നിരാകരണപത്രം

(Disclaimer)

പ്രാദേശികഭാഷയിൽ വിവർത്തനം ചെയ്ത വിധിന്യായം നിർമ്മിത ബുദ്ധ്യാധിഷ്ഠിത വിവർത്തന ഉപകരണത്തിന്റെ സഹായത്തോടെ കേരള ഹൈക്കോടതിയിലെ ഐ.റ്റി. ഡയറക്ടറേറ്റ് സാധൂകരിച്ചിട്ടുള്ളതാണ്. എന്നിരുന്നാലും, ഇതിന്റെ ഉള്ളടക്കത്തിൽ ആശയപരമായോ സാംഗത്യപരമായോ വ്യാകരണപരമായോ ആഖ്യാനപരമായോ തെറ്റുകൾ കടന്നു കൂടാൻ സാധ്യതയുള്ളതാണ്. ഈ തർജ്ജമ കേവലം വ്യവഹാരകക്ഷികളുടെയും പൊതുജനങ്ങളുടെയും പൊതുവായ അറിവിലേക്ക് ഉപയോഗപ്പെടുത്തുവാൻ വേണ്ടി മാത്രം ഉദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ളതുമാണ്. ഔദ്യോഗികവും പ്രായോഗികവുമായ എല്ലാ ആവശ്യങ്ങൾക്കും വിധി നിർവഹണ നടപ്പാക്കലുകൾക്കും പ്രസ്തുത വിധിന്യായത്തിന്റെ ഇംഗ്ലീഷ് പതിപ്പ് ആധികാരികവും അന്തിമവും ആയിരിക്കും.

രാജൻ നരേന്ദ്ര റൗട്ടും മറ്റുള്ളവരും

vs.

നഗര വികസന വകുപ്പ് സെക്രട്ടറി മുഖേന മഹാരാഷ്ട്ര സംസ്ഥാനവും മറ്റുള്ളവരും

(2012-ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 4639)

2022 ഓഗസ്റ്റ് 25

[ചീഫ് ജസ്റ്റിസ് എൻ.വി രമണ & ജസ്റ്റിസ് ഹിമ കോഹ്ലി]

