क.

महान मुंबई और ओ. आर. एस. का नगरपालिका निगम।

वी.

मेसर्स सनबीम हाई टेक डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (2019 की सिविल अपील No.7627)

24 अक्टूबर, 2019

[दीपाक गुप्ता और अनिरुद्ध बोस**,** जे**.** जे**.]**

मुंबई नगर निगम अधिनियम (1988 का Bom.III)-ss.342 और 351-नगर निगम ने अपनी शक्तियों का प्रयोग करते हुए संरचना को ध्वस्त कर दिया, लेकिन निर्धारित प्रक्रिया का उल्लंघन करते हुए-उच्च न्यायालय ने इमारत के 'मालिक/अधिभोगकर्ता' को ध्वस्त संरचना का पुनर्निर्माण करने का निर्देश दिया-आयोजित:कानून द्वारा निर्धारित प्रक्रिया का पालन किए बिना विध्वंस की कार्रवाई अवैध है-यदि कोई संरचना एक अवैध संरचना है, भले ही उसे अवैध रूप से ध्वस्त कर दिया गया हो, तो ऐसी संरचना को फिर से आने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए-यदि नगर निगम इमारत को ध्वस्त करते समय प्रक्रिया का उल्लंघन करता है, लेकिन संरचना पूरी तरह से अवैध है, तो कुछ मुआवजा दिया जा सकता है और उन सभी मामलों में जहां ऐसा मुआवजा दिया जाता है, उन्हें हमेशा उन अधिकारियों से वसूल किया जाना चाहिए जिन्होंने कानून का उल्लंघन किया है-हालांकि, अवैध संरचना को फिर से खड़ा करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है-यदि कोई संरचना कानूनी संरचना है, तो मौजूदा उप-कानूनों के अनुसार संरचना का निर्माण करने की अनुमति देना विवेकपूर्ण होगा-अधिकारियों को कानूनी संरचना के निर्माण के लिए आवश्यक अनुमति जारी करने के निर्देश जारी किए जा सकते हैं।मुंबई नगर निगम अधिनियम (1988 का Bom.III)-प्रौद्योगिकी में प्रगति का लाभ-भू-मानचित्रण और 3D दृश्य जानकारी-चूंकि पुरानी इमारतों में योजनाएं नहीं हैं, इसलिए यह पता लगाना मुश्किल है कि क्या किया गया निर्माण वास्तव में किराये पर लेने योग्य मरम्मत है या संरचनाओं का निर्माण/पुनर्निर्माण किया जा रहा है जिसके लिए अनुमति की आवश्यकता है-आयोजित:जब तक राज्य इस संबंध में कोई कानून नहीं बनाता है, तब तक यह निर्देश दिया जाता है कि किसी भी निर्माण/पुनर्निर्माण, या मरम्मत को किराए पर लेने योग्य मरम्मत नहीं होने से पहले, मालिक/अधिभोगकर्ता/बिल्डर/ठेकेदार/वास्तुकार,

ग

डी.

ई.

च

जी.

एच.

971 ए.

तथ्य यह है कि उन सभी को संरचना की एक योजना प्रस्तुत करने की आवश्यकता होनी चाहिए क्योंकि यह मौजूद है-इस मानचित्र को रिकॉर्ड पर लिया जा सकता है और उसके बाद निर्माण की अनुमति दी जा सकती है-यह जानकारी 3 डी दृश्य जानकारी के रूप में भी होनी चाहिए, तस्वीरों, वीडियो आदि की प्रकृति में-इसके अलावा, नगर निगमों को निर्देश दिया गया है

कि वे 50 लाख या उससे अधिक की आबादी वाले क्षेत्रों की भू-मानचित्रण और उनके अधिकार क्षेत्र के तहत आने वाले क्षेत्रों की भू-छायाचित्रण करें-एक बार जब पूरे शहर का भू-मानचित्रण हो जाए तो अवैध निर्माण को नियंत्रित करना आसान हो जाएगा।

अपीलों का निपटारा करते हुए**,** न्यायालय ने

ग

पकड़ना:**1.** मुख्य विवाद **2nd** के संबंध में है

सोपान मारुति थोपटे और एक अन्य बनाम पुणे नगर पालिका में दिशा

निगम और एक अन्य जिसने प्रावधान किया कि प्रभावित व्यक्ति को **15** दिनों का नोटिस देने के बाद ही भवन संरचना को ध्वस्त किया जा सकता है।**[**पैरा **10] [985-**बी**]**

डी.

2. प्रत्यर्थियों द्वारा यह बताया गया कि सोपान के मामले में दूसरा निर्देश जिसमें संरचना को ध्वस्त करने से पहले प्रभावित व्यक्ति को **15** दिनों का नोटिस देने की आवश्यकता है**,** अभी भी मान्य है और इसलिए**, 2** नोटिस दिए जाने की आवश्यकता है।**,(i)** मुंबई नगर निगम अधिनियम की धारा **351 (1** ए**)** के संदर्भ में **7** दिनों का कारणदर्शक नोटिस। **1888** का **III]** और**; (ii)** सोपन के मामले के संदर्भ में **15** दिनों का नोटिस।यह भी प्रस्तुत किया जाता है कि सोपन के मामले में निर्णय आज तक लागू है**,** और यह न्यायालय प्रतिवादी से सहमत है कि निर्देश सं।**2** सोपान के मामले में**,** संरचना को ध्वस्त करने से पहले **15** दिनों का नोटिस दिया जाना है।यह न्यायालय इस तथ्य से अनजान नहीं है कि धारा **351** की उप**-**धारा **(2)** इस संबंध में कोई समय सीमा निर्धारित नहीं करती है।यह इस संदर्भ में था कि जब कारणदर्शक नोटिस या विध्वंस के लिए कोई समय सीमा निर्धारित नहीं की गई थी**,** तो सोपन के मामले में बॉम्बे उच्च न्यायालय ने कारणदर्शक नोटिस जारी करने और उसके बाद विध्वंस की कार्रवाई करने के लिए **15** दिनों की दो समय सीमा निर्धारित की थी।विधानमंडल ने हस्तक्षेप किया और पहली अवधि को **15** दिनों से घटाकर **7** दिन कर दिया गया है लेकिन दूसरे निर्देश में विधानमंडल द्वारा हस्तक्षेप नहीं किया गया है।इसलिए**,** यह निर्णय इस संबंध में क्षेत्र को बनाए रखता है।**[**पैरा **12] [985-**डी**-**जी**]** ए

ई.

च

जी.

एच.

973

म्यूनिसिपल कार्पोरेशन ऑफ ग्रेट मुंबई बनाम सनबीम हाई टेक डेवलपर्स पी. वी. टी. लिमिटेड।

3. यह न्यायालय कानून द्वारा निर्धारित प्रक्रिया का पालन किए बिना संरचनाओं को ध्वस्त करने में नगर निगम या उसके अधिकारियों की कार्रवाई को मंजूरी नहीं देता है**,** लेकिन जो राहत दी जानी है वह कानून के अनुसार होनी चाहिए और कानून का उल्लंघन नहीं होनी चाहिए।यदि कोई संरचना अवैध है**,** भले ही उसे अवैध रूप से ध्वस्त कर दिया गया हो**,** तो ऐसी संरचना को फिर से बनने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए।यदि नगर निगम भवन को ध्वस्त करते समय प्रक्रिया का उल्लंघन करता है**,** लेकिन संरचना पूरी तरह से अवैध है**,** तो कुछ मुआवजा दिया जा सकता है और उन सभी मामलों में जहां ऐसा मुआवजा दिया जाता है**,** कानून का उल्लंघन करने वाले अधिकारियों से हमेशा उसी की वसूली की जानी चाहिए।हालाँकि**,** यह न्यायालय फिर से दोहराता है कि अवैध संरचना को फिर से बनाने की अनुमति नहीं दी जा सकती है।**[**पैरा **16] [986-**एफ**-**एच**]**

ग

4. यह मानते हुए कि संरचना अवैध नहीं है**,** तब भी न्यायालय को पहले इस निष्कर्ष पर पहुंचना होगा कि संरचना का निर्माण कानूनी रूप से किया गया था।यह संरचना के आयामों के बारे में एक स्पष्ट निष्कर्ष पर आना चाहिए कि यह किस क्षेत्र को कवर कर रहा था और यह भूखंड के किस हिस्से को कवर कर रहा था।इसलिए**,** मौजूदा उपनियमों के अनुसार संरचना के निर्माण की अनुमति देना विवेकपूर्ण होगा।लगभग **60** दिनों की समयबद्ध अवधि के भीतर कानूनी ढांचे के निर्माण के लिए आवश्यक अनुमति जारी करने के लिए अधिकारियों को निर्देश जारी किए जा सकते हैं।यह संरचना की प्रकृति और उस क्षेत्र के आधार पर अलग**-**अलग हो सकता है जहां इसे बनाया जा रहा है।**[**पैरा **17] [987-**ए**-**डी**]**

डी.

ई.

