पष्ट होते, असा युक्तिवाद केला जातो. त्यानंतरही महापालिका आयुक्तांनी २२.०४.२०१२ रोजी राज्यातील अधिकाऱ्यांना पत्र पाठवून संबंधित कायद्यांतर्गत अधिग्रहणाची कार्यवाही सुरू करण्याची विनंती केली. त्यानुसार विशेष भूसंपादन अधिकाऱ्यांनी दिनांक २८.१०.२०१५ रोजी महापालिका आयुक्तांना पत्र पाठवून ७७,६४,१२,०००/- रुपयांची रक्कम एसएलएओ कार्यालयाच्या पीएलए खात्यात जमा करण्याचे आवाहन केले. या वेळी अपीलकर्ता महामंडळाने मोबदला म्हणून दिलेल्या रकमेचा विचार करून जमीन संपादित न करण्याचा निर्णय घेतला, असे नमूद करण्यात आले आहे. त्यानंतरही आणि संबंधित जमीन संपादित करण्याचे मान्य करूनही पालिकेने १७.०३.२०१६ रोजी पत्र काढून जमीनमालकांना आर्थिक मोबदल्याच्या बदल्यात टीडीआर देण्याचा प्रस्ताव सादर करण्याचे आवाहन केले होते. देण्यात आलेला टीडीआर संबंधित डीसीआरने ठरवून दिलेल्या योग्य दरानुसार नसल्यामुळे जमीन मालकांनी सुरुवातीला १७.०५.२०१६ च्या पत्राद्वारे महामंडळाचा टीडीआरचा प्रस्ताव फेटाळून लावला. असे सादर केले जाते की त्यानंतरच आणि महामंडळाच्या तीव्र निष्क्रियतेमुळे व्यथित झालेल्या प्रतिवादींना -

जमीनमालकांना उच्च न्यायालयात २०१८ ची रिट याचिका क्रमांक ४७९० म्हणून रिट याचिका दाखल करण्यास भाग पाडले गेले ज्यात प्रतिवादींनी जमिनीच्या भागासंदर्भात सध्याच्या प्रकरणात मागणी केल्याप्रमाणे च दिलासा मिळावा, अशी विनंती केली होती, जे खेळाच्या मैदानासाठी राखीव होते. माननीय उच्च न्यायालयाने दिनांक 06.08.2018 च्या आदेशाद्वारे ही रिट याचिका मंजूर केली. असे सादर करण्यात आले आहे की, या आदेशात प्रतिवादींच्या जमिनीची गरज आहे, पण केवळ आर्थिक अडचणींमुळे ती खरेदी करता येत नाही, या महामंडळाच्या भूमिकेची ही हायकोर्टाने दखल घेतली. या निकालाद्वारे एमआरटीपी कायद्यांतर्गत जाहीरनामा काढण्यासाठी पावले उचलण्याचे आणि अधिग्रहणाची संपूर्ण प्रक्रिया पूर्ण करण्याचे निर्देशही हायकोर्टाने महापालिकेला दिले आहेत. त्यानंतर महामंडळ उच्च न्यायालयाच्या उपरोक्त निर्णयाची व दिनांक ०६.०८.२०१८ च्या आदेशाची अंमलबजावणी करण्यात अपयशी ठरल्याने प्रतिवादी - जमीन मालकांनी अवमान याचिका दाखल केली आणि महामंडळाने नुकसान भरपाईच्या बदल्यात टीडीआर देऊ केला होता, जो प्रतिवादींनी स्वीकारला होता. २०१८ च्या रिट पिटीशन क्रमांक ४७९० मध्ये देण्यात आलेल्या सवलती उच्च न्यायालयाने या निर्णयाद्वारे दिल्या असून महापालिकेला अधिग्रहणाची कार्यवाही सुरू करण्याचे निर्देश दिले आहेत.

४.३ उच्च न्यायालयासमोरही पालिकेने २०१८ चा दिवाणी अर्ज क्रमांक २४६१ दाखल केला असून, आरक्षित जमिनीच्या संपादनासाठी द्यावयाच्या मोबदल्याच्या बदल्यात टीडीआर देण्याची तयारी दर्शविली आहे. त्यामुळे आरक्षणांतर्गत भूसंपादनाच्या मोबदल्याच्या बदल्यात विरोधी भूमिका घेऊन टीडीआरला विरोध करणेही महापालिकेला खुले नाही, जे जमीनमालक मान्य करण्यास तयार आहेत. डीसीआरनुसार नुकसान भरपाईच्या रकमेच्या बदल्यात जमीनमालक टीडीआरला पात्र आहेत, असा युक्तिवाद केला जातो.

४.४ जमीन मालकांच्या वतीने बाजू मांडणारे विद्वान ज्येष्ठ वकील श्री. सी. यू. सिंह यांनी सादर केले आहे की, महापालिकेने वेळोवेळी माननीय उच्च न्यायालयासमोर तसेच या न्यायालयासमोर आपली भूमिका बदलली असल्याने संबंधित जमीन संपादित करण्यास सहमती दर्शविली नाही आणि नुकसान भरपाईच्या रकमेच्या बदल्यात टीडीआर देण्यास तयार नाही, महामंडळाला अॅप्रोबेट आणि रिप्रोबेट करण्याची परवानगी दिली जाऊ शकत नाही. मुंबई इंटरनॅशनल एअरपोर्ट प्रायव्हेट लिमिटेड वि. गोल्डन चॅरिओट एअरपोर्ट आणि इतर (२०१०) १० एससीसी ४२२ तसेच जॉईंट ॲक्शन कमिटी ऑफ एअर लाईन पायलॉटस असोसिएशन ऑफ इंडिया (एएलपीएआय) आणि इतर वि. डायरेक्टर जनरल ऑफ सिव्हिल एव्हिएशन आणि इतर (२०११) ५ एससीसी ४३५ आणि करम काफी आणि इतर वि. लाल चंद पब्लिक चॅरिटेबल ट्रस्ट

आणि इतर (२०१०) ४ एससीसी ७५३ या प्रकरणातील न्यायनिर्णयांवर भिस्त ठेवण्यात आली.

४.५ असे सादर केले जाते की वरील निर्णयांमध्ये, या माननीय न्यायालयाने एस्टॉपेलच्या कायद्याचा एक पैलू म्हणून अॅप्रोबेशन आणि रिप्रोबेशनच्या सामान्य कायद्याच्या सिद्धांताचे स्पष्टीकरण दिले होते. असा युक्तिवाद केला जातो की म्हणूनच अपीलकर्ता महामंडळ देखील अॅप्रोबेशन आणि रिप्रोबेशनच्या त्याच सिद्धांताने बांधील आहे, जे प्रतिवादींना - जमीनमालकांना टीडीआर नाकारण्याच्या निर्णयाविरूद्ध एस्टॉपेल म्हणून कार्य करते.

४.६ मूळ जमीनमालकांच्या वतीने बाजू मांडणारे विद्वान ज्येष्ठ वकील सी. यू. सिंह यांनी पुढे म्हटले आहे की, या प्रकरणातील वस्तुस्थिती आणि परिस्थिती पाहता संबंधित जमिनीचे आरक्षण संपुष्टात आले आहे असे म्हणता येणार नाही. आरक्षण रद्द करताना एमआरटीपी कायद्याच्या कलम १२७ (२) नुसार राजपत्रात प्रसिद्ध केलेल्या आदेशाद्वारे अधिसूचना काढणे आवश्यक होते. सध्याच्या प्रकरणात तसे न झाल्याने जमीनमालकांचे आरक्षण संपुष्टात आले असे म्हणता येणार नाही. विशेषत: उच्च न्यायालयासमोर ही भूमिका न घेतल्याने महामंडळाला आता कारवाईच्या या टप्प्यावर या माननीय न्यायालयासमोर चुकीची भूमिका घेता येणार नाही, असे नमूद करण्यात आले आहे.

४.७ जमीन मालकांच्या वतीने बाजू मांडणारे विद्वान ज्येष्ठ वकील सी. यू. सिंह यांनी पुढे म्हटले आहे की, एमआरटीपी कायद्यातील संबंधित तरतुदींचा विचार करता, विशेषत: कलम २२ सह कलम ३१ (५) नुसार सार्वजनिक प्रयोजनासाठी पार्किंग, गार्डन यासाठी विकास आराखड्यात तरतूद करणे महापालिकेला बंधनकारक आहे. विकास आराखड्यात सार्वजनिक कामांसाठी आवश्यक तरतुदी करणे हे पालिकेचे कर्तव्य आहे, असे सादर करण्यात आले आहे. सध्याच्या प्रकरणात महामंडळाच्या वतीने घेतलेली भूमिका मान्य केल्यास त्या स्थितीत सार्वजनिक हेतूने कोणतेही उद्यान, पार्किंग वगैरे राहणार नाही व एमआरटीपी कायद्यांतर्गत आपली जबाबदारी पार पाडण्यात महामंडळ अपयशी ठरले आहे, असे म्हणता येईल. बृहन्मुंबई महानगरपालिका आणि ओआरएस विरुद्ध हिरामण सीताराम देवरुकर या प्रकरणात या न्यायालयाच्या निर्णयावर रिलायन्स ठाम आहे आणि इतर, (२०१९) १४ एससीसी ४११.

४.८ जमीन मालकांच्या वतीने बाजू मांडणारे विद्वान ज्येष्ठ वकील सी. यू. सिंह यांनी पुढे असे सादर केले आहे की, सध्याच्या प्रकरणात, खेळाच्या मैदानासाठी राखीव जागेचा भाग संपादित करण्यासाठी पालिकेने युनिफाइड डीसीपीआर, २०२० च्या कलम ११.२.४ नुसार विद्यमान प्रतिवादींना टीडीआर यापूर्वीच दिला आहे. कलम ११.२.४ (अ) नुसार वर्दळ नसलेल्या भागासाठी टीडीआर १:२ आहे. मात्र, आरक्षणाचे एकूण क्षेत्रफळ लक्षात घेता जमिनीचे

सपाटीकरण आणि जमिनीला कंपाऊंड वॉल/कुंपण बांधणे/बांधणे इष्ट नसल्यास टीडीआरचे प्रमाण १:१.८५ पर्यंत कमी केले जाते. प्रतिवादी त्यांच्या जमिनीच्या संदर्भात असे बांधकाम/ उभारणीचे काम करण्यास असमर्थ आहेत, असे सादर करण्यात आले आहे.असे सादर केले जाते की त्यामुळे महामंडळाने १:२ ऐवजी १:१.८५ या प्रमाणात टीडीआर दिला. दुसर् या शब्दांत सांगायचे तर, प्रतिवादी अधिक कपात सहन करूनही नुकसान भरपाईच्या बदल्यात टीडीआर स्वीकारण्यास प्रभावीपणे तयार आणि तयार आहेत. अधिग्रहित करावयाच्या राखीव जमिनीच्या मोबदल्याच्या रकमेच्या बदल्यात प्रतिवादी अजूनही टीडीआर स्वीकारण्यास तयार आहेत, असे आवाहन करण्यात आले आहे.

