[2020] 4 एस.सी.आर 706

अंजुमन ई शियात अली और अन्य

बनाम

गुलमोहर क्षेत्र समाज कल्याण समूह और अन्य

(सिविल अपील संख्या 6216-6217/2019)

अप्रैल 17,2020

[मोहन एम. शांतनगौदर और आर. सुभाष रेड्डी, न्यायमूर्तिगण]

शहरी विकास:

नगर नियोजन- विकास प्राधिकरण द्वारा तैयार की गई विकास योजना के लिए आवंटित कुल क्षेत्रफल 5,80,000 वर्ग गज में से 46,850 वर्ग गज क्षेत्र का आवासीय प्रयोजन के लिए आवंटन - 46,850 वर्ग गज क्षेत्रफल के लिए आवंटी द्वारा तैयार किया गया रूपरेखा, इसे छोटे भूखंडों में विभाजित करके और कुछ क्षेत्र को खुले स्थान के रूप में छोड़ने को सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किया गया था - संपूर्ण विकास योजना के लिए विकास प्राधिकरण द्वारा बनाई गई बाद की योजना में, आवंटिती के रूपरेखा प्लान में खुले स्थान के रूप में छोड़े गए क्षेत्रों को आवासीय क्षेत्र के रूप में दिखाया गया था - नतीजतन, विकास प्राधिकरण द्वारा क्षेत्र पर निर्माण की अनुमति दी गई जिसे शुरू में खुले स्थान के रूप में छोड़ दिया गया था - रिट याचिका (जनहित याचिका) इस दलील पर कि रूपरेखा योजना में स्वीकृत खुली जगहों का उपयोग निर्माण के लिए नहीं किया जा सकता है - उच्च न्यायालय ने याचिका को अनुमति दी - सर्वोच्च न्यायालय में अपील की - अभिनिर्धारित किया गया : अनुमोदित रूपरेखा में खुले स्थानों की ओर छोड़ा गया क्षेत्र, 1967 विकास नियंत्रण विनियम के विनियम संख्या 39 और नगर निगम अधिनियम की धारा 302 एवं 302 क के अनुरूप था - एक अनुमोदित रूपरेखा में, खुले स्थानों के रूप में छोड़े गए क्षेत्रों को उसी तरीके से जारी रखा जाना है और ऐसे खुले स्थानों पर किसी भी निर्माण की अनुमति नहीं दी जा सकती है - 1991 विकास नियंत्रण विनियम के अनुसार विकास योजना खुले स्थानों के लिए आरक्षित भूखंडों की उपयोगिता को कम नहीं करेगी - इसलिए, अनुमोदित रूपरेखा में खुले स्थानों को निर्माण के उद्देश्य के लिए उपयोग करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है - महाराष्ट्र नगर निगम अधिनियम, 1888 - धारा 302 और 302 क।

अपीलों को खारिज करते हुए, न्यायालय

अभिनिर्धारित किया गया : 1. दो भूखंड, जिन्हें अनुमोदित रूपरेखा में खुले स्थान/बगीचे के रूप में दिखाया गया है, को निर्माण के उद्देश्य के लिए उपयोग करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। छोटे भूखंड आवंटित करने के उद्देश्य से न्यास को 46,850 वर्ग गज का एक बड़ा क्षेत्र आवंटित किया गया था। 46,850 वर्ग गज का पूरा क्षेत्र चार बड़े भूखंडों द्वारा कवर किया गया था, जिनमें संख्याएँ 1, 3, 5 और 6 थीं।. इतने

बड़े क्षेत्र का उपयोग करने के लिए, इसे छोटे भूखंडों में विभाजित करके, न्यास के वास्तुकार ने रूपरेखा तैयार किया है और इन दो छोटे भूखंडों को खुले स्थान / उद्यान के रूप में दिखाते हुए सक्षम प्राधिकारी को प्रस्तुत किया है। यह विवाद में नहीं है, ऐसे रूपरेखा को मंजूरी दे दी गई है और इन दो भूखंडों को छोड़कर सभी भूखंड, जो खुली जगह/बगीचे की ओर छोड़े गए हैं, निर्माण के लिए उपयोग किए गए थे। ऐसे अनुमोदित रूपरेखा का लाभ उठाने के बाद, और इन्हें छोड़कर सभी भूखंडों में निर्माण करने के बाद दो भूखंड, जो खुली जगह/बगीचे की ओर छोड़े गए हैं, अपीलकर्ता यह दावा नहीं कर सकते कि वे संपूर्ण जेवीपीडी योजना के लिए महाराष्ट्र आवास एवं क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा तैयार विकास योजना के आधार पर निर्माण करने के हकदार हैं, जो **5,80,000** वर्ग गज से अधिक को कवर करता है। **[अनुच्छेद 20]**

2. 5,80,000 वर्ग गज से अधिक के पूरे क्षेत्र के लिए महाराष्ट्र आवास एवं क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा तैयार की गई विकास योजना मोटे तौर पर विभिन्न क्षेत्रों में उपयोग को इंगित करती है। यह सर्वविदित है कि इस तरह की विकास योजनाएं आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक आदि जैसे विभिन्न क्षेत्रों को दिखाकर तैयार की जाती हैं। केवल इसलिए कि तैयार की गई ऐसी विकास योजना में, आवासीय उद्देश्य के लिए दिखाए गए क्षेत्र में, अधिकारियों ने खुली जगहों/बगीचों का संकेत नहीं दिया है, जो पहले से ही छोड़े गए थे। ऐसे आवासीय क्षेत्र में अनुमोदित रूपरेखा के बावजूद, अपीलकर्ता उन भूखंडों पर निर्माण करने के लाभ का दावा नहीं कर सकते हैं जो खुले स्थान/बगीचे की ओर छोड़े गए थे। यह काफी हद तक तय हो चुका है कि अनुमोदित रूपरेखा में छोड़ी गई खुली जगहों/बगीचे को निर्माण के उद्देश्य से अनुमति नहीं दी जा सकती है। हालांकि, यदि कोई विकास योजना में बताए गए आवासीय उपयोग के क्षेत्र के भीतर एक बड़े भूखंड का उपयोग करना चाहता है, तो निर्माण के उद्देश्य से उपयोग करने के लिए ऐसे बड़े भूखंडों को छोटे भूखंडों में विभाजित करना अनिवार्य है। जब रूपरेखा को मंजूरी दी जानी होती है, तो कुछ प्रतिशत क्षेत्र को सड़कों, खुले भूखंडों, उद्यान आदि की ओर छोड़ने की आवश्यकता होती है। महाराष्ट्र आवास एवं क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा तैयार की गई विकास योजना को उस रूपरेखा के साथ भ्रमित नहीं किया जा सकता है जो अपीलार्थियों द्वारा किए गए आवेदन पर चार बड़े भूखंडों तक सीमित है। इस तरह के रूपरेखा के लिए केवल मालिक के लिए आवेदन करना आवश्यक नहीं है। किसी भी स्थिति में, स्वीकृत रूपरेखा के लिए आवेदन करने और कुल **61** भूखंडों में से **59** भूखंडों का उपयोग करने के बाद, अपीलकर्ताओं के लिए यह दलील देना संभव नहीं है कि रूपरेखा प्रस्तुत करना अपीलकर्ताओं का दायित्व नहीं है। **[अनुच्छेद 22]**