5. पुरानी इमारतों की कोई योजना नहीं है**,** यह पता लगाना मुश्किल है कि क्या किया गया निर्माण वास्तव में किराये पर लेने योग्य मरम्मत है या संरचनाओं का निर्माण/पुनर्निर्माण किया जा रहा है जिसके लिए अनुमति की आवश्यकता है।यदि राज्य ऐसा करने के लिए इच्छुक है तो इस समस्या का समाधान खोजने में कोई कठिनाई नहीं है।जब तक राज्य इस संबंध में कोई कानून नहीं बनाता है**,** तब तक यह न्यायालय निर्देश देता है कि किसी भी निर्माण/पुनर्निर्माण**,** या मरम्मत को किराए पर लेने योग्य मरम्मत नहीं होने से पहले**,** मालिक/अधिभोगकर्ता/बिल्डर/ठेकेदार/वास्तुकार**,** वास्तव में उन सभी को संरचना की एक योजना प्रस्तुत करने की आवश्यकता होनी चाहिए क्योंकि यह मौजूद है।इस नक्शे को रिकॉर्ड में लिया जा सकता है और उसके बाद निर्माण की अनुमति दी जा सकती है।ऐसी स्थिति में भले ही विध्वंस अवैध हो**,** यह जानना आसान होगा कि इमारत के आयाम क्या थे।यह जानकारी न केवल योजना की प्रकृति में कागज के रूप में होनी चाहिए**,** बल्कि यह भी होनी चाहिए

च

जी.

एच.

974 सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट [2019] 16 एस. सी. आर.

क.

3 डी दृश्य जानकारी के रूप में**,** तस्वीरों**,** वीडियो आदि की प्रकृति में हो। पूरे देश में इस न्यायालय ने पाया कि जब लोग अवैध निर्माण करते हैं तो यह दावा किया जाता है कि उक्त निर्माण लंबे समय से चल रहा है।इसका जवाब है जियोमैपिंग करवाना।प्रासंगिक तकनीक भौगोलिक सूचना प्रणाली **(**जी**.** आई**.** एस**.)** है।अगर गूगल मैप्स पर सड़क का दृश्य देखा जा सकता है**,** तो इसका कोई कारण नहीं है कि इस तकनीक का उपयोग नगर निगमों द्वारा क्यों नहीं किया जा सकता है।**[**पारस **20,21** और **22] [988-**ए**-**जी**]6.** जिस तरीके से अवैध निर्माण/पुनर्निर्माण आदि के साक्ष्य एकत्र किए जाते हैं और नोटिस जारी किए जाते हैं और दिए जाते हैं**,** उसके बारे में आगे के निर्देश।इसलिए**,** निम्नलिखित निर्देश जारी किए गए**:- -** प**.**व**.**१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है **-**

ग

(1) महाराष्ट्र राज्य के सभी नगर निगमों के लिए यह अनिवार्य होगा कि वे एक वर्ष की अवधि के भीतर अपने अधिकार क्षेत्र में आने वाले क्षेत्रों की भू**-**मानचित्रण और भू**-**छायाचित्रण कराएँ।ऐसे क्षेत्रों की सीमा से **10** किलोमीटर के क्षेत्र की भू**-**मानचित्रण भी की जाएगी।नगर निगम द्वारा अपने अधिकार क्षेत्र में आने वाले क्षेत्र की विशिष्ट परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए अभिलेखों को उस समय अवधि के भीतर बनाए रखा जाना चाहिए और अद्यतन किया जाना चाहिए जो नगर निगम उचित समझे।

डी.

ई.

(2) जब भी कोई नया क्षेत्र**,** जो पहले से ही भू**-**मानचित्रित नहीं है**,** किसी विशेष नगरपालिका के अधिकार क्षेत्र में लाया जाता है**,** तो यह सुनिश्चित करना संबंधित नगर निगम का कर्तव्य होगा कि क्षेत्र का भू**-**मानचित्रण किया जाए और ऐसे क्षेत्र का भू**-**मानचित्रण रिकॉर्ड जल्द से जल्द बनाया जाए।

च

(3) ऐसे मामलों में जहां इमारतें पहले से मौजूद हैं और नगर निगम द्वारा यह आरोप लगाया जाता है कि इमारत का निर्माण लागू कानूनों का उल्लंघन करते हुए किया गया है:- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

जी.

3.1.आयुक्त/सक्षम प्राधिकारी को यह पता चलने पर कि एक अवैध इमारत का निर्माण किया गया है, मालिक/अधिभोगकर्ता/बिल्डर/ठेकेदार आदि को धारा **351** के संदर्भ में **7** दिन का कारणदर्शक नोटिस जारी करेगा। इस सूचना के साथ आयुक्त/सक्षम प्राधिकरण साइट पर ली गई तस्वीरों और दृश्य छवियों को भी भेजेगा जो स्पष्ट रूप से अवैध ए को दर्शाते हैं।

एच.

975

म्यूनिसिपल कार्पोरेशन ऑफ ग्रेट मुंबई बनाम सनबीम हाई टेक डेवलपर्स पी. वी. टी. लिमिटेड।

संरचना।तस्वीरों और छवियों को डिजिटल रूप से तस्वीरें लेने का समय और तिथि प्रदर्शित करनी चाहिए।

3.2.यदि निर्धारित समय के भीतर, यानी **7** दिनों के भीतर नोटिस का जवाब नहीं दिया जाता है, तो नगर निगम द्वारा इमारत को तुरंत ध्वस्त कर दिया जाएगा।

3.3 यदि मालिक नोटिस का जवाब दाखिल करता है, तो नगर निगम का आयुक्त/सक्षम प्राधिकरण जवाब पर विचार करेगा और उस पर एक तर्कपूर्ण आदेश पारित करेगा।यदि जवाब संतोषजनक नहीं पाया जाता है तो आदेश को इसके बाद निर्धारित तरीके से मालिक/अधिभोगकर्ता/बिल्डर/ठेकेदार आदि को सूचित किया जाएगा और संपत्ति को ध्वस्त करने से पहले उन्हें **15** दिनों का नोटिस दिया जाएगा।इस अवधि के दौरान मालिक/अधिभोगकर्ता/बिल्डर/ठेकेदार आदि अपीलीय/पुनरीक्षण प्राधिकरण या उच्च न्यायालय से संपर्क कर सकते हैं।

ग

(4) उन मामलों में जहां नगर निगम के अनुसार निर्माण चल रहा है जो लागू कानूनों का उल्लंघन करते हुए किया जा रहा है:- - प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

डी.

4.1.आयुक्त/सक्षम प्राधिकारी को यह पता चलने पर कि लागू कानूनों का उल्लंघन करते हुए निर्माण चल रहा है, मालिक/अधिभोगकर्ता/बिल्डर/ठेकेदार/वास्तुकार आदि को धारा **351** के संदर्भ में **24** घंटे का कारण बताएँ नोटिस जारी करेगा। अपने नोटिस के साथ आयुक्त/सक्षम प्राधिकरण साइट पर ली गई तस्वीरों और दृश्य छवियों को भी भेजेगा जो स्पष्ट रूप से अवैध संरचना को दर्शाते हैं।तस्वीरों और छवियों को डिजिटल रूप से तस्वीरें लेने का समय और तिथि प्रदर्शित करनी चाहिए।

ई.

च

4.2.आयुक्त/सक्षम प्राधिकरण नोटिस के साथ या नोटिस जारी करने के बाद किसी भी समय अंतरिम **'**निर्माण रोक**'** आदेश भी जारी कर सकता है।इस तरह के आदेश में कथित उल्लंघन **(**ओं**)** की प्रासंगिक तस्वीरें भी शामिल होंगी।तस्वीरों और छवियों को डिजिटल रूप से तस्वीरें लेने का समय और तिथि प्रदर्शित करनी चाहिए।

जी.

4.3.यदि निर्धारित समय के भीतर**,** यानी **24** घंटे के भीतर नोटिस का जवाब नहीं दिया जाता है**,** तो नगर निगम द्वारा इमारत को तुरंत ध्वस्त कर दिया जाएगा।

4.4.यदि मालिक**/**अधिभोगकर्ता**/**बिल्डर**/**ठेकेदार**/**वास्तुकार आदि नोटिस का जवाब दाखिल करते हैं**,** तो आयुक्त**/**सक्षम

एच.

976 सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट [2019] 16 एस. सी. आर.

क.

नगर निगम का प्राधिकरण जवाब पर विचार करेगा और उस पर एक तर्कपूर्ण आदेश पारित करेगा।यदि उत्तर संतोषजनक नहीं पाया जाता है तो आदेश को इसके बाद निर्धारित तरीके से मालिक**/**अधिभोगकर्ता**/**बिल्डर**/**ठेकेदार**/**वास्तुकार आदि को सूचित किया जाएगा और संपत्ति को ध्वस्त करने से पहले उन्हें **7** दिनों का और नोटिस दिया जाएगा।इस अवधि के दौरान मालिक**/**अधिभोगकर्ता**/**बिल्डर**/**ठेकेदार**/**वास्तुकार आदि अपीलीय**/**पुनरीक्षण प्राधिकरण या उच्च न्यायालय से संपर्क कर सकते हैं।

(5) नोटिस की सेवा के संबंध में यह न्यायालय निम्नानुसार निर्देश देता है:**- -**प**.**व**.**१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है **-**

5.1.जहां भी संभव हो**,** उस व्यक्ति को व्यक्तिगत रूप से नोटिस दिया जाएगा जो मालिक**/**अधिभोगकर्ता**/**बिल्डर**/**ठेकेदार**/**वास्तुकार आदि सहित अवैध संरचना को खड़ा कर रहा है या खड़ा कर रहा है।**;**
5.2.नोटिस**,** पारंपरिक मोड के अलावा**,** इलेक्ट्रॉनिक माध्यमों से भी भेजा जा सकता है**,** दोनों ई**-**मेल द्वारा और मोबाइल फोन पर एक संदेश भेजकर।यहां तक कि साइट पर निर्माण के एक फोरमैन या प्रभारी व्यक्ति को एक संदेश भी पर्याप्त सूचना माना जाएगा।

ग

डी.

