मुंबई उच्च न्यायालय, मुंबई
सामान्य मूळ दिवाणी अधिकार क्षेत्र

रिट याचिका (एल) क्र. 2023 चा 6307

साकीब अयूब खान. ....याचिकाकर्ता

विरुद्ध

1.. कल्याण डोंबिवली महानगरपालिका
2.. प्रभाग अधिकारी/सहाय्यक आयुक्त,
प्रभाग सी, कल्याण–डोंबिवली महानगरपालिका
3.. सलमान ए. डोलारे. ....उत्तरवादी

श्री. अमृत जोशी आय/बी. प्रदीप सिंग याचिकाकर्त्यासाठी

श्री. ए एस राव ए/डब्ल्यू प्रशांत कांबळे, उत्तरवादी क्रमांक 1 आणि 2 साठी.

किशोर पाटील, उत्तरवादी क्र.3 साठी.

——————————————

कोरमः जी. एस. कुलकर्णी आणि
आर. एन. लड्ढा, न्या., न्या.
दिनांक : 15 मार्च, 2023

——————————————

मौखिक न्यायनिर्णय (जी. एस. कुलकर्णी, जे.)

1. हे आणखी एक प्रकरण आहे ज्यात याचिकाकर्त्याने मोठ्या प्रमाणावर केलेल्या अनधिकृत व्यावसायिक बांधकामाचा मुद्दा आहे.

2. भारतीय राज्यघटनेच्या Article 226 अन्वये या याचिकेत महाराष्ट्र महानगरपालिका कायदा 1949 (थोडक्यात "**MMC कायदा**") कलम 260(1)[1] अंतर्गत याचिकाकर्त्याला 21 फेब्रुवारी 2023 रोजी उत्तरवादी क्र. 1–कल्याण डोंबिवली महानगरपालिका (थोडक्यात "**महानगरपालिका**") द्वारे जारी केलेल्या

नोटीसला आव्हान दिले आहे. ज्यामध्ये याचिकाकर्त्याने व्यावसायिक बांधकाम केले आहे त्या जमिनीच्या भूखंडा बाबतची बांधकाम संदर्भातील सर्व कागदपत्रे सादर करण्यास सांगितले होते. याचिकाकर्ता व्यावसायिक उपक्रम राबवत आहे, म्हणजेच साहिल दरबार हॉटेलच्या नावाने व्यवसाय करित आहे, तसेच बेकरी देखील चालवत आहे.

3. महानगरपालिकेने नोंदवले आहे की ज्या बांधकामामध्ये याचिकाकर्त्याद्वारे हे दोन उपक्रम राबवले जात आहेत ते महानगरपालिकेने अधिकृत केलेले नाही आणि/किंवा बेकायदेशीर बांधकाम आहे. त्यानुसार याचिकाकर्त्याला 2 मार्च 2023 रोजी दुपारी 4 ते 5 या वेळेत त्या संदर्भातील सर्व कागदपत्रे सादर करण्यास सांगितले होते. जमिनीच्या मालकीची कागदपत्रे तसेच अकृषिक (NA) प्रमाणपत्राव्यतिरिक्त, याचिकाकर्त्याला उत्तरवादी –महानगरपालिकेने जारी केलेली कोणतीही बांधकाम परवानगी आणि त्या संदर्भात मंजूर योजना सादर करण्याचे आवाहन केले होते. अशी नोटीस याचिकाकर्त्याला 22 फेब्रुवारी, 2023 रोजी प्राप्त झाली होती आणि याचिकाकर्त्याने 24 फेब्रुवारी 2023 रोजी सदर नोटीसला उत्तर दिले होते, जे 24 फेब्रुवारी 2023 रोजी महापालिकेला प्राप्त झाले होते. उत्तराची एक प्रत याचिकेला प्रदर्श "V" (पृष्ठ 161) सोबत जोडली आहे. याचिकाकर्त्याचे विद्वान वकील श्री. जोशी यांनी निदर्शनास आणून दिले की, हॉटेल आणि बेकरी व्यतिरिक्त, यासीन ऑटो गॅरेज, माजिद टायर्स, कामिल रेफ्रिजरेटर, खान पंप शॉप या नावाने एक ऑटो गॅरेज देखील आहे, याचिकाकर्त्याने हाती घेतल्याप्रमाणे जे बांधकामातून चालत आहेत आणि जे अनेक वर्षांपासून अस्तित्वात आहेत.