४.९ वरील युक्तिवाद करताना सध्याचे अपील फेटाळून लावावे व उच्च न्यायालयाने दिलेल्या आक्षेपार्ह निर्णयाला व आदेशाला दुजोरा द्यावा, अशी विनंती केली जाते.

५. संबंधित पक्षकारांच्या अभ्यासू वकिलांचे सविस्तर म्हणणे ऐकून घेतले.

६. या न्यायालयाच्या विचारार्थ विचारण्यात येणारा संक्षिप्त प्रश्न असा आहे:

वैधानिक तरतुदींच्या अनुषंगाने आरक्षण संपुष्टात आल्याचे मानले जात असले तरी प्राधिकरणाला/महानगरपालिकेला विशिष्ट कारणासाठी राखीव असलेली जमीन अधिग्रहित करण्याचे आणि मूळ जमीनमालकांना नुकसान भरपाई देण्याचे निर्देश देणाऱ्या भारतीय राज्यघटनेच्या कलम २२६ अन्वये अधिकारांचा वापर करून उच्च न्यायालय ाकडून माँडेमसची रिट जारी करता येईल का? ज्या कारणासाठी मूळ जमीनमालकांना मोबदला देण्याचे निर्देश दिले आहेत, ते ज्या कारणांसाठी राखीव आहे, त्या कामासाठी अयोग्य आणि अनुपयोगी आहे का?

७. प्रस्तुतच्या प्रकरणामध्ये यातील उत्तरवादी - मूळ जमीनमालक यांनी उच्च न्यायालयापुढे रिट याचिका दाखल केली आणि त्यामध्ये पुढील दिलासे मिळण्याची विनंती केली -

(a) अभिलेख आणि कामकाज हे उपलब्ध करण्यासाठी निर्देश देण्यात यावेत.

(b) या माननीय न्यायालयाने रिट ऑफ मँडमस आणि/ किंवा इतर कोणतेही योग्य याचिका, आदेश किंवा निर्देश रिट ऑफ मँडमसच्या स्वरूपात जारी करावेत आणि त्याद्वारे उत्तरवादी क्रमांक १ आणि २ ला कायदयाच्या कलम १२६ मधील पोटकलम (२) आणि (४) सह कलम १९ म्हणजे भूसंपादन कायद्यातील

नुकसान भरपाई आणि पारदर्शकतेचा हक्क अधिनियम अंतर्गत अंतिम अधिसूचना त्वरित प्रकाशित करण्याचे निर्देश दिले जातील.

(c) जेणेकरून हे माननीय न्यायालय परमादेश आणि/ किंवा इतर कोणत्याही योग्य रिट, आदेश किंवा निर्देश जारी करण्यास आनंदी असेल जेणेकरून परमादेश ाच्या रिट स्वरूपात निर्देश दिले जातील जेणेकरून प्रतिवादी क्रमांक ३ महामंडळाने नुकसानभरपाईची रक्कम म्हणजे रु. ७७,६४,१२०००/- प्रतिवादी क्रमांक २ व ७ यांच्याकडे तात्काळ जमा करावी व पुढे प्रतिवादी क्रमांक २ व ७ यांना नुकसानभरपाईची वरील रक्कम याचिकाकर्त्यांना तत्काळ देण्याचे निर्देश दिले जाऊ शकतात;

(d) या माननीय न्यायालयाला न्यायाच्या हितासाठी आणि खटल्यातील वस्तुस्थिती व परिस्थितीनुसार योग्य व योग्य वाटेल तसे पुढील व इतर आदेश देण्यात यावेत.

८. रिट याचिका आणि वरील प्रार्थनांना अपीलकर्त्याने तीव्र विरोध केला - कॉर्पोरेशन इतर गोष्टींसह असे सादर करते की (१) महामंडळ नुकसान भरपाई देण्याच्या स्थितीत नाही आणि ते त्यांच्या अर्थसंकल्पीय तरतुदींच्या पलीकडे आहे; (२) एमआरटीपी कायद्याच्या कलम १२६ आणि कलम १२७ च्या अनुषंगाने एमआरटीपी कायद्यातील आरक्षण संपुष्टात आले आहे; आणि (३) ज्या जमिनीचे

संपादन करायचे आहे आणि ज्यासाठी मोबदला द्यायचा आहे, ती जागा पार्किंग, गार्डन इ. ज्या कारणांसाठी राखीव ठेवण्यात आली आहे, त्या करिता अनुपयुक्त व अनुपयोगी आहे. मात्र, या प्रकरणातील संबंधित वस्तुस्थिती व परिस्थितीची माहिती न देता उच्च न्यायालयाने महापालिकेला २०१३ च्या कायद्याच्या कलम १९ अन्वये जाहीरनामा काढून मूळ जमीनमालकांना नुकसान भरपाई देण्याचे आदेश दिले आहेत.प्रत्यक्षात उच्च न्यायालयाने महापालिकेला अधिग्रहण करण्याचे निर्देश दिले आहेत. ज्या कारणांसाठी ती जमीन विकास आराखड्यात आरक्षणाखाली ठेवण्यात आली होती.

८.१ उच्च न्यायालयाने पारित केलेल्या आक्षेपित न्यायनिर्णयावरून व आदेशावरून असे दिसते की, उच्च न्यायालयाने मॅन्डेमसची रिट जारी करून विकास आराखड्यांतर्गत ज्या कारणांसाठी ती राखीव ठेवण्यात आली होती, त्या उद्देशाने ही जमीन प्रामुख्याने पालिकेच्या सर्वसाधारण सभेने भूसंपादनाचा ठराव संमत केल्याच्या कारणास्तव व पुढे पालिकेची सर्वसाधारण सभा म्हणून असे निरीक्षण नोंदवून पालिकेला आदेश दिले आहेत पार्किंग, गार्डन आदी सार्वजनिक कारणांसाठी महापालिकेला ही जमीन आवश्यक असल्याने ती संपादित करण्याचा ठराव संमत केला होता. त्यामुळे आणि वर नमूद केल्याप्रमाणे विकास आराखड्यात ज्या कारणांसाठी ती जागा राखीव ठेवण्यात आली होती, त्या हेतूने महापालिकेला संपादित करण्याचे आदेश देणारी मॅन्डेमसची रिट काढणे उच्च

न्यायालयाने योग्य होते का, असा प्रश्न या न्यायालयाच्या विचारार्थ उपस्थित केला जातो.

९. संबंधित मुद्दे/मुद्दे विचारात घेताना एमआरटीपी कायद्याच्या योजनेचा, विशेषत: विकास आराखड्याच्या संदर्भात संदर्भ देऊन विचार करणे आवश्यक आहे.

९.१ एमआरटीपी कायद्यातील अध्याय ३ विकास आराखड्याशी संबंधित आहे. अधिनियमाच्या कलम २१ नुसार, अधिनियम लागू झाल्यानंतर शक्य तितक्या लवकर, परंतु तो सुरू झाल्यापासून तीन वर्षांच्या आत आणि अधिनियम, १९६६ मधील तरतुदींच्या अधीन राहून, प्रत्येक नियोजन प्राधिकरण सर्वेक्षण करेल, विद्यमान भू-वापर नकाशा तयार करेल आणि आपल्या कार्यक्षेत्रातील क्षेत्रासाठी प्रारूप विकास आराखडा तयार करेल, प्रादेशिक योजनेतील तरतुदींनुसार, जिथे अशी योजना आहे. कलम २१ च्या उपकलम (२) अन्वये स्थापन करण्यात आलेल्या प्रत्येक नियोजन प्राधिकरणाने प्रारूप विकास आराखडा तयार करणे, तसा आराखडा तयार करणे व अशा तयारीची सूचना शासकीय राजपत्रात व विहित पद्धतीने प्रसिद्ध करणे व प्रारूप विकास आराखडा राज्य शासनाकडे मंजुरीसाठी सादर करणे आवश्यक आहे. त्यामुळे प्रारूप विकास आराखडा तयार करण्याची जबाबदारी नियोजन प्राधिकरणावर टाकण्यात आली आहे; विकास आराखडा तयार करण्याचा हेतू जाहीर करणे व

अधिनियम, १९६६ अन्वये तरतूद केल्याप्रमाणे विहित कालावधीत किंवा वाढीव कालावधीत तो मंजुरीसाठी राज्य सरकारकडे सादर करणे. अधिनियम १९६६ च्या कलम २२ मध्ये विकास आराखड्यात काय असावे याची तरतूद आहे. विकास आराखड्यात अधिनियम १९६६ च्या कलम २२ नुसार सार्वजनिक प्रयोजनासाठी आरक्षणाची तरतूद असेल, ज्यात विविध सार्वजनिक कारणांसाठी जमीन नामनिर्देशित करण्याच्या प्रस्तावांच्या तरतुदींचा समावेश असेल. कलम २२ खालीलप्रमाणे आहे:-

"२२. विकास आराखडा सामान्यत: नियोजन प्राधिकरणाच्या क्षेत्रातील जमिनीचा वापर कशा प्रकारे नियंत्रित केला जाईल हे दर्शवेल आणि त्यातील जमिनीचा विकास कशा प्रकारे केला जाईल हे देखील दर्शवेल. विशेषतः खालीलपैकी सर्व किंवा कोणत्याही बाबींसाठी आवश्यक तेवढी तरतूद करेल, म्हणजेच:-

(a) निवासी, औद्योगिक, वाणिज्यिक, कृषी, करमणुकीसाठी जमिनीचा वापर करण्याचे प्रस्ताव;

(b) शाळा, महाविद्यालये व इतर शैक्षणिक संस्था, वैद्यकीय व सार्वजनिक आरोग्य संस्था, बाजारपेठा, समाजकल्याण व सांस्कृतिक संस्था,नाट्यगृहे व सार्वजनिक करमणुकीची ठिकाणे किंवा सार्वजनिक सभा, संग्रहालये, कलादालने, धार्मिक वास्तू व शासकीय व इतर

सार्वजनिक इमारती अशा सार्वजनिक प्रयोजनासाठी जागा निश्चित करण्याच्या प्रस्तावांना राज्य शासनाने वेळोवेळी मान्यता द्यावी;

(सी) मोकळ्या जागा, खेळाची मैदाने, स्टेडिया, प्राणी उद्यान, हरितपट्टा, निसर्ग राखीव, अभयारण्ये आणि दुग्धशाळेसाठी क्षेत्र निश्चित करण्याचे प्रस्ताव ;

(डी) वाहतूक आणि दळणवळण, जसे की रस्ते, महामार्ग, पार्क-वे, रेल्वे, जलमार्ग, कालवे आणि हवाई बंदरे, त्यांचा विस्तार आणि विकास यासह ;