5.3.नोटिस में**,** नगर निगम के अधिकारी एक ई**-**मेल आईडी और फोन नंबर भी देंगे**,** जहां नोटिसकर्ता ई**-**मेल या संदेश सेवाओं के माध्यम से अपना जवाब भेज सकता है।उम्मीद है कि यह कथित रूप से नोटिस न देने के संबंध में सभी विवादों को दूर कर देगा।

ई.

6. जब तक राज्य इस संबंध में कोई कानून नहीं बनाता है**,** तब तक यह न्यायालय निर्देश देता है कि किसी भी निर्माण**/**पुनर्निर्माण**,** या मरम्मत को किराए पर लेने योग्य मरम्मत नहीं होने से पहले**,** मालिक**/**अधिभोगकर्ता**/**बिल्डर**/**ठेकेदार**/**वास्तुकार**,** वास्तव में उन सभी को संरचना की एक योजना प्रस्तुत करने की आवश्यकता होनी चाहिए क्योंकि यह मौजूद है।वे एक ई**-**मेल आईडी और मोबाइल फोन नंबर भी प्रदान करेंगे**,** जिस पर नोटिस**,** यदि कोई हो**,** भेजा जा सकता है।इस नक्शे को रिकॉर्ड में लिया जा सकता है और उसके बाद निर्माण की अनुमति दी जा सकती है।ऐसी स्थिति में भले ही विध्वंस अवैध हो**,** यह जानना आसान होगा कि इमारत के आयाम क्या थे।यह जानकारी न केवल योजना की प्रकृति में कागज के रूप में होनी चाहिए**,** बल्कि **3** डी दृश्य जानकारी के रूप में**,** तस्वीरों**,** वीडियो आदि की प्रकृति में भी होनी चाहिए। **[**पैरा **23] [989-**बी**-**एच**; 990-**ए**-**एच**; 991-**ए**-**डी**]** ए

च

जी.

एच.

977

म्यूनिसिपल कार्पोरेशन ऑफ ग्रेट मुंबई बनाम सनबीम हाई टेक डेवलपर्स पी. वी. टी. लिमिटेड।

सोपान मारुति थोपटे और एक अन्य बनाम पुणे नगर निगम और एक अन्य आकाशवाणी 1996 बम 304

– स्वीकृत किया गया।

निर्णीत विधि संदर्भ

ए**.** आई**.** आर**. 1996** बम **304** पैरा **3** को मंजूरी दी गई

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार:2019 की सिविल अपील No.7627

2017 की रिट याचिका संख्या 2613 में बॉम्बे में उच्च न्यायालय के न्यायिक निर्णय और आदेश दिनांक 26.03.2018 से

ग

सह

2019 की सिविल अपील No.7626।

आत्माराम एन. एस. नाडकर्णी, ए. एस. जी., आशीष वाड, सुश्री प्रीति पुरंदरे, श्रीमती जयश्री वाड, सिद्धार्थ महाजन, सुश्री सुकृति जग्गी, अजेयो शर्मा, मेसर्स जे. एस. वाड एंड कंपनी, अधिवक्ता।अपीलार्थियों के लिए।

डी.

अनुराग एम. श्रॉफ, भरत ज़वेरी, सुश्री महिमा सी. श्रॉफ, Ms.Yashika वर्मा, अधिवक्ता।उत्तरदाता के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

दीपाक गुप्ता**,** जे।

ई.

1. इन अपीलों में शामिल मुद्दा यह है कि क्या यदि कोई नगर निगम अपनी शक्तियों का प्रयोग करते हुए किसी संरचना को ध्वस्त करता है, लेकिन निर्धारित प्रक्रिया का उल्लंघन करता है, तो क्या उच्च न्यायालय भवन के 'मालिक/अधिभोगकर्ता' को ध्वस्त संरचना का पुनर्निर्माण करने का निर्देश दे सकता है?2. देश के किसी भी अन्य हिस्से की तरह महाराष्ट्र राज्य में नगर निगमों के पास उन संरचनाओं को ध्वस्त करने की शक्ति निहित है जो कानूनों का उल्लंघन करती हैं और बिना किसी भवन योजना के या कानूनों का उल्लंघन करते हुए बनाई गई हैं।इस देश के नागरिकों की संपत्ति को प्रभावित करने वाली विध्वंस की शक्ति का प्रयोग पूरी तरह से निष्पक्ष और पारदर्शी तरीके से किया जाना चाहिए।इस संबंध में नियमों का पालन किया जाना चाहिए।साथ ही, न्यायालय को व्यापक सार्वजनिक हित के साथ निजी हित को संतुलित करना होगा।शहरों और कस्बों को सुनियोजित होना चाहिए और अवैध संरचनाओं को ध्वस्त किया जाना चाहिए।कानून के शासन में न केवल प्राकृतिक न्याय के सिद्धांत शामिल हैं, बल्कि यह भी प्रावधान है कि कानून द्वारा निर्धारित प्रक्रिया का पालन किया जाना चाहिए।कानून के शासन में यह भी परिकल्पना की गई है कि अवैध निर्माण जो कानून का उल्लंघन करते हुए बनाए गए हैं, उन्हें अनिवार्य रूप से किया जाना चाहिए।

च

जी.

एच.

978

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2019] 16 एस सी आर।

क.

ध्वस्त किया जाए और कानून का उल्लंघन करने वालों के प्रति कोई सहानुभूति नहीं हो सकती है।

3. वैधानिक प्रावधानों का उल्लेख करने से पहले, हम बॉम्बे उच्च न्यायालय के एक फैसले का संदर्भ दे सकते हैं जो इस विषय पर लोकस क्लासिक्स प्रतीत होता है, जहां तक बॉम्बे उच्च न्यायालय का संबंध है।

चिंतित हैं।सोपन में मारुति थोपटे और एक अन्य बनाम पुणे नगर पालिका

निगम और अन्य 1, बॉम्बे उच्च न्यायालय ने कानून के विभिन्न प्रावधानों का उल्लेख किया, और उसके बाद निम्नलिखित निर्देश जारी किएः- “19. इसलिए, जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है, कानून के आधार पर, यह निर्देश दिया जाता है कि 1 मई, 1996 के बाद बॉम्बे नगर निगम या B.P.M.C अधिनियम के तहत गठित नगर निगम, B.P.M.C अधिनियम की धारा 260 के तहत B. M. C. अभिनेता की धारा 351 के तहत कार्रवाई करने से पहले निम्नलिखित प्रक्रिया का पालन करेंगे।

ग

(i) प्रत्येक मामले में जहां बी. एम. सी. अधिनियम की धारा 351 के तहत/धारा के तहत एक नोटिस। B.P.M.C का 260. एक पक्ष को अधिनियम जारी किया जाता है, जवाब प्रस्तुत करने के लिए 15 दिनों का समय दिया जाएगा।यदि जिस पक्ष को नोटिस जारी किया जाता है, वह दस्तावेजों के साथ जवाब भेजता है और कारण दिखाता है, तो नगर आयुक्त या उप नगर आयुक्त जवाब पर विचार करेगा और यदि कोई पर्याप्त कारण नहीं दिखाया जाता है, तो प्रभावित पक्ष के तर्क को स्वीकार नहीं करने के लिए संक्षिप्त कारण बताएगा।

डी.

ई.

(ii) आयुक्त/उप नगर आयुक्त के आदेश के प्रभावित व्यक्ति को सूचित किए जाने के 15 दिन बाद आयुक्त के लिए उल्लंघनकारी संरचना को ध्वस्त करने का अधिकार होगा।

च

(iii) यदि निगम के कर्मचारी उस भवन का पता लगाते हैं जो निगम से वैध अनुमति के बिना निर्माण और/या पुनर्निर्माण और/या विस्तारित होने की प्रक्रिया में है, तो आयुक्त को स्थल पर पंचनामा बनाने के 24 घंटे बाद एक छोटी सूचना देकर और ऐसी संरचना और/या विस्तार की तस्वीरें लेकर उसे ध्वस्त करने का अधिकार होगा।तस्वीरों में उस तारीख का संकेत होना चाहिए जब वे ली गई थीं।

जी.

1 एयर 1996 बम 304 ए

एच.

979

म्यूनिसिपल कार्पोरेशन ऑफ ग्रेट मुंबई बनाम सनबीम हाई टेक डेवलपर्स पी. वी. टी. लिमिटेड. [दीपाक गुप्ता, जे.] ए.