മഹാരാഷ്ട്ര പ്രാദേശിക നഗരാസൂത്രണ നിയമം, 1966: 126 ആം വകുപ്പ്- വികസനപദ്ധതിയുടെ കീഴിൽ പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി നീക്കിവച്ചിരിക്കുന്ന ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ -ഭൂവുടമകൾ ഏറ്റെടുക്കുകയോ ഉപേക്ഷിക്കുകയോ ചെയ്ത ഭൂമിയുടെ വിസ്തൃതിയെ അടിസ്ഥാനമാക്കി വികസന അവകാശങ്ങൾ കൈമാറാൻ അനുവദിക്കുന്ന സാക്ഷ്യപത്രങ്ങൾ വിതരണംചെയ്യൽ വസ്തുതകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ,അപ്പീൽവാദികളായ ഭൂവുടമകൾ പ്രസ്തുത ഭൂമി 3 ആം എതിർകക്ഷിയായ കോർപ്പറേഷന് കൈമാറാൻ സമ്മതിക്കുകയും ടി.ഡി.ആർ ഗ്രാന്റ് സ്വീകരിക്കാൻ തീരുമാനിക്കുകയും ചെയ്തു.- വികസന പദ്ധതിയിൽ ആ ഭൂമി ഒരു പാർക്കിനായി അനുവദിച്ചിരുന്നുവെങ്കിലും പദ്ധതിയിൽ ഇതിനെ കുന്നിൻമുകൾ /കുന്നിൻ ചെരിവ് പ്രദേശമായി തരംതിരിച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന് അപ്പീൽവാദികൾ വാദിച്ചു-3 ആം എതിർകക്ഷി ഏറ്റെടുക്കൽ പ്രക്രിയ പൂർത്തിയാക്കുകയും ഫ്ലോർ സ്പേസ് ഇൻഡക്സിൻറെ (എഫ്.എസ്.ഐ) 100% ന് തുല്യമായ ടി.ഡി.ആർ നൽകാൻ സമ്മതിക്കുകയും ചെയ്തു- അമിതമായ ടി.ഡി.ആർ അനുവദിക്കുന്നതിനെക്കുറിച്ചുള്ള പരാതികൾ -അന്നത്തെ മുഖ്യമന്ത്രി 100% എഫ്.എസ്.ഐഎന്ന നിരക്കിൽ ടി.ഡി.ആർ റദ്ദാക്കുകയും അത് 4% എഫ്.എസ്.ഐ ആയി കുറയ്ക്കുകയും ചെയ്തു-അപ്പീൽവാദിയുടെ റിട്ട് ഹർജി-ഹൈക്കോടതി തള്ളി-അപ്പീലിൽ,വിധിച്ചു:പൊതു ഉപയോഗത്തിനായി ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാൻ അവതരിപ്പിച്ച പദ്ധതിയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ 3 ആം എതിർകക്ഷി /കോർപ്പറേഷന് അവരുടെ ഭൂമി നൽകിയ അപ്പീൽവാദികളോട് കാര്യമായ അനീതിയാണ് ചെയ്തത് ,ഈ പദ്ധതി പ്രകാരം, ഭൂവുടമകൾക്ക് അവരുടെ ഭൂമിക്ക് പകരമായി ടി.ഡി.ആർ വാഗ്ദാനം ചെയ്തു- തുടക്കത്തിൽ, അപ്പീൽവാദികൾക്ക് 100% എഫ്.എസ്.ഐയ്ക്ക് അനുസൃതമായ ടി.ഡി.ആർ വാഗ്ദാനം ചെയ്തിരുന്നു,എന്നിരുന്നാലും, പിന്നീട് എതിർകക്ഷികൾ ആ വാഗ്ദാനം പിൻവലിക്കുകയും ടി.ഡി.ആർ 4% എഫ്.എസ്.ഐ ആയി കുറയ്ക്കുകയും ചെയ്തു,പ്രസ്തുത ഭൂമി 'കുന്നിൻമുകൾ /കുന്നിൻ ചെരിവ്' ആയി തരംതിരിച്ചിരിക്കുന്നതിനാൽ, അത് പാർപ്പിട ഉപയോഗത്തിന് യോഗ്യമായ അയൽ സ്വത്തുകളുമായി നേരിട്ട് താരതമ്യം ചെയ്യാൻ കഴിയില്ലെന്ന് അവർ വാദിച്ചു-വസ്തുവിന്റെ വടക്കും പടിഞ്ഞാറും ഭാഗത്തുള്ള ഭൂമിയിൽ

പാർപ്പിട വികസനം അനുവദനീയമായതിനാലും , 'കുന്നിൻമുകൾ /കുന്നിൻചെരിവ് ' എന്ന് തരംതിരിച്ച പ്രദേശങ്ങൾ ഇപ്പോഴും ഏതെങ്കിലും പ്രത്യേക ഉദ്ദേശ്യത്തിനായി നിശ്ചയിച്ചിട്ടില്ലാത്തതിനാലും,അപ്പീൽവാദികൾ ക്ഷമയോടെകാത്തിരിക്കുമെന്ന് പ്രതീക്ഷിക്കുന്നത് യുക്തിരഹിതമാണ്-ഈ വിഷയം പതിനെട്ട് വർഷത്തിലേറെയായി കോടതികളിൽ തീർപ്പുകൽപ്പിക്കപ്പെടാതെ, ഒന്നിലധികം വ്യവഹാരങ്ങൾക്ക് വിധേയമായിക്കൊണ്ടിരിക്കുകയാണ്-3 ആം എതിർകക്ഷി /കോർപ്പറേഷൻ ഉടനീളം ഭൂമിയുടെ നിയന്ത്രണം നിലനിർത്തി, ഇത് അപ്പീൽവാദികൾക്ക് അതിന്റെ ഉപയോഗം നഷ്ടപ്പെടുത്തുക മാത്രമല്ല, 2004 മുതൽ അവർക്ക് നൽകേണ്ട നഷ്ടപരിഹാരം നിഷേധിക്കുകയും ചെയ്തു-സാധാരണ ഗതിയിൽ,അപ്പീൽവാദികൾക്ക് മുമ്പ് നൽകിയിരുന്ന ടി.ഡി.ആർ പുനഃസ്ഥാപിക്കാൻ ഈ കോടതി മുൻകൈയെടുക്കുമായിരുന്നു-എന്നിരുന്നാലും, കഴിഞ്ഞ രണ്ട് പതിറ്റാണ്ടുകളായി പൂനെയിൽ വിപുലമായ നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ നടക്കുന്നുണ്ടെന്ന വസ്തുത കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ,ഏഴ് ലക്ഷം ചതുരശ്ര അടിയിലധികം അധിക നിർമ്മാണങ്ങൾ അനുവദിക്കുകയാണെങ്കിൽ അത് നഗരത്തിൽ ലഭ്യമായ നാഗരിക സൗകര്യങ്ങളിൽ കടുത്ത സമ്മർദ്ദം ചെലുത്തും.-ഭൂമി അപ്പീൽവാദികൾക്ക് തിരികെ നൽകണമെന്നും 2004-ൽ സമർപ്പിച്ച ഓരോ 66,000 ചതുരശ്ര മീറ്റർ ഭൂമിക്കും ഒരു കോടി രൂപ വാർഷികനഷ്ടപരിഹാരംനൽകണമെന്നുംഎതിർകക്ഷികളായ 3,4/കോർപ്പറേഷനോട് നിർദ്ദേശിച്ചു. - വികസന നിയന്ത്രണ നിബന്ധനകൾ- ചട്ടം നമ്പർ - 2.4.5.