3. वर्ष **1967** में स्वीकृत और प्राप्त रूपरेखा में, **1967** डीसीआर के विनियम **39** के तहत प्रदान किए गए अनुसार खुले स्थान उचित रूप से आरक्षित थे। इसके अलावा, **1991** डीसीआर के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि आवासीय और वाणिज्यिक क्षेत्रों में विभिन्न आकारों के विभिन्न लेआउट या उप-विभाजनों के लिए, खुले स्थानों के विभिन्न क्षेत्रों को प्रदान करना आवश्यक है। विकास योजना जो महाराष्ट्र आवास एवं क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत की गई थी और **15.10.1999** को अनुमोदित की गई थी, जेवीपीडी योजना द्वारा कवर किए गए पूरे क्षेत्र के संबंध में है। ऐसा प्रतीत होता है कि विकास योजना प्रस्तुत करते समय, बंबई नगर निगम द्वारा स्वीकृत आंतरिक रूपरेखा का विवरण नहीं दिखाया गया था। बंबई नगर निगम द्वारा स्वीकृत रूपरेखा के अनुसार बड़े भूखंडों का उप-विभाजन भी ऐसी विकास योजना में नहीं दिखाया गया था। केवल इस आधार

पर, अपीलकर्ता यह दावा नहीं कर सकते हैं कि उप-भूखंड जो अनुमोदित रूपरेखा द्वारा कवर किए गए हैं, खुले स्थान/बगीचे की ओर छोड़े गए हैं, उनका उपयोग निर्माण के लिए भी किया जा सकता है।[अनुच्छेद 22]

4. दूसरे प्रत्यर्थी - महाराष्ट्र आवास एवं क्षेत्र विकास प्राधिकरण की ओर से रिट याचिका में दिए गए आदेश को पारित करना पूरी तरह से गलत है, जिसमें यह निष्कर्ष दर्ज किया गया है कि प्लॉट संख्या **3** के उप-प्लॉट संख्या **14** के संबंध में न्यास के पास पूर्ण और पूर्ण अधिकार है। रिकॉर्ड पर रखी गई सामग्री से यह स्पष्ट है कि अधिकारियों ने विकास योजना में दिखाए गए आरक्षण/उपयोग के मुद्दे और **1967** विकास नियंत्रण विनियम और **1991** विकास नियंत्रण विनियम के अनुसार रूपरेखा में रखे जाने वाले खुले स्थानों के मुद्दे को मिश्रित कर दिया है।[अनुच्छेद **22**]

5. प्रासंगिक समय के दौरान, महाराष्ट्र नगर निगम अधिनियम, **1888** (**1888** का बॉम्बे अधिनियम संख्या **3**) लागू था। भूमि को पूर्ण भूखंडों में विभाजित करने के लिए, उक्त अधिनियम की धारा **302** और **302**-क के अनुसार रूपरेखा के लिए वैधानिक अनुमोदन की आवश्यकता थी। इस प्रकार, अनुमोदित रूपरेखा में खुले स्थान और बगीचे की ओर छोड़े गए खुले स्थान, **1967** डीसीआर के विनियमन संख्या **39** और **1988** अधिनियम की धारा **302** और **302**-क के अनुरूप थे। [अनुच्छेद **21**]

6. लेआउट के अनुमोदन के लिए या अन्य भूखंडों के मालिकों के लिए आसान जगह बनाने के उद्देश्य से जहां निर्माण की अनुमति है, खुली जगह छोड़ी जानी आवश्यक है। **1, 3, 5** और **6** संख्या वाले **4** भूखंडों को अपीलकर्ता-सोसाइटी के कहने पर पूरी तरह से उप-विभाजित किया गया था और ऐसी भूमि को **61** भूखंडों में विभाजित करने के लिए मंजूरी ली गई थी। यह उन दो भूखंडों में निर्माण के लिए दावा करने के लिए खुला नहीं है जो खुले स्थानों/उद्यान स्थानों के लिए भी आरक्षित हैं। यह काफी अच्छी तरह से स्थापित है कि एक अनुमोदित रूपरेखा में, जो खुली जगहें छोड़ी गई हैं, उन्हें उसी तरीके से जारी रखा जाना चाहिए और ऐसी खुली जगहों पर किसी भी निर्माण की अनुमति नहीं दी जा सकती है। [अनुच्छेद **23**]

7. विकास योजना जो **1991** विकास नियंत्रण विनियम के अनुसार वर्ष **1999** में प्रस्तुत की गई थी, कुछ भूखंडों की उपयोगिता को वापस नहीं लेगी जो अनुमोदित लेआउट में खुले स्थानों के लिए आरक्षित हैं। अपीलकर्ता यह दलील नहीं दे सकते कि ऐसा रूपरेखा केवल अस्थायी था और एक रोक के रूप में था गैप व्यवस्था में, उक्त दो भूखंडों को खुले स्थान/बगीचे के रूप में दिखाया गया था और अब उन्हें निर्माण के लिए उपयोग करने की अनुमति दी गई है। **1888** के अधिनियम और उसके तहत बनाए गए विनियमों की योजना में अस्थायी रूपरेखा जैसी कोई अवधारणा नहीं है। [अनुच्छेद **23** और **20**]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार**:** सिविल अपील संख्या 6216-6217/2019।

बंबई उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 19.07.2017 से रिट याचिका संख्या 2476/2015 और रिट याचिका **(**लॉजिंग**)** संख्या 1130/2017।

विकास सिंह, नीरज कृष्ण कौल, ध्रुव मेहता, वरिष्ठ वकील, जी.साईकुमार, रवि प्रकाश, समीर मलिक, सुश्री इति अग्रवाल, परितोष गोयल (मैसर्स डी.एस.के. कानूनी के लिए), वकील। अपीलकर्ताओं के लिए।