(iv) यदि नगर निगम ने कानून की उचित प्रक्रिया का पालन किया है और अनधिकृत संरचना और/या विस्तार को ध्वस्त कर दिया है, यदि एक वर्ष की अवधि के भीतर वैध अनुमति के बिना इसका पुनर्निर्माण किया जाता है, तो निगम 24 घंटे की छोटी सूचना देकर इसे ध्वस्त करने के लिए भी खुला रहेगा।

(v) यदि उल्लंघनकारी संरचना और/या विस्तार जिसका आकलन निगम द्वारा दो साल के लिए किया जाता है, तो नोटिस में कारण बताने के लिए 15 दिनों का समय दिया जाएगा।यदि उप नगर आयुक्त इस निष्कर्ष पर पहुँचता है कि उसे पक्ष की सहायता की आवश्यकता है, तो वह आदेश पारित करने से पहले मौखिक सुनवाई कर सकता है यदि वह उचित और उचित समझता है।यह स्पष्ट किया जाता है कि मौखिक सुनवाई बिल्कुल भी अनिवार्य नहीं है, लेकिन यह प्राधिकरण के विवेक पर है। (vi) किसी भी अन्य मामले में निगम को उपरोक्त खंड (i) से (iv) में उल्लिखित के अलावा किसी भी संरचना और/या विस्तार के मामले में कारण बताओ नोटिस जारी करने का निर्देश दिया जाता है।निगम ऐसे मामले में कारण बताने के लिए 7 दिनों का समय प्रदान करेगा।

ग

डी.

20. यदि नोटिस धारा के तहत जारी किया जाता है। आई. डी. 1 अधिनियम, 1949 की धारा 478 और यदि व्यक्ति ने आयुक्त के अनुरोधों का पालन नहीं किया है, तो आयुक्त के लिए इस तरह के निर्माण को हटाने के लिए सूचना में निर्दिष्ट अवधि के 30 दिनों की समाप्ति के बाद अनधिकृत संरचना को ध्वस्त करने का अधिकार होगा।

ई.

21. महाराष्ट्र राज्य में नगर निगम उपरोक्त निर्देशों का पालन करेंगे ताकि अनावश्यक मुकदमेबाजी से बचा जा सके।" इन निर्देशों को जारी करने के बाद अदालत ने अदालतों को आगाह किया कि वे अवैध निर्माणों को विध्वंस से बचाने के लिए अंतरिम निषेधाज्ञा न दें।हम निम्नलिखित टिप्पणियों का उल्लेख कर सकते हैं:- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

च

जी.

"24. हमारे विचार में, अंधाधुंध और स्पष्ट और उचित विवेक के बिना अंतरिम आदेश पारित करना, जिसका प्रभाव वादी को अनधिकृत निर्माण सहित अपने अवैध कार्यों का लाभ उठाना जारी रखने की अनुमति देना है, न्यायालय की प्रतिष्ठा को कम करता है और स्पष्ट रूप से कानून के शासन को कमजोर करता है।

XXXXXXXXXX

एच.

980

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2019] 16 एस सी आर।

28. उपरोक्त निर्णयों पर विचार करते हुए निषेधाज्ञा जारी करने से पहले यह ध्यान में रखा जाना चाहिए कि यह एक विवेकाधीन और न्यायसंगत राहत है।यह अनिवार्य नहीं है कि केवल इस तरह की राहत मांगने के लिए दी जानी चाहिए।यह जनता की कीमत पर दान नहीं है।हालाँकि, हम यह स्पष्ट करते हैं कि कानून द्वारा स्थापित प्रक्रिया का पालन सार्वजनिक प्राधिकरणों द्वारा किया जाना चाहिए, चाहे वह राज्य हो या स्थानीय निकाय, जिसमें नगर निगम भी शामिल हैं।साथ ही, प्रक्रिया संबंधी खामियां, अनजाने में या जानबूझकर, जो किसी व्यक्ति के मूल अधिकारों को गंभीर रूप से प्रभावित नहीं करती हैं, के परिणामस्वरूप अंतरिम आदेश नहीं होने चाहिए जो वादी द्वारा पहले से की गई अवैधता की रक्षा करते हैं और वर्षों से ऐसी अवैधता के निरंतर फल का लाइसेंस देते हैं।कानून का उल्लंघन करने वालों को ऐसे अंतरिम आदेश प्राप्त करके अदालत का संरक्षण लेने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए जो इस तरह के उल्लंघन को रोकने का प्रभाव रखते हैं।"

वैधानिक प्रावधान

डी.

4. इस मुद्दे से निपटने के लिए प्रासंगिक प्रावधान मुंबई नगर निगम अधिनियम के अध्याय 12 के तहत दिए गए हैं। 1888 का III] (इसके बाद 'एम. एम. सी. अधिनियम' के रूप में संदर्भित)।एम. एम. सी. अधिनियम की धारा 337 में प्रावधान है कि किसी भी भवन के निर्माण से पहले, इस संबंध में नगर निगम के आयुक्त को नोटिस दिया जाना चाहिए।'एक इमारत का निर्माण' वाक्यांश का अर्थ न केवल एक नई इमारत का निर्माण करना है, बल्कि इसके दायरे में मौजूदा इमारत को पूरी तरह से ध्वस्त करके या मौजूदा भूतल संरचनाओं की छत को फिर से स्थानांतरित करके किसी भी इमारत का निर्माण करना और एक या एक से अधिक ऊपरी मंजिलों को जोड़ना और एक निवास घर को पूरा करना भी शामिल है, जिसका मूल रूप से एक से अधिक आवासों में एक निवास घर के रूप में उपयोग किया जाना था।धारा 338 के अनुसार, भवन योजनाएँ आयुक्त को प्रस्तुत की जानी चाहिए।

ई.

च

5. एम. एम. सी. अधिनियम की धारा 342 के तहत निर्माण की सूचना के निर्माण के बराबर नहीं होने वाले कार्यों के निष्पादन के संबंध में भी आयुक्त को दिया जाना चाहिए।खंड का प्रासंगिक भाग इस प्रकार हैः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

जी.

“342. आयुक्त को किसी भवन में परिवर्धन आदि करने या उसके उपयोगकर्ता को बदलने के इरादे की सूचना दी जानी चाहिए।

एच.

प्रत्येक व्यक्ति जो इरादा करेगा-ए

981

म्यूनिसिपल कार्पोरेशन ऑफ ग्रेट मुंबई बनाम सनबीम हाई टेक डेवलपर्स पी. वी. टी. लिमिटेड. [दीपाक गुप्ता, जे.] ए.

(क) किसी भवन में कोई अतिरिक्त कार्य करना, या मौजूदा उपयोगकर्ता को बदलना या

(ख) किसी भवन में कोई परिवर्तन या मरम्मत करना जिसमें किरायेदार की मरम्मत को छोड़कर भवन के किसी भी हिस्से को हटाना, बदलना या फिर से बनाना शामिल हैः

बशर्ते कि किसी भवन में प्लिंथ, नींव या फर्श को नीचे करने की अनुमति नहीं होगी।

स्पष्टीकरण.- “इस धारा में "किरायेदार मरम्मत" का अर्थ होगा, केवल -

(i) संरचनात्मक सदस्यों या दीवारों को बंदूक प्रदान करना; (ii) प्लास्टरिंग, पेंटिंग, पॉइंटिंग;

ग

(iii) फर्श की टाइलों को बदलना; (iv) डब्ल्यू. सी., स्नान या धोने की जगहों की मरम्मत; (v) जल निकासी पाइप, नल, मैनहोल और अन्य फिटिंग की मरम्मत या प्रतिस्थापन;

डी.

(vi) स्वच्छता जल नलसाजी, या विद्युत फिटिंग की मरम्मत या प्रतिस्थापन; और

(vii) उसी सामग्री के साथ छत का प्रतिस्थापन, लेकिन इसमें शामिल नहीं होगाः -

ई.

(क) संरचना के क्षैतिज और ऊर्ध्वाधर मौजूदा आयामों में परिवर्तन;

(ख) भार वहन करने वाली दीवारों के किसी भी संरचनात्मक सदस्य का प्रतिस्थापन या निष्कासन;

च

(ग) प्लिंथ, नींव या फर्श को नीचे करना; (घ) मेजेनाइन फर्श या लॉफ्ट को जोड़ना या विस्तारित करना; और (ङ) छत को चपटा करना या अलग-अलग सामग्री से छत की मरम्मत करना;

जी.

(ग) (ग) किसी भवन में कोई परिवर्तन करना जिसमें-(i) ऐसे भवन में किसी कमरे का उप-विभाजन शामिल हो ताकि उसे दो या दो से अधिक अलग-अलग कमरों में परिवर्तित किया जा सके।

एच.