ഫ്രണ്ട്സ് കോളനി വികസന സമിതി **vs.** *ഒറീസ സംസ്ഥാനവും മറ്റുള്ളവരും* **(2004) 8 എസ്.സി.സി. 733: [2004] 5 സപ്ലിമെന്റ്. എസ്.സി.ആർ 818-എന്നീ കേസ് പരാമർശിക്കപ്പെട്ടു.**

കേസ് നിയമ പരാമർശം

[2004] 5 സപ്ലിമെന്റ്. എസ്. സി. ആർ 818 പരാമർശിക്കപ്പെട്ടു ഖണ്ഡിക 19

സിവിൽ അപ്പീൽ അധികാരിത: 2012-ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 4639

2008-ലെ റിട്ട് ഹർജി നമ്പർ 1790- ൽ ബോംബെ ഹൈക്കോടതിയുടെ 13/14.03.2012- ലെ വിധിന്യായത്തിൽ നിന്നും ഉത്തരവിൽ നിന്നും.

മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ അഡ്വ.നീരജ് കിഷൻ കൗൾ, അഡ്വ. ഷൈൽ ടെഹാൻ, അഡ്വ.ഹിതേഷ് ജെയിൻ,അഡ്വ.പ്രണയ ഗോയൽ, അഡ്വ.ധരവ് ഷാ, അഡ്വ.രോഹൻ പോദ്ദാർ, അഡ്വ.നമീഷ ഛദ്ദ,അഡ്വ.ധവാൽ ദേശായി, അഡ്വ.പ്രീത സൂരി,അഡ്വ. വികാസ് മേത്ത എന്നിവർ അപ്പീൽവാദികൾക്കുവേണ്ടി ഹാജരായി.

എ.എസ്.ജി മാധവി ദിവാൻ,മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ അഡ്വ. ശ്യാം ദിവാൻ, അഡ്വ. സച്ചിൻ പാട്ടീൽ,അഡ്വ. രാഹുൽ ചിറ്റ്നിസ്, അഡ്വ. ശ്രീയാഷ് ലളിത്, അഡ്വ. ആദിത്യ എ. പാണ്ഡെ,അഡ്വ. ജിയോ ജോസഫ്,അഡ്വ. ശ്വേതൽ ഷെപാൽ, അഡ്വ. മകരന്ദ് ഡി. അദ്കർ,അഡ്വ. വിജയ് കുമാർ, അഡ്വ. ശന്തനു എം.അദ്കർ, അഡ്വ. ഭാരതി ത്യാഗി, അഡ്വ. വെങ്കട സുബ്രമണ്യം ടി. ആർ, അഡ്വ. റാഹത്ത് ബൻസാൽ,അഡ്വ. ലിഖി ചന്ദ് ബോൺസ്ലെ എന്നിവർ എതിർകക്ഷികൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായി.