संजय जैन, एएसजी, शिराज पी. रुस्तमजी, सीनियर। अधिवक्ता, पी.एस. सुधीर, ऋषि माहेश्वरी, श्रीमती मयूरी नय्यर चावला, सुश्री ऐनी मैथ्यू, भरत सूद, सुश्री श्रुति जोस, सुश्री श्रेया पारिख, आशीष वाड, सिद्धार्थ महाजन, श्रीमती सुकृति जग्गी, अजय शर्मा, जयश्री वाड (मेसर्स जेएस वाड एंड कंपनी के लिए) चिराग एम. श्रुफ, सुश्री याशिका वर्मा, अधिवक्ता, प्रत्यर्थी के लिए।

न्यायालय का निर्णय

न्यायाधीश आर. सुभाष रेड्डी

1. ये दोनों सिविल अपीलें 2476/2015 और 1130/2017 बंबई उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 19.07.2017 को पारित एक सामान्य निर्णय से उद्भूत होती हैं, इस प्रकार, उन्हें एक साथ सुना जाता है और इस सामान्य आदेश द्वारा निपटाया जाता है। उक्त रिट याचिकाएं जनहित याचिका के माध्यम से दायर की जाती हैं, ताकि दो भूखंडों की रक्षा की जा सके, जो रिट याचिका का विषय हैं, जिन्हें मूल रूप से वर्ष 1967 में अनुमोदित रूपरेखा में खुले स्थानों की ओर छोड़ दिया गया था।

2. रिट याचिका संख्या 2476/2015, चार याचिकाकर्ताओं द्वारा दायर की गई थी। याचिकाकर्ता संख्या 1, एक न्यास है, जो बॉम्बे पब्लिक ट्रस्ट एक्ट, 1950 के तहत पंजीकृत है। याचिकाकर्ता संख्या 2 एक वास्तुकार है, जो योजना, डिजाइन और रखरखाव में शामिल है। मुंबई शहर में सार्वजनिक खुले स्थान, याचिकाकर्ता नंबर 3 एक फिल्म निर्माता है और याचिकाकर्ता संख्या 4 एक गैर सरकारी संगठन है। जहां तक दूसरी याचिका का सवाल है, याचिकाकर्ता संख्या 2, 3 और 4 पिछली याचिका की तरह ही सामान्य थे। याचिकाकर्ता नंबर 1 एक सहकारी आवास सोसायटी है। 2015 की रिट याचिका का विषय भूमि का एक भूखंड है, जिसकी माप 2,000 वर्ग मीटर (2500 वर्ग गज) है, जो प्लॉट संख्या 6, सर्वे संख्या 287 के सीटीएस संख्या 29 का हिस्सा है, जो 9 वें वायरलेस रोड, जुहू विले पार्ले विकास योजना, जुहू पर स्थित है, जबकि 2017 की रिट याचिका का विषय, 1687.18 वर्ग गज का एक भूखंड है, जो पुराने प्लॉट संख्या 3, सीटीएस संख्या 196-ए, उत्तर-दक्षिण, 10 वीं रोड, जुहू विले पार्ले विकास योजना, जुहू, मुंबई का हिस्सा है।

3. इन अपीलों के निपटान के उद्देश्य से, हम उन पार्टियों का उल्लेख करते हैं, जैसा कि 2017 की रिट याचिका संख्या 1130 में दी गई हैं।

4. पूर्ववर्ती महाराष्ट्र आवास बोर्ड (एमएचबी) अब महाराष्ट्र आवास और क्षेत्र विकास प्राधिकरण (महाराष्ट्र आवास एवं क्षेत्र विकास प्राधिकरण)ने बॉम्बे आवास बोर्ड अधिनियम, 1948 के तहत 5,80,000/- वर्ग गज के कुल भूमि क्षेत्र को कवर करने वाली एक योजना तैयार की। उक्त योजना को जुहू विले पार्ले विकास योजना योजना कहा जाता था।