((ख) ऐसी इमारत में किसी मार्ग या स्थान को कमरे या कमरों में परिवर्तित करना, या

(घ) सड़क से सटे भवन के किसी भी हिस्से को हटाना या उसका पुनर्निर्माण करना जो ऐसी सड़क की नियमित रेखा के भीतर है।

धारा 344 के अधीन इस प्रयोजन के लिए प्राप्त प्रपत्र में आयुक्त को अपने उक्त आशय की सूचना देगी, जिसमें उस भवन की स्थिति, जिसमें ऐसा कार्य निष्पादित किया जाना है, अभिप्रेत कार्य की प्रकृति और विस्तार, ऐसे कार्य का विशेष भाग या भाग, यदि कोई हो, जो मानव निवास के लिए उपयोग किया जाना अभिप्रेत है या है और उस व्यक्ति का नाम, जिसे वह उसके निष्पादन की निगरानी के लिए नियुक्त करना चाहता है, निर्दिष्ट किया जाएगा।"

ग

6. इस धारा का विश्लेषण स्पष्ट रूप से इंगित करता है कि यदि भवन में कोई जोड़ किया जाना है या भवन के मौजूदा उपयोग को बदला जाना है तो ऐसा जोड़ या परिवर्तन करने से पहले आयुक्त को सूचना दी जानी आवश्यक है।यहां तक कि किसी भवन में कोई परिवर्तन या मरम्मत करने के लिए भी, जिसमें भवन के किसी भी हिस्से को हटाना या बदलना शामिल है, अनुमति की आवश्यकता होती है, सिवाय किरायेदार मरम्मत के जिन्हें इस धारा के स्पष्टीकरण में विशेष रूप से परिभाषित किया गया है। परंतुक में कहा गया है कि इमारत में प्लिंथ, नींव या फर्श को नीचे करने की अनुमति नहीं दी जाएगी।किरायेदार मरम्मत को परिभाषित किया गया है और हमें इस बात पर ध्यान देने की आवश्यकता नहीं है कि इन मामलों को तय करने के उद्देश्य से किरायेदार मरम्मत क्या हैं।हालाँकि, हम इस बात पर जोर देना चाहेंगे कि किरायेदार मरम्मत की श्रेणी में नहीं आने वाली मरम्मत के मामले में भी आयुक्त को नोटिस देना होगा और अनुमति लेनी होगी और उसके बाद ही धारा 347 के अनुसार काम शुरू किया जा सकता है। 7.हम मुख्य रूप से धारा 351 से संबंधित हैं जो इस प्रकार हैः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

डी.

ई.

च

“351. भवनों या कार्य के संबंध में की जाने वाली कार्यवाही धारा **347** के विपरीत शुरू की गई।

जी.

(1) आयुक्त, आधिकारिक राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, निगम के एक अधिकारी को इस धारा और धारा 352,352 ए और 354 ए के प्रयोजनों के लिए नामित अधिकारी के रूप में नामित करेगा। नामित अधिकारी का ऐसे स्थानीय क्षेत्र पर अधिकार क्षेत्र होगा जो अधिसूचना में निर्दिष्ट किया जा सकता है और विभिन्न स्थानीय क्षेत्रों के लिए अलग-अलग अधिकारियों को नामित किया जा सकता है।

एच.

983

म्यूनिसिपल कार्पोरेशन ऑफ ग्रेट मुंबई बनाम सनबीम हाई टेक डेवलपर्स पी. वी. टी. लिमिटेड. [दीपाक गुप्ता, जे.] ए.

क.

(1 क) यदि धारा 342 में वर्णित किसी भवन का निर्माण या किसी ऐसे कार्य का निष्पादन धारा 342 या 347 के प्रावधानों के विपरीत शुरू किया जाता है, तो नामित अधिकारी, जब तक कि वह धारा 354 के तहत ऐसे भवन या कार्य के संबंध में कार्यवाही करना आवश्यक नहीं समझता है, -

(क) लिखित सूचना द्वारा, उस व्यक्ति से, जो ऐसा भवन बना रहा है या ऐसा कार्य निष्पादित कर रहा है, या जिसने ऐसा भवन बनाया है या ऐसा कार्य निष्पादित किया है, या जो उस समय के लिए ऐसे भवन या कार्य का मालिक है, ऐसी सूचना की सेवा की तारीख से सात दिनों के भीतर, उसके द्वारा या उसके द्वारा विधिवत अधिकृत किसी प्रतिनिधि द्वारा लिखित रूप में अभिदान किए गए विवरण द्वारा और नामित अधिकारी को संबोधित, पर्याप्त कारण दिखाने के लिए कि उस भवन या कार्य को क्यों नहीं हटाया जाएगा, बदला जाएगा या गिराया जाएगा; या

ग

(ख) उक्त व्यक्ति से ऐसे दिन और ऐसे समय और स्थान पर, जो ऐसी सूचना में निर्दिष्ट किया जाएगा, व्यक्तिगत रूप से उपस्थित होने की अपेक्षा करेगा, या उस ओर से उसके द्वारा विधिवत अधिकृत एजेंट द्वारा, और पर्याप्त कारण दिखाएगा कि ऐसी इमारत या काम को क्यों नहीं हटाया जाएगा, बदला नहीं जाएगा या गिराया नहीं जाएगा।

डी.

ई.

स्पष्टीकरण.- “इस उप-धारा में पर्याप्त कारण दिखाने का अर्थ यह साबित करना होगा कि उक्त सूचना में उल्लिखित कार्य अधिनियम की धारा 337 या 342 और धारा 347 के प्रावधानों के अनुसार किया गया है।

(2) यदि ऐसा व्यक्ति नामित अधिकारी की संतुष्टि के लिए पर्याप्त कारण दिखाने में विफल रहता है कि ऐसी इमारत या काम को क्यों नहीं हटाया जाएगा, परिवर्तित नहीं किया जाएगा या गिराया नहीं जाएगा, तो नामित अधिकारी इमारत या काम को हटा सकता है, बदल सकता है या गिरा सकता है और उसके खर्च का भुगतान उक्त व्यक्ति द्वारा किया जाएगा।नामित अधिकारी द्वारा भवन या कार्य को हटाने या गिराने के मामले में, ऐसे व्यक्ति से संबंधित ऐसे भवन या अन्य निर्माण सामग्री, यदि कोई हो, के मलबे को जब्त कर लिया जाएगा और निर्धारित तरीके से निपटाया जाएगा और ऐसी बिक्री या निपटान की प्राप्तियों से कटौती करने के बाद, ऐसे मलबे और सामग्री को हटाने और बिक्री के लिए किए गए खर्च, प्राप्तियों के अधिशेष को नामित अधिकारी द्वारा संबंधित व्यक्ति को वापस कर दिया जाएगा।

च

जी.

(3) कोई भी अदालत राज्य सरकार या निगम या किसी अन्य स्थानीय प्राधिकरण या किसी भी सार्वजनिक परियोजना या नागरिक सुविधाओं के लिए आवश्यक किसी भी भूमि या संपत्ति से बेदखली, विध्वंस या हटाने के नोटिस सहित किसी भी सार्वजनिक सूचना की कार्यवाही पर रोक नहीं लगाएगी, बिना पहले आयुक्त को मामले में प्रतिनिधित्व करने का उचित अवसर दिए।"

उप-धारा (1ए) मूल उप-धारा (1) थी।ऐसा प्रतीत होता है कि यदि किसी भवन का निर्माण या किसी कार्य का निष्पादन धारा 342 या 347 के प्रावधानों के विपरीत शुरू किया जाता है, तो नामित अधिकारी बिल्डर, अधिभोगकर्ता, मालिक को नोटिस की सेवा से 7 दिनों के भीतर अपना जवाब प्रस्तुत करने के लिए लिखित नोटिस जारी करेगा ताकि यह बताया जा सके कि ऐसी इमारत को क्यों नहीं गिराया जाना चाहिए।नामित अधिकारी व्यक्ति से उसके द्वारा निर्धारित समय और तिथि पर व्यक्तिगत रूप से उसके सामने उपस्थित होने की भी माँग कर सकता है।व्याख्या महत्वपूर्ण है।यह निर्धारित करता है कि 'पर्याप्त कारण' का अर्थ होगा कि काम एम. एम. सी. अधिनियम की धारा 337 या 342 और 347 के प्रावधानों के अनुसार किया जा रहा है। इसका मतलब है कि निर्माण से पहले आवश्यक अनुमति प्राप्त करनी होगी और यदि व्यक्ति 7 दिनों के भीतर ऐसी अनुमति प्रस्तुत करने में सक्षम नहीं है, तो नामित अधिकारी इमारत को हटाने के लिए कदम उठा सकता है।उप-धारा (2) में प्रावधान है कि यदि नोटिसकर्ता कारण नहीं दिखाता है या नामित अधिकारी दायर किए गए उत्तर से संतुष्ट नहीं है, तो इमारत को हटाया या निकाला जा सकता है।उप-धारा (3) दीवानी न्यायालयों की अधिकारिता को ऐसी किसी भी सार्वजनिक सूचना की कार्यवाही पर रोक लगाने से रोकती है।8. निर्माणाधीन भवन और/या वैध अनुमति के बिना पुनर्निर्माण और/या विस्तार से संबंधित मुद्दों से निपटने के लिए बॉम्बे उच्च न्यायालय ने सोपान के मामले (उपरोक्त) में निर्देश दिया था कि स्थल पर पंचनामा बनाने के बाद और ऐसी संरचना और/या विस्तार की तस्वीरें लेने के बाद भी 24 घंटे का संक्षिप्त नोटिस जारी किया जाए।यह भी आदेश दिया गया था कि तस्वीरों में उस तारीख का संकेत होना चाहिए जब उन्हें लिया गया था।निर्देश 4 में प्रावधान किया गया है कि यदि विध्वंस के बाद गैर-अधिकृत संरचना को एक वर्ष की अवधि के भीतर वैध अनुमति के बिना फिर से बनाया जाता है तो केवल 24 घंटे की सूचना की आवश्यकता होगी।हम निर्देश 5 और 6 से सीधे तौर पर संबंधित नहीं हैं।सोपान के मामले (ऊपर) में, कोई निर्देश नहीं दिया गया था कि यदि उल्लंघनकारी संरचना को अवैध रूप से ध्वस्त कर दिया जाता है तो उसे फिर से बनाने की अनुमति दी जानी चाहिए।ऐसा लगता है कि पुनर्निर्माण न्यायशास्त्र बाद के चरण में विकसित हुआ है।