കോടതി വിധിന്യായം പുറപ്പെടുവിച്ചത്

ജസ്റ്റിസ് ഹിമ കോഹ്ലി

1. 100% ഫ്ലോർ സ്പേസ് ഇൻഡക്സിൽ[1] (എഫ്.എസ്.ഐ) അപ്പീൽവാദികൾക്ക് മുമ്പ് അനുവദിച്ച കൈമാറ്റം ചെയ്യാവുന്ന വികസന അവകാശങ്ങൾ[2] (ടി.ഡി.ആർ) സാക്ഷ്യപത്രം റദ്ദാക്കിക്കൊണ്ട് അന്നത്തെ മഹാരാഷ്ട്ര മുഖ്യമന്ത്രി 2007 ഡിസംബർ 27 ന് പുറപ്പെടുവിച്ച ഉത്തരവിനെ ചോദ്യം ചെയ്ത അവരുടെ എതിർപ്പിനെ തള്ളിക്കളയുകയും അനുവദിച്ച ടി.ഡി.ആർ 100% എഫ്.എസ്.ഐയിൽ നിന്ന് വെറും 4% എഫ്.എസ്.ഐ ആയി കുറയ്ക്കാനുള്ള തീരുമാനം ശരിവയ്ക്കുകയും ചെയ്ത,2012 മാർച്ച് 13,14 എന്നീ തീയതികളിൽ പുറപ്പെടുവിച്ച ബോംബെ ഹൈക്കോടതിയുടെ വിധിന്യായത്തിൽ അപ്പീൽവാദികൾ ദുഖിതരാണ്.

---

[1] ചുരുക്കത്തിൽ 'എഫ്. എസ്. ഐ'

[2] ചുരുക്കത്തിൽ 'ടി.ഡി.ആർ'

2. ഈ അപ്പീലിലെ തർക്കം പൂനെയിലെ പാർവതിയിലെ പ്ലോട്ട് നമ്പർ 517, പ്ലോട്ട് നമ്പർ 523 എന്നിവയുടെ ഭാഗങ്ങളിൽ സ്ഥിതിചെയ്യുന്ന 66,372.82 ചതുരശ്ര മീറ്റർ വിസ്തൃതിയുള്ള ഒരു സ്ഥലവുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാണ്.പൂനെ നഗരത്തിന്റെ 1987-ലെ വികസന പദ്ധതി[3] പ്രകാരം ഈ ഭൂമി ഒരു പാർക്കായി ഉപയോഗിക്കുന്നതിനായി അടയാളപ്പെടുത്തിയിരുന്നു.എന്നിരുന്നാലും, 1996- ലെ മഹാരാഷ്ട്ര പ്രാദേശിക നഗരാസൂത്രണ നിയമം[4] പ്രകാരം ഈ ഭൂമി യഥാർത്ഥത്തിൽ 'കുന്നിൻമുകൾ /കുന്നിൻചെരിവ്'മേഖലയുടെ ഭാഗമായിതരംതിരിച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന്അപ്പീൽവാദികൾ അവകാശപ്പെടുന്നു. 3 ആം എതിർകക്ഷി / പൂനെ മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ[5], നഗരാസൂത്രണ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 126 പ്രകാരം പ്രവർത്തിച്ചു, ഇത് പൊതു ഉപയോഗത്തിനായി വികസന പദ്ധതിയിൽ നീക്കിവച്ചിരിക്കുന്ന ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാനും ഭൂവുടമകൾക്ക് യാതൊരു ചെലവും കൂടാതെ കൈമാറ്റം ചെയ്യാവുന്ന വികസന അവകാശങ്ങൾ (ടി.ഡി.ആർ) നൽകാനും സർക്കാരിനെ അനുവദിക്കുന്നു.ഈ വ്യവസ്ഥയെത്തുടർന്ന്, ഭൂമി 3 ആം എതിർകക്ഷി/കോർപ്പറേഷന് കൈമാറാൻ അപ്പീൽവാദികൾ സമ്മതിക്കുകയും പകരം ടി.ഡി.ആർ സ്വീകരിക്കാൻ തീരുമാനിക്കുകയും ചെയ്തു. 3 ആം എതിർകക്ഷി /കോർപ്പറേഷൻ പ്രസ്തുത ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനുള്ള പ്രക്രിയ പൂർത്തിയാക്കുകയും നഗരാസൂത്രണ നിയമം പ്രകാരം സ്ഥാപിതമായ വികസന നിയന്ത്രണ ചട്ടങ്ങളിൽ[6], പ്രത്യേകിച്ച് ചട്ടം നമ്പർ 2.4.5 -ന് കീഴിലുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ അനുസരിച്ച് അപ്പീൽവാദികൾക്ക് ടി.ഡി.ആർ നൽകാൻ സമ്മതിക്കുകയും ചെയ്തു.