4. तथापि, याचिकाकर्त्याचे म्हणणे आहे की तो जमिनीचा मालक आहे, तरीही त्याने अशी कोणतीही कागदपत्रे सादर केली नाहीत जी दाखवेल की या सर्व व्यावसायिक युनिट्स चालवताना केलेले बांधकाम कोणत्याही प्रकारे अधिकृत आणि/किंवा कायदेशीर आणि/किंवा महानगरपालिकेने अशा बांधकामाला मंजुरी दिली आहे. दुस–या शब्दात सांगायचे तर, याचिकाकर्त्याने केलेले बांधकाम

महापालिकेकडून कोणतीही परवानगी न घेता केलेले असेल, तर ते बेकायदेशीर आणि अनधिकृत असल्याचे बंधनकारक आहे. तसेच, अनधिकृत बांधकामे हटविण्याची कारवाई सुरू असताना महामंडळाच्या अधिका–यांवर भ्रष्टाचाराचे बेपर्वा आरोप करणे, अशी बेकायदा बांधकामे करणाऱ्या व्यक्तींकडून नित्याचीच पद्धत अवलंबल्याचे दिसून येते. MMC कायद्याच्या कलम 260 (1) अन्वये जारी केलेल्या कॉर्पोरेशनच्या नोटीसला याचिकाकर्त्याच्या वतीने सादर केलेल्या उत्तराच्या अंतिम परिच्छेदातून दिसून आलेले सध्याचे प्रकरण अपवाद नाही. अशा कारणास्तव, कलम 260 (1) अन्वये महानगरपालिकेने जारी केलेल्या नोटीसमुळे व्यथित होऊन, खालील सवलती मिळण्यासाठी सध्याची रिट याचिका दाखल करण्यात आली आहे.

"(i).. मँडमसच्या योग्य रिटद्वारे किंवा अशा इतर रिटद्वारे 21/02/2023 च्या MMC कायद्याच्या कलम 260 (1) अंतर्गत उत्तरवादी क्रमांक 2 द्वारे संबोधित केलेली नोटीस कृपया रद्दबातल करावी.

(ii).. अशा मँडमसच्या योग्य रिटद्वारे व इतर आदेशाद्वारे, उत्तरवादी क्र. 1 आणि उत्तरवादी क्र. 2 वर दिलेल्या जमिनीच्या या भागावर अस्तित्वात असलेल्या याचिकाकर्त्याच्या या बांधकामांना पाडण्यास प्रतिबंध केला जाईल.

किंवा पर्यायी पद्धतीः

(iii).. या माननीय न्यायालयाच्या योग्य रिट किंवा माननीय न्यायालयाला योग्य वाटेल तसे आदेशाद्वारे,उत्तरवादी क्रमांक 1 आणि उत्तरवादी क्रमांक 2 ला अशा अटींवर याचिकाकर्त्याच्या बांधकामात आपसी सामंजस्याने मिटविण्याबाबत आदेशित करावे.

(iv).. या माननीय न्यायालयाच्या योग्य रिट किंवा आदेशाद्वारे, हे न्यायालय या कृतीत सहभागी असलेल्या उत्तरवादी क्र. १ च्या व्यक्तीविरोधात आणि उत्तरवादी क्र. ३ च्या विरोधात फसवणूक केल्याबद्दल योग्य ती कठोर कारवाई करू शकते.

(v).. या याचिकेची सुनावणी आणि निकाल प्रलंबित असताना, कलम 1 आणि 2 मध्ये अंतरिम आणि अंतरिम दिलासा याचिकाकर्त्याच्या बाजूने दिला जावा

(vi).. आणि असा आदेश जो माननीय उच्च न्यायालयाला याचिकाकर्त्यासाठी योग्य वाटेल आणि जो याचिकाकर्त्याच्या बाजुने असेल."

5. ही याचिका दिनांक 4 मार्च 2023 रोजी दाखल करण्यात आली. महानगरपालिका पुढील कारवाई करण्याची शक्यता लक्षात घेऊन ही याचिका तातडीने या न्यायालयासमक्ष सादर करण्यात आली.

6. याचिकाकर्त्याचे विद्वान वकील श्री. जोशी यांच्याकडे मर्यादित निवेदने आहेत. याचिकेत केलेल्या प्रार्थनेच्या समर्थनार्थ त्यांचे पहिले निवेदन असे आहे की, याचिका प्रलंबित असताना महानगरपालिका यांनी दिनांक 8 मार्च 2023 रोजी एक आदेश पारित केला आहे; ज्याची प्रत अभिलेखावर दाखल केलेली आहे. सदर आदेशाचे अवलोकन केल्यानंतर असे निदर्शनास येते की, याचिकाकर्त्याचे "म्हणणे" ऐकल्यावर आणि सर्व कागदपत्रे ज्यावर त्याने विश्वास दर्शविला आहे , ते तपासल्यानंतर महानगरपालिकेच्या नियुक्त अधिकाऱ्याने असा निष्कर्ष काढला की , आक्षेपार्ह बांधकाम अनधिकृत होते आणि संबंधित नोटीस मिळाल्यापासून सात दिवसाचे आत, कायद्याच्या कलम 260 (2) च्या तरतुदीप्रमाणे याचिकाकर्त्याने ते हटविणे गरजेचे आहे, अन्यथा सदर बेकायदेशीर बांधकाम हटविण्यासाठी महानगरपालिकेला त्यात नमूद केल्याप्रमाणे योग्य ती पावले उचलावी लागतील. श्री. जोशी सादर करतात की, दिनांक 8 मार्च, 2023 रोजी महानगरपालिकेने अनधिकृत बांधकाम म्हणून जाहीर केल्याचे आदेशानुसार, याचिकाकर्त्यास सदर अनधिकृत बांधकाम नियमित करण्यासाठी अर्ज सादर करण्याची परवानगी देण्यात यावी आणि जोपर्यंत नियमितीकरणाचे अर्जावर निर्णय होत नाही, तोपर्यंत महानगरपालिकेला त्यांनी आक्षेप घेतलेल्या बांधकामाबाबत कोणतीही कठोर कारवाई न करण्याचे निर्देश देण्यात यावे.