(इ) पाणीपुरवठा, जलनि:सारण, मलनि:सारण, सांडपाण्याची विल्हेवाट, इतर सार्वजनिक उपयोगिता, सुविधा आणि सेवा वीज आणि गॅस यासह ;

(एफ) सामुदायिक सुविधा आणि सेवांसाठी जमिनीचे आरक्षण ;

(जी) सेवा उद्योग, औद्योगिक वसाहती आणि विस्तृत प्रमाणात इतर कोणत्याही विकासासाठी जागा नियुक्त करण्याचे प्रस्ताव ;

(एच) नैसर्गिक दृश्ये आणि निसर्गदृश्य क्षेत्रांचे जतन, संवर्धन आणि विकास ;

(आय) ऐतिहासिक, नैसर्गिक, वास्तुशिल्प आणि वैज्ञानिक स्वारस्य आणि शैक्षणिक मूल्य आणि वारसा इमारती आणि वारसा परिसर यांची वैशिष्ट्ये, संरचना किंवा ठिकाणे यांचे जतन ;

(जे) पूर नियंत्रण आणि नदीचे प्रदूषण रोखण्यासाठी प्रस्ताव ;

(के) केंद्र सरकार, राज्य सरकार, नियोजन प्राधिकरण किंवा सार्वजनिक उपयोगिता उपक्रम किंवा जमिनीच्या विनिर्दिष्टतेसाठी कायद्याद्वारे स्थापन केलेल्या इतर कोणत्याही प्राधिकरणाचे प्रस्ताव, सार्वजनिक हेतूसाठी संपादनाच्या अधीन किंवा विकास योजनेत निर्दिष्ट केल्याप्रमाणे कलम १४ मधील तरतुदींचा विचार करून किंवा विकासासाठी किंवा या अधिनियमाद्वारे किंवा त्याखाली प्रदान केलेल्या पद्धतीने जमिनीचा सुरक्षित वापर करण्यासाठी ;

(एल) सखल, दलदलीची किंवा अस्वास्थ्यकर परिसरातील जागा भरणे किंवा पुन:प्रापण करणे किंवा जमिनीचे समतलन करणे ;

(एम) स्थानिक प्राधिकरणाच्या अधिकार क्षेत्रातील जमिनीचा वापर आणि विकास नियंत्रित आणि नियमन करण्यासाठी परवानगी देण्याच्या तरतुदी, ज्यामध्ये राज्य सरकार किंवा नियोजन प्राधिकरणाने वेळोवेळी निश्चित केले असेल अशा दराने, शुल्क आणि प्रीमियम लादणे यासह, अतिरिक्त एफएसआय मंजूर करण्यासाठी किंवा विशेष परवानगीसाठी किंवा संबंधित विकास नियमाअंतर्गत स्वेच्छाधीन अधिकाराच्या वापरासाठी आणि इमारतींच्याबाबत राखावयाच्या मोकळ्या जागेच्या बाबतीत अटी आणि बंधने लादण्यासाठी सुद्धा, भूखंडासाठी इमारतीची टक्केवारी, स्थान, क्रमांक, आकार, उंची, मजल्यांची संख्या आणि इमारतींची वैशिष्ट्ये आणि निर्दिष्ट परिसरात परवानगी दिलेली लोकसंख्येची घनता, वापर आणि हेतू, ज्यासाठी इमारती किंवा जमिनीच्या निर्दिष्ट परिसराचे नियोजन केले जाऊ शकते किंवा नाही, भूखंडाचे उपविभाग, जमिनीच्या आक्षेपार्ह वापरकर्त्यांना वाजवी कालावधीत बंद करणे, कोणत्याही इमारतीसाठी पार्किंग जागा आणि लोडिंग आणि अनलोडींग जागा आणि प्रक्षेपणाचे आकार, जाहिरात चिन्हे आणि बोर्डिंग्स आणि इतर बाबी, या कायद्याच्या उद्दिष्टांची अंमलबजावणी करण्यासाठी आवश्यक मानल्या जातील."

९.२ म्हणून, विकास आराखडा मसुदा /विकास योजना तयार करताना, अधिनियम १९६६ च्या कलम २२ अंतर्गत नमूद केलेल्या विविध सार्वजनिक हेतूंसाठी, महापालिकेने तरतुदी केल्या पाहिजेत. हे लक्षात घेण्यासारखे आहे की, विकास आराखडा मसुदा/विकास योजना तयार करताना, प्रत्येक नियोजन प्राधिकरणाला सर्वेक्षण आणि विद्यमान भू-वापर नकाशा तयार करावा लागेल. त्यानंतर, नियोजन प्राधिकरण आणि राज्य सरकार यांना अधिनियम १९६६ अंतर्गत अनिर्वाय केलेल्या प्रक्रियेचे पालन करणे आवश्यक आहे. विकास योजना तयार करताना, नियोजन प्राधिकरण कोणतीही जमीन, कलम २२ च्या खंड (बी)आणि (सी) मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या हेतूंसाठी (ज्याला 'जमीन आरक्षित ठेवा' म्हणून ओळखले जाते) विनिर्दिष्ट करू शकते. कलम ३१ च्या उप-कलम (५) मध्ये असे आहे की जर विकास योजनेत कलम २२ च्या खंड (बी) आणि (सी) मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या हेतूसाठी कोणत्याही जमिनीच्या विनिर्दिष्टचा प्रस्ताव असेल तर आणि जर अशी जमीन नियोजन प्राधिकरणाकडे निहित केली गेली नसेल, तर जोपर्यंत नियोजन प्राधिकरण अशी जमीन खाजगी कराराद्वारे किंवा विकास योजना कार्यान्वित झाल्यापासून दहा वर्षानंतर सक्तीने संपादन करण्यास सक्षम आहे, असे समाधान होत नाही तोपर्यंत राज्य सरकार त्या हेतूचा विकास योजनेत समावेश करणार नाही.

९.३ म्हणून, यात निरीक्षणास आल्याप्रमाणे, विकास आराखडा मसुदा तयार करताना, नियोजन प्राधिकरण आणि/किंवा त्याचे नियुक्त केलेले अधिकारी यांना सर्वेक्षण आणि विद्यमान भू-वापर नकाशा तयार करावा लागेल. म्हणून, विकास योजना तयार करताना आणि विशिष्ट जमीन विनिर्दिष्ट करताना आणि/किंवा कलम २२ च्या खंड (बी) आणि (सी) मध्ये नमूद केलेली सार्वजनिक हेतूंसाठी विशिष्ट जमीन आरक्षित करताना, नियोजन प्राधिकरणाने हे लक्षात घेतले पाहिजे की आणि /किंवा हे विचारात घेतले पाहिजे की विशिष्ट जमीन, जी निश्चित केलेली आहे आणि/किंवा आरक्षित आहे आणि/किंवा सार्वजनिक हेतूंसाठी विनिर्दिष्टित केलेली आहे, जी भरपाईच्या रकमेवर संपादन करावी लागेल ती योग्य आहे का आणि/ किंवा वापरण्यायोग्य आहे का किंवा ज्या हेतूंसाठी - सार्वजनिक हेतूंसाठी ती आरक्षित आहे त्या हेतूंसाठी ती आहे का ? अशी परिस्थिती उद्भवू नये की जिथे काही तिरकस कारणांमुळे, नियोजन प्राधिकरण एखादी विशिष्ट जमीन आरक्षणाखाली ठेवते आणि त्यानंतर ती संपादित करते आणि वापरण्यायोग्य नसलेल्या आणि/किंवा एखाद्या विशिष्ट हेतूसाठी योग्य नसलेल्या आणि/ किंवा वापरण्यायोग्य नसलेल्या जमिनीसाठी भरपाई देते केवळ या कारणामुळे की ती आरक्षित आहे. जर त्यास परवानगी दिली गेली तर ती फसवणूक आणि रंगीबेरंगी अधिकारांचा वापर असेल कारण प्राधिकरण वापरण्यायोग्य आणि/किंवा योग्य नसलेल्या जमिनीच्या संदर्भात भरपाई देईल. म्हणून, विकास योजना तयार करताना आणि विशिष्ट खाजगी जमीन आरक्षणाखाली ठेवताना आणि/किंवा

विकास योजनेअंतर्गत विशिष्ट सार्वजनिक हेतूसाठी खाजगी जमीन विनिर्दिष्ट करताना, नियोजन प्राधिकरणावर, सर्व संबंधित तथ्ये विचारात घेऊन जी जमीन आरक्षित ठेवली आहे आणि जी जमीन भरपाई देऊन संपादित करावी लागेल, ती योग्य आणि/किंवा ज्या हेतूसाठी आरक्षित करायची आहे त्यासाठी वापरण्यायोग्य आहे याचे सर्वेक्षण करून विशिष्ट मतावर येण्याची जबाबदारी दिली जाते.

९.४ सध्याच्या प्रकरणात, महानगरपालिकेच्या म्हणण्यानुसारसुद्धा, विचाराधीन जमीन अजिबात योग्य नाही आणि ती ज्या हेतूसाठी राखीव ठेवली आहे, म्हणजे पार्किंग, उद्यान इ. सार्वजनिक हेतूंसाठी, त्यासाठी ती अजिबात योग्य नाही कारण सदर जमीन पूरग्रस्त आणि 'जयंती नाला' नावाचा नाला या आरक्षणाखाली असलेल्या क्षेत्रातून जाते. महापालिकेच्या वतीने उच्च न्यायालय आणि या न्यायालयासमोर प्रकरण असे होते की, आरक्षित क्षेत्र उच्च पूररेषेच्या आत येत असून दरवर्षी पंधरा दिवस ते एक महिना या कालावधीत पावसाळ्यात या भागात पूर येतो. आरक्षणानुसार सदर जमीन सार्वजनिक हेतूंसाठी योग्य करण्यासाठी, सदर जमिनीवर आवश्यक विकास कामे मोठ्या खर्चात करणे आवश्यक आहे. महानगरपालिकेच्या वतीने हे विशिष्ट प्रकरण होते/आहे की जर हा विकास केला गेला नाही, तर आरक्षणाखालील जमीन ज्या हेतूंसाठी आरक्षित आहे त्यासाठी ती वापरता येणार नाही. तसे असल्यास, हे समजून घेण्यात आम्ही अपयशी ठरतो की जर सदर जमीन अजिबात योग्य आणि /किंवा वापरणे योग्य

नव्हती तर नियोजन प्राधिकरणाने अशी जमीन सार्वजनिक हेतूसाठी विनिर्दिष्ट करण्याचे आणि/किंवा सार्वजनिक हेतूसाठी विकास योजनेतील विचाराधीन जमीन आरक्षित करण्याचे आणि त्यानंतर ती संपादन करून भरपाई देण्याचे काय कारण होते.