9. इस मोड़ पर यह इंगित करना आवश्यक होगा कि जब सोपान के मामले (ऊपर) का निर्णय लिया गया था तो नोटिस का जवाब दाखिल करने के लिए समय सीमा तय करने का कोई प्रावधान नहीं था।अब, धारा 351 उप-धारा (1 ए) के संदर्भ में जवाब दाखिल करने के लिए 7 दिन निर्धारित किए गए हैं, और इसलिए, सोपान के मामले (उपरोक्त) में पहला निर्देश अब लागू नहीं है।विधानमंडल ने एक प्रावधान लागू किया है और इस निर्देश को अब वैध नहीं कहा जा सकता है।

10. मुख्य विवाद सोपान के मामले (उपरोक्त) में दूसरे निर्देश के संबंध में है जिसमें प्रावधान किया गया है कि प्रभावित व्यक्ति को 15 दिनों का नोटिस देने के बाद ही भवन संरचना को ध्वस्त किया जा सकता है।

11. अपीलार्थियों की ओर से पेश हुए अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल श्री आत्माराम एन. नाडकर्णी ने कहा कि धारा 351 में संशोधन करके, नोटिस देने के लिए 7 दिनों की अवधि प्रदान करके, सोपान के मामले (उपरोक्त) में पहला निर्देश अब मान्य नहीं है।

ग

12. हालाँकि, जैसा कि श्री भरत ज़वेरी ने बताया, प्रत्यर्थियों की ओर से पेश विद्वान वकील ने कहा कि सोपान के मामले (उपरोक्त) में दूसरा निर्देश जिसमें संरचना को ध्वस्त करने से पहले प्रभावित व्यक्ति को 15 दिनों का नोटिस देने की आवश्यकता है, अभी भी मान्य है और इसलिए, 2 नोटिस दिए जाने की आवश्यकता है।,(i) धारा 351 (1 ए) के संदर्भ में 7 दिनों का कारणदर्शक नोटिस और (ii) सोपान के मामले (उपरोक्त) के संदर्भ में 15 दिनों का नोटिस।विद्वान वकील यह भी प्रस्तुत करता है कि सोपन के मामले (ऊपर) में निर्णय आज तक लागू है, और हम वकील से सहमत हैं कि निर्देश संख्या के संदर्भ में।2 सोपान के मामले में (ऊपर), संरचना को ध्वस्त करने से पहले 15 दिनों का नोटिस दिया जाना है।हम इस तथ्य से अनजान नहीं हैं कि धारा 351 की उप-धारा (2) इस संबंध में कोई समय-सीमा निर्धारित नहीं करती है।यह इस संदर्भ में था कि जब कारणदर्शक नोटिस या विध्वंस के लिए कोई समय सीमा निर्धारित नहीं की गई थी, तो सोपन के मामले (ऊपर) में बॉम्बे उच्च न्यायालय ने कारणदर्शक नोटिस जारी करने और उसके बाद विध्वंस की कार्रवाई करने के लिए 15 दिनों की दो समय सीमा निर्धारित की।विधानमंडल ने हस्तक्षेप किया और पहली अवधि को 15 दिनों से घटाकर 7 दिन कर दिया गया है, लेकिन दूसरे निर्देश में विधानमंडल द्वारा हस्तक्षेप नहीं किया गया है।इसलिए, यह निर्णय इस संबंध में क्षेत्र को बनाए रखता है।

डी.

ई.

च

जी.

13. मान लीजिए, दोनों ही मामलों में दूसरा नोटिस सोपान के मामले (ऊपर) में दिए गए निर्देश का पालन नहीं करता है। इसलिए, इसमें कोई संदेह नहीं है कि दूसरे नोटिस के संबंध में आवश्यकता का किसी भी मामले में पालन नहीं किया गया है।इस प्रकार, कानून द्वारा निर्धारित प्रक्रिया का पालन किए बिना विध्वंस की कार्रवाई अवैध है।

एच.

14. यह हमें हमारे सामने मुख्य मुद्दे पर लाता है।क्या रिट अदालत ने यह निर्देश जारी करना उचित है कि चूंकि कानून द्वारा निर्धारित प्रक्रिया का पालन किए बिना इमारत को ध्वस्त कर दिया गया है, इसलिए उच्च न्यायालय (हमारे समक्ष प्रत्यर्थियों) के समक्ष याचिकाकर्ताओं को उसी सामग्री का उपयोग करके संरचना का पुनर्निर्माण करने की अनुमति दी जाए, और उसी आयाम का, जो पहले मौजूद था?दूसरा निर्देश दिया गया है कि पुनर्निर्माण का काम शुरू करने से पहले याचिकाकर्ता नामित अधिकारी को नोटिस भेजेगा।उच्च न्यायालय द्वारा यह भी कहा गया है कि उसके आदेश के आधार पर संरचना का पुनर्निर्माण संरचना पर

कोई प्रामाणिकता प्रदान नहीं करेगा।उच्च न्यायालय के तीसरे महत्वपूर्ण निर्देश में यह प्रावधान है कि यदि मूल संरचनाओं का निर्माण विकास की अनुमति प्राप्त किए बिना किया गया था, तो न्यायालय के आदेशों के अनुसार पुनर्निर्मित संरचनाओं का भी उचित विकास अनुमति के बिना निर्माण किया जाएगा।इसलिए निगम सोपान के मामले (ऊपर) में निर्धारित कानून का पालन करने के बाद संरचनाओं को ध्वस्त करने की कार्रवाई शुरू कर सकता है।हमें बताया गया है कि यह पूरे महाराष्ट्र राज्य में बॉम्बे उच्च न्यायालय में पालन की जाने वाली नियमित प्रथा है।15. हम यह देखने के लिए विवश हैं कि हम ऐसे निर्देशों को मंजूरी नहीं दे सकते।उच्च न्यायालय स्वयं इस बात से अवगत है कि इनमें से कुछ संरचनाओं का निर्माण बिना अनुमति के किया गया होगा। यदि ऐसा है, भले ही विध्वंस दूसरी सूचना दिए बिना किया गया हो, तो जिस पक्ष ने अनुमति प्राप्त किए बिना निर्माण को ऊपर उठाकर कानून का उल्लंघन किया है, उसे कानून द्वारा निर्धारित प्रक्रिया का पालन करने के बाद एक और अवैध संरचना को उठाने की अनुमति क्यों दी जानी चाहिए, जिसे केवल जमीन पर गिराया जाना है?राष्ट्र की संपत्ति का दुरुपयोग क्यों किया जाना चाहिए और अवैध निर्माण के लिए इसका दुरुपयोग क्यों किया जाना चाहिए, जिसे अंततः ध्वस्त करना होगा?

ग

डी.

ई.

च

16. हम यह स्पष्ट करते हैं कि हम कानून द्वारा निर्धारित प्रक्रिया का पालन किए बिना संरचनाओं को ध्वस्त करने में नगर निगम या उसके अधिकारियों की कार्रवाई को मंजूरी नहीं देते हैं, लेकिन जो राहत दी जानी है वह कानून के अनुसार होनी चाहिए और कानून का उल्लंघन नहीं होनी चाहिए।यदि कोई संरचना अवैध है, भले ही उसे अवैध रूप से ध्वस्त कर दिया गया हो, तो ऐसी संरचना को फिर से बनने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए।यदि नगर निगम भवन को ध्वस्त करते समय प्रक्रिया का उल्लंघन करता है, लेकिन संरचना पूरी तरह से अवैध है, तो कुछ मुआवजा दिया जा सकता है और उन सभी मामलों में जहां इस तरह का मुआवजा दिया जाता है, वही हमेशा उन अधिकारियों से वसूल किया जाना चाहिए जिन्होंने कानून का उल्लंघन किया है। हालाँकि, हम फिर से दोहराते हैं कि अवैध संरचना को फिर से बनाने की अनुमति नहीं दी जा सकती है।

जी.

एच.

987

म्यूनिसिपल कार्पोरेशन ऑफ ग्रेट मुंबई बनाम सनबीम हाई टेक डेवलपर्स पी. वी. टी. लिमिटेड. [दीपाक गुप्ता, जे.] ए.

क.

17. यह मानते हुए कि संरचना अवैध नहीं है, तब भी न्यायालय को पहले इस निष्कर्ष पर पहुंचना होगा कि संरचना का निर्माण कानूनी रूप से किया गया था।यह संरचना के आयामों के बारे में एक स्पष्ट निष्कर्ष पर आना चाहिए कि यह किस क्षेत्र को कवर कर रहा था और यह भूखंड के किस हिस्से को कवर कर रहा था।उन मामलों में जब उच्च न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंच जाता है कि जिस संरचना को ध्वस्त किया गया है वह एक अवैध संरचना नहीं थी, तो संरचना के पुनर्निर्माण की अनुमति देना उचित हो सकता है, लेकिन ऐसा करते समय न्यायालय को स्पष्ट रूप से उस संरचना का संकेत देना चाहिए जिसे उसने बनाने की अनुमति दी है; संरचना की लंबाई क्या होगी; इसकी चौड़ाई क्या होगी; इसकी ऊंचाई क्या होगी; दरवाजे और खिड़कियां किस तरफ होंगी; कितनी मंजिलों की अनुमति है आदि। हम महसूस करते हैं कि ज्यादातर मामलों में रिट अदालत इन सभी प्रश्नों का उत्तर देने में असमर्थ हो सकती है।इसलिए, मौजूदा उपनियमों के अनुसार संरचना के निर्माण की अनुमति देना विवेकपूर्ण होगा। लगभग 60 दिनों की समयबद्ध अवधि के भीतर कानूनी ढांचे के निर्माण के लिए आवश्यक अनुमति जारी करने के लिए अधिकारियों को निर्देश जारी किए जा सकते हैं।यह संरचना की प्रकृति और उस क्षेत्र के आधार पर अलग-अलग हो सकता है जहां इसे बनाया जा रहा है।

ग

डी.