7. महानगरपालिकेतर्फे आक्षेपित नोटीस जारी करण्याच्या कारवाईबाबत सुद्धा श्री जोशी यांनी निवेदन सादर केले आहे. त्यांचे पहिले निवेदन असे आहे की , दिनांक 21 फेब्रुअरी 2023 रोजी महानगरपालिकेने कलम 260(1) अन्वये जारी केलेले आक्षेपित नोटीस याचिकार्त्यास त्याचे उत्तर देण्यास पुरेसा वेळ देत नाही आणि / किंवा किमान दिवसांची मुद्दत देत नाही आणि अशा कारणास्तव दिनांक 8 मार्च 2023 रोजीच्या परिणामी आदेशासह उक्त नोटीस अंतर्गत कोणतीही कारवाई, जरी

आक्रामक नसली तरी ती बेकायदेशीर मानली जाणे आवश्यक आहे. सदर निवेदनाला पाठिंबा देण्यासाठी, श्री. जोशी यांनी **"सोपान मारुती थोपटे आणि इतर" – विरुद्ध– पुणे महानगरपालिका आणि इतर"** या प्रकरणात द्विसदस्यीय खंडपीठाने दिलेल्या निर्णयावर विश्वास दर्शविला आहे.

8. श्री. जोशी यांनी मांडलेल्या युक्तिवादाचे कौतुक करण्यासाठी आणि विशेषकरून सदर प्रकरणातील तथ्यांमध्ये, वैधानिक तरतुदी म्हणजे मुंबई महानगरपालिका कायद्याचे कलम 260 अन्वये नोंद घेणे योग्य राहील, ज्यात असे म्हटले आहे :–

"260. नियम किंवा उपनियमाविरुद्ध इमारत किंवा बांधकामाच्या संदर्भात कार्यवाही सुरु करणे.

(1) आयुक्त, अधिकृत राजपत्रातील अधिसूचनेद्वारे महापालिकेच्या अधिकाऱ्याला, सदर कलम आणि कलम 261, 264, 267 आणि 478 चे प्रयोजनार्थ, 'नियुक्त अधिकारी' म्हणून नियुक्त करेल. अधिसूचनेत निर्दिष्ट केलेले स्थानिक क्षेत्र नियुक्त अधिकाऱ्याचे अधिकारक्षेत्र असेल आणि वेगवेगळ्या स्थानिक क्षेत्रांसाठी वेगवेगळ्या अधिकाऱ्यांची नियुक्ती केली जाऊ शकते.

(1A) कलम 254 मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे एखादी इमारत उभारणे किंवा अशा कोणत्याही कामाची अंमलबजावणी करणे नियम किंवा उपनियमातील तरतुदींच्या विरोधात असेल तर नियुक्त अधिकारी जोपर्यंत त्याला कलम 264 अन्वये अशा इमारती किंवा बांधकाम संदर्भात कार्यवाही करणे आवश्यक वाटत नाही तोपर्यंत –

(a) लेखी नोटीसद्वारे, जो व्यक्ती अशी इमारत उभी करीत आहे किंवा असे बांधकाम करीत आहे किंवा अशी इमारत उभी केली आहे किंवा नोटीसमध्ये नमूद केल्याप्रमाणे अशा दिवशी किंवा त्यापूर्वी असे काम पूर्ण केले आहे, त्याने स्वाक्षरी केलेल्या लेखी निवेदनाद्वारे किंवा त्यासंदर्भात त्याने अधिकृत केलेल्या प्रतिनिधीद्वारे आणि नियुक्त अधिकाऱ्याला संबोधित करून असे बांधकाम किंवा काम का काढून टाकले जाऊ नये, त्यात बदल का केला जाऊ नये किंवा का पाडला जाऊ नये, असे कळवावे, किंवा

(b) नोटीसमध्ये नमूद केलेल्या दिवशी, अशा वेळी आणि ठिकाणी संबंधित व्यक्तीने वैयक्तिकरित्या किंवा त्यासंदर्भात त्याने अधिकृत केलेल्या प्रतिनिधीमार्फत उपस्थित राहणे आवश्यक आहे आणि अशा

इमारती किंवा असे काम का हटविले जाऊ नये, त्यात बदल का केला जाऊ नये किंवा का पाडले जाऊ नये, याची पुरेशी कारणे दाखविणे आवश्यक आहे.

(2) अशी इमारत किंवा काम का हटविले जाणार नाही, त्यात बदल का केला जाणार नाही किंवा का पाडले जाणार नाही, याविषयी नियुक्त अधिकाऱ्यास समाधानकारक कारणे दाखविण्यात जर अशी व्यक्ती अपयशी ठरली तर नियुक्त अधिकारी इमारत किंवा बांधकाम हटवू शकतो, त्यात बदल करू शकतो किंवा पाडू शकतो आणि त्याकरिता लागणारा खर्च संबंधित व्यक्तीकडून आकारला जाईल.

9. असे दिसून येते की, विधानमंडळाने 2012 च्या महाराष्ट्र अधिनियम 2 द्वारे या कायद्याच्या कलम 260 मध्ये सुधारणा केली आहे, ज्याद्वारे उप–कलम (1) अंतर्गत विद्यमान तरतुदीस उप–कलम (1A) म्हणून पुन्हा क्रमांकित करण्यात आले. कलम 260 च्या उप–कलम (1A) चे वाचन केल्यास हे स्पष्ट होते की, कलम 254 मध्ये नमूद केलेले नियम किंवा उपनियमांच्या तरतुदींच्या विरुद्ध जर एखादी इमारत उभी केली असेल किंवा अशा प्रकारची कामे सुरु केली किंवा केली गेली असतील आणि नियुक्त अधिकाऱ्याला कलम 264 अन्वये अशा इमारती किंवा कामाच्या बाबतीत कार्यवाही करणे आवश्यक वाटत नसेल, तर अशा परिस्थितीत नियुक्त केलेल्या अधिकाऱ्याने लेखी नोटीस देऊन अशा इमारतीची उभारणी किंवा अशा प्रकारची कामे करणाऱ्या व्यक्तीने नोटीसमध्ये नमूद केलेल्या दिवशी किंवा त्यापूर्वी स्वाक्षरी केलेल्या लेखी निवेदनाद्वारे किंवा त्यासंदर्भात त्याने अधिकृत केलेल्या प्रतिनिधीद्वारे आणि नियुक्त अधिकाऱ्याला संबोधित करून अशी इमारत किंवा बांधकाम का हटविले जाऊ नये, त्यात बदल का केले जाऊ नये किंवा का पाडले जाऊ नये, याचे पर्याप्त कारण द्यावे लागेल. उप–कलम (1A) च्या उपखंड (b) मध्ये अशी अट आहे की, उक्त व्यक्तीला नोटीसमध्ये नमूद केलेल्या दिवशी, वेळी आणि ठिकाणी, वैयक्तिकरीत्या किंवा त्याकरिता त्याने अधिकृत केलेल्या प्रतिनिधीमार्फत उपस्थित राहून अशी इमारत किंवा बांधकाम का हटविले जाऊ नये, त्यात बदल का केले जाऊ नये किंवा का पाडले जाऊ नये, याचे पर्याप्त कारण नियुक्त अधिकाऱ्यास द्यावे लागेल. उप–कलम (2) मध्ये अशी तरतूद आहे की जर अशी

व्यक्ती, नियुक्ती अधिकाऱ्याच्या समाधानासाठी अशी इमारत किंवा बांधकाम का हटविले जाऊ नये, त्यात बदल का केले जाऊ नये किंवा का पाडले जाऊ नये याचे पुरेसे कारण दाखविण्यात अपयशी ठरली तर नियुक्त अधिकारी ती इमारत किंवा बांधकाम हटवू शकतो, त्यात बदल करू शकतो किंवा पाडू शकतो आणि त्याकरिता लागणारा खर्च संबंधित व्यक्ती करेल. अशा प्रकारे, ही तरतूद कोणताही विशिष्ठ वेळ देण्याबद्दल मौन बाळगून आहे.

10. असे असले तरिही, सध्याच्या प्रकरणातील वस्तुस्थितीमध्ये एकापेक्षा जास्त कारणांसाठी, **"सोपान मारुती थोपटे आणि इतर (वरील)"** मधील निर्णयावर विसंबून श्री जोशी यांनी सादर केलेले निवेदन स्वीकारण्यास आम्ही इच्छुक नाही. हे निश्चित आहे की, अपुरी नोटीस देण्याबाबतचा कोणताही मुद्दा नैसर्गिक न्यायाच्या तत्वांना स्पर्श करणारा आणि कायद्याला आवश्यक असणाऱ्या संदर्भातील मुद्दा आहे. प्राप्त परिस्थितीमध्ये पुरेसे प्रतिवेदन करण्याचा संधीच्या अभावामुळे नोटीशी पूर्वग्रहबाधित स्थितीत येऊ शकतो. परंतु अश्या प्रकारची पूर्वग्रहबाधा झाली आहे काय हा प्रश्न दिलेल्या प्रकरणात विचारात घ्यायचा आहे. या कारणास्तव, कोणताही पूर्वग्रह न बाळगता, नैसर्गिक न्यायाच्या तत्वांचा भंग केल्याचा केवळ दावा करणे, हा निरर्थक युक्तिवाद आहे. या संदर्भात, प्रस्तुत प्रकरणातील तथ्यांमध्ये याचिकाकर्त्याला पुरेशी नोटीस उपलब्ध होती किंवा नाही याची खातरजमा न्यायालयाला करावी लागेल. सध्याचे प्रकरणात हे स्पष्ट आहे की, दिनांक 21 फेब्रुअरी 2023 रोजी याचिकाकर्त्याला कलम 260 (1) अंतर्गत नोटीस बजावण्यात आली होती, ज्यावर दिनांक 24 फेब्रुअरी 2023 रोजी याचिकाकर्त्याने लगेच तपशीलवार उत्तर दिले आणि महानगरपालिकेला सम तारखेला प्राप्त झाले. सदर नोटीसला उत्तर देताना, कोणत्याही न्याय समर्थनीय कारणास्तव 15 दिवसांची नोटीस जारी करणे आवश्यक आहे, अशी कोणतीही तक्रार करण्यात आलेली नाही. वास्तविक पाहता, दिलेले उत्तर हे कोणतेही कागदपत्र सादर न करता बांधलेली इमारत अधिकृत होती, याचे तपशीलवार उत्तर आहे. आमच्या मते, अशा परिस्थितीत एकदा याचिकाकर्त्याने अशी कोणतीही तक्रार केली नाही की नोटीस पुरेशी नव्हती आणि याचिकाकर्त्याद्वारे स्पष्ट

पूर्वग्रह नसताना, याचिकाकर्त्यासाठी असा युक्तीवाद करण्यास मार्ग राहणार नाही की सदर नोटीस **"सोपान मारुती थोपटे आणि इतर (वरील)"** या प्रकरणात द्विसदस्यीय खंडपीठाने जो निर्णय दिला होता त्याचा भंग होईल. कोणत्याही परिस्थितीत, पुरेशी नोटीस न मिळाल्यामुळे याचिकाकर्त्याला काही पूर्वग्रह असल्यास याचिकेत नमूद केलेले नाही. अशा प्रकारे, या न्यायालयासमोर पहिल्यांदाच कोणताही पूर्वग्रह निर्माण केल्याची मूलभूत चाचणी पूर्ण न करता, श्री. जोशी यांनी आग्रह केल्याप्रमाणे हा युक्तिवाद स्वीकारला जाऊ शकत नाही.

11. अन्यथा, हे सुनिश्चित आहे की, जेव्हा पक्षकारांना कायदेशीर अधिकार प्राप्त होतात, तेव्हा असे कायदेशीर अधिकार असलेल्या पक्षकारांना असे कायदेशीर अधिकार सोडून देणे आणि / किंवा उंबरठ्यावर राहून असा दावा न करता अश्या अधिकारांच्या प्रतिपादनाविरुद्ध संमती देणे, हे नेहमीच खुले असते. ज्या व्यक्तीने अश्या परिस्थितीत आक्षेप न घेता, किंवा उंबरठ्यावर ठामपणे सांगायचे असेल तेव्हा अशा कायदेशीर अधिकारांचा दावा न करून परिस्थिती स्वीकारलेल्या व्यक्तीला वळण्याची परवानगी कायदा नक्कीच देणार नाही. अशा परिस्थितीत देखील, प्रतिबंधक कबुलीच तत्व लागू होते. सध्याचे प्रकरण अशा श्रेणीत येते जेव्हा याचिकाकर्त्याने सुरुवातीपासूनच ही नोटीस अपुरी नोटीस आहे असा युक्तिवाद करून आक्षेपित नोटीसमुळे याचिकाकर्त्याला झालेला पूर्वग्रहावर त्याने कधीही आक्षेप घेतला नाही. हे स्पष्ट आहे की, याचिकाकर्त्याने त्याच्या तपशीलवार उत्तराद्वारे अशा नोटीसला प्रतिसाद दिला आहे, तथापि बांधकाम अधीकृत आणि कायदेशीर असल्याचे समर्थन सामग्रीचा एकही भाग न देता. अशा प्रकारे, सध्याच्या परिस्थितीत, या न्यायालयाच्या द्विसदस्यीय खंडपीठाने **"सोपान मारुती थोपटे आणि इतर (वरील)"** मध्ये दिलेल्या कायद्याचा अवलंब करून, आक्षेपित नोटीस बेकायदेशीर ठरविता येत नाही.

12. श्री. जोशी यांनी याचिकाकर्त्याला नियमितीकरणाचा अर्ज देण्याची परवानगी द्यावी, अशी विनंती केली होती, त्या बाबात आम्ही एकापेक्षा जास्त कारणास्तव असे निवेदन स्वीकारण्यास इच्छुक नाही. सर्वप्रथम हे अजिबात मान्य करता येत नाही की,

सध्याच्या प्रकारांमधील वस्तुस्थितीत कायद्यातील तरतुदींचे पालन न करता, याचिकाकर्त्याने केलेले असे अनधिकृत किंवा बेकायदेशीर बांधकाम नियमित करण्याची परवानगी दिली जाऊ शकते. बेकायदेशीर बांधकामाचा प्रत्येक प्रकरणात, जेव्हा त्याविरोधात कारवाई केली जाते, तेव्हा अवैध /अनधिकृत बांधकाम वाचविण्यासाठी नियमितीकरणाचा अर्ज दिला जाऊ शकतो, हे मान्य करता येणार नाही. कोणत्याही बांधकामासाठी पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक असलेल्या कायद्यातील महत्त्वाच्या तरतुदींना पराभूत करणारी अशी कारवाई नेहमी अनुज्ञेय कारवाई म्हणून स्वीकारली जाऊ शकत नाही. नियमितीकरणाची तरतूद हे असे शस्त्र असू शकत नाही ज्याचा वापर याचिकाकर्त्याने अनधिकृत बांधकाम श्रेणीच्या प्रत्येक प्रकरणात नियमितीकरणासाठी केला पाहिजे. जर अशा प्रकारच्या कारवाईला परवानगी दिली, तर ते एम. आर. टी. पी. चे कलम 53(3) आणि सह–कलम 44 मधील तरतुदींविरुद्ध हिंसाचार करण्यासारखे होईल. वास्तविक पाहता, अशा कोणत्याही कारवाईला परवानगी देणे म्हणजे बेकायदेशीर बांधकामाला महत्व देणे आणि / किंवा अनधिकृत बांधकामाला प्रोत्साहन देणे होय. अशी बेकायदेशीर बांधकामे उभी राहिल्यास, कायदेविहीन शासन होईल. जेव्हा ते नियोजन कायद्यांतर्गत बांधकाम नियंत्रित करण्यासाठी कठोर तरतुदी विहित करते, तेव्हा विधानमंडळाचा असा हेतू कधीही असू शकत नाही.

13. या संदर्भात **कालका रिअल इस्टेट्स प्रायव्हेट लिमिटेड आणि अन्य –विरुद्ध– बृहन्मुंबई महानगरपालिका आणि इतर** [3] यात द्वि सदस्य खंडपीठाने नुकत्याच दिलेल्या निकालात नमुद केले आहे कि या विषयावरील अनेक निर्णय विचारात घेऊन असे निरीक्षण नोंदवले आहे की, अनधिकृत बांधकामांना रोखून ठेवणे/नियमित करणे हे कायद्याच्या तरतुदींचे मोठे उल्लंघन ठरेल आणि अनधिकृत बांधकामे करण्यासाठी दोषींना प्रोत्साहित केले जाईल. न्यायालयाचे **एम. आय. बिल्डर्स (पी) लिमिटेड विरुद्ध राधे शाम साहु**[4], **सावित्रीबाईफुले शिक्षण प्रसारक मंडळ, कमलापूर – विरुद्ध – सोलापूर महानगरपालिका आणि इतर** [5], **सुपरटेक लि. –विरुद्ध– एमराल्ड कोर्ट**

ओनर रेसिडेंट वेलफेअर असोसिएशन आणि इतर[6] **आणि ईशा एकता अपार्टमेंट को–ऑप. हाऊसिंग सोसायटी लि. – विरुद्ध – मुम्बई महानगरपालिका**[7] याने सर्वोच न्यायालयाचा निर्णयाचा सन्दर्भ घेउन अनधिकृत आणि बेकायदेशीर बांधकामांशी संबंधित बाबींमध्ये न्यायालयांद्वारे कोणतीही शिथिलता दाखवली जाऊ शकत नाही, असे निरीक्षण नोंदवले. या निर्णयांद्वारे सर्वसामान्य धागा असा आहे की जर एखादे बांधकाम अनधिकृत असेल आणि/किंवा कायद्यातील प्रक्रियेचे पालन न करता बांधले गेले असेल तर ते टिकवून ठेवता येणार नाही आणि ते पाडणे आवश्यक असेल. अशा निर्णयांचा संदर्भ देणाऱ्या खंडपीठाच्या निरीक्षणांची नोंद घेणे प्रासंगिक ठरेल, ज्यात असे म्हटले आहेः

> " 85. सर्वोच्च न्यायालयाने **<u>एम. आय. बिल्डर्स (पी) लिमिटेड – विरुद्ध – राधे शाम शहु (1999) 6 एससीसी 464</u>** निर्णयावर विचार करुन हे मान्य केले की बांधकाम अनधिकृत असेल तर बिल्डर किंवा इतर कोणत्याही व्यक्तीचा कोणताही विचार केला जाऊ नये.अशा प्रकारच्या विवेकाचा वापर केला जाऊ शकत नाही ज्यामुळे बेकायदेशीर प्रवृत्तीला प्रोत्साहन मिळेल किंवा बेकायदेशीर प्रवृत्ती कायम राहील.अनधिकृत बांधकाम बेकायदेशीर असेल आणि अधिकृत करता येत नसेल तर ते पाडणे आवश्यक आहे. यातून बाहेर पडण्याचा कोणताही मार्ग नाही.न्यायव्यवस्थेतील विवेकाधिकार हे हितकारक मार्गाने मार्गदर्शित होऊ शकत नाही.न्यायालये कायदेशीर बंधनांपासून मुक्त नाहीत.कायद्याच्या चौकटीत राहून न्याय मिळाला पाहिजे. न्यायाधीशांना न्यायिक विवेकाचे झगे घालून विवेकानुसार निर्णय घेण्याचा अधिकार नाही आणि केवळ त्यांच्या वैयक्तिक आवडीनिवडी आणि विशिष्ट प्रवृत्तींच्या आधारे आदेश देण्याचा अधिकार नाही . न्यायिक विवेकाधिकार जिथे आवश्यक असेल तिथे कायद्यानुसार आणि कायदेशीर तत्त्वे निश्चित केली पाहिजेत.व्यापक हितसंबंध लक्षात घेऊन विवेकाधिकार वापरला जावा, असे मत व्यक्त करण्यात आले आहे.
>
> ८८. **<u>सावित्रीबाई फुले शिक्षण प्रसारक मंडळ, कमलापूर विरुद्ध सोलापूर महानगरपालिका आणि अन्य, 2019 एससीसी ऑनलाईन बॉम 1771</u>** प्रकरणात न्यायालयाने नमुद केले की भारतीय संविधानाच्या अनुच्छेद 226 अंतर्गत अधिकार क्षेत्र केवळ असाधारण नाही तर न्यायसंगत आणि विवेकाधीन देखील आहे.कायद्याला पायदळी तुडविण्यासाठी किंवा कायद्याच्या राजवटीची थट्टा करण्यासाठी त्याचा वापर करण्याची परवानगी दिली जाणार नाही. जर हे न्यायालय याचिकाकर्त्याला बांधकाम स्थळ किंवा महानगरपालिकेतील बांधकामाला परवानगी देत असेल तर आम्ही केवळ कायद्याच्या विरोधात काम करणार नाही तर कायद्याची खिल्ली उडवत आहोत.

93. सर्वोच्च न्यायालयाने **<u>सुपरटेक लिमिटेड विरुद्ध एमराल्ड कोर्ट ओनर रेसिडेंट वेलफेअर असोसिएशन आणि इतर , (2021) 10 एससीसी (1)</u>** प्रकरणांमध्ये बांधकाम अनधिकृत घोषित केलेल्या अर्जदाराने दाखल केलेले दिवाणी अपील फेटाळले आणि त्याची रिट याचिका उच्च न्यायालयाने फेटाळली . सर्वोच्च न्यायालयाच्या अनेक न्यायनिर्णया मधे आढळुन आले की, शहरी भागात, विशेषतः महानगरांमधील अनधिकृत बांधकामांमध्ये प्रचंड वाढ झाली आहे, जिथे जमिनीच्या किंमती वाढल्या आहेत. डेव्हलपर्स आणि प्लॅनिंग अथॉरिटीज यांच्यातील साटेलोटामुळे अनेकदा ही परिस्थिती उद्भवली आहे. सर्वोच्च न्यायालयाने नमुद केले आहे कि पर्यावरणावर गंभीर दुष्परिणाम करणाऱ्या बांधकामांना मंजुरी दिली जाणार नाही, याची खातरजमा करण्यासाठी संपूर्ण आदेशिका नियमन करण्यात आले आहे, म्हणूनच, जेव्हा डेव्हलपर्स द्वारे या नियमांचे उल्लंघन केले जाते, नियामक अधिकाऱ्यांच्या सहकार्याने नव्हे तर अनेकदा, शहरी नियोजनाच्या अगदी केंद्रस्थानी असते, त्यामुळे थेट परिणामी पर्यावरणाचे नुकसान होते आणि सुरक्षा मानके कमी होतात. सर्वोच्च न्यायालयाने नमुद केले आहे कि कायद्याचे पालन सुनिश्चित करण्यासाठी बेकायदेशीर बांधकामांवर कडक कारवाई करावी.

96. सर्वोच्च न्यायनिर्णय ने प्रतिकुल घेउन **<u>ईशा एकता अपार्टमेंट कोऑपरेशनच्या हाऊसिंग सोसायटी लि. विरुद्ध मुंबई महानगरपालिका, (2013) 5 एससीसी 357,</u>** ह्या न्यनिर्णय मधे असे नमुद केले की अनधिकृत बांधकाम नियोजित विकासाची संकल्पना नष्ट करते आणि सार्वजनिक अधिकाऱ्यांनी पुरविलेल्या मूलभूत सुविधांवर असहनीय भार टाकते. त्यानुसार सर्वोच्च न्यायालयाने असे नमुद केले आहे की सार्वजनिक प्राधिकरणाने केवळ अशा बांधकामांनाच पाडले नाही तर त्यात दोषी असलेल्यांना दंड देखील ठोठावला पाहिजे."

(जोर देण्यात आला)

14. द्वि सदस्यीय खंडपीठाच्या वरील न्यायनिर्णयाला सर्वोच्च न्यायालयाने विशेष अनुमती याचिका म्हणून मान्यता दिली आहे त्या द्वि सदस्यीय खण्डपिठाच्या न्यायनिर्णयला सर्वोच्य न्यायालयाने नाकारले आहे. त्यामुळे आम्ही याचिकाकर्त्याला अशी कृती करण्याची परवानगी देऊ शकत नाही. बेकायदेशीर आणि अनधिकृत बांधकामांसाठी कोणत्याही व्यक्तीला जबाबदार धरले जाऊ शकते आणि असे केल्यावर नियमितीकरणासाठी महानगरपालिकेशी संपर्क साधता येणार नाही, असे आमचे ठाम मत आहे.

15. याव्यतिरिक्त, श्री राव, महानगरपालिकेचे विद्वान वकील यांनी सांगितले आहे की, याचिकाकर्त्याची नियमित अर्ज करण्याची इच्छा असली तरी, अशा प्रकारचा अर्ज स्वीकारार्ह ठरणार नाही, कारण ज्या जमिनीवर बेकायदेशीर बांधकाम करण्यात आले आहे ती जमीन स्वतः विकास योजना आरक्षणाअंतर्गत आहे.महानगरपालिकेच्या वतीने देण्यात आलेल्या निवेदनाचा आम्ही स्वीकार करतो.

16. वरील कारणांमुळे, आम्ही या याचिकेवर विचार करण्यास इच्छुक नाही, जी पूर्णपणे चुकीची धारणा आहे.त्यानुसार तो फेटाळण्यात आला आहे.कोणत्याही प्रकारचा खर्च नाही.

17. या टप्प्यावर जोशी यांनी अंतरिम संरक्षणाची मागणी केली आहे.याचिकाकर्त्याचे विद्वान वकील जोशी यांनी केलेली विनंती आम्ही स्वीकारत नाही.उच्च न्यायालय संकेतस्थळावर या आदेशाची प्रत उपलब्ध झाल्यानंतर महानगरपालिकेला पुढील योग्य कार्यवाही करण्याची परवानगी असेल.

<u>दुसऱ्या सत्रात</u>

18. पहिल्या सत्रात वरील आदेश दिल्यानंतर याचिकाकर्त्याचे विद्वान वकील जोशी यांनी सांगितले की, याचिकाकर्ता आता अनधिकृत बांधकामे हटवण्यास तयार आहे आणि त्यासाठी याचिकाकर्त्याला दोन आठवड्यांची मुदत देण्यात यावि.

19. महानगरपालिकेच्या विद्वान वकील यांचा कोणताही आक्षेप नाहि. तथापि, ते सादर करतात की ही अट या अटीवर असेल की याचिकाकर्त्याने हमीपत्र देण्यात येइल कि आणखी मुदतवाढ न मागता, आजपासून चार आठवड्यांच्या आत अनधिकृत बांधकाम काढून टाकावे. जोशी यांनी नमूद केल्याप्रमाणे ही कारवाई याचिकाकर्त्याला मान्य आहे. त्या प्रमाणे प्रतिज्ञा पत्रा द्वारे तसे हमिपत्र यचिकार्त्य कडून आज पासुन दोन आठवड्याच्या आत अभिलेखावर मुदतवाढ न मागता दाखल करुन घ्यावे. याचिकाकर्त्याने आजपासून चार आठवड्यांच्या आत सर्व अनधिकृत बांधकाम काढून टाकावे.त्यानुसार आदेश दिले.

20. हे लक्षात घेण्याची गरज नाही कि आजपासून चार आठवड्यांच्या आत याचिकाकर्त्याने हे बांधकाम हटवण्याचा निर्णय घेतला आहे, महानगरपालिका कायद्याच्या कलम 260 (2) अंतर्गत पारित आक्षेपित आदेशानुसार चार आठवड्यांच्या कालावधीसाठी कोणतीही दंडात्मक कारवाई करणार नाही.

21. जर याचिकाकर्ता हमीपत्र दाखल करत नसेल आणि त्याची प्रत महानगरपालिकेचे विद्वान वकील राव यांना सादर करत नसेल तर महानगरपालिका याचिकाकर्त्याविरोधात कायद्यानुसार कारवाई करण्यास स्वतंत्र आहे.

(न्यायमूर्ति आर. एन. लड्ढा) (न्यायमूर्ति जी. एस. कुलकर्णी.)

<u>अस्वीकरण</u>

"या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याचा / 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 वापराकरीत विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबाजवणीकरीता वैध मानला जाईल."

न्यायनिर्णयाची सूची

1. Proceedings to be taken in respect of building or work commenced contrary to rules or bye-laws.

2. 1996 (1) Mh. LJ. 963

3. 2023(1) Bom. C.R. 1316

4. (1999) 6 SCC 464

5. 2019 SCC Online Bom. 1771

6. (2021) 10 SCC 1

7. (2013) 5 SCC 357