९.५ यात निरीक्षणास आल्याप्रमाणे, विकास योजना तयार करताना आणि विशिष्ट सार्वजनिक हेतूसाठी विशिष्ट जमीन आरक्षित ठेवताना, नियोजन प्राधिकरणावर एक महत्त्वाची जबाबदारी टाकली जाते ती म्हणजे प्रथम, आरक्षित जमीन जी त्यानंतर भरपाई देऊन संपादित करावी लागेल ती त्या सार्वजनिक हेतूसाठी अतिशय योग्य आणि वापरण्यायोग्य आहे का याची खात्री करणे. तात्कालिक स्थितीत, पूरग्रस्त क्षेत्र आणि ज्यातून 'जयंती नाला' नावाचा नाला जातो तो भाग एखाद्या विशिष्ट सार्वजनिक हेतूसाठी आरक्षणाखाली कसा ठेवता येईल आणि पार्किंग आणि/किंवा रस्ता रुंदीकरण वगैरे सारख्या सार्वजनिक हेतूंसाठी कसा वापरला जाऊ शकतो. म्हणून, विकास योजना तयार करताना आणि विशिष्ट सार्वजनिक हेतूसाठी विशिष्ट जमीन आरक्षित आणि/किंवा विनिर्दिष्ट करताना, नियोजन प्राधिकरणाने खूप काळजी आणि सावधगिरी बाळगली पाहिजे. अधिनियमाच्या कलम १२५ प्रमाणे, विकास योजनेत किंवा नगर नियोजन योजनेत आवश्यक असलेली, आरक्षित किंवा विनिर्दिष्ट केलेली कोणतीही जमीन, सार्वजनिक हेतूसाठी किंवा सर्वसमावेशक विकासाच्या

कोणत्याही क्षेत्रासाठी किंवा कोणत्याही नवीन शहरासाठीच्या योजनांसह, सार्वजनिक हेतूंसाठी किंवा कोणत्याही नवीन शहरासाठी, भूसंपादन अधिनियम १८९४ च्याअर्थांमधील सार्वजनिक हेतूसाठी आवश्यक असलेली जमीन आहे असे मानले जाईल. म्हणून, ज्या विशिष्ट सार्वजनिक हेतूसाठी जमीन आरक्षित केली जाणार आहे आणि वापरण्यासाठी संपादन केली जाणार आहे, त्या जमिनीच्या योग्यतेशी संबंधित सर्व बाबी सर्वोत्कृष्ट घटकांचे महत्त्व म्हणून लक्षात घेतल्या पाहिजेत.

१०. पुढील संबंधित तरतुदी ज्यांच्याशी आम्ही संबंधित आहोत त्या एमआरटीपी अधिनियम, १९६६ चे कलम १२६, १२७ असतील. या तरतुदी खालीलप्रमाणे वाचाव्यात:-

> **“१२६. योजनांमध्ये निर्दिष्ट केलेल्या सार्वजनिक हेतूंसाठी आवश्यक असलेल्या जमिनीचे संपादन**.- (१) प्रादेशिक आराखडा मसुदा, विकास किंवा इतर कोणतीही योजना किंवा नगर नियोजन योजना प्रकाशित झाल्यानंतर, जर एखादी जमीन या अधिनियमाअंतर्गत कोणत्याही वेळी कोणत्याही आराखडा किंवा योजनेत निर्दिष्ट केलेल्या कोणत्याही सार्वजनिक हेतूंसाठी आवश्यक असेल किंवा आरक्षित केलेली असेल तर, नियोजन प्राधिकरण, विकास प्राधिकरण किंवा

यथास्थिती, कोणतेही योग्य प्राधिकरण अन्यथा कलम ११३ ए मध्ये प्रदान केल्याप्रमाणे, जमीन संपादन करू शकते, -

(ए) सहमती दर्शविलेली रक्कम देऊन कराराद्वारे, किंवा

(बी) अशा कोणत्याही रकमेच्या बदल्यात, जमीन-मालक किंवा पट्टेदाराला , विषय मंजूर करून, तथापि, पट्टेदाराला पैसे देणा-या पट्टेकाराला किंवा यथास्थिती, नियोजन प्राधिकरण, विकास प्राधिकरण किंवा योग्य प्राधिकरणाकडे जमा करून, पट्टेकाराला रक्कम देण्यासाठी, भूसंपादन अधिनियम, १८९४ मध्ये मांडलेल्या तत्त्वांच्या आधारे संबंधित कोणत्याही प्राधिकरणाद्वारे निर्धारित केल्या जाणाऱ्या पट्टेकाराच्या व्याजाच्या मूल्याच्या समतुल्य रक्कम, विनामूल्य आणि सर्व भारांपासून मुक्त अशा स्वाधीन केलेल्या जमिनीच्या क्षेत्राविरुद्ध फ्लोअर स्पेस इंडेक्स (एफएसआय) किंवा हस्तांतरीय विकास अधिकार (टीडीआर), स्वाधीन जमीन त्याच्या खर्चावर विकास किंवा बांधकामाविरूद्ध पुढील अतिरिक्त फ्लोअर स्पेस इंडेक्स (एफएसआय) किंवा हस्तांतरणीय विकास हक्क(टीडीआर), या संदर्भात तयार केलेल्या अंतिम विकास नियंत्रण नियमावलीत तरतूद केल्याप्रमाणे, किंवा

(सी) भूसंपादन अधिनियम, १८९४ अन्वये अशी जमीन संपादित करण्यासाठी राज्य सरकारकडे अर्ज करून,

आणि कराराद्वारे किंवा फ्लोअर स्पेस इंडेक्स च्या अनुदानाने संपादन केलेली जमीन, (सोयीसुविधांसह, विकसित किंवा बांधलेली असल्यास) किंवा या कलमांतर्गत किंवा भूसंपादन अधिनियम १८९४ अंतर्गत अतिरिक्त फ्लोअर स्पेस इंडेक्स किंवा हस्तांतरणीय विकास हक्क, यथास्थिती, कोणत्याही भारापासून पूर्णपणे मुक्त अशी, नियोजन प्राधिकरण, विकास प्राधिकरण, किंवा यथास्थिती, योग्य प्राधिकरणाकडे निहित होईल .

(२) असा अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर, जर राज्य सरकार समाधानी असेल की अर्जात नमूद केलेली जमीन त्यामध्ये नमूद केलेल्या सार्वजनिक हेतूसाठी आवश्यक आहे, किंवा ३ [जर राज्य सरकारचे (कलम ४९४ अंतर्गत येणाऱ्या प्रकरणांशिवाय [आणि कलम ११३ ए मध्ये प्रदान शिवाय)] स्वतःचे मत आहे] की अशा कोणत्याही योजनेत समाविष्ट केलेली कोणतीही जमीन कोणत्याही सार्वजनिक हेतूसाठी आवश्यक आहे, तर ते भूसंपादन अधिनियम १८९४ च्या कलम ६ मध्ये तरतूद केलेल्या पद्धतीने अधिकृत राजपत्रात सदर जमिनीच्या संदर्भात घोषणा करू शकते. अशाप्रकारे प्रकाशित केलेली घोषणा, उपरोक्त अधिनियमात काहीही अंतर्भूत असले तरीही, सदर कलमाखाली रीतसर केलेली घोषणा असे मानली जाईल:

परंतु असे की, उपकलम (४) च्या तरतुदींच्या अधीन राहून, प्रादेशिक आराखडा मसुदा, विकास आराखडा किंवा इतर कोणताही आराखडा किंवा योजना, यथास्थिती, प्रकाशित झाल्याच्या तारखेपासून एक वर्ष संपल्यानंतर, अशी कोणतीही घोषणा केली जाणार नाही.

(३) उपरोक्त कलम ६ अन्वये घोषणा प्रकाशित झाल्यानंतर, जिल्हाधिकारी उपरोक्त अधिनियमांतर्गत जमीन संपादनासाठी आदेश घेण्यास पुढे जातील आणि त्या अधिनियमाच्या तरतुदी उपरोक्त जमिनीच्या संपादनास या फेरबदलासह लागू होतील की, जमिनीचे बाजार मूल्य असेल,-

(१) जेथे नवीन शहराच्या हेतूंसाठी जमीन संपादित केली जाणार आहे, अशा शहरासाठी, विकास प्राधिकरणाची स्थापना किंवा घोषणा करण्याच्या अधिसूचनेच्या प्रकाशनाच्या तारखेला प्रचलित असलेले बाजार मूल्य;

(२) जेथे विशेष नियोजन प्राधिकरणाच्या हेतूंसाठी जमीन संपादित केली जाते, तेथे अविकसित क्षेत्र म्हणून क्षेत्राची अधिसूचना प्रकाशित झाल्याच्या तारखेला प्रचलित असलेले बाजार मूल्य; आणि

(३) इतर कोणत्याही बाबतीत, अंतरिम विकास योजना, विकास आराखडा मसुदा किंवा सर्वसमावेशक विकासासाठी क्षेत्र किंवा क्षेत्रासाठीचा आराखडा, यापैकी जे पूर्वीचे असेल, किंवा यथास्थिती असेल तेव्हाचे बाजारमूल्य मसुदा नगर नियोजन योजनेच्या प्रकाशनाची तारीख:

परंतु असे की, महाराष्ट्र प्रादेशिक आणि नगररचना (दुसरी दुरुस्ती) अधिनियम, १९७२ लागू होण्यापूर्वी, संपादनासाठी कोणत्या कार्यवाहीला सुरुवात झाली या संबंधात जमिनीचे बाजार मूल्य निश्चित करण्याच्या हेतूसाठी असलेल्या तारखेवर, या उपकलमामधील कोणत्याही गोष्टीचा परिणाम होणार नाही:

परंतु पुढे असे की, या उपकलमाच्या खंड (२) च्या हेतूसाठी , महाराष्ट्र प्रादेशिक आणि नगर नियोजन (दुसरी दुरुस्ती) अधिनियम, १९७२ लागू होण्यापूर्वी, कलम ४० च्या उपकलम (१) अंतर्गत अधिसूचित केलेल्या अविकसित क्षेत्रात समाविष्ट केलेल्या जमिनीच्या बाबतीतील बाजार मूल्य, हे अशा सुरू झाल्याच्या तारखेला प्रचलित असलेले बाजार मूल्य असेल.

(४) उप-कलम (२) आणि उपकलम (३) च्या परंतुकामधे काहीही अंतर्भूत असले तरी, जर एखादी घोषणा उप-कलम (२) मध्ये नमूद केलेल्या कालावधीत केली गेली नसेल (किंवा बनविल्यानंतर, महाराष्ट्र प्रादेशिक आणि नगररचना (सुधारणा) अधिनियम, १९९३ लागू झाल्यानंतर, उपरोक्त कालावधी संपुष्टात आला असेल तर, राज्य सरकार भूसंपादन अधिनियम, १८९४ अंतर्गत जमीन संपादित करण्यासाठी या कलमाच्या उपकलम (२) आणि (३) द्वारे प्रदान केलेल्या पद्धतीने फेरबदलाच्या अधीन राहून नवीन घोषणा करू शकते की, जमिनीचे बाजारमूल्य हे, अधिकृत राजपत्रात घोषित केल्याच्या तारखेला जमीन नव्याने संपादित करण्यासाठी केलेले बाजार मूल्य असेल.