3. 2001 ഫെബ്രുവരി 22 ന്,പ്രസ്തുത ഭൂമിക്ക് ഏത് നിരക്കിൽ ടി. ഡി. ആർ അനുവദിക്കണം എന്നതിനെക്കുറിച്ച് വിശദീകരണം അഭ്യർത്ഥിച്ചുകൊണ്ട് 4 ആം എതിർകക്ഷിയായ കോർപ്പറേഷൻ കമ്മീഷണർ , 1 ആം എതിർകക്ഷിയായ മഹാരാഷ്ട്ര സംസ്ഥാനത്തിന് കീഴിലുള്ള നഗരവികസന വകുപ്പിന്റെ[7] സെക്രട്ടറിയായ 2 ആം എതിർകക്ഷിക്ക് ഒരു കത്ത് അയച്ചു.

---

[3] ചുരുക്കത്തിൽ 'വികസന പദ്ധതി'

[4] ചുരുക്കത്തിൽ 'നഗരാസൂത്രണ നിയമം '

[5] ചുരുക്കത്തിൽ 'കോർപ്പറേഷൻ'

[6] ചുരുക്കത്തിൽ 'ഡി.സി ചട്ടങ്ങൾ '

[7] ചുരുക്കത്തിൽ 'യു.ഡി വകുപ്പ് '

4. 2003 സെപ്റ്റംബർ 3-ന് നഗരവികസന വകുപ്പിന്റെ പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറി ഇക്കാര്യത്തിൽ നിയമോപദേശം തേടാൻ സംസ്ഥാന അഡ്വക്കേറ്റ് ജനറലിന് കത്തെഴുതി.മറ്റ് കാര്യങ്ങൾക്കൊപ്പം, ഈ ഭൂമി 'കുന്നിന്മുകൾ /കുന്നിൻ ചെരിവ് ' എന്ന് അടയാളപ്പെടുത്തിയിട്ടില്ലെന്ന്കത്തിൽചൂണ്ടിക്കാട്ടി.നിർദ്ദിഷ്ടമേഖലവത്കരണം ഇല്ലാതെ പൊതു ഉപയോഗത്തിനായി നീക്കിവെച്ച ഭൂമിയുടെ ടി.ഡി.ആർ മൂല്യം തീരുമാനിക്കുമ്പോൾ, അടുത്തുള്ള ഭൂമിയുടെ മേഖലവത്കരണം സാധാരണയായി 3 ആം എതിർകക്ഷി / കോർപ്പറേഷൻ പരിഗണിക്കുമെന്നും അതിൽ പരാമർശിക്കുന്നു.2003 സെപ്റ്റംബർ 22-ലെ തന്റെ മറുപടിയിൽ,സമീപ ഭൂമികൾ ഒരു പാർപ്പിട മേഖലയിലാണെങ്കിൽ , ഏറ്റെടുത്തതോ ഉപേക്ഷിച്ചതോ ആയ ഭൂമിക്ക് പാർപ്പിട പ്രദേശങ്ങൾക്ക് ബാധകമായ ഫ്ലോർ സ്പേസ് ഇൻഡക്സിന്റെ (എഫ്.എസ്.ഐ) അടിസ്ഥാനത്തിൽ ടി.ഡി.ആർ നൽകണമെന്ന് അഡ്വക്കേറ്റ് ജനറൽ ഉപദേശിച്ചു.ഈ നിയമപരമായ ഉപദേശത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, നഗരവികസന വകുപ്പിന്റെ അണ്ടർ സെക്രട്ടറി, 2003 ഒക്ടോബർ 9-ലെ ഒരു കത്തിലൂടെ, വികസന പദ്ധതിയിൽ മേഖലവത്കരണ അതിർത്തി സൂചിപ്പിച്ചിട്ടില്ലാത്തതിനാൽ, പ്രസ്തുത ഭൂമിക്കുമേലുള്ള ടി.ഡി.ആർ ചുറ്റുമുള്ള ഭൂമിക്ക് ബാധകമായ നിരക്കിന് അനുസൃതമായി 100% എഫ്.എസ്.ഐയിൽ നൽകണമെന്ന് 4 ആം എതിർകക്ഷിയായ കോർപ്പറേഷൻ കമ്മീഷണറെ അറിയിച്ചു.

