(इंग्रजीमध्ये टंकलिखित न्यायनिर्णयाचा मराठीत अनुवाद)

[२०१८] ३ एस.सी.आर. ४१०-४२१

एस. व्ही. आसगावकर आणि इतर

वि.

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण आणि इतर

(दिवाणी अपील क्रमांक ३४८८/२०१८)

०९ एप्रिल २०१८

[मा. न्यायमूर्ति ए. के. सिक्री आणि अशोक भूषण]

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (जमिनीची विल्हेवाट) नियमावली १९७७:

नियमांतर्गत जमिनीची विल्हेवाट – मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने जमीन वाटपासाठी दिनांक ७.६.१९९७ चा ठराव संमत केला – कर्मचाऱ्यांच्या प्रस्तावित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला – सहकारी संस्थेने प्राधिकरणाला ठरावाच्या नियम व शर्तींमध्ये बदल करण्याची विनंती केली – विनंतीची दखल घेतली गेली नाही – राज्य शासनाने गृहनिर्माण संस्थेसाठी विविध अटी व शर्तींसह शासकीय जमीन वाटप करण्यासंदर्भात दिनांक ०९.०७.१९९९ चा शासननिर्णय जारी केला - प्राधिकरणाने दिनांक ०१.०९.२००३ च्या ठरावाद्वारे दिनांक ०९.०७.१९९९ च्या शासन निर्णयाच्या अटी व शर्तीनुसार सोसायटीला जमीन

वाटप करण्याचा निर्णय घेतला - प्राधिकरणाने ०१.०९.२००३ रोजी सोसायटीला जमिनीचे वाटप केले – दिनांक ११.१२.२००३ रोजी इरादापत्र जारी करण्यात आले - त्यात अपात्र सदस्यांना (अपीलकर्त्यांच्या नावांसह) इरादापत्राच्या तारखेस सेवेत नसल्याच्या कारणास्तव वगळण्यात आले - अपिलकर्त्यांनी रिट याचिका दाखल केली - उच्च न्यायालयाने अपीलकर्त्यांना ते नवीन प्रस्तावाच्या आधारे वाटप करण्यात आल्याच्या वाटपाच्या तारखेस सेवेत नसल्यामुळे अपात्र ठरविले असल्याचे योग्यच आहे असे मत मांडून याचिका फेटाळली – अपीलावर निर्णय दिला: पूर्वी दिनांक ०७.०६.१९९७ रोजी चे वाटप अटी व शर्तींची पूर्तता न केल्यामुळे संपुष्टात आले होते - दिनांक ०१.०९.२००३ रोजीचे वाटप दिनांक ०९.०७.१९९९ च्या शासन निर्णयानुसार नवीन वाटप होते - त्यामुळे पात्रता दिनांक ०७.०६.१९९७ च्या ठरावानुसार पाहिली जाऊ नये - सभासदांची पात्रता दिनांक ११.१२.२००३ प्रमाणे पहावी लागेल की जेव्हा इरादापत्र जारी करण्यात आले होते - अपीलकर्त्यांना योग्यच अपात्र ठरवण्यात आले आहे.

अपील फेटाळत न्यायालयाने खालीलप्रमाणे निर्णय दिला.

१. सध्याच्या खटल्यातील घटनांच्या अनुक्रमावरून हे स्पष्ट होते की, दिनांक ०१.०९.२००३ रोजीचे वाटप हे रु.२५००/- प्रति चौरस मीटर या जास्त अधिमुल्यावर नव्याने करण्यात आलेले जमिनीचे वाटप होते. मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (जमिनीची विल्हेवाट) नियमावली, १९७७ नुसार आवश्यक अटींची पूर्तता न केल्याने दिनांक ०७.०६.१९९७ रोजीचे वाटप रद्द करण्यात आले होते. त्यामुळे दिनांक ०१.०९.२००३ रोजीचे वाटप महाराष्ट्र शासनाच्या दिनांक ०९.०७.१९९ च्या ठरावाच्या आधारे नवीन प्रस्तावाच्या

आधारे करण्यात आले. ०१.०९.२००३ रोजीचे वाटप सोसायटीच्या नवीन प्रस्तावाच्या आधारे करण्यात आले असून ०७.०६.१९९७ च्या ठरावाशी त्याचा कोणताही संबंध नाही, असा उच्च न्यायालयाचा निष्कर्ष बरोबर आहे. [परि. १६] [४१९-बी-सी]

२. दिनांक ०१.०९.२००३ रोजी नवीन वाटप करण्यात आले ज्याच्या अनुषंगाने ११.१२.२००३ रोजी इरादापत्र जारी करण्यात आले होते, त्यामुळे ०९.०७.१९९९ च्या शासन निर्णयाच्या अटीनुसार पात्रता पहावी लागेल. दिनांक ०१.०९.२००३ च्या ठरावाच्या आधारे प्रति चौरस मीटर अधिमुल्याच्या दरात बदल करताना असे म्हणता येणार नाही की दिनांक ०७.०६.१९९७ रोजी जे वाटप करण्यात आले होते तेच वाटप दिनांक ०१.०९.२००३ रोजी सुरू ठेवण्यात आले आहे आणि सभासदांची पात्रता दिनांक ०७ .०६.१९९७ किंवा दिनांक ०५.११.१९९८ च्या ठरावाच्या तारखेस निश्चित करावी लागेल, जी इरादापत्र जारी करण्याचा तारीख आहे.[परि. १९] [४२०-ए-बी]

३. त्यामुळे सेवेत राहण्यासंदर्भातील पात्रता दिनांक ०७.०६.१९९७ किंवा दिनांक ०५.११.१९९८ या तारखेला पहावी लागेल, अशी विनंती ग्राह्य धरता येणार नाही. महाराष्ट्र शासनाच्या दिनांक ०९.०७.१९९९ च्या निर्णयाच्या आधारे दिनांक १७.०५.२००१ च्या आगामी सभेत सोसायटीला वाटपाचा विचार करण्यास सोसायटीनेच दिनांक १०.०५.२००१ च्या पत्राद्वारे मान्यता दिली आहे. त्यामुळे सोसायटीनेच दिनांक ०९.०७.१९९९ च्या शासन निर्णयानुसार दिलेल्या पात्रतेच्या आधारे नव्याने विचार करून नव्याने ठराव करण्याची विनंती केल्याचे स्पष्ट झाले आहे. [परि. २०] [४२०-सी-डी]

४. त्यामुळे सभासदांची पात्रता दिनांक ११.१२.२००३ या तारखेला म्हणजेच वाटपाच्या अनुषंगाने इरादापत्र देण्यात आल्याच्या तारखे नुसार आहे, याची सोसायटीला जाणीव होती. सोसायटीने पात्रतेचे वरील कलम स्वीकारले आणि प्राधिकरणाने दिलेल्या वाटपाचा प्रस्ताव स्वीकारला, त्यामुळे दिनांक ११.१२.२००३ पर्यंतच्या पात्रतेवर प्रश्नचिन्ह उपस्थित करता येणार नाही. [परि. २१] [४२०-जी]

५. प्राधिकरणाने १३,७०० चौरस मीटर जागा देण्याचा प्रस्ताव ठेवला आहे, हे दिनांक ०१.०९.२००३ च्या ठरावावरून तसेच दिनांक ११.१२.२००३ च्या पत्रावरून स्पष्ट होते. पात्रतायादी ची छाननी केल्यानंतर, शेवटी, दिनांक ०९.१२.२००५ च्या पत्राद्वारे १०,७०० चौरस मीटर क्षेत्रफळाच्या जमिनीचेच वाटप करण्यात आले. प्राधिकरणाने यादीस अंतिमता देताना अपात्र सभासदांच्या क्षेत्रफळाचा विचार केला नव्हता आणि वरील कारणांमुळे सोसायटीला देण्यात आलेले क्षेत्रफळ १३ हजार ७०० चौरस मीटरवरून कमी करून १०,७०० चौरस मीटर पर्यंत करण्यात आले. उच्च न्यायालयाच्या निकालात कोणतीही त्रुटी नाही. [परि. २२ आणि २३] [४२०-एच; ४२१-ए-सी]

दिवाणी अपील अधिकारक्षेत्र

दिवाणी अपील क्रमांक ३४८८/२०१८

रिट याचिका क्रमांक ८२२४/२०११ मधील मुंबई उच्च न्यायालयाच्या दिनांक १९.०६.२०१२ च्या निर्णय व आदेशावरून.

हुजेफा अहमदी, वरिष्ठ वकील., श्रीमती शुभांगी तुली, अपीलकर्त्यांचे वकील.

शिवाजी एम. जाधव, ब्रिज किशोर साह, श्रीमती आस्था दीप, निकोलस चौधरी, शिवाजी एम. जाधव, सत्यजित देसाई, श्रीमती अनघा एस. देसाई, महमूद उमर फारुकी, उत्तरवादींचे वकील.

न्यायालयाचा निर्णय मा. न्यायमूर्ति अशोक भूषण यांचेद्वारे देण्यात आला.

१. मुंबई उच्च न्यायालयाच्या दिनांक १९.०६.२०१२ च्या निर्णयाविरुद्ध हे अपील दाखल करण्यात आले आहे ज्याद्वारे याचिकाकर्त्यांनी दाखल केलेली २०११ ची याचिका क्रमांक ८२२४ फेटाळण्यात आली आहे.

२. या अपिलाला जन्म देणाऱ्या प्रकरणाची थोडक्यात माहिती अशी आहे : मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम १९७४ अन्वये मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाची स्थापना करण्यात आली आहे. प्राधिकरणाने, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (जमिनीची विल्हेवाट) नियमावली, १९७७ या नावाने ही नियमावली तयार केली असून त्यामध्ये दिनांक २९.०४.१९९७ च्या अधिसूचनेद्वारे सुधारणाही करण्यात आली आहे. नियमानुसार प्राधिकरणाला आपल्या जमिनीची विल्हेवाट लावण्याचा अधिकार आहे.

३. याचिकाकर्ते मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाचे कर्मचारी होते (पुढे 'प्राधिकरण'म्हणून संबोधले जाते). चितळसर गाव मानपाडा जिल्हा ठाणे येथील १३७०० चौ. मी. क्षेत्रफळाची प्राधिकरणाची जमीन मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणातील

कर्मचाऱ्यांच्या प्रस्तावित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला ८० वर्षांसाठी भाडेतत्त्वावर घरे बांधण्याच्या उद्देशाने देण्यास परवानगी देणारा ठराव प्राधिकरणाने दिनांक ०७.०६.१९९७ रोजी संमत केला. ठरावातील अट क्र. ३ मधील तरतुदीनुसार गृहनिर्माण संस्थेला रु.१४००/- प्रती चौरस मीटर दराने अधिमुल्य म्हणून ८० वर्षांच्या कालावधीसाठी रक्कम भरावी लागेल, अशी तरतूद करण्यात आली होती. दिनांक ०७.०६.१९९७ रोजीचा ठराव व त्यातील अटी व शर्तींची माहिती देणारे पत्र प्रस्तावित सोसायटीला दिनांक ०५.११.१९९८ रोजी देण्यात आले. प्राधिकरणातील कर्मचाऱ्यांची सहकारी गृहनिर्माण संस्था महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० अन्वये दिनांक २५.०६.१९९९ रोजी नोंदणीकृत झाली. सोसायटीने वरील संदर्भात दिनांक २३.०७.१९९९, १९.११.१९९९ व पुढे दिनांक ०९.१२.१९९९ रोजी पत्रे लिहिली ज्यात पुढीलप्रमाणे तीन विनंत्या केल्या:

१. १४००/- रुपये प्रति चौरस मीटर दर हा विकसित भूखंडांचा दर आहे आणि त्यामुळे रस्त्याकरिता लागणारी जमीन व मोकळ्या जागा मोफत उपलब्ध करून द्याव्यात.

२. एक किंवा दोन हप्त्यांमध्ये अधिमूल्य भरण्याचा आग्रह न धरता सोसायटीला १० ते १५ वर्षांच्या वार्षिक हप्त्यांमध्ये जमिनीची किंमत भरण्याची मुभा दिली जाऊ शकते.

३. अंतिम निर्णय होईपर्यंत जमिनीच्या अंदाजित किमतीच्या @ २% टोकन रक्कम आकारून भूखंडाचा आगाऊ ताबा सोसायटीला देण्यात यावा.

४. महाराष्ट्र शासनाने दिनांक ०९.०७.१९९९ रोजी गृहनिर्माण संस्थेला देण्यात येणाऱ्या शासकीय जमिनीसंदर्भात शासन निर्णय जारी केला होता. या दस्तऐवजात विविध अटी व शर्ती

होत्या, ज्याअंतर्गत सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला सरकारी जमीन दिली जाऊ शकते. सोसायटीच्या दिनांक ०९.१२.१९९९ च्या पत्राला प्राधिकरणाने अनुकूल प्रतिसाद दिला नाही. दिनांक २६.०२.२००१ रोजी एमएमआरडीए चतुर्थ श्रेणी कर्मचारी सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला ज्या अटींवर जमीन वाटप करण्यात येते, त्याच अटींवर सोसायटीला जमीन वाटप करण्याचा प्रस्ताव येत्या बैठकीत प्राधिकरणाच्या विचारार्थ सादर करावा, अशी विनंती करणारे पत्र सोसायटीकडून प्राधिकरणाला पाठविण्यात आले होते. सोसायटीतर्फे पुन्हा दिनांक २७.०४.२००१ चे स्मरणपत्र पाठविण्यात आले. प्राधिकरणाने दिनांक ०३.०५.२००१ च्या पत्राद्वारे सोसायटीला पत्र लिहून सोसायटीला, दिनांक ०९.०७.१९९९ च्या शासन निर्णयामधील अटी व शर्तींचा अभ्यास करण्याची विनंती केली व या प्रकरणी पुढील कार्यवाही व्हावी यासाठी आपली इच्छा कळवावी असे सांगितले. दिनांक ०९.०७.१९९९ च्या शासन निर्णयाची प्रत, दिनांक ०९.०७.१९९९ च्या शासन निर्णयात दिलेल्या अटी व शर्तींनुसार आपली इच्छा व्यक्त करण्यासाठी सोसायटीकडे पाठविण्यात आली होती.

५. प्राधिकरणाने दिनांक ०१.०९.२००३ च्या बैठकीत दिनांक ०९.०७.१९९९ च्या शासन निर्णयामधील अटी व शर्तीनुसार सोसायटीला जमीन वाटप करण्याचा निर्णय घेतला. २५००/- रुपये प्रति चौरस मीटर या दराने वाटप करण्यात येईल, असे ठरावात नमूद करण्यात आले होते. वरील संदर्भात दिनांक ०७.०६.१९९७ च्या ठरावातील समाविष्ट अट क्र. (क), मध्ये बदल करण्यात आला. दिनांक ०१.०९.२००३ च्या ठरावानुसार १३,७०० चौरस मीटर जमीन देण्याबाबत प्राधिकरणाकडून संबंधित सोसायटीला दिनांक ११.१२.२००३ रोजी पत्र देण्यात आले होते. त्याअनुषंगाने आवश्यक पुराव्यासह प्रस्ताव सादर करून पात्र सभासदांची यादी

मंजूर करून सभासदांची पात्रता पडताळून सभासदांना बांधकाम क्षेत्राचे वाटप केले जाईल व त्यानंतर भाडेपट्टा देऊन जमिनीचा ताबा देण्यात येईल, असेही पत्रात नमूद करण्यात आले आहे. सोसायटीने दिनांक १०.०६.२००४ च्या पत्राद्वारे प्राधिकरणाच्या विनंतीनुसार दिनांक ११.१२.२००३ रोजी पात्र सभासदांची अंतिम यादी सादर केली. सोसायटीच्या पत्राला उत्तर देताना पुढे दिनांक ०९.१२.२००५ रोजी सोसायटीला पत्र पाठवून १०,७०० चौरस मीटर ची जमीन सोसायटीला देण्यात आल्याचे कळविण्यात आले, एकूण अधिमुल्य भरावा लागेल, तसेच "इरादापत्राच्या तारखेस सेवेत नाही" अशी टिप्पणी असलेल्या अपात्र सदस्यांची यादी देखील अर्जदारांच्या नावांसह पत्रासह सादर करण्यात आली.

६. दिनांक ०९.१२.२००५ च्या वरील पत्रामुळे व्यथित झालेल्या अपीलकर्त्यांनी रिट याचिका क्र.८२२४/२०११ दाखल करून अर्जदारांना अपात्र ठरवणारे दिनांक ०९.१२.२००५ रोजीचे पत्र रद्द करण्याची विनंती केली. शिवाय, परमादेश जारी करणे, प्रतिवादींना समाविष्ट करण्याचे निर्देश देणे, सदनिका / गाळा मिळण्यास पात्र व्यक्ती म्हणून विद्यमान अपीलकर्त्यांची नावे दिनांक ०९.०७.१९९९ च्या शासन निर्णयाच्या परिशिष्ट-अ मधील अट क्रमांक ८ रद्द करण्याची विनंतीही यावेळी करण्यात आली. उच्च न्यायालयाने दिनांक १९.०६.२०१२ च्या निर्णयाद्वारे ही रिट याचिका फेटाळून लावली. सोसायटीने सादर केलेला दिनांक २७.०४.२००१ रोजीचा प्रस्ताव प्राधिकरणाने १९९७ मध्ये जारी केलेल्या यापूर्वीच्या वाटप पत्राशी सुसंगत नाही किंवा त्याच्याशी कोणताही संबंध नाही, असे उच्च न्यायालयाने म्हटले आहे. दिनांक ०१.०९.२००३ रोजीचे वाटप नवीन प्रस्तावाच्या आधारे करण्यात आले. दिनांक ०९.०७.१९९९ च्या शासन निर्णयातील एक अट अशी होती की, जमीन वाटपाच्या तारखेस जे कर्मचारी

नोकरीत होते तेच सोसायटीचे सदस्य होण्यास पात्र असतील. त्या दिवशी अपीलकर्ते प्रतिवादी क्रमांक १ च्या नोकरीत नसल्यामुळे त्यांना योग्य प्रकारे पात्र ठरविण्यात आलेले नाही. वरील निरीक्षणासह रिट याचिका फेटाळण्यात आली आहे. या निर्णयाला आव्हान देत प्रस्तुत अपील दाखल करण्यात आले आहे.

७. याचिकाकर्त्यांची बाजू मांडणारे ज्येष्ठ वकील श्री हुजेफा अहमदी यांनी सांगितले की, याचिकाकर्ते जमीन वाटपासाठी पूर्णपणे पात्र आहेत . जमिनीचे वाटप दिनांक ०७.०६.१९९७ रोजी केलेले वाटप मानले जावे, ज्याच्या आधारे दिनांक ०५.११.१९९८ चे इरादापत्र जारी करण्यात आले होते. ते सादर करतात की अपीलकर्ते दिनांक ०७.०६.१९९७ रोजी तसेच दिनांक ०५.११.१९९८ रोजी ते वरील संबंधित तारखेला सेवेत असल्याने ते दिनांक ११.१२.२००३ या तारखेच्या आधारे पात्र नाहीत असे मानता येणार नाही. त्यानंतरचा दिनांक ०१.०९.२००३ रोजीचा ठराव प्रचलनात होता व पूर्वीच्या ०७.०६.१९९७ च्या ठरावात बदल करण्यात आला होता, त्यामुळे पात्रता दिनांक ०७.०६.१९९७ चा ठराव संमत झाल्याच्या तारखेस पहावी लागेल. ठराव संमत झाला त्या मूळ तारखेला याचिकाकर्ते पात्र असल्याने प्रतिवादी क्रमांक १ ने ते वाटपास पात्र नाहीत, असे घेतलेले मत चुकीचे होते. तसेच याचिकाकर्ते सोसायटीचे सभासद असून वाटपास पात्र असल्याने केवळ दिनांक ०१.०९.२००३ रोजीचा ठराव संमत झाल्याच्या कारणास्तव ते पात्रता गमावणार नाहीत, असे नमूद करण्यात आले आहे. सोसायटीने नव्याने केलेल्या प्रस्तावाच्या आधारे हे वाटप करण्यात आले, असे उच्च न्यायालयाचे मत चुकीचे असल्याचे त्यांचे म्हणणे आहे. हे वाटप पूर्वीच्या प्रस्तावाच्या परिणामी आहे ज्याची परिणती दिनांक ०७.०६.१९९७ च्या ठरावात झाली.

८. प्रतिवादीचे विद्वान वकील श्री शिवाजी एम. जाधव यांनी याचिकाकर्त्यांचे म्हणणे फेटाळून लावतांना असा युक्तिवाद केला की, दिनांक ०९.०७.१९९९ च्या शासन निर्णयाच्या आधारे दिनांक ०१.०९.२००३ रोजी नवीन वाटप करण्यात आले होते, जे पूर्वीच्या दिनांक ०७.०६.१९९७ च्या ठरावाशी कोणताही संबंध नसलेले स्वतंत्र वाटप आहे. ज्या तारखेला इरादापत्र जारी करण्यात आले त्या तारखेस म्हणजेच दिनांक ११.१२.२००३ रोजी अपीलकर्ते प्राधिकरणाच्या सेवेत नसल्यामुळे त्यांना पात्र सदस्यांच्या यादीतून वगळण्यात आले आहे, असे त्यांचे म्हणणे आहे. उच्च न्यायालयाने या प्रकरणाची योग्य दखल घेतल्याचे त्यांचे म्हणणे आहे.

९. आम्ही पक्षकारांच्या अभ्यासू वकिलांच्या युक्तिवादाचा विचार केला आहे आणि अभिलेखांचा अभ्यास केला आहे.

१०. सोसायटीने सादर केलेल्या नवीन प्रस्तावावर दिनांक ०१.०९.२००३ रोजीचे वाटप करण्यात आले असून ०१.०९.२००३ रोजीचा ठराव स्वतंत्र व वेगळ्या प्रस्तावावर संमत करण्यात आल्याने ०७.०६.१९९७ रोजीची पात्रता समर्पक नाही, असे मत नोंदवत उच्च न्यायालयाने ही रिट याचिका फेटाळून लावली आहे. उच्च न्यायालयाने रिट याचिका फेटाळण्यासाठी दिलेले वरील कारण बरोबर आहे की नाही, हा पहिला मुद्दा आहे ज्यास या प्रकरणात उत्तर देणे आवश्यक आहे.

११. दिनांक ०७.०६.१९९७ च्या ठरावाच्या अनुषंगाने दिनांक ०५.११.१९९८ रोजीचे इरादापत्र जारी करण्यात आले ज्यामध्ये जमीन वाटपासाठी खालील अटींचा उल्लेख करण्यात आला होता.

"१. कर्मचारी संघटना प्राधिकरणाचे पत्र प्राप्त झाल्याच्या तारखेपासून ६० दिवसांच्या कालावधीत प्रस्तावित सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन करेल आणि ६ महिन्यांच्या कालावधीत संबंधित सोसायटीची नोंदणी करून घेईल.

२. भाडेपट्टा तत्त्वावर ८० वर्षांसाठी जमीन वाटप करण्यात येईल.

३. प्राधिकरणाचे गृहनिर्माण संस्थेचे कर्मचारी नगररचना विभाग, ठाणे यांनी निर्धारित केलेल्या बाजारभावानुसार १४००/- रुपये प्रति चौरस मीटर दराने ८० वर्षांच्या कालावधीसाठी अधिमुल्य म्हणून रक्कम भरतील.

४. मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (जमिनीची विल्हेवाट) नियमावली मधील तरतूद या जमीन वाटपाला लागू असेल."

१२. दिनांक ०५.११.१९९८ च्या पत्रात जमीन विल्हेवाट लावण्याच्या विनियमांचा उल्लेख आहे. अशा वेळी, दिनांक २९.०४.१९९७ रोजी सुधारित करण्यात आलेले वरील नियम आपल्या लक्षात येतील. सुधारित विनियम, १९९७ हे अपीलकर्त्यांनी स्वत: प्रतिवादपत्र-प्रतीज्ञालेखाद्वारे अभिलेखावर आणले आहे. दुरुस्ती विनियमात खंड (१अ) जोडण्यात आला आहे जो खालील प्रमाणे आहे:

"(१अ) महानगर आयुक्तांनी परवानगी दिल्यास एक महिन्याच्या आत किंवा सरकारच्या बाबतीत अर्धा हप्ता भरला गेला नाही तर प्राधिकरणाबरोबर समाप्त केलेला करार निश्चित केला जाईल आणि इच्छित भाडेकरूने त्याच्या निविदा

किंवा प्रस्तावासह जमा केलेली इसार रक्कम नुकसान किंवा नुकसानीची भरपाई वसूल करण्याच्या प्राधिकरणाच्या अधिकार आणि अधिकारांना धक्का न लावता प्राधिकरणाला जप्त केली जाईल, इच्छित भाडेकरूच्या अशा उल्लंघनामुळे जर कोणाला त्रास झाला असेल तर अर्धे अधिमुल्य प्राधिकरणाने भरावे . त्याचप्रमाणे यापूर्वी दिलेल्या तरतुदीप्रमाणे बारा महिन्यांच्या आत शिल्लक हप्ता भरला गेला नाही, तर प्राधिकरणाबरोबर केलेला करार निश्चित केला जाईल आणि त्याने भरलेली इसार रक्कम त्याच्या निविदा किंवा प्रस्तावासह अधिमुल्याच्या २५ टक्के रकमेसह प्राधिकरणाकडे जप्त केली जाईल . प्राधिकरणाला जर इच्छित भाडेकरूच्या अशा हलगर्जीपणामुळे त्रास सहन करावा लागलाअसेल तर कोणत्याही अधिकारांना धक्का न लावता नुकसान किंवा नुकसानीची भरपाई वसूल करण्याचा अधिकार असेल."

१३. सुधारित जमीन विनियम लागू असल्याने सोसायटीने प्राधिकरणाने विहित केलेल्या मुदतीत अधिमुल्य भरणे आवश्यक होते. सोसायटीने अधिमुल्य भरले नाही आणि १० ते १५ वर्षांच्या हप्त्याद्वारे पैसे भरण्याची परवानगी द्यावी, अशी विनंती केली आहे. रस्त्याखाली येणारी जमीन व मोकळ्या जागा मोफत उपलब्ध करून देण्यात याव्यात, अशी विनंती करण्यात आली. प्राधिकरणाने कोणत्याही वेळी शिथिल न केलेल्या विविध अटी शिथिल करण्याची विनंती सोसायटीने केली. दिनांक ०७.०६.१९९७ रोजीचा ठराव व त्यानंतर दिनांक ०५.११.१९९८ रोजी चे वाटप जमीन वाटपात फलदायी ठरले नाही आणि १९९७ च्या सुधारित जमीन नियमन,

नियम (१अ) नुसार जमीन वाटप रद्द झाले. दरम्यान, महाराष्ट्र शासनाने दिनांक ०९.०७.१९९९ चा ठराव जारी करून वाटपासाठी विविध अटी व शर्तींची तरतूद केली आहे. सध्याच्या प्रकरणात, आम्ही परिशिष्ट-अ च्या अट क्रमांक ८ पैकी एका अटींशी संबंधित आहोत. परिशिष्ट-अ म्हणजे "सवलतीच्या भोगवटा शुल्क/ भाडेपट्टा भाडे भरून शासकीय जमीन मिळवू इच्छिणाऱ्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या सभासदांना मंजुरीसाठी पात्रता". ठरावाच्या परिशिष्ट-अ चा भाग असलेली अट क्र.८ खालील प्रमाणे आहे.

> “८. सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला ज्या तारखेला मागणीपत्र दिले जाईल त्या तारखेला सरकारी कर्मचारी सेवेत असणे ही पूर्वअट आहे आणि त्यानंतरच अशा कर्मचाऱ्याला सदस्यत्वासाठी पात्र मानले जाईल.”

१४. दिनांक ०७.०६.१९९७ च्या ठरावानंतर सोसायटीनेच प्राधिकरणाकडे विविध अर्ज केले आहेत. दिनांक ०९.१२.१९९ च्या अर्जांपैकी एक अर्ज परिशिष्ट पी-५ आहे जिथे काही सुधारित अटी आणि शर्तींवर वाटपाची विनंती केली गेली होती, जी कधीही मंजूर केली गेली नाही. एमएमआरडीए एम्प्लॉइज को-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग सोसायटीला वाटपाचा प्रस्ताव मंजूर करून घेण्यात आलेल्या दिनांक ०७.०६.१९९७ च्या ठरावाचा संदर्भ देत सोसायटीने दिनांक २६.०२.२००१ रोजी अर्ज दिला होता. दिनांक २६.०२.२००१ रोजीच्या पत्रात सोसायटीला जमीन वाटपासाठी प्राधिकरणाच्या विचारार्थ प्रस्ताव ठेवण्याची विनंती करण्यात आली होती.

१५. पुन्हा सोसायटीने दिनांक २७.०४.२००१ रोजीचे पत्र प्राधिकरणाला सादर केले व सदर प्रस्ताव प्राधिकरणाच्या आगामी बैठकीत दिनांक ०९.०७.१९९९ च्या महाराष्ट्र शासनाच्या

शासन निर्णयानुसार विचारार्थ ठेवण्याची विनंती करण्यात आली. वरील पत्राच्या परिच्छेद ४ मध्ये केलेली प्रार्थना उद्धृत करणे उपयुक्त ठरेल:

> "४. आता आपणांस प्राधिकरणाच्या आगामी बैठकीत चितळसर मानपाडा येथील एमएमआरडीएच्या चिन्हांकित जागेच्या, एमएमआरडीए कर्मचारी सहकारी गृहनिर्माण संस्था, चितळसर मानपुडा, ठाणे यांना वाटपा करीता प्रस्ताव महाराष्ट्र शासनाचा दिनांक ९ जुलै १९९९ रोजीचा शासन निर्णय क्र. एलसीए-१०९५/पी.के.३७/९५/जे-१ (त्याच्या परिशिष्टांसह) अनुसार विचारार्थ ठेवण्याची विनंती करण्यात येत आहे जी प्राधिकरणाने एमएमआरडीए चतुर्थ श्रेणी कर्मचारी सहकारी गृहनिर्माण पाचपाखाडी येथील सोसायटीस जमीन वाटपासाठी मंजूर केली आहे. आम्ही वरील महाराष्ट्र शासनाच्या शासन निर्णयात विहित अटींनुसार १३ हजार ७०० चौरस मीटर क्षेत्रफळ जागेचा ताबा घेण्यासाठी त्याकरिता आवश्यक ते पैसे भरण्याची आमची तयारी आहे.
>
> धन्यवाद,
>
> तुमचा विश्वासू,
>
> सही/-
>
> (ए. व्ही. घांगुर्डे)
>
> अध्यक्ष"

१६. दिनांक २७.०४.२००१ च्या पत्राला उत्तर देताना प्राधिकरणाने दिनांक ०३.०५.२००१ रोजी सोसायटीला पत्र लिहून दिनांक ०९.०७.१९९९ च्या शासन निर्णयाची प्रत पाठवून सोसायटीला अटी व शर्तींचा अभ्यास करून सोसायटीची इच्छा कळविण्याची विनंती

केली जेणेकरून पुढील कार्यवाही करण्यात यावी. सोसायटीने दिनांक १०.०५.२००१ च्या पत्राद्वारे दिनांक ०९.०७.१९९९ च्या शासन निर्णयातील अटी व शर्तींचे पालन करण्याची तयारी दर्शविली व त्यानंतर दिनांक ०१.०९.२००३ रोजीचा ठराव जमीन वाटपासाठी संमत करण्यात आला. दिनांक ०१.०९.२००३ च्या ठरावाच्या अनुषंगाने दिनांक ११.१२.२००३ रोजीचे पत्र प्राधिकरणाने सोसायटीला जारी केले. प्राधिकरणाने दिनांक ११.१२.२००३ च्या पत्राद्वारे कळविले आहे की भाडेपट्टा अधिमुल्य रु. १४००/- रुपये प्रति चौरस मीटर ऐवजी रु.२५००/- प्रति चौरस मीटर दराने आकारला जाऊ शकतो, जसे आधी मंजूर करण्यात आले होते. वरील घटनांवरून हे स्पष्ट होते की, दिनांक ०१.०९.२००३ रोजीचे वाटप म्हणजे रु.२५००/- प्रति चौरस मीटर जास्त अधिमुल्यावर नव्याने केलेले जमिनीचे वाटप होते. यापूर्वी दिनांक ०७.०६.१९९७ रोजी चे वाटप, जमीन विल्हेवाट विनियम, १९७७ नुसार आवश्यक अटींची पूर्तता न केल्यामुळे रद्द करण्यात आले होते. त्यामुळे दिनांक ०१.०९.२००३ रोजीचे वाटप महाराष्ट्र शासनाच्या दिनांक ०९.०७.१९९९ च्या शासन निर्णयानुसार नवीन प्रस्तावाच्या आधारे करण्यात आले. त्यामुळे दिनांक ०१.०९.२००३ रोजीचे वाटप सोसायटीच्या नव्या प्रस्तावाच्या आधारे करण्यात आले असून दिनांक ०७.०६.१९९७ च्या ठरावाशी त्याचा काहीही संबंध नाही, असा उच्च न्यायालयाचा निष्कर्ष बरोबर आहे, असे आमचे मत आहे.

१७. दिनांक ०१.०९.२००३ च्या ठरावाचा आधार घेत अपीलकर्त्यांचे विद्वान वकील सादर करतात की दिनांक ०१.०९.२००३ च्या ठरावात स्पष्टपणे नमूद केले आहे की दिनांक ०१.०९.२००३ रोजीचा ठराव पूर्वीच्या ठरावाच्या अनुषंगाने आहे ज्याचा स्पष्ट अर्थ असा आहे की दिनांक ०१.०९.२००३ चा ठराव प्रचलनात आहे, म्हणून सदस्यांची पात्रता दिनांक

०७.०६.१९९७ किंवा ०५.११.१९९८ रोजी पहावी लागेल. दिनांक ०१.०९.२००३ च्या ठरावाच्या खालील मजकुरावर ते भिस्त ठेवतात.

> “मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम १९७४ च्या कलम ३ च्या उपकलम २ अन्वये प्राप्त अधिकाराचा वापर करून अट क्र. “क" दिनांक ७.६.१९९७ रोजी झालेल्या ८८ व्या सभेत संमत करण्यात आलेल्या ७२७ च्या ठरावात नमूद करण्यात आले असून पद नोंदीच्या परिच्छेद ६ मध्ये प्रस्तावित केल्याप्रमाणे प्राधिकरणाने चितळसर, मानपाडा, ठाणे येथील जागा एमएमआरडीए कर्मचारी सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला खालील अटी व शर्तींवर वाटप केली आहे.”

१८. दिनांक ०१.०९.२००३ च्या ठरावात दिनांक ०७.०६.१९९७ च्या ठरावामध्ये नमूद केल्याप्रमाणे अट क्र.०३ मध्ये बदल करण्यात आला आहे हे खरे आहे. अट क्र. (क) प्रति चौरस मीटर अधिमुल्याच्या रकमेसंदर्भात होते. जे रु.१४००/- होते. दिनांक ०१.०९.२००३ च्या ठरावात ही रक्कम रु.२५००/- प्रति चौरस मीटर करण्यात आली आहे. यापूर्वी प्राधिकरणाने १४००/- प्रति चौरस मीटर दराने भूखंड देऊ केल्यामुळे वरील अटीतील दुरुस्तीचा विशेष उल्लेख करण्यात आला आहे. जी नंतर रु.२५००/- प्रति चौरस मीटर करण्यात आली. वर नमूद केल्याप्रमाणे दिनांक ०७.०६.१९९७ च्या ठरावाचा सोसायटीने आदर केला नाही आणि वर नमूद केलेल्या वैधानिक नियमांनुसार तो संपुष्टात आला.

१९. नवीन वाटप दिनांक ०१.०९.२००३ रोजी करण्यात आले ज्याच्या अनुषंगाने दिनांक

११.१२.२००३ रोजी इरादापत्र जारी करण्यात आले होते, त्यामुळे ०९.०७.१९९९ च्या शासन निर्णयाच्या परिशिष्ट-अ मधील अटीनुसार पात्रता पहावी लागेल. दिनांक ०१.०९.२००३ च्या ठरावाच्या जोरावर प्रति चौरस मीटर अधिमुल्याच्या दरात बदल करताना दिनांक ०७.०६.१९९७ रोजी जे वाटप करण्यात आले होते तेच वाटप दिनांक ०१.०९.२००३ रोजी अमंलात आहे असे म्हणता येणार नाही व सभासदांची पात्रता दिनांक ०७.०६.१९९७ किंवा ०५.११.१९९८ च्या ठरावाच्या तारखेस म्हणजेच इरादापत्र जारी करण्याच्या तारखेस निश्चित करावी लागेल. त्यामुळे अपीलकर्त्यांच्या विद्वान वकिलाच्या वरील युक्तिवादात आम्हाला काहीही तथ्य आढळत नाही.

२०. अपीलकर्त्यांच्या विद्वान वकिलांचे म्हणणे की सेवेत असण्यासंदर्भातील पात्रता दिनांक ०७.०६.१९९७ किंवा ०५.११.१९९८ रोजी पहावी लागते, त्यामुळे ती स्वीकारली जाऊ शकत नाही. महाराष्ट्र शासनाच्या दिनांक ०९.०७.१९९९ च्या शासन निर्णयाच्या आधारे दिनांक १७.०५.२००१ च्या आगामी सभेत सोसायटीच्या वाटपाचा विचार करण्यास सोसायटीनेच दिनांक १०.०५.२००१ च्या पत्राद्वारे मान्यता दिली आहे. त्यामुळे सोसायटीनेच दिनांक ०९.०७.१९९९ च्या ठरावानुसार ठरवून दिलेल्या पात्रतेच्या आधारे नव्याने विचार करून नव्याने ठराव करण्याची विनंती केल्याचे स्पष्ट झाले आहे. दिनांक ११.१२.२००३ चे वाटप पत्र जारी केल्यानंतर ज्याद्वारे पात्र सभासदांची यादी मागविण्यात आली होती, ज्याच्या उत्तरात सोसायटीने दिनांक १०.०६.२००४ रोजी आपले पत्र पाठवून खालीलप्रमाणे नमूद केले आहे.

"... दिनांक ११.१२.२००३ रोजी जमीन शाखेमार्फत शासन निर्णयांतर्गत अटी व शर्तींनुसार या यादीची छाननी करून पात्र सभासदांची अंतिम यादी सोसायटीला स्वीकारण्यात येईल. तसेच सोसायटीच्या माध्यमातून आजपर्यंत एकूण ३३ सदस्यांची प्रतीक्षा यादी सादर करण्यात आली असून आवश्यक वेळी ती भूमी शाखेकडे पाठविण्यात येणार आहे."

२१. त्यामुळे सभासदांची पात्रता दिनांक ११.१२.२००३ या तारखेस असावी, ज्या दिवशी वाटपाच्या अनुषंगाने इरादापत्र देण्यात आले होते, याची सोसायटीला जाणीव होती. सोसायटीने पात्रतेचे वरील कलम स्वीकारले आणि प्राधिकरणाने दिलेला वाटपाचा प्रस्ताव स्वीकारला, त्यामुळे दिनांक ११.१२.२००३ पर्यंतच्या पात्रतेवर प्रश्नचिन्ह कसे उपस्थित करता येईल हे आपण पाहू शकत नाही.

२२. अजून एक वस्तुस्थिती लक्षात घ्यायला हवी. प्राधिकरणाने १३,७०० चौरस मीटर जागा देण्याचा प्रस्ताव ठेवला आहे, हे दिनांक ०१.०९.२००३ च्या ठरावावरून तसेच दिनांक ११.१२.२००३ च्या पत्रावरून स्पष्ट होते. पात्रतेच्या यादीची छाननी केल्यानंतर अखेरीस केवळ १० हजार ७०० चौरस मीटर च्या जमिनीचे वाटप करण्यात आले. दिनांक ०९.१२.२००५ च्या पत्राद्वारे. प्राधिकरणाने यादी अंतिम करताना अपात्र सभासदांच्या क्षेत्रफळाचा विचार केला नव्हता आणि वरील कारणांमुळे सोसायटीला देण्यात आलेले क्षेत्रफळ १३ हजार ७०० चौरस मीटरवरून १०,७०० चौ.मी. कमी करण्यात आले आहे.

२३. वरील वस्तुस्थिती आणि परिस्थिती लक्षात घेता अपीलकर्त्यांना कोणताही दिलासा देता येणार नाही, असे आमचे मत आहे. उच्च न्यायालयाने रिट याचिका फेटाळण्यात कोणतीही चूक केली नाही. उच्च न्यायालयाच्या निर्णयात आम्हाला कोणतीही कमतरता दिसत नाही. अपील फेटाळले जाते.

कल्पना के. त्रिपाठी अपील फेटाळले जाते .

<u>अस्वीकरण</u>

ह्या न्याय निर्णयाच्या मराठी भाषेतील ह्या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/ तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेन्या पुरताच मर्यादीत राहील आणि त्याचा ईतर कोणत्याही कारणाकरिता वापर करता येणार नाही तसेच इंग्रजी भाषेतील न्याय निर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापरा करिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी करीता वैध मानला जाईल.

xxxxxxxxxxxxx