१२७ . आरक्षणे संपुष्टात येणे.- (१) या अधिनियमांतर्गत कोणत्याही योजनेत निर्दिष्ट केलेल्या कोणत्याही हेतूसाठी आरक्षित केलेली, वाटप केलेली किंवा विनिर्दिष्ट केलेली कोणतीही जमीन, अंतिम प्रादेशिक आराखडा, किंवा अंतिम विकास आराखडा, ज्या तारखेपासून दहा वर्षांच्या आत कराराद्वारे संपादित केली गेली नाही. २ [किंवा जर कलम १२६ च्या उप-कलम (२) किंवा (४) अंतर्गत घोषणा असल्यास, अशा कालावधीत जर ती अधिकृत राजपत्रात प्रकाशित केली गेली

नाही तर मालक किंवा जमिनीमध्ये स्वारस्य असलेली कोणतीही व्यक्ती, त्याचे शीर्षक किंवा उपरोक्त जमिनीमध्ये स्वारस्य दर्शविणाऱ्या कागदपत्रांसह, नियोजन प्राधिकरण, विकास प्राधिकरण किंवा यथास्थिती, योग्य प्राधिकरणाला तशी नोटीस पाठवू शकते आणि जर बारा महिन्यांच्या आत] अशी नोटीस जारी करण्याच्या तारखेपासून, जमीन संपादित केली गेली नाही किंवा तिच्या संपादनासाठी वरीलप्रमाणे कोणतीही पावले उचलली गेली नाहीत, तर आरक्षण, वाटप किंवा विनिर्दिष्ट संपुष्टात आले आहे असे मानले जाईल आणि त्यानंतर, सदर जमीन अशा आरक्षण, वाटप किंवा विनिर्दिष्टतेतून मुक्त झाल्याचे मानले जाईल आणि ती मालकास विकासाच्या हेतूसाठी उपलब्ध होईल अन्यथा, ती संबंधित योजनेअंतर्गत लगत जमिनीच्या बाबतीत अनुज्ञेय होईल.

(२) उपकलम (१) अन्वये कोणत्याही जमिनीचे आरक्षण, वाटप किंवा विनिर्दिष्टता संपुष्टात आल्यानंतर, सरकार ते अधिकृत राजपत्रात प्रसिध्द केलेल्या आदेशाद्वारे, सूचित करेल."

१०.१ एमआरटीपी अधिनियमाच्या कलम १२६ मध्ये असे आहे की जेथे प्रादेशिक आराखडा मसुदा, विकास किंवा इतर कोणतीही योजना किंवा नगर

नियोजन योजना प्रकाशित झाल्यानंतर, एमआरटीपी अंतर्गत कोणत्याही आराखड्यात किंवा योजनेमध्ये निर्दिष्ट केलेल्या सार्वजनिक हेतूंसाठी कोणतीही जमीन आवश्यक आहे किंवा आरक्षित आहे तेथे नियोजन प्राधिकरण, विकास प्राधिकरण, किंवा यथास्थिती, कोणत्याही योग्य प्राधिकरणास, कलम १२६(१)(ए),(बी) किंवा (सी) अंतर्गत प्रदान केल्यानुसार अर्ज करून भूसंपादन अधिनियम, १८९४ (आता तो २०१३ चा कायदा असेल) अन्वये जमीन संपादित करावी लागेल. भूसंपादन अधिनियम १८९४ अंतर्गत अशी जमीन संपादित करण्यासाठी नियोजन प्राधिकरण/विकास प्राधिकरणाकडून, राज्य सरकारकडे असा अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर, कलम १२६(२) ते १२६(४) अंतर्गत विचारात घेतलेल्या आणि आवश्यक असलेल्या प्रक्रियेचे पालन करावे लागेल. एमआरटीपी अधिनियमाच्या कलम १२७ मध्ये पुढे असे आहे की जर एमआरटीपी अधिनियमांतर्गत कोणत्याही योजनेत निर्दिष्ट केलेल्या कोणत्याही हेतूसाठी आरक्षित केलेली, वाटप केलेली किंवा विनिर्दिष्टित केलेली जमीन कराराद्वारे किंवा अन्यथा अंतिम प्रादेशिक आराखड्याच्या तारखेपासून दहा वर्षांच्या आत संपादित केली गेली नसेल किंवा अंतिम विकास योजना अमलात आली असेल किंवा कलम १२६ च्या उप-कलम (२) किंवा (४) अंतर्गत घोषणा, अशा कालावधीत (दहा वर्ष) अधिकृत राजपत्रात प्रकाशित केली गेली नसेल तर मालक किंवा जमिनीमध्ये स्वारस्य असलेली कोणतीही व्यक्ती, नियोजन प्राधिकरण, विकास प्राधिकरण किंवा यथास्थिती, योग्य प्राधिकरण यांना आरक्षित जमीन खरेदी

करण्यासाठी नोटीस पाठवू शकते. अशी नोटीस दिल्यापासून बारा महिन्यांच्या आत जर जमीन संपादित केली गेली नाही किंवा तिच्या संपादनासाठी कोणतीही पावले उचलली गेली नाहीत, तर तिचे आरक्षण, वाटप किंवा विनिर्दिष्टता संपुष्टात आली असे मानले जाईल आणि सदर जमीन अशा आरक्षण, वाटप किंवा विनिर्दिष्टतेतून मुक्त केली असे मानले जाईल आणि ती मालकास विकासाच्या हेतूसाठी उपलब्ध होईल अन्यथा, ती संबंधित योजनेअंतर्गत लगतच्या जमिनीच्या बाबतीत अनुदेय असेल. कलम १२७ मधील उपकलम (२) मध्ये पुढे असे आहे की उपकलम (१) अंतर्गत कोणत्याही जमिनीचे आरक्षण, वाटप किंवा विनिर्दिष्टता संपुष्टात आल्यानंतर, सरकार ते अधिकृत राजपत्रात प्रसिद्ध केलेल्या आदेशाद्वारे अधिसूचित करेल.

१०.२ एमआरटीपी अधिनियमाच्या कलम १२७ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे **"पावले"** उचलत आहे याला काय म्हणता येईल हे या न्यायालयाने **गिरनार ट्रेडर्स (उपरोल्लेखित), श्रीरामपूर नगरपरिषद, श्रीरामपूर (उपरोल्लेखित) आणि छबिलदास (उपरोल्लेखित)** या प्रकरणात विस्तृतपणे हाताळले आहे आणि विचारात घेतले आहे.

१०.३ **गिरनार ट्रेडर्स (उपरोल्लेखित)** या प्रकरणात, या न्यायालयास कलम १२६ आणि १२७ च्या संपूर्ण योजनेचा विचार करण्याची संधी होती. कलम

१२७ च्या संबंधात, या न्यायालयाने परिच्छेद ३१ आणि ३२ मध्ये खालीलप्रमाणे निरीक्षण केले आणि म्हटले आहे:-

> “३१. कलम १२७ दोन कालावधी विहित करते. पहिला, १० वर्षांचा कालावधी ज्यामध्ये प्रादेशिक आराखडा किंवा विकास योजना अंमलात आल्याच्या तारखेपासून, कराराद्वारे आरक्षित, वाटप किंवा विनिर्दिष्टित केलेल्या जमिनीचे संपादन पूर्ण करणे आवश्यक आहे, किंवा अशा जमिनीच्या संपादनासाठी एमआरटीपी किंवा एलए अधिनियमांतर्गत कार्यवाही सुरू झाली आहे. दुसरा, जर कलम १२७ च्या पहिल्या भागाचे पालन केले गेले नाही किंवा कोणतीही पावले उचलली गेली नाहीत तर कलम १२७ चा दुसरा भाग कार्यान्वित होईल, ज्याच्या अंतर्गत मालकाने नोटीस बजावल्याच्या तारखेपासून सहा महिन्यांचा कालावधी प्रदान केला जातो, ज्यामध्ये जमीन संपादित करायची आहे किंवा त्याच्या संपादनासाठी वरील प्रमाणे पावले उचलावयाची आहेत. सहा महिन्यांचा कालावधी हा, मालकाने किंवा जमिनीमध्ये स्वारस्य असलेल्या कोणत्याही व्यक्तीने नियोजन प्राधिकरण, विकास प्राधिकरण किंवा योग्य प्राधिकरणाला त्याचा जमिनीच्या आरक्षणाचा दावा करण्याचा हेतू व्यक्त करणारी नोटीस

पाठविल्याच्या तारखेपासून सुरू होईल. जर यापैकी एकही गोष्ट न केली नाही तर आरक्षण संपुष्टात येईल. मालकाने किंवा कोणत्याही हितसंबंधी व्यक्तीने नोटीस न दिल्यास विकास आराखड्यातील जमिनीचे आरक्षण, वाटप किंवा निर्देशन संपुष्टात आणण्याचा प्रश्नच उद्भवत नाही. कलम १२७ च्या दुसऱ्या भागात अशी अट आहे की, खरेदीची नोटीस बजावल्याच्या तारखेपासून सहा महिन्यांच्या कालावधीत जर जमीन संपादित केली नाही किंवा भूसंपादनासाठी कोणतीही पावले उचलली नाहीत, तर विकास योजनेंतर्गत जमिनीचे आरक्षण संपुष्टात येईल, असे नमूद करण्यात आले आहे. "तिच्या संपादनासाठी वरीलप्रमाणे कोणतेही उपाय योजले जात नाहीत" या शब्दांच्या संयोजनात "वरीलप्रमाणे" हा शब्द स्पष्टपणे एमआरटीपी कायद्याच्या कलम १२६ द्वारे योजलेल्या उपायांचा संदर्भ देतो.

३२. कलम १२७ अन्वये तरतूद केल्याप्रमाणे कोणतीही कार्यवाही न केल्यास व त्या परिणामी जमिनीचे आरक्षण संपुष्टात आल्यास, आरक्षण, वाटप किंवा निर्देशनातून जमीन मुक्त होईल व ती विकासासाठी मालकाला उपलब्ध होईल. विकासासाठी मालकाला जमिनीची उपलब्धता ही संबंधित योजनेअंतर्गत लगतच्या जमिनीच्या बाबतीत ज्या प्रयोजनासाठी परवानगी आहे त्या प्रयोजनासाठीच असेल. अशा प्रकारे, जमीन मुक्त झाल्यानंतरही मालकाला योग्य आणि उचित वाटेल त्या पद्धतीने जमिनीचा वापर करता येऊ शकत नाही, परंतु

त्याचा वापर, ज्यासाठी लगतच्या जमिनी वापरण्याची परवानगी आहे त्या संबंधित आराखड्याशी सुसंगत असणे आवश्यक आहे."