5. അപ്പീൽവാദികൾക്ക് 100% എഫ്.എസ്.ഐയിൽ ടി.ഡി.ആർ നൽകാനുള്ള മുൻ തീരുമാനം പുനഃപരിശോധിക്കണമെന്നും പകരം 4% എഫ്.എസ്.ഐ മാത്രം അനുവദിച്ചുകൊണ്ട് ഒരു പുതിയ ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കണമെന്നും ആവശ്യപ്പെട്ടുകൊണ്ട് 2003 ഒക്ടോബർ 20-ന് പൂനെയിലെ നഗരാസൂത്രണ ഡയറക്ടർ സംസ്ഥാന സർക്കാരിന് കത്തെഴുതി.മുംബൈയുടെ വികസന പദ്ധതിയിൽ നിന്ന് വ്യത്യസ്തമായി, പൂനെയുടെ പദ്ധതി പ്രത്യേക മേഖലകളോ മേഖലവത്കരണ അതിർത്തികളോ കാണിക്കുന്നില്ലെന്ന് വിശദീകരിച്ചുകൊണ്ട് 2 ആം എതിർകക്ഷിയായ സംസ്ഥാന സർക്കാർ 2004 മാർച്ച് 12-ലെ ഒരു കത്തിലൂടെ മറുപടി നൽകി. പൂനെയുടെ നഗരാസൂത്രണ പദ്ധതി അനുസരിച്ച്, പ്രസ്തുത ഭൂമി ഇറസ്സായ സ്ഥലമായി സൂക്ഷിക്കാനാണ് ഉദ്ദേശിക്കുന്നതെന്നും അതിൽ പറയുന്നു.സംവരണം ചെയ്യപ്പെട്ട ഏതൊരു ഭൂമിക്കും ടി.ഡി.ആർ അനുവദിക്കുമ്പോൾ, ഭൂമി അതിന്റെ ആകൃതി കൊണ്ടോ ശരിയായ പ്രവേശനത്തിന്റെ അഭാവം കൊണ്ടോ നിർമ്മാണത്തിന് അനുയോജ്യമാണോ അല്ലയോ എന്നത് പരിഗണിക്കാതെ

തന്നെ,അനുവദനീയമായ എഫ്.എസ്.ഐയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് ടി.ഡി.ആർ നൽകുന്നതെന്ന് കത്തിൽ വ്യക്തമാക്കുന്നു.2003 സെപ്റ്റംബർ 22-ലെ അഡ്വക്കേറ്റ് ജനറലിന്റെ നിയമപരമായ അഭിപ്രായത്തെ ആശ്രയിക്കുകയും അതിന്റെ ഒരു പകർപ്പ് മറുപടിയിൽ ഉൾപ്പെടുത്തുകയും ചെയ്തു.