5. दाऊदी बोहरा समुदाय के हित का प्रतिनिधित्व करने वाले चौथे प्रत्यर्थी -ट्रस्ट ने आवास आयुक्त से जेवीपीडी योजना में भूमि आवंटित करने का अनुरोध किया। तत्कालीन महाराष्ट्र हाउसिंग बोर्ड ने व्यक्तियों और हाउसिंग सोसायटियों को आवंटन के लिए उक्त योजना में प्लॉट संख्या 1, 3, 5 और 6 के साथ कुल 46,850 वर्ग गज के चार भूखंड आवंटित किए। संख्या 1,3,5 और 6 वाले उक्त भूखंडों को विभाजित करने के लिए, चौथे प्रत्यर्थी ने, अपने वास्तुकार के माध्यम से, तत्कालीन बॉम्बे नगर निगम (अब ग्रेटर मुंबई नगर निगम) (ग्रेटर मुंबई नगर निगम) द्वारा अनुमोदन के लिए एक रूपरेखा योजना प्रस्तुत की। बॉम्बे म्युनिसिपल कॉर्पोरेशन ने रूपरेखा को मंजूरी दे दी है, जिसमें प्लॉट संख्या 3 में 1687 वर्ग गज का एक क्षेत्र और प्लॉट संख्या 6 में 2500 वर्ग गज का क्षेत्र, बगीचे / खुली जगह के उद्देश्य से दिखाया गया था। यह विवाद में नहीं है कि स्वीकृत रूपरेखा में शेष भूखंड व्यक्तियों और हाउसिंग सोसाइटियों को आवंटित किए गए थे और ऐसे भूखंडों पर पहले से ही निर्माण करके उपयोग किया जा रहा है। जहां तक प्लॉट संख्या 6/11 का सवाल है, इससे पहले 2007 की रिट याचिका संख्या 1964/2007 और 2151/2009 में कार्यवाही हुई थी। शुरुआत में, उक्त प्लॉट राज्य सरकार द्वारा पारसमणि को-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी को आवंटित किया गया था और उसके बाद 15.02.2007 को आवंटित किया गया था। 2007, उक्त भूखंड का कब्ज़ा चौथे प्रत्यर्थी-अंजुमन-ए-शियाते अली (यहाँ अपीलकर्ता संख्या 1) (संक्षेप में, 'अंजुमन न्यास'), एक सार्वजनिक न्यास को दिया गया था। उक्त रिट याचिका में, पक्षों के बीच समझौता हुआ और दोनों याचिकाओं का निपटान, सहमति की शर्तों के अनुसार, दिनांक 10.11.2014 के आदेश द्वारा किया गया। याचिकाकर्ताओं में से एक, यानी, "खुले स्थानों को बचाएं" (यहां प्रत्यर्थी में से एक) ने समीक्षा याचिका दायर करके आदेश की समीक्षा की मांग करते हुए उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाया। उक्त समीक्षा याचिकाओं का निपटारा किया जाता है, इस मुद्दे को खुला रखते हुए कि क्या ऐसे भूखंडों का उपयोग निर्माण के लिए किया जा सकता है या नहीं और आगे यह देखते हुए कि समीक्षा याचिकाओं में याचिकाकर्ता रिट याचिकाओं में आदेश से बंधे नहीं हैं। जब अपीलकर्ता निर्माण के लिए उक्त भूखंड का उपयोग करने के लिए कदम उठा रहे थे, तो रिट याचिकाकर्ताओं ने 2015 में एक याचिका के माध्यम से उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाया, जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ इस घोषणा के लिए विभिन्न राहतों का दावा किया गया कि उक्त भूखंड रूपरेखा में अनिवार्य खुली जगह का हिस्सा है और कोई निर्माण नहीं कर सकता है। ऐसे भूखंड पर अनुमति दी जाए। जहां तक प्लॉट संख्या 3/14 का सवाल है, महाराष्ट्र आवास एवं क्षेत्र विकास प्राधिकरण ने पहली याचिकाकर्ता-सोसाइटी (यहां प्रत्यर्थी नंबर 1) को बगीचे के सौंदर्यीकरण और रखरखाव के लिए लाइसेंस दिया था। जब चौथे प्रत्यर्थी - अंजुमन न्यास ने सहकारी समिति के पंजीकरण के लिए महाराष्ट्र आवास एवं क्षेत्र विकास प्राधिकरण (दूसरे प्रत्यर्थी) के मुख्य कार्यकारी अधिकारी (सीईओ) से संपर्क किया, तो याचिकाकर्ता नंबर 1 ने इसका विरोध किया। मुख्य अधिकारी, महाराष्ट्र हाउसिंग बोर्ड ने दिनांक 24.07.2013 के आदेश द्वारा अंजुमन न्यास के दावे को खारिज कर दिया। मुख्य अधिकारी, महाराष्ट्र हाउसिंग बोर्ड द्वारा पारित आदेश से व्यथित होकर, महाराष्ट्र आवास एवं क्षेत्र विकास प्राधिकरण के सीईओ और उपाध्यक्ष के समक्ष अपील की गई, जिसका याचिकाकर्ता संख्या 1 ने गुण-दोष के साथ-साथ सीमा के आधार पर विरोध किया। सीईओ और उपाध्यक्ष ने याचिकाकर्ता नंबर 1 की आपत्तियों को खारिज करते हुए, दिनांक 21.03.2017 को एक आदेश पारित किया था, जिसमें निर्माण के उद्देश्य से अंजुमन न्यास द्वारा चुने गए लाभार्थियों के पक्ष में उप-भूखंड संख्या 3/14 के पट्टे का निर्देश दिया गया था। उस स्तर पर, महाराष्ट्र आवास

एवं क्षेत्र विकास प्राधिकरण के सीईओ और उपाध्यक्ष द्वारा पारित आदेशों पर सवाल उठाते हुए, वर्ष 2017 में दूसरी रिट याचिका दायर की गई थी।

6. मुख्य रूप से, यह उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिकाकर्ताओं का मामला था कि, चूंकि इन दो भूखंडों को वर्ष 1967 में स्वीकृत रूपरेखा में खुले स्थान/उद्यान के रूप में दिखाया गया था, इसलिए उनका उपयोग निर्माण के लिए नहीं किया जा सकता है। यह आरोप लगाया गया था कि अंजुमन न्यास, महाराष्ट्र आवास एवं क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा 1999 में प्रस्तुत विकास योजना का लाभ उठाते हुए, जिसमें इन दो भूखंडों द्वारा कवर किए गए क्षेत्र को भी आवासीय क्षेत्र के रूप में दिखाया गया था, निर्माण करने की कोशिश कर रहा था। आगे यह आरोप लगाया गया कि दूसरे प्रत्यर्थी ने अंजुमन न्यास के साथ मिलीभुगत से उक्त भूखंडों को उसके नामितों को आवंटित किया है। रिट याचिकाकर्ताओं की ओर से यह अनुरोध किया गया था कि 1999 की विकास योजना में आवासीय उद्देश्य के रूप में क्षेत्र के उपयोग का 1967 के अनुमोदित लेआउट में दिखाए गए आरक्षण से कोई लेना-देना नहीं है। यह दलील दी गई थी कि ग्रेटर बॉम्बे, 1967 के लिए विकास नियंत्रण नियमों के अनुसार, 15 प्रतिशत क्षेत्र को खुली जगह के रूप में दिखाया जाना था, क्योंकि इन दोनों भूखंडों को खुली जगह के लिए दिखाया/आरक्षित किया गया था। रिट याचिकाकर्ताओं ने अपने नामितों के पक्ष में पट्टा देने के लिए चौथे प्रत्यर्थी द्वारा दायर आवेदन पर कोई भी आदेश पारित करने के लिए दूसरे प्रत्यर्थी के अधिकार पर भी सवाल उठाया है।

7. रिट याचिकाओं में मांगी गई राहत का मुख्य रूप से इस आधार पर विरोध किया गया था कि एमएचएडीए द्वारा वर्ष 1999 में तैयार की गई विकास योजना के मद्देनजर, अपेक्षित क्षेत्र पहले से ही खुली जगहों के लिए दिखाया गया था, ऐसे में, पहले के दस्तावेजों पर गौर करना संभव नहीं है। यह चौथे प्रत्यर्थी का विशिष्ट मामला था, कि **1999** की विकास योजना में, भूखंड संख्या **3** और भूखंड संख्या **6**, उप-भूखंड संख्या **14** और **11** द्वारा कवर किए गए पूरे क्षेत्र को आवासीय क्षेत्र के रूप में दिखाया गया था । इन भूखंडों में, जिन्हें पहले खुले स्थानों/बगीचों के लिए आरक्षित दिखाया गया था, का निर्माण करने के लिए बहुत अच्छी तरह से उपयोग किया जा सकता है। यह चौथे प्रत्यर्थी का मामला था कि खुला क्षेत्र जो **1999** की विकास योजना में दिखाया गया है, कुल क्षेत्र का **24.63%** है और यह **1991** के नए विकास नियंत्रण विनियमों के अनुसार था।

8. रिट याचिका में मांगी गई राहत का राज्य सरकार के साथ-साथ एमएचएडीए ने इस आधार पर विरोध किया था कि 1999 की विकास योजना में उक्त उपखंडित भूखंडों को आवासीय के रूप में दिखाया गया था, इन दोनों भूखंडों पर निर्माण करने में कोई बाधा नहीं है।

9. उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने विकास नियंत्रण नियमों **(**विकास नियंत्रण नियम**)** के सुसंगत उपबंधों और नगर निगम अधिनियम के उपबंधों का निर्देश करते हुए पक्षकारों के प्रतिद्वंद्वी दावों पर विचार करते हुए यह अभिनिर्धारित किया है कि इन दोनों भूखंडों को वर्ष 1967 में अनुमोदित खाका में उद्यान प्रयोजन के लिए आरक्षित दिखाया गया था, इसलिए इसका उपयोग निर्माण के लिए नहीं किया जा सकता है। यह भी माना जाता है कि वर्ष 1999 में पूरी जुहू विले पार्ले विकास योजना के लिए विकास योजना तैयार करते समय बंबई नगर

निगम द्वारा स्वीकृत आंतरिक रूपरेखा का विवरण नहीं दिखाया गया था। इसके अलावा यह माना जाता है कि विकास योजना में आवासीय क्षेत्र के लिए उल्लिखित उपयोग का अर्थ यह नहीं समझा जा सकता है कि 1967 के रूपरेखा में अनुमोदित खुले स्थानों/उद्यान का उपयोग निर्माण के लिए किया जा सकता है। उच्च न्यायालय ने यह निष्कर्ष भी अभिलिखित किया है कि दूसरे प्रत्यर्थी ने पूर्ववर्ती के निर्णय को अपास्त करने में घोर त्रुटि की है और मुख्य वास्तुकार को महाराष्ट्र आवास एवं क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा ग्रेटर मुंबई नगर निगम को प्रस्तुत की गई संशोधित योजनाओं को वापस लेने का निर्देश दिया है, दिनांक 21.03.2017 के आदेश द्वारा। सटीक रूप से, उच्च न्यायालय ने कहा है कि दूसरे प्रत्यर्थी ने आरक्षण के मुद्दे को मिलाने में त्रुटि की थी, जैसा कि विकास योजना और खुले स्थान/उद्यान में प्रदान किया गया था, जिसे 1967 विकास नियंत्रण नियम और 1991 विकास नियंत्रण नियम के अनुसार अनिवार्य रूप से छोड़ने की आवश्यकता थी। उपर्युक्त निष्कर्षों के साथ, उच्च न्यायालय ने रिट याचिकाओं को मंजूरी दे दी है, और द्वितीय प्रत्यर्थी- महाराष्ट्र आवास एवं क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा पारित दिनांक 21.03.2017 के आदेश को रद्द कर दिया है और घोषणा की है कि उपरोक्त दो भूखंडों को खुली जगह के रूप में बनाए रखने की आवश्यकता है। बंबई नगर निगम/ ग्रेटर मुंबई नगर निगम /1967 और आगे घोषणा की कि उपरोक्त भूखंडों पर किसी भी निर्माण गतिविधि की अनुमति नहीं दी जा सकती है। नतीजतन, दूसरे प्रतिवादी - महाराष्ट्र आवास एवं क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा 5 वें प्रत्यर्थी-सोसायटी के पक्ष में निष्पादित पट्टा विलेख को भी रद्द कर दिया गया।

10. हमने अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री विकास सिंह को सुना है; श्री शिराज पी. रुस्तमजी, प्रत्यर्थी संख्या 1-4 की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील; ग्रेटर मुंबई नगर निगम की ओर से उपस्थित वरिष्ठ वकील श्री आशीष वाड; और श्री संजय जैन, महाराष्ट्र हाउसिंग की ओर से उपस्थित अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल थे।

11. दोनों पक्षों के विद्वान वकीलों को सुनने के बाद, हमने विवादित आदेश और रिकॉर्ड पर रखी गई अन्य सामग्री का अवलोकन किया है।

12. अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील ने तर्क दिया कि खुली जगह/मनोरंजन मैदान (आरजी) को आरक्षित करने का दायित्व जुहू विले पार्ले विकास योजना योजना के मालिक यानी महाराष्ट्र आवास एवं क्षेत्र विकास प्राधिकरण पर है, न कि अपीलकर्ता संख्या 1 - अंजुमन न्यास पर। 1967 विकास नियंत्रण नियम के अनुसार जुहू विले पार्ले विकास योजना योजना में **15%** आरक्षण में महाराष्ट्र आवास एवं क्षेत्र विकास प्राधिकरण की कमी के कारण अपीलकर्ता नंबर **1** के वास्तुकार ने ग्रेटर मुंबई नगर निगम के साथ संपर्क करते हुए दो उप-भूखंड यानी **3/14** और **6/11** को अस्थायी रूप से छोड़ दिया।

13. यह प्रस्तुत किया जाता है कि जब 1991 के विकास नियंत्रण नियमों के विनियमन 23 के अनुसार 5,80,000 वर्ग गज से अधिक के पूरे क्षेत्र के लिए लेआउट योजना तैयार की गई थी, तो 1967 के अनुमोदित लेआउट में दिखाए गए खुले स्थानों को खुले स्थानों के रूप में नहीं दिखाया गया था, क्योंकि विचाराधीन दो भूखंडों द्वारा कवर किए गए क्षेत्र को आवासीय क्षेत्र के रूप में निर्धारित किया गया था और इस

तरह, विचाराधीन भूमि पर निर्माण करने में कोई बाधा नहीं हो सकती है। यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि **1967** के विकास नियंत्रण नियमों के अनुसार उप-भूखंडों के लिए लेआउट तैयार करने में तत्कालीन महाराष्ट्र प्रशासन बोर्ड/ महाराष्ट्र आवास एवं क्षेत्र विकास प्राधिकरण की ओर से विफलता के कारण, अपीलकर्ता संख्या **1** को बम्बई नगर निगम के आग्रह पर चार बड़े भूखंडों के लिए निजी लेआउट योजना तैयार करने के लिए विवश किया गया था और स्टॉप गैप व्यवस्था के रूप में ऐसे लेआउट में **10%** खुली जगह छोड़ने के लिए मजबूर किया गया था। चूंकि जुहू विले पार्ले विकास योजना योजना के पूरे क्षेत्र में खुली जगह छोड़ने/आरक्षित करने का दायित्व महाराष्ट्र आवास एवं क्षेत्र विकास प्राधिकरण का है, इसलिए विचाराधीन भूखंडों पर निर्माण को रोकने का कोई कारण या औचित्य नहीं है। यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि **1991** के विकास नियंत्रण नियमों के अनुसार विकास योजना में खुले स्थानों के लिए लगभग **25%** भूमि पहले ही दिखाई जा चुकी है और उच्च न्यायालय ने यह निष्कर्ष दर्ज करने में त्रुटि की है कि पहले के दो भूखंडों को खुले स्थानों/उद्यान स्थानों के रूप में जारी रखा जाना है।