१०.४ एमआरटीपी कायद्याच्या कलम १२७ मध्ये वापरण्यात आलेल्या "उपाय" या शब्दावर भर देऊन, खालीलप्रमाणे परिच्छेद ५६ आणि ५७ मध्ये असे निरीक्षण नोंदविण्यात आले आणि असा निर्णय देण्यात आला की :-

> "५६. एमआरटीपी कायद्याच्या कलम १२७ मध्ये नमूद केलेले मूळ तत्त्व म्हणजे एक तर आराखड्यात राखीव असलेल्या जमिनीचा ठराविक कालावधीत वापर करणे किंवा नगर रचना योजनेमध्ये अनुज्ञेय असलेल्या कारणासाठी मालकाला जमिनीचा वापर करू देणे. विहित मुदतीत या कलमांतर्गत उचललेले पाऊल भूसंपादनाच्या दिशेने असावे. हा भूसंपादनाचा उपाय आहे आणि भूसंपादनासाठी केलेला उपाय नाही. भूसंपादनाला प्रत्यक्ष सुरुवात होईल अशी पावले उचलण्यात प्राधिकारणांना अपयश आल्यास, केवळ सरकारला जमीन संपादित करण्याची विनंती करणारा अर्ज, जो सरकार स्वीकारू शकते किंवा स्वीकारू शकत नाही, तो सादर केल्याने एमआरटीपी कायद्यांतर्गत संपादनाच्या योजनेचा उद्देश आणि हेतू पराभूत होऊ दिला जाऊ शकत नाही. कोणतेही पाऊल जे संपादनाच्या टप्प्यात संपेल किंवा होऊ शकत नाही, ते संपादनाच्या दिशेने टाकलेले पाऊल म्हणता येणार नाही.

५७. विधिमंडळाने कलम १२७ लागू करताना भूसंपादनासाठी करावे लागणारे 'उपाय' (एकवचनी नव्हे तर बहुवचनी) हा शब्द मुद्दाम वापरला आहे, हे लक्षात घेणे आवश्यक आहे. एमआरटीपी कायद्यांतर्गत जमीन संपादित करण्याची तरतूद असलेल्या कलम १२६ च्या रचनेत, असे दिसून येते की, जमीन संपादनासाठी उपाय म्हणजे एलए कायद्याच्या कलम ६ अंतर्गत घोषणा करणे असेल. कलम १२६ (१) च्या खंड (सी) मध्ये केवळ एलए कायद्याच्या कलम ६ अंतर्गत राज्य सरकारला भूसंपादनासाठी विनंती करता येईल अशा पद्धतीची तरतूद आहे. भूसंपादनासाठी राज्य सरकारकडे अर्ज करणे हे आरक्षणांतर्गत भूसंपादनाचे पाऊल ठरणार नाही. कलम १२६ च्या पोट-कलम (२) नुसार, ज्या सार्वजनिक हेतूने प्राधिकारणांनी अधिग्रहणाची मागणी केली आहे, ती विचारात घेऊन अधिग्रहणास परवानगी देण्याचा किंवा परवानगी न देण्याचा पर्याय राज्य सरकारला खुला आहे. अशा प्रकारे, राज्य सरकार जेव्हा अधिग्रहणाला परवानगी देईल आणि परिणामी एलए कायद्याच्या कलम ६ अन्वये घोषणा प्रकाशित करेल, तेव्हा संपादनाच्या दिशेने पावले खऱ्या अर्थाने सुरू होतील."

१०.५ **श्रीरामपूर नगरपरिषद, श्रीरामपूर (उपरोल्लेखित)** या प्रकरणात, कलम १२७ (१) नुसार खरेदीची नोटीस बजावल्यानंतर व नियोजन प्राधिकरण आणि / किंवा महानगरपालिकेने जमीन संपादनाचा ठराव संमत करून तो राज्य

शासनाला कळविल्यानंतर, ते 'उपाय' करीत असल्याचे म्हणता येईल आणि त्यामुळे अशा परिस्थितीत आरक्षण संपुष्टात आले असे म्हणता येणार नाही. **गिरनार ट्रेडर्स (उपरोल्लेखित)** या प्रकरणातील या न्यायालयाने दिलेला न्यायनिर्णय विचारात घेऊन वरील निर्णयात वरील भूमिका या न्यायालयाने फेटाळून लावली. असे विनिर्दिष्टपणे निरीक्षण नोंदविण्यात आले आणि असा निर्णय देण्यात आला की, अधिनियम, १९६६ च्या कलम १२७ मध्ये वापरलेला "वरीलप्रमाणेकोणतेही उपाय नाहीत" हा शब्दप्रयोग सन १८९४ चा अधिनियम आणि आता सन २०१३ च्या अधिनियमातील तरतुदींच्या संदर्भात वाचला पाहिजे आणि नियोजन प्राधिकरणाने केवळ ठराव संमत करणे किंवा जिल्हाधिकाऱ्यांना अथवा राज्य सरकारलासुद्धा पत्र पाठविणे म्हणजे सन १९६६ चा कायदा आणि/किंवा सन १८९४ कायदा किंवा आता २०१३ च्या कायद्यानुसार भूसंपादनाची कार्यवाही सुरू करणे मानले जाऊ शकत नाही. असे निरीक्षण नोंदविण्यात आले आणि असा निर्णय देण्यात आला की, सन १८९४ च्या कायद्याच्या कलम ६ (२) अन्वये घोषणा प्रकाशित करणे हा जमीन सार्वजनिक हेतूसाठी आवश्यक असल्याचा निर्णायक पुरावा म्हणता येईल आणि जमिनीच्या विशिष्ट तुकड्याच्या संपादनासाठी सक्रिय पावले उचलणे असे ध्वनित होईल. सदर न्यायनिर्णयाच्या परिच्छेद ४२ व ४३ मध्ये खालीलप्रमाणे निरीक्षण नोंदविण्यात आले आहे आणि असा निर्णय देण्यात आला आहे:-

“४२. गिरनार ट्रेडर्स [गिरनार ट्रेडर्स वि. महाराष्ट्र राज्य, (२००७) ७ एससीसी ५५५] या प्रकरणात बहुमताने असे योग्यरीत्या निरीक्षण नोंदविण्यात आले होते की, अधिग्रहणाच्या दिशेने पावले प्रत्यक्षात तेव्हाच सुरू होतील, जेव्हा राज्य सरकार विशिष्ट जमिनीच्या संपादनासाठी सक्रिय पावले उचलते, ज्याअन्वये सन १८९४ च्या कायद्याच्या कलम ६ अंतर्गत घोषणा प्रकाशित करण्यात येते. सन १९६६ च्या कायद्याच्या कलम १२६ आणि १२७ च्या योजनेच्या इतर कोणत्याही अर्थउकलीमुळे या तरतुदी पूर्णपणे अव्यवहार्य होतील आणि जमीन मालकांना नियोजन प्राधिकरण आणि राज्य सरकार यांच्या मर्जीवर अवलंबून राहावे लागेल.

४३. अधिनियम, १९६६ च्या कलम १२७ मध्ये वापरलेला "वरीलप्रमाणे कोणतेही उपाय नाहीत" हा शब्दप्रयोग सन १८९४ च्या अधिनियमातील तरतुदींच्या संदर्भात वाचला पाहिजे आणि नियोजन प्राधिकरणाने केवळ ठराव संमत करणे किंवा जिल्हाधिकाऱ्यांना अथवा राज्य सरकारलासुद्धा पत्र पाठविणे म्हणजे सन १९६६ च्या कायद्यानुसार किंवा सन १८९४ च्या कायद्यानुसार भूसंपादनाची कार्यवाही सुरू करणे मानले जाऊ शकत नाही. सन १९६६ च्या कायद्यातील कलम १२५ ते १२७ लागू करून राज्य विधिमंडळाने सन १८९४ च्या कायद्यातील संपादनाच्या योजनेपासून निश्चितपणे फारकत

घेतली आहे. पण या तरतुदींचे समग्र वाचन केल्यास हे स्पष्ट होते की, सन १८९४ च्या कायद्यातील काही तरतुदींचा आशय सन १९६६ च्या कायद्यात अंतर्भूत करताना व इतर तरतुदी वगळताना ज्या जमीनमालकांची/ इतर हितसंबंधी व्यक्तींची जमीन विकास आराखडा/ नगररचना योजना इत्यादींच्या अंमलबजावणीसाठी वापरली जाते, त्यांना कोणत्याही उपाययोजनेविना सोडले जाणार नाही, याची काळजी राज्य विधिमंडळाने घेतली आहे. हेच कारण आहे की भूसंपादनासाठी सन १९६६ च्या कायद्याच्या कलम ३१ (५) आणि कलम १२६ व १२७ अन्वयेसुद्धा दहा वर्षांचा कालावधी विहित करण्यात आला आहे, ज्यात अशी अट घालण्यात आली आहे की, कलम १२७ अन्वये नोटीस बजावल्यानंतर जर सहा महिन्यांच्या आत जमीन संपादित केली नाही किंवा संपादनासाठी पावले उचलली नाहीत, तर जमिनीचे आरक्षण संपुष्टात आल्याचे समजले जाईल. श्री. नाफडे यांनी कलम १२६ व १२७ च्या योजनेचा केलेला अर्थ मान्य केल्यास, त्याचे अवास्तव परिणाम होतील व जमीनमालकांना नुकसान भरपाई न देता, अनिश्चित काळासाठी मालमत्ता वापरण्याच्या त्यांच्या हक्कापासून ते वंचित राहतील. हे कायद्याच्या परवानगीशिवाय नागरिकांना त्यांच्या मालमत्तेपासून वंचित ठेवण्यासारखे आहे आणि यामुळे घटनेच्या अनुच्छेद ३००-क चे उल्लंघन होईल."

१०.६ त्यानंतर, **छबिलदास (उपरोल्लेखित)** या प्रकरणात **गिरनार ट्रेडर्स (उपरोल्लेखित)** आणि **श्रीरामपूर नगरपरिषद, श्रीरामपूर (उपरोल्लेखित)** या प्रकरणांतील या न्यायालयाचे निर्णय विचारात घेऊन असे निरीक्षण व मत नोंदविण्यात आले आहे की, जर संबंधित आराखडा प्रसिद्ध झाल्याच्या तारखेपासून दहा वर्षांचा कालावधी उलटला असेल आणि भूसंपादनासाठी कोणतीही पावले उचलली गेली नाहीत, तर कलम १२७ अन्वये खरेदीची नोटीस बजावल्यानंतर, अशी नोटीस मिळाल्यापासून एक वर्षाच्या कालावधीत भूसंपादनाची पावले उचलली पाहिजेत, अन्यथा भूसंपादनाची कार्यवाही संपुष्टात येईल.