6. 2004 മെയ് 26- ന് അപ്പീൽവാദികൾ 50,12,516 രൂപ (അമ്പത് ലക്ഷത്തി പന്ത്രണ്ടായിരത്തി അഞ്ഞൂറ്റി പതിനാറ് രൂപ) 3 ആം എതിർകക്ഷി /കോർപ്പറേഷന് പ്രസ്തുത ഭൂമിയുടെ സംരക്ഷണത്തിനായി ഒരു അതിർത്തി മതിൽ നിർമ്മിക്കുന്നതിനുള്ള ചെലവ് വഹിക്കാൻ നൽകി എന്നാണ് സംഭവങ്ങളുടെ കാലഗണനാക്രമം വെളിപ്പെടുത്തുന്നത്. താമസിയാതെ, 2004 മെയ് 28 -ന്, 3 ആം എതിർകക്ഷി /കോർപ്പറേഷൻ അപ്പീൽവാദികളുടെ പേരിൽ വികസന അവകാശ സാക്ഷ്യപത്രങ്ങൾ[8] നൽകി.പകരമായി, അപ്പീൽവാദികൾ ഭൂമിയുടെ കൈവശാവകാശം കോർപ്പറേഷന് കൈമാറി.

7. അതേസമയം, അപ്പീൽവാദികൾക്ക് അമിതമായ അളവിൽ ടി.ഡി.ആർ അനുവദിച്ചതായി ചില പരാതികൾ ലഭിച്ചതിനെ തുടർന്ന്, 2004 ഏപ്രിൽ 19 -ന് 1 ആം എതിർകക്ഷി /മഹാരാഷ്ട്ര സംസ്ഥാനത്തിന്റെ അന്നത്തെ മുഖ്യമന്ത്രി 2003 ഒക്ടോബർ 9 -ലെ മുൻ കത്ത് തടഞ്ഞുവച്ചുകൊണ്ട് ഒരു ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിച്ചു.ഈ തീരുമാനത്തിൽ അസ്വസ്ഥരായ അപ്പീൽവാദികൾ, 2005 ഒക്ടോബർ 24-ന് സ്റ്റേ ഉത്തരവ് പിൻവലിക്കണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ട് മുഖ്യമന്ത്രിക്ക് ഒരു നിവേദനം സമർപ്പിച്ചു.എന്നാൽ 2005 നവംബർ 22-ന് അവരുടെ അപേക്ഷ നിരസിക്കപ്പെട്ടു.ഈ നിരാകരണ ഉത്തരവിനെ ചോദ്യം ചെയ്തുകൊണ്ട് അപ്പീൽവാദികൾ ബോംബെ ഹൈക്കോടതിയിൽ ഒരു റിട്ട് ഹർജി (ഡബ്ലിയു.പി നമ്പർ 5989/2006) സമർപ്പിച്ചു .ഒരു നിശ്ചിത സമയപരിധിക്കുള്ളിൽ ശരിയായ തീരുമാനം എടുക്കുന്നതിന് 2 ആം എതിർകക്ഷിയായ നഗരവികസന വകുപ്പ് സെക്രട്ടറിക്ക് മുമ്പാകെ ഒരു നിവേദനം സമർപ്പിക്കാൻ അപ്പീൽവാദികൾക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകിക്കൊണ്ട് 2007 ജനുവരി 15 -ലെ ഒരു ഉത്തരവിലൂടെ ഹൈക്കോടതി ഹർജി തീർപ്പാക്കി.

[8] ചുരുക്കത്തിൽ 'ഡി.ആർ.സി'

8. കോടതിയുടെ നിർദ്ദേശങ്ങളെ തുടർന്ന്, അപ്പീൽവാദികൾ അവരുടെ നിവേദനം എതിർകക്ഷികളായ 1,2/സംസ്ഥാനത്തിന്സമർപ്പിച്ചു.ഇരുഭാഗത്തുനിന്നുമുള്ള വാദങ്ങൾ പരിഗണിച്ച ശേഷം, മുമ്പ് അനുവദിച്ച ടി.ഡി.ആർ 100% എഫ്.എസ്.ഐ നിരക്കിൽ റദ്ദാക്കുകയും പുതിയ ടിഡിആർ 4% എഫ്.എസ്.ഐ നിരക്കിൽ നൽകണമെന്ന് നിർദ്ദേശിക്കുകയും ചെയ്തകൊണ്ട് 2007 ഡിസംബർ 27 ന് അന്നത്തെ മുഖ്യമന്ത്രി ഒരു ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിച്ചു.

9. മേൽപ്പറഞ്ഞ ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിച്ചത് കക്ഷികൾക്കിടയിൽ രണ്ടാം ഘട്