14. दूसरी ओर, प्रत्यर्थी 1-4 / रिट याचिकाकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वकील ने तर्क दिया है कि 1967 का अनुमोदित रूपरेखा, सभी पक्षों पर बाध्यकारी है। यह प्रस्तुत किया गया है कि भूखंडों के आवंटन के लिए अंजुमन-ए शियाते-अली (अंजुमन न्यास) के अनुरोध को तत्कालीन महाराष्ट्र हाउसिंग बोर्ड ने इस आधार पर स्वीकार कर लिया था कि अंजुमन ट्रस्ट को प्लॉट नंबर 1 के लिए रूपरेखा/उप-विभाजित भूखंडों 1, 3, 5 और 6 की आवश्यक मंजूरी ग्रेटर मुंबई नगर निगम से प्राप्त करनी चाहिए। यह प्रस्तुत किया जाता है कि उप-विभाजन और निर्माण के उद्देश्य के लिए सभी भूखंडों के उपयोग का लाभ होने के कारण, अपीलार्थियों के लिए यह अभिवचन करना खुला नहीं है कि खुले स्थानों/उद्यान के लिए आरक्षित दो भूखंडों का उपयोग भी किया जा सकता है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि **1991** के विकास नियंत्रण नियमों के अनुसार विकास योजना, मोटे तौर पर विभिन्न क्षेत्रों में भूमि के उपयोग को इंगित करती है, जैसे कि छोटे भूखंडों/उप-विभाजित भूखंडों में निर्माण करने के लिए दावा करने का कोई कारण नहीं है, जो स्वीकृत लेआउट में खुली जगह/बगीचे के रूप में छोड़ दिए गए हैं। यह प्रस्तुत किया जाता है कि अधिनियम की योजना और उसके तहत बनाए गए नियमों/विनियमों के तहत, अस्थायी रूपरेखा के रूप में कोई अवधारणा नहीं है, जैसा कि अपीलार्थियों द्वारा दावा किया गया है।

15. यह प्रस्तुत किया जाता है कि उप-प्लॉट संख्या 3/14 और 6/11 को रूपरेखा योजना में स्वेच्छा से पेश किया गया था और इन्हें 1967 के विकास नियंत्रण विनियमन 39(ए)(ii) के अनुसार ग्रेटर मुंबई नगर निगम द्वारा खुले स्थान/उद्यान के रूप में रखने के लिए कानूनी रूप से अनिवार्य किया गया था। इसके अलावा यह प्रस्तुत किया जाता है कि मुंबई नगर निगम अधिनियम, 1888 (मुंबई नगर निगम अधिनियम') की धारा 302 के तहत परिकल्पित रूपरेखा प्राप्त करने का दायित्व केवल भूमि के मालिक के लिए इसके आवेदन में प्रतिबंधित नहीं है और वास्तव में, यह प्रत्येक व्यक्ति पर लागू होता है जो बेचने, किसी भी भूमि का उपयोग करने या निर्माण उद्देश्यों के लिए उपयोग करने की अनुमति देने या भूमि को निर्माण भूखंडों में विभाजित करने का इरादा रखता है। यह प्रस्तुत किया गया है कि अंजुमन न्यास उपरोक्त धारा के दायरे में आता है। यह प्रस्तुत किया

गया है कि **1999** की विकास योजना **1967** के लेआउट से आगे नहीं बढ़ती है, जिसे सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किया गया है, जिसमें बड़े भूखंडों को छोटे आवासीय स्थलों में उप-विभाजित किया गया है।

16. महाराष्ट्र आवास एवं क्षेत्र विकास प्राधिकरण में उपस्थित विद्वान अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल श्री संजय जैन ने प्रस्तुत किया है कि पूरे जुहू विले पार्ले विकास योजना क्षेत्र की बाद की विकास योजना को ध्यान में रखते हुए, जिसमें 580000 वर्ग गज से अधिक भूमि शामिल है, जिसके द्वारा विचाराधीन स्थलों को आवासीय स्थलों के रूप में दिखाया गया था। ऐसी भूमि पर निर्माण करने में कोई बाधा नहीं है। यह प्रस्तुत किया गया है कि उच्च न्यायालय ने उक्त भूखंडों को खुले स्थान/उद्यान के रूप में जारी रखने का निर्देश देकर त्रुटि की है, जैसा कि 1967 के रूपरेखा में दिखाया गया है।

17. दोनों पक्षों के विद्वान परामर्शदाताओं द्वारा दी गई दलीलों को ध्यान में रखते हुए, एकमात्र मुद्दा जिस पर विचार करना आवश्यक है वह यह है कि क्या दो उप-भूखंड संख्या 3/14 और 6/11 हैं, जिन्हें अनुमोदित रूपरेखा में खुले स्थान/बगीचे के रूप में दिखाया गया है। महाराष्ट्र आवास एवं क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा तैयार की गई बाद की विकास योजना को ध्यान में रखते हुए, 1967 की परियोजना को निर्माण के लिए उपयोग करने की अनुमति दी जा सकती है।

18. अंजुमन न्यास ने, सबसे पहले, व्यक्तिगत आवंटन और सहकारी समितियों के उद्देश्य से, भूखंडों के आवंटन के लिए तत्कालीन महाराष्ट्र हाउसिंग बोर्ड (वर्तमान में महाराष्ट्र आवास एवं क्षेत्र विकास प्राधिकरण) से संपर्क किया था। ऐसे अनुरोध पर, अंजुमन न्यास को 46850 वर्ग गज भूमि आवंटित की गई, जो बड़ी जुहू विले पार्ले विकास योजना का एक हिस्सा है। 1967 के विकास नियंत्रण नियमों का विनियम संख्या 39 निम्नानुसार हैः

> **"39. लेआउट या उप-प्रभाग –** (क) रूपरेखा या उप-विभाजन आवासीय और वाणिज्यिक क्षेत्रों में
>
> (i) जब विकासाधीन भूमि की माप 3,000 वर्ग गज या उससे अधिक हो तो भूमि का मालिक अपनी संपूर्ण स्वतंत्र हिस्सेदारी का एक उचित रूपरेखा या उपखंड प्रस्तुत करेगा।
>
> (ii) ऐसे किसी भी रूपरेखा या उप-विभाजन में संपूर्ण होल्डिंग क्षेत्र का 15 प्रतिशत एक मनोरंजक स्थान के लिए आरक्षित किया जाएगा जो कि यथासंभव एक ही स्थान पर होगा।
>
> (iii) ऐसा कोई भी मनोरंजक स्थान 450 वर्ग गज से कम नहीं होगा।
>
> (iv) ऐसे मनोरंजक स्थान का न्यूनतम आयाम किसी भी स्थिति में 25 फीट से कम नहीं होगा और यदि ऐसे मनोरंजक स्थान की औसत चौड़ाई 80 फीट से कम है तो उसकी लंबाई औसत चौड़ाई से ढाई गुना अधिक नहीं होगी।

19. दाउदी बोहरा समुदाय के उपयोग के लिए आवंटित कुल भूमि, प्लॉट संख्या 1, 3, 5 और 6 के अंतर्गत, 46850 वर्ग गज को विभाजित करने के लिए, अपीलकर्ताओं के वास्तुकार ने रूपरेखा तैयार किया है और इसे नगर निगम को मंजूरी के लिए प्रस्तुत किया है। इस तरह के रूपरेखा में, प्लॉट संख्या 3 में 1687 वर्ग गज का एक क्षेत्र और 2500 वर्ग गज का क्षेत्र शामिल है। प्लॉट संख्या 6 में यार्ड को खुली जगह/बगीचे के रूप में दिखाया गया था। तब से, उक्त दो भूखंडों को केवल बगीचे के उद्देश्य से उपयोग करने के लिए खुला रखा गया था। इसके बाद, महाराष्ट्र आवास एवं क्षेत्र विकास प्राधिकरण ने 5,80,000 वर्ग गज से अधिक को कवर करते हुए संपूर्ण जुहू विले पार्ले विकास योजना के लिए एक विकास योजना तैयार की है। अपीलार्थियों के मामले का सार यह है कि ऐसी विकास योजना में, इन दो छोटे भूखंडों द्वारा कवर किए गए क्षेत्र, जिन्हें अनुमोदित रूपरेखा में खुले स्थान/बगीचे के रूप में दिखाया गया है, को आवासीय क्षेत्र के रूप में दिखाया गया था, जैसे कि वे ऐसे दो भूखंडों में भी निर्माण करने के हकदार हैं

20. जैसा कि उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है, हमारा भी मानना है कि दो भूखंड, जिन्हें अनुमोदित रूपरेखा में खुले स्थान/बगीचे के रूप में दिखाया गया है, को निर्माण के उद्देश्य के लिए उपयोग करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। दाऊदी बोहरा समुदाय के सदस्यों को छोटे भूखंड आवंटित करने के उद्देश्य से 46,850 वर्ग गज का एक बड़ा क्षेत्र आवंटित किया गया था। 46,850 वर्ग गज का पूरा क्षेत्र चार बड़े भूखंडों से घिरा हुआ था। यार्ड चार बड़े भूखंडों से ढका हुआ था, जिसमें संख्याएँ थीं 1, **3, 5** और **6**। इतने बड़े क्षेत्र का उपयोग करने के लिए, उसे छोटे भूखंडों में विभाजित करके, अंजुमन न्यास के वास्तुकार ने रूपरेखा तैयार किया है और सक्षम प्राधिकारी को प्रस्तुत किया है, जिसमें इन दो छोटे भूखंडों को खुले स्थान/बगीचे के रूप में दिखाया गया है। यह विवाद में नहीं है, इस तरह के रूपरेखा को मंजूरी दे दी गई है और इन दो भूखंडों को छोड़कर सभी भूखंड, जो खुली जगह/बगीचे की ओर छोड़े गए हैं, निर्माण के लिए उपयोग किए गए थे। इस तरह के अनुमोदित रूपरेखा का लाभ प्राप्त करने के बाद, और इन दो भूखंडों को छोड़कर, जो खुले स्थान/बगीचे की ओर छोड़े गए हैं, सभी भूखंडों में निर्माण करने के बाद, अपीलकर्ता यह दावा नहीं कर सकते कि वे महाराष्ट्र आवास एवं क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा तैयार विकास योजना के आधार पर निर्माण करने के हकदार हैं। संपूर्ण जुहू विले पार्ले विकास योजना, जो 5,80,000 वर्ग गज से अधिक को कवर करती है। अपीलकर्ताओं का मामला यह है कि 1967 का ऐसा रूपरेखा एक अस्थायी उपाय के रूप में तैयार किया गया था। मुंबई नगर निगम अधिनियम की योजना और उसके तहत बनाए गए विनियमों में अस्थायी रूपरेखा जैसी कोई अवधारणा नहीं है।

21. प्रासंगिक समय के दौरान, मुंबई नगर निगम अधिनियम, 1888 (1888 का बॉम्बे अधिनियम संख्या 3) लागू था। भूमि को पूर्ण भूखंडों में विभाजित करने के लिए, उक्त अधिनियम की धारा 302 और 302-क के अनुसार रूपरेखा के लिए वैधानिक अनुमोदन की आवश्यकता थी। इस प्रकार, स्वीकृत लेआउट में खुले स्थान और बगीचे की ओर छोड़े गए खुले स्थान **1967** के विकास नियंत्रण विनियमन के विनियमन संख्या **39** और मुंबई नगर निगम अधिनियम की धारा **302** और **302** ए के अनुरूप थे।

22. 5,80,000 वर्ग गज से अधिक क्षेत्र के लिए म्हाडा द्वारा तैयार की गई विकास योजना मोटे तौर पर विभिन्न क्षेत्रों में उपयोग को इंगित करती है। यह सर्वविदित है कि इस तरह की विकास योजनाएं आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक आदि जैसे विभिन्न क्षेत्रों को दिखाकर तैयार की जाती हैं। केवल इसलिए कि तैयार की गई ऐसी विकास योजना में, आवासीय उद्देश्य के लिए दिखाए गए क्षेत्र में, अधिकारियों ने खुले स्थानों / उद्यान का संकेत नहीं दिया है, जो पहले से ही छोड़े गए थे ऐसे आवासीय क्षेत्र में अनुमोदित रूपरेखा में, अपीलकर्ता उन भूखंडों में निर्माण करने के लाभ का दावा नहीं कर सकते हैं जो खुली जगह/बगीचे की ओर छोड़े गए थे। यह काफी हद तक तय हो चुका है कि किसी अनुमोदित रूपरेखा में छोड़ी गई खुली जगहों/बगीचे को निर्माण के उद्देश्य से अनुमति नहीं दी जा सकती है। हालाँकि, यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि यदि कोई आवासीय उपयोग के क्षेत्र में एक बड़े भूखंड का उपयोग करना चाहता है जैसा कि विकास योजना में दर्शाया गया है, तो ऐसे बड़े भूखंडों को निर्माण के उद्देश्य के लिए उपयोग करने के लिए छोटे भूखंडों में उप-विभाजित करना अनिवार्य है। जब रूपरेखा को मंजूरी देनी होती है, तो कुछ प्रतिशत क्षेत्र को सड़कों, खुले भूखंडों, उद्यान आदि के लिए छोड़ना आवश्यक होता है। महाराष्ट्र आवास एवं क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा तैयार की गई विकास योजना को उस लेआउट के साथ भ्रमित नहीं किया जा सकता है, जिसे चार बड़े भूखंडों तक सीमित करने के लिए आवेदन करने पर मंजूरी दी जाती है। अपीलकर्ता केवल मालिक के लिए ही ऐसे रूपरेखा के लिए आवेदन करना आवश्यक नहीं है। किसी भी घटना में, रूपरेखा के लिए आवेदन करने के बाद जिसे मंजूरी दे दी गई थी और कुल 61 भूखंडों में से 59 भूखंडों का उपयोग करने के बाद, अपीलकर्ताओं के लिए यह दलील देना संभव नहीं है कि रूपरेखा प्रस्तुत करना अपीलकर्ताओं का दायित्व नहीं था। वर्ष **1967** में स्वीकृत और प्राप्त लेआउट में, खुले स्थानों को उचित रूप से आरक्षित किया गया था जैसा कि **1967** के विकास नियंत्रण नियमों के विनियमन **39** के तहत प्रदान किया गया था। इसके अलावा, **1991** के विकास नियंत्रण नियमों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि आवासीय और वाणिज्यिक क्षेत्रों में विभिन्न आकारों के विभिन्न लेआउट या उप-प्रभागों के लिए, खुले स्थानों के विभिन्न क्षेत्रों को प्रदान करने की आवश्यकता है। विकास योजना जो महाराष्ट्र आवास एवं क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत की गई थी और 15.10.1999 को अनुमोदित की गई थी, जुहू विले पार्ले विकास योजना द्वारा कवर किए गए पूरे क्षेत्र के संबंध में है। ऐसा प्रतीत होता है कि विकास योजना प्रस्तुत करते समय, बंबई नगर निगम द्वारा स्वीकृत आंतरिक रूपरेखा का विवरण नहीं दिखाया गया था। बंबई नगर निगम द्वारा स्वीकृत रूपरेखा के अनुसार बड़े भूखंडों का उप-विभाजन भी ऐसी विकास योजना में नहीं दिखाया गया था। केवल इस आधार पर, अपीलार्थी यह दावा नहीं कर सकते हैं कि स्वीकृत रूपरेखा द्वारा कवर किए गए उप-भूखंड, खुले स्थानों/बगीचे की ओर छोड़े गए, निर्माण के लिए भी उपयोग किए जा सकते हैं। मुख्य अधिकारी ने अपने संचार में यह स्पष्ट किया है कि अनुमोदित योजना में अनिवार्य खुले स्थानों को मनोरंजन उद्देश्यों के लिए पड़ोसी समितियों को पट्टे पर दिया जाना है। इसके अलावा, महाराष्ट्र आवास एवं क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा किए गए संचार से यह भी पता चलता है कि उन्होंने इन दो भूखंडों को उद्यान भूखंड के रूप में दिखाने के लिए वर्ष 1999 में प्रस्तुत विकास योजना में सुधार के लिए ग्रेटर मुंबई नगर निगम को प्रस्ताव भेजा है। द्वितीय प्रत्यर्थी - महाराष्ट्र आवास एवं क्षेत्र विकास प्राधिकरण की ओर से आदेश पारित करने में यह पूरी तरह से गलत है, जो रिट याचिका में आक्षेपित है, एक निष्कर्ष दर्ज करके कि अंजुमन न्यास को प्लॉट नंबर. 3 के उप-प्लॉट नंबर- 14 के संबंध में पूर्ण और पूर्ण अधिकार है। अभिलेख पर रखी गई सामग्री से यह स्पष्ट है कि अधिकारियों ने आरक्षण/उपयोग के मुद्दे को मिला दिया है जैसा कि विकास योजना में दिखाया गया है और खुले स्थानों को

1967 के विकास नियंत्रण नियमों और **1991** के विकास नियंत्रण नियमों के अनुसार लेआउट में रखने की आवश्यकता है।

23. यह भी ध्यान दिया जाना चाहिए कि रूपरेखा के अनुमोदन के लिए या अन्य भूखंडों के मालिकों के लिए आसान जगह बनाने के उद्देश्य से जहां निर्माण की अनुमति है, खुली जगह छोड़ना आवश्यक है। संख्या 1, 3, 5 और 6 वाले 4 भूखंडों को अपीलकर्ता-सोसायटी के कहने पर संपूर्ण रूप से उप-विभाजित किया गया था और ऐसी भूमि को 61 भूखंडों में विभाजित करने के लिए अनुमोदन लिया गया था। यह उन दो भूखंडों पर निर्माण के लिए दावा करने के लिए खुला नहीं है जो खुले स्थानों/उद्यान स्थानों के लिए भी आरक्षित हैं। यह काफी हद तक तय है कि एक अनुमोदित रूपरेखा में, जो खुली जगहें छोड़ी जाती हैं, उन्हें उसी तरीके से जारी रखा जाता है और ऐसी खुली जगहों पर किसी भी निर्माण की अनुमति नहीं दी जा सकती है। 1991 के विकास नियंत्रण नियमों के अनुसार, वर्ष 1999 में प्रस्तुत की गई विकास योजना, अनुमोदित लेआउट में खुले स्थानों के लिए आरक्षित कुछ भूखंडों की उपयोगिता का विनिवेश नहीं करेगी। अपीलकर्ता यह दलील नहीं दे सकते कि ऐसा रूपरेखा केवल अस्थायी था और स्टॉप गैप व्यवस्था के रूप में, उक्त दो भूखंडों को खुली जगह/बगीचे के रूप में दिखाया गया था और अब उन्हें निर्माण के लिए उपयोग करने की अनुमति दी जानी चाहिए।

24. उपरोक्त कारणों से और अपील के तहत फैसले में उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए कारणों को ध्यान में रखते हुए, हमारा विचार है कि इन अपीलों में कोई योग्यता नहीं है, तदनुसार, इन अपीलों को लागत के संबंध में कोई आदेश दिए बिना खारिज कर दिया जाता है।

कल्पना के. त्रिपाठी याचिका खारिज कर दी गई।

दिव्या कुमारी की देखरेख में, अधिवक्ता सरवजीत सिंह द्वारा अनुवादित।