११. अशा प्रकारे, वरील तीन निर्णयांमध्ये या न्यायालयाने आखून दिलेल्या कायद्यानुसार, प्रारूप विकास आराखडा/ विकास आराखड्यांतर्गत राखीव असलेली जमीन अंतिम विकास आराखड्याच्या तारखेपासून दहा वर्षांच्या कालावधीत संपादित न केल्यास आणि त्यानंतर दहा वर्षे लोटल्यानंतर जमीनमालक खरेदीची नोटीस बजावतात आणि त्यानंतर एक वर्षाच्या कालावधीत, जर जमीन संपादनासाठी कोणतीही पावले उचलली नाहीत, तर आरक्षण/ वाटप संपुष्टात आले आहे असे मानले जाते आणि अशा आरक्षणातून/ वाटपातून जमीन मुक्त केली जाते. वर निर्णय देण्यात आल्याप्रमाणे, सन १८९४ च्या कायद्याच्या कलम ६ अन्वये घोषणा करणे म्हणजे एमआरटीपी कायद्याच्या कलम १२७ अन्वये योजल्याप्रमाणे पावले उचलणे असे म्हणता येऊ शकते. सन

२०१३ चा कायदा लागू झाल्यानंतर आता सन १८९४ च्या कायद्याच्या कलम ६ अंतर्गत घोषणा वाचावी लागेल आणि / किंवा सन २०१३ च्या कायद्याच्या कलम १९ अन्वये घोषणेद्वारे बदलली जाईल. त्यामुळे कलम १२७ नुसार खरेदीची नोटीस मिळाल्यापासून एक वर्षाच्या कालावधीत, अधिनियम २०१३ च्या कलम १९ अन्वये घोषणा न केल्यास व जमीन संपादित न केल्यास, विकास आराखड्यातील आरक्षण/ वाटप संपुष्टात आल्याचे समजले जाते व अशा आरक्षण/वाटपातून जमीन मुक्त केली जाते.

११.१ वरील निर्णयांत या न्यायालयाने आखून दिलेला कायदा प्रस्तुत प्रकरणात लागू करून मूळ रिट याचिकाकर्त्यांची जमीन सार्वजनिक कारणांसाठी राखीव ठेवण्याचा पहिला विकास आराखडा सन १९७६ चा होता. त्यानंतर दुसरा सुधारित विकास आराखडा दिनांक १८.१२.१९९९ रोजी प्रसिद्ध झाला व त्याची दिनांक ०१.०२.२००० पासून अंमलबजावणी करण्यात आली, ज्याअंतर्गतसुद्धा मूळ रिट याचिकाकर्त्यांची जमीन सार्वजनिक कारणांसाठी राखीव ठेवण्यात आली होती. परंतु उत्तरवादी - मूळ रिट याचिकाकर्त्यांनी राखीव क्षेत्राच्या संपादनासाठी एमआरटीपी कायद्याच्या कलम १२७ अन्वये दिनांक ०२.०१.२०१२ रोजी खरेदी नोटीस बजावली असतानाही दहा वर्षांपासून ते संपादित करण्यात आले नव्हते. पालिकेच्या सर्वसाधारण सभेने जमीन संपादनाचा केवळ ठराव संमत केल्याने आणि जिल्हाधिकाऱ्यांना जमीन संपादनासाठी पत्र पाठविल्याने आणि भूसंपादन कायद्यान्वये पुढील कोणतीही पावले न उचलता, म्हणजेच सदर खरेदीची नोटीस

मिळाल्यापासून एक वर्षाच्या कालावधीत कलम ६ अन्वये कोणतीही घोषणा न केल्यास, आरक्षण संपुष्टात आल्याचे मानले जाईल.

1. १२. प्रस्तुत प्रकरणात, उच्च न्यायालयाने रिट परमादेश जारी केला आणि महानगरपालिकेच्या सर्वसाधारण सभेने, प्रश्नाधीन जमीन संपादित करणे आवश्यक आहे व ती ज्या हेतूने राखीव ठेवण्यात आली आहे, त्यासाठी आवश्यक आहे, असा ठराव दिनांक १८.०२.२०१२ रोजी संमत केला होता, या मुख्य कारणास्तव सन २०१३ च्या अधिनियमाच्या कलम १९ अन्वये घोषणा जारी करण्याचे निर्देश पालिकेला दिले. तथापि, आमच्या मते, केवळ ठराव मंजूर करणे आणि / किंवा अर्थसंकल्पात नुकसानभरपाईच्या प्रदानासाठी अर्थसंकल्पीय तरतूद करणे म्हणजे महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियमाच्या कलम १२७ अंतर्गत योजल्याप्रमाणे पावले उचलली आहे असे म्हणता येऊ शकत नाही.

त्यामुळे एकदा का विकास आराखड्यातील जमिनीचे आरक्षण कायद्यामुळे व्यपगत झाल्याचे आणि ती आरक्षणातून मुक्त होत असल्याचे मानले की, तरीही महानगरपालिकेला जमीन संपादित करण्याचे आणि सन २०१३ च्या अधिनियमाच्या कलम १९ अन्वये घोषणा प्रकाशित करण्याचे (मध्यंतरीच्या काळात भूसंपादन अधिनियम, १८९४ निरसित करण्यात आल्यामुळे आणि सन २०१३ चा अधिनियम करण्यात आल्यामुळे) निर्देश देणारे कोणतेही रिट परमादेश उच्च न्यायालयाकडून जारी करता आले नसते. एकदा का कायद्यानुसार आरक्षण

संपुष्टात आले असे मानले तर, ते सर्व प्रयोजनांसाठी आणि येणाऱ्या सर्व काळासाठी व्यपगत होते.

१३. आता, आरक्षण व्यपगत झाल्याचे मानल्यानंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियमाचे कलम १२७ (२) अन्वये आवश्यक असल्यानुसार ते अधिकृत राजपत्रात अधिसूचित करण्यात आलेले नाही, या उच्च न्यायालयाने नोंदविलेल्या निरीक्षणाचा प्रश्न आहे, तेथे अधिकृत राजपत्रातील अधिसूचना ही केवळ परिणामरूप कृती आहे आणि महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियमाच्या कलम १२७(१) अन्वये आरक्षण व्यपगत झाल्याचे मानले असल्याने, त्याचा प्रत्यक्ष आरक्षण व्यपगत झाल्याशी काहीही संबंध नाही, असे आमचे निरीक्षण आहे. त्यानंतर जमिनीचे आरक्षण रद्द झाल्याची अधिसूचना काढणे ही केवळ प्रक्रियात्मक कृती आहे आणि आरक्षण, वाटप किंवा निर्देशन संपुष्टात येण्यासंदर्भात अधिकृत राजपत्रात अशी अधिसूचना जारी न केल्यामुळे महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियमाच्या कलम १२७ (१) अन्वये आरक्षण व्यपगत होण्यावर परिणाम होणार नाही.

१४. त्यामुळे, अशाप्रकारे वर व्यक्त केलेल्या विचाराप्रमाणे, प्रस्तुत जमिनीसंदर्भातील आरक्षण व्यपगत झाल्याचे मानल्यानंतर, जमीन संपादित करून त्यानंतर जमीन मालकांना मोबदला देण्यासाठी उच्च न्यायालयाकडून यापुढे कोणतेही रिट परमादेश जारी करता आले नसते, कारण आरक्षण व्यपगत झाल्यावर संबंधित जमीन आरक्षणापासून मुक्त होते आणि जणू काही आरक्षण

नसल्याप्रमाणे, परंतु महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियमाच्या तरतुदींच्या अधीन राहून, जमीनमालक तिचा वापर करू शकतात.

१५. अन्यथासुद्धा, या प्रकरणातील वस्तुस्थिती आणि परिस्थिती पाहता, उच्च न्यायालयाने महानगरपालिकेला प्रश्नाधीन जमीन संपादित करण्याचे आणि सन २०१३ च्या अधिनियमाच्या कलम १९ अन्वये घोषणा करण्याचे आणि २०१३ च्या अधिनियमानुसार नुकसान भरपाई देण्याचे निर्देश देण्यात उच्च न्यायालयाने चूक केली होती आणि/किंवा ते समर्थनीय नव्हते. या बाबीची नोंद घेतली पाहिजे की, उच्च न्यायालयासमोर उत्तरादाखल सुरुवातीपासूनच असे नमूद करण्यात आले होते की, प्रश्नाधीन जमीन ज्या कारणांसाठी आरक्षित ठेवण्यात आली आहे, त्यासाठी ती योग्य आणि/किंवा वापरण्यायोग्य नव्हती. विषयाधीन जमीन ही पुराने बाधित भागातील आहे आणि तेथून 'जयंती नाला' नावाचा नाला जातो, ज्यामुळे ती ज्या सार्वजनिक कारणांसाठी राखीव ठेवण्यात आली होती, त्या सार्वजनिक कामांसाठी ती अयोग्य असल्याचे विनिर्दिष्टरीत्या निदर्शनास आणून देण्यात आले होते. जोवर भरीव विकास होत नाही, तोपर्यंत संबंधित जमीन अजिबात वापरण्यायोग्य नाही, याकडेही विशेष लक्ष वेधण्यात आले होते. आरक्षित क्षेत्र उच्च पूर रेषेमध्ये येत असून दरवर्षी पंधरा दिवस ते एक महिन्याच्या कालावधीसाठी या भागात पावसाळ्यात पूर येतो, याकडेही विशेष लक्ष वेधण्यात आले होते. प्रकरणाच्या त्या दृष्टीने, उच्च न्यायालयाने, प्रश्नाधीन जमीन ज्या सार्वजनिक कारणांसाठी राखीव ठेवण्यात आली त्यासाठी ती अयोग्य किंवा

निरूपयोगी असली तरीही, महानगरपालिकेला सदर जमीन संपादित करून मूळ जमीनमालकांना मोबदला देण्याचे निर्देश द्यायला नको होते. वर निरीक्षण नोंदविल्याप्रमाणे, ज्या वेळी नियोजन करण्यात आले आणि प्रश्नाधीन जमीन सार्वजनिक उद्देशांसाठी आरक्षित ठेवण्यात आली, त्या वेळी ज्या जमिनीचे संपादन करावे लागेल आणि ज्यासाठी मोबदला द्यावा लागेल, ती जमीन ज्या सार्वजनिक कारणांसाठी आरक्षित आहे त्यासाठी ती खरोखरच योग्य आणि/किंवा वापरण्यायोग्य आहे की नाही याचा विचार करण्याचे कर्तव्य नियोजन अधिकाऱ्याचे होते. अन्यथा, प्रत्येक जमीनमालक हे पाहील की, आपली जमीन योग्य नसली आणि / किंवा फारशी बहुमोल नसली, तरी ती आरक्षणाखाली ठेवली जाईल आणि ती महानगरपालिका आणि/किंवा नियोजन प्राधिकरणाद्वारे संपादित केली जाईल आणि त्यानंतर त्याला मोबदला दिला जाईल. जर महानगरपालिका / नियोजन प्राधिकरण यांच्या मते, ज्या कारणांसाठी जमीन आरक्षित ठेवण्यात आली आहे, त्या कारणांसाठी ती योग्य आणि/ किंवा वापरण्यायोग्य नसेल, तर महानगरपालिका आणि/ किंवा नियोजन प्राधिकरण आणि / किंवा समुचित प्राधिकरण यांना ती जमीन संपादित करण्यासाठी भाग पाडले जाऊ शकत नाही. अन्य कोणत्याही अर्थामुळे सत्तेचा आभासी आणि फसवा वापर होईल आणि सरकारी तिजोरीवर आर्थिक बोजा पडेल.