18. पुनः निर्माण की अनुमति देने वाले कंबल के आदेश से अनियोजित और अव्यवस्थित निर्माण होगा।इससे आम जनता को परेशानी होगी।भले ही निजी व्यक्तियों के अधिकारों का उल्लंघन किया गया हो और विध्वंस के लिए पर्याप्त सूचना नहीं दी गई हो, ऐसे मामलों में कानूनों का उल्लंघन करते हुए खड़ी की गई संरचनाओं को फिर से बनाने की अनुमति नहीं दी जा सकती है।हमें यह भी याद रखना चाहिए कि इन सभी मामलों में, उच्च न्यायालय ने यह नहीं पाया है कि संरचनाएं कानूनी थीं।इसने केवल इस आधार पर आदेश पारित किए हैं कि विध्वंस बिना उचित सूचना के किया गया था।जैसा कि पहले ही ऊपर बताया गया है, ध्वस्त संरचना के लिए मुआवजा या यहां तक कि नई संरचना की लागत, यदि कोई हो, नगरपालिका अधिकारियों पर लगाया जा सकता है जो गलती करने वाले अधिकारियों से वसूल की जानी चाहिए, लेकिन किसी भी स्थिति में एक अनियोजित संरचना को उठाने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए।

ई.

च

19. समय बदल गया है।तकनीक आगे बढ़ी है।हालांकि, कानूनी बिरादरी अभी भी यथास्थिति की स्थिति में रह रही है।सोपान के मामले (ऊपर) का फैसला 09.02.1996 पर किया गया था।दो दशक से अधिक समय बीत चुका है।न्यायालयों को पुराने निर्णयों से छिपा नहीं रहना चाहिए और कानून को बदलते समय के अनुसार विकसित होना चाहिए।

जी.

20. सभी संबंधित अर्थात।, राज्य, नगरपालिका प्राधिकरणों और उच्च न्यायालय को इस प्रगति पर ध्यान देने और इसका लाभ उठाने की आवश्यकता है।

एच.

तकनीक।हमें सूचित किया गया है कि संरचना के आयामों और प्रकृति के संबंध में विवाद विशेष रूप से उन मामलों में उत्पन्न होते हैं जहां ग्रामीण या उपनगरीय क्षेत्रों को बाद में नगर पालिकाओं में शामिल किया जाता है।इनमें से कुछ संरचनाओं की कोई स्वीकृत योजना नहीं है।ग्रेटर मुंबई, 2034 के लिए विकास नियंत्रण और संवर्धन विनियमों में यह प्रावधान है कि एम. एम. सी. अधिनियम की धारा 342 के तहत आवश्यक आवासीय संरचनाओं के संबंध में सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से निर्मित या 17.04.1964 से अस्तित्व में हैं और गैर-आवासीय संरचनाओं के संबंध में 01.04.1962 मौजूदा भवनों की किरायेदार मरम्मत करने के लिए किसी अनुमति की आवश्यकता नहीं होगी। हम पहले ही नोट कर चुके हैं कि किरायेदार मरम्मत का क्या अर्थ है।एम. एम. सी. अधिनियम की धारा 342 में इसकी व्याख्या की गई है। केवल स्पष्टीकरण में परिकल्पित मरम्मत को बिना अनुमति के करने की अनुमति है और अन्य सभी मरम्मत को अनुमति के साथ किया जाना है।चूंकि इन पुरानी इमारतों की कोई योजना नहीं है, इसलिए यह पता लगाना मुश्किल है कि क्या किया गया निर्माण वास्तव में किराये पर लेने योग्य मरम्मत है या संरचनाओं का निर्माण/पुनर्निर्माण किया जा रहा है जिसके लिए अनुमति की आवश्यकता है।

ग

डी.

21. यदि राज्य ऐसा करने के लिए इच्छुक है तो इस समस्या का समाधान खोजने में कोई कठिनाई नहीं है।जब तक राज्य इस संबंध में कोई कानून नहीं बनाता है, तब तक हम निर्देश देते हैं कि किसी भी निर्माण/पुनर्निर्माण, या मरम्मत को किराए पर लेने योग्य मरम्मत नहीं होने से पहले, मालिक/अधिभोगकर्ता/बिल्डर/ठेकेदार/वास्तुकार, वास्तव में उन सभी को संरचना की एक योजना प्रस्तुत करने की आवश्यकता होनी चाहिए क्योंकि यह मौजूद है।इस नक्शे को रिकॉर्ड में लिया जा सकता है और उसके

बाद निर्माण की अनुमति दी जा सकती है।ऐसी स्थिति में भले ही विध्वंस अवैध हो, यह जानना आसान होगा कि इमारत के आयाम क्या थे।यह जानकारी न केवल योजना की प्रकृति में कागज के रूप में होनी चाहिए, बल्कि 3 डी दृश्य जानकारी के रूप में, तस्वीरों, वीडियो आदि की प्रकृति में भी होनी चाहिए।

ई.

च

22. पूरे देश में हम पाते हैं कि जब लोग अवैध निर्माण करते हैं तो यह दावा किया जाता है कि उक्त निर्माण लंबे समय से चल रहा है।इसका जवाब है जियोमैपिंग करवाना।प्रासंगिक तकनीक भौगोलिक सूचना प्रणाली (जी. आई. एस.) है।अगर गूगल मैप्स पर सड़क का दृश्य देखा जा सकता है, तो हमें कोई कारण नहीं दिखता है कि इस तकनीक का उपयोग नगर निगमों द्वारा क्यों नहीं किया जा सकता है।पहले चरण में हम निर्देश देते हैं कि महाराष्ट्र के सभी शहर जहां आबादी 50 लाख या उससे अधिक है, नगरपालिका अधिकारी न केवल नगरपालिका क्षेत्रों की, बल्कि बाहरी सीमा से 10 किलोमीटर के क्षेत्रों की भी भू-मानचित्रण कराएंगे।यह उपग्रह, ड्रोन या वाहनों द्वारा किया जा सकता है।एक बार पूरे शहर का भू-मानचित्रण हो जाने के बाद अवैध निर्माणों को नियंत्रित करना आसान हो जाएगा।हम आगे ए

जी.

एच.

989

म्यूनिसिपल कार्पोरेशन ऑफ ग्रेट मुंबई बनाम सनबीम हाई टेक डेवलपर्स पी. वी. टी. लिमिटेड. [दीपाक गुप्ता, जे.] ए.

महाराष्ट्र राज्य को यह सुनिश्चित करने का निर्देश दें कि संबंधित नगर निगमों को पर्याप्त धन उपलब्ध कराया जाए और यह प्रक्रिया इस आदेश की तारीख से एक वर्ष की अवधि के भीतर पूरी की जाए।23. हम अवैध निर्माण/पुनर्निर्माण आदि के साक्ष्य एकत्र करने और नोटिस जारी करने और दिए जाने के तरीके के बारे में भी आगे निर्देश देना चाहते हैं।इसलिए हम निम्नलिखित निर्देश जारी करते हैंः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

(1) महाराष्ट्र राज्य के सभी नगर निगमों के लिए यह अनिवार्य होगा कि वे एक वर्ष की अवधि के भीतर अपने अधिकार क्षेत्र में आने वाले क्षेत्रों की भू-मानचित्रण और भू-छायाचित्रण कराएँ।ऐसे क्षेत्रों की सीमा से 10 किलोमीटर के क्षेत्र की भू-मानचित्रण भी की जाएगी।नगर निगम द्वारा अपने अधिकार क्षेत्र में आने वाले क्षेत्र की विशिष्ट परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए अभिलेखों को उस समय अवधि के भीतर बनाए रखा जाना चाहिए और अद्यतन किया जाना चाहिए जो नगर निगम उचित समझे।

ग

(2) जब भी कोई नया क्षेत्र, जो पहले से ही भू-मानचित्रित नहीं है, किसी विशेष नगरपालिका के अधिकार क्षेत्र में लाया जाता है, तो यह सुनिश्चित करना संबंधित नगर निगम का कर्तव्य होगा कि क्षेत्र का भू-मानचित्रण किया जाए और ऐसे क्षेत्र का भू-मानचित्रण रिकॉर्ड जल्द से जल्द बनाया जाए।

डी.

(3) ऐसे मामलों में जहां इमारतें पहले से मौजूद हैं और नगर निगम द्वारा यह आरोप लगाया जाता है कि इमारत का निर्माण लागू कानूनों का उल्लंघन करते हुए किया गया हैः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

ई.