१६. या टप्प्यावर, हे लक्षात घेणे आवश्यक आहे की, प्रत्यक्षात महानगरपालिकेने अधिग्रहण न करण्यासाठी वैध कारण होते. सन २०१३ च्या अधिनियमानुसार महानगरपालिकेला रु.७७,६५,१२,०००/- इतकी प्रचंड रक्कम सन २०१३ च्या अधिनियमांतर्गत नुकसान भरपाईपोटी देणे आवश्यक होते. महानगरपालिकेच्या म्हणण्यानुसार, जेव्हा संपादनाचा संपूर्ण वार्षिक अर्थसंकल्प रु. २१ कोटी इतका होता, तेव्हा अशी मोठी नुकसानभरपाई देणे त्यांच्या आर्थिक स्थितीच्या आणि / किंवा अर्थसंकल्पीय तरतुदीच्या पलीकडे होते, तेसुद्धा याकरिता की, ज्या कारणासाठी जमीन राखीव ठेवण्यात आली आहे त्या कारणासाठी ती योग्य आणि / किंवा वापरण्यायोग्य नाही. हे खरे असू शकते की, एमआरटीपी कायद्याअंतर्गत विकास आराखडयामध्ये, नियोजन प्राधिकरण आणि/किंवा योग्य प्राधिकरणाने एमआरटीपी कायद्याच्या कलम २२ च्या खंड (ख) आणि (ग) आणि कलम ३१ च्या पोट-कलम (५) मध्ये नमूद केलेल्या सार्वजनिक हेतूंसाठी तरतुदी करणे आवश्यक आहे आणि शहराच्या योग्य नियोजनासाठी ते इष्ट देखील असते आणि म्हणूनच, ज्या कारणांसाठी, म्हणजे सार्वजनिक कारणांसाठी जमीन राखीव ठेवण्यात आली आहे, त्या कारणांकरिता आर्थिक अडथळा हा विचारात घ्यावयाचा एकमेव मुद्दा असू शकत नाही. परंतु, त्याच वेळेस, जेव्हा एवढ्या मोठ्या प्रमाणात नुकसान भरपाई द्यावी लागणार आहे आणि मोठा आर्थिक बोजा पडणार आहे, जो महानगरपालिकेच्या आर्थिक क्षमतेच्या पलीकडे आहे, तेव्हा विकासासाठी विशिष्ट प्रमाणात जमिनीचे आरक्षण

नव्याने सुरू करण्यापूर्वी अशी आर्थिक अडचण हा जरी एकमेव नसला तरी, विचारात घ्यावयाचा एक संबंधित मुद्दा म्हणता येऊ शकतो. अन्यथासुद्धा, या प्रकरणातील वस्तुस्थिती व परिस्थितीत ज्या कारणांसाठी जमीन राखीव ठेवण्यात आली आहे, त्या कामासाठी ती अयोग्य व निरूपयोगी असल्याचे निदर्शनास आल्यानंतर, अशा निरुपयोगी व अयोग्य जमिनीचा मोठा मोबदला देण्यास पालिकेला भाग पाडता येऊ शकत नाही.

१७. आता, जर महानगरपालिका नुकसान भरपाई देण्याच्या स्थितीत नसेल तर त्या परिस्थितीत नुकसान भरपाईच्या रकमेच्या बदल्यात टीडीआर स्वीकारण्यास तयार असल्याचे मूळ जमीनमालकांच्या वतीने केलेले निवेदन विचारात घेतले जाईल. एकेकाळी वरील प्रस्ताव महानगरपालिकेच्या विचाराधीन होता आणि जमीन मालकांना टीडीआर स्वीकारण्याचे निर्देश देण्यासाठी महानगरपालिकेने उच्च न्यायालयात दिवाणी अर्जसुद्धा दाखल केला. त्यामुळे ॲप्रोबेट आणि रिप्रोबेट (दोनपैकी एक स्वीकारणे किंवा नाकारणे) या तत्त्वानुसार मूळ जमीनमालकांना टीडीआर नाकारण्याची परवानगी महानगरपालिकेला आता देता येणार नाही, असा युक्तिवाद जमीनमालकांकडून केला आहे. आम्ही असे निरीक्षण नोंदवितो की, सर्वप्रथम हे लक्षात घेणे आवश्यक आहे की, सदर ॲप्रोबेट आणि रिप्रोबेट हे तत्त्व जमीनमालकांनाही तितकेच लागू होईल. उच्च न्यायालयासमोर मूळ जमीनमालकांनी विनिर्दिष्टरीत्या दिनांक ०१.०८.२०१८ आणि दिनांक ०७.०८.२०१८ रोजी प्रतिज्ञापत्र दाखल केले, जसे उच्च न्यायालयाने

आक्षेपित न्यायनिर्णयाच्या आणि आदेशाच्या परिच्छेद ५ मध्ये असे निरीक्षण नोंदविले आहे आणि असे नमूद केले आहे की, त्यांना टीडीआर चा लाभ घ्यायचा नाही आणि त्यांची उच्च न्यायालयासमोर असलेली एकमेव विनंती, जमीन संपादित करणे आणि त्यांना नुकसानभरपाई देणे अशी आहे. त्यामुळे आता प्रश्नाधीन जमिनीच्या संदर्भात टीडीआरसाठी विनंती करण्याचा पर्याय उत्तरवादी- मूळ जमीनमालकांना खुला नाही.

१७.१ अन्यथासुद्धा, अधिग्रहित करावयाची जमीन महानगरपालिकेस योग्य आणि / किंवा वापरण्यायोग्य असल्यास, राखीव जमिनीच्या संदर्भात नुकसानभरपाईच्या बदल्यात टीडीआर मिळण्यास जमीनमालक पात्र आहे. ही जमीन ज्या कारणांसाठी राखीव ठेवण्यात आली आहे त्या कारणांसाठी ती वापरण्यायोग्य नाही आणि/किंवा योग्य नाही असे एकदा निदर्शनास आले की, जमीन संपादित करून मोबदल्याच्या रकमेच्या बदल्यात टीडीआर देण्यासाठी महानगरपालिकेला भाग पाडता येऊ शकत नाही आणि तसे निर्देश देता येऊ शकत नाहीत. ज्या अंतर्गत टीडीआरचा दावा केला जातो, त्या महाराष्ट्र राज्याच्या एकात्मिक विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन विनियम, २०२० (यूडीसीपीआर, २०२०) च्या खंड ११.२.२ नुसारसुद्धा, टीडीआरच्या अनुषंगाने नुकसान भरपाई खालील बाबींकरिता अनुज्ञेय असेल.

" xxxxxxxx

ii) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ च्या मानलेल्या आरक्षणाखाली जमीन ;

xxxxxxxxxx

v) आरक्षित किंवा मानल्या गेलेल्या आरक्षित जागेवर सुविधांचा विकास किंवा बांधकाम ;

xxxxxxxxx"

म्हणून, तात्कालिक प्रकरणाप्रमाणे आरक्षण संपुष्टात आल्याचे मानल्यात येणाऱ्या आरक्षित जमिनीच्या मोबदल्याच्या बदल्यात कोणताही टीडीआर देता येणार नाही, असा युक्तिवाद केला जाऊ शकतो.

१७.२ वरील विनियमांच्या खंड ११.२.३ मध्येसुद्धा असे नमूद करण्यात आले आहे की, विद्यमान नाला, नदी, नैसर्गिक प्रवाह, नैसर्गिक तलाव, टाकी, पाणवठे इ. साठी आणि यूडीसीपीआर, २०२० च्या तरतुदींनुसार विकसित न करता येणारी आरक्षणे यांकरिता टीडीआर देण्यास परवानगी दिली जाणार नाही.

म्हणून, वर नमूद केलेल्या कारणांमुळे उत्तरवादींना टीडीआर देण्याची त्यांची विनंती फेटाळण्यास पात्र आहे आणि ती याद्वारे फेटाळण्यात येत आहे.

१८. वरील बाबी लक्षात घेता आणि वर नमूद केलेल्या कारणांमुळे, प्रस्तुत अपील यशस्वी ठरते. सन २०१३ च्या कायद्याच्या कलम १९ अन्वये

घोषणा करण्याचे आणि परिणामी प्रश्नाधीन जमीन संपादित करण्याचे आणि सन २०१३ च्या कायद्यातील तरतुदींनुसार उत्तरवादींना - मूळ जमीनमालकांना नुकसान भरपाई देण्याचे निर्देश अपीलकर्त्यास देण्याचा उच्च न्यायालयाने पारित केलेला आक्षेपित न्यायनिर्णय आणि आदेश रद्द बातल ठरविण्यात येत आहे. परिणामी, मूळ जमीनमालकांच्या वतीने उच्च न्यायालयात दाखल केलेली मूळ रिट याचिका (रिट याचिका क्र.५३१०/२०१८) खारीज करण्यात येत आहे.

त्यानुसार प्रस्तुत अपील मंजूर करण्यात येत आहे. परंतु, या प्रकरणातील वस्तुस्थिती आणि परिस्थिती पाहता, खर्चाबाबत कोणतेही आदेश दिले जाणार नाहीत.

दिवाणी अपील क्र. ५११/२०२२.

१९. दिवाणी अपील क्र. ५१०/२०२२ मध्ये या न्यायालयाने पारित केलेल्या न्यायनिर्णय आणि आदेश लक्षात घेता, ज्या सार्वजनिक कारणांसाठी जमीन आरक्षित करण्यात आली होती, त्या जागेचे आरक्षण संपुष्टात आल्याचे घोषित करण्याच्या मर्यादेपर्यंत दिवाणी अपील क्र. ५११/२०२२ अंशतः मंजूर करण्यात येत आहे.

खर्च नाही.

x-x-x-x

अस्वीकरण

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

x-x-x-x