3.1.आयुक्त/सक्षम प्राधिकारी को यह पता चलने पर कि एक अवैध इमारत का निर्माण किया गया है,
मालिक/अधिभोगकर्ता/बिल्डर/ठेकेदार आदि को धारा 351 के संदर्भ में 7 दिन का कारणदर्शक नोटिस जारी करेगा। इस सूचना के साथ आयुक्त/सक्षम प्राधिकरण साइट पर ली गई तस्वीरों और दृश्य छवियों को भी भेजेगा जो स्पष्ट रूप से अवैध संरचना को दर्शाते हैं।तस्वीरों और छवियों को डिजिटल रूप से तस्वीरें लेने का समय और तिथि प्रदर्शित करनी चाहिए।

च

जी.

3.2.यदि निर्धारित समय के भीतर, यानी 7 दिनों के भीतर नोटिस का जवाब नहीं दिया जाता है, तो नगर निगम द्वारा इमारत को तुरंत ध्वस्त कर दिया जाएगा।

3.3 यदि मालिक नोटिस का जवाब दाखिल करता है, तो नगर निगम का आयुक्त/सक्षम प्राधिकरण जवाब पर विचार करेगा और उस पर एक तर्कपूर्ण आदेश पारित करेगा।जवाब के मामले में

एच.

यदि आदेश संतोषजनक नहीं पाया जाता है तो आदेश को इसके बाद निर्धारित तरीके से मालिक/अधिभोगकर्ता/बिल्डर/ठेकेदार आदि को सूचित किया जाएगा और उसे संपत्ति के विध्वंस से पहले 15 दिनों का नोटिस दिया जाएगा।इस अवधि के दौरान मालिक/अधिभोगकर्ता/बिल्डर/ठेकेदार आदि अपीलीय/पुनरीक्षण प्राधिकरण या उच्च न्यायालय से संपर्क कर सकते हैं।

(4) उन मामलों में जहां नगर निगम के अनुसार निर्माण चल रहा है जो लागू कानूनों का उल्लंघन करते हुए किया जा रहा हैः- - प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

4.1.आयुक्त/सक्षम प्राधिकारी को यह पता चलने पर कि लागू कानूनों का उल्लंघन करते हुए निर्माण चल रहा है, मालिक/अधिभोगकर्ता/बिल्डर/ठेकेदार/वास्तुकार आदि को धारा 351 के संदर्भ में 24 घंटे का कारण बताएँ नोटिस जारी करेगा। इस सूचना के साथ आयुक्त/सक्षम प्राधिकरण साइट पर ली गई तस्वीरों और दृश्य छवियों को भी भेजेगा जो स्पष्ट रूप से अवैध संरचना को दर्शाते हैं।तस्वीरों और छवियों को डिजिटल रूप से तस्वीरें लेने का समय और तिथि प्रदर्शित करनी चाहिए।

ग

डी.

4.2.आयुक्त/सक्षम प्राधिकरण नोटिस के साथ या नोटिस जारी करने के बाद किसी भी समय अंतरिम 'निर्माण रोक' आदेश भी जारी कर सकता है।इस तरह के आदेश में कथित उल्लंघन (ओं) की प्रासंगिक तस्वीरें भी शामिल होंगी।तस्वीरों और छवियों को डिजिटल रूप से तस्वीरें लेने का समय और तिथि प्रदर्शित करनी चाहिए।

ई.

4.3.यदि निर्धारित समय के भीतर, यानी 24 घंटे के भीतर नोटिस का जवाब नहीं दिया जाता है, तो नगर निगम द्वारा इमारत को तुरंत ध्वस्त कर दिया जाएगा।

4.4.यदि मालिक/अधिभोगकर्ता/बिल्डर/ठेकेदार/वास्तुकार आदि नोटिस का जवाब दाखिल करते हैं, तो नगर निगम का आयुक्त/सक्षम प्राधिकरण जवाब पर विचार करेगा और उस पर एक तर्कपूर्ण आदेश पारित करेगा।यदि उत्तर संतोषजनक नहीं पाया जाता है तो आदेश को इसके बाद निर्धारित तरीके से मालिक/अधिभोगकर्ता/बिल्डर/ठेकेदार/वास्तुकार आदि को सूचित किया जाएगा और संपत्ति को ध्वस्त करने से पहले उन्हें 7 दिनों का और नोटिस दिया जाएगा।इस अवधि के दौरान मालिक/अधिभोगकर्ता/बिल्डर/ठेकेदार/वास्तुकार आदि अपीलीय/पुनरीक्षण प्राधिकरण या उच्च न्यायालय से संपर्क कर सकते हैं।

च

जी.

(5) नोटिस की सेवा के संबंध में हम निम्नानुसार निर्देश देते हैंः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

5.1.जहां भी संभव हो, उस व्यक्ति को व्यक्तिगत रूप से नोटिस दिया जाएगा जो
मालिक/अधिभोगकर्ता/बिल्डर/ठेकेदार/वास्तुकार आदि सहित अवैध संरचना को खड़ा कर रहा है या खड़ा कर रहा है।; ए.

एच.

991

म्यूनिसिपल कार्पोरेशन ऑफ ग्रेट मुंबई बनाम सनबीम हाई टेक डेवलपर्स पी. वी. टी. लिमिटेड. [दीपाक गुप्ता, जे.] ए.

5.2.नोटिस, पारंपरिक मोड के अलावा, इलेक्ट्रॉनिक माध्यमों से भी भेजा जा सकता है, दोनों ई-मेल द्वारा और मोबाइल फोन पर एक संदेश भेजकर।यहां तक कि साइट पर निर्माण के प्रभारी या फोरमैन को एक संदेश भी पर्याप्त नोटिस माना जाएगा; 5 नोटिस में, नगर निगम के अधिकारी एक ई-मेल आईडी और फोन नंबर भी देंगे जहां नोटिस प्राप्तकर्ता ई-मेल या संदेश सेवाओं के माध्यम से अपना जवाब भेज सकता है।उम्मीद है कि यह कथित रूप से नोटिस न देने के संबंध में सभी विवादों को दूर कर देगा।

(6) जब तक राज्य इस संबंध में कोई कानून नहीं बनाता है, तब तक हम निर्देश देते हैं कि किसी भी निर्माण/पुनर्निर्माण, या मरम्मत को किराए पर लेने योग्य मरम्मत नहीं होने से पहले, मालिक/अधिभोगकर्ता/बिल्डर/ठेकेदार/वास्तुकार, वास्तव में उन सभी को संरचना की एक योजना प्रस्तुत करने की आवश्यकता होनी चाहिए क्योंकि यह मौजूद है।वे एक ई-मेल आईडी और मोबाइल फोन नंबर भी प्रदान करेंगे, जिस पर नोटिस, यदि कोई हो, भेजा जा सकता है।इस नक्शे को रिकॉर्ड में लिया जा सकता है और उसके बाद निर्माण की अनुमति दी जा सकती है।ऐसी स्थिति में भले ही विध्वंस अवैध हो, यह जानना आसान होगा कि इमारत के आयाम क्या थे।यह जानकारी न केवल योजना की प्रकृति में कागज के रूप में होनी चाहिए, बल्कि 3 डी दृश्य जानकारी के रूप में, तस्वीरों, वीडियो आदि की प्रकृति में भी होनी चाहिए।

ग

डी.

24. जहाँ तक 2018 की 2019 की सिविल अपील संख्या 7627 @एसएलपी (सी) No.15909 का संबंध है, संरचना का पुनर्निर्माण किया गया है।यह स्पष्ट रूप से अब नहीं किया जा सकता है।हालाँकि, हम नगर निगम को यह सुनिश्चित करने का निर्देश देते हैं कि प्रतिवादी को नया नोटिस जारी किया जाए और उसके बाद कानून के अनुसार सख्ती से कार्रवाई की जाए।पूरी प्रक्रिया तीन महीने की अवधि के भीतर पूरी की जानी चाहिए।यदि नगर निगम द्वारा प्रत्यर्थी के प्रतिकूल आदेश पारित किया जाता है, तो प्रत्यर्थी को उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाने और उसके लिए उपलब्ध सभी आधारों को उठाने की स्वतंत्रता होगी।

ई.

च

25. जहाँ तक 2018 की 2019 @एसएलपी (सी) No.16489 की सिविल अपील का संबंध है, पुनर्निर्माण नहीं किया गया है और इसलिए, हम आंशिक रूप से अपील की अनुमति देते हैं और उच्च न्यायालय के आदेश को उस हद तक दरकिनार कर देते हैं जब तक वह पुनर्निर्माण की अनुमति देता है।हम इस मामले को उच्च न्यायालय को भेजते हैं, जिससे इस मामले में निर्धारित कानून के अनुसार आगे बढ़ने का अनुरोध किया जाता है।

जी.

26. दोनों अपीलों का निपटारा उपरोक्त शर्तों में किया जाता है।बंबई उच्च न्यायालय के महापंजीयक इस निर्णय की प्रतियां महाराष्ट्र राज्य के मुख्य सचिव को उपलब्ध कराएंगे।

एच.

साथ ही प्रधान सचिव, शहरी विकास विभाग, मुंबई, महाराष्ट्र, जो यह सुनिश्चित करेंगे कि इस फैसले की प्रति पूरे महाराष्ट्र राज्य के सभी नगर निगमों को दी जाए।लंबित आवेदन, यदि कोई हों, का भी निपटारा कर दिया जाता है।

अंकित ज्ञान

अपीलों का निपटारा किया गया।

ग

डी.

ई.

च

जी.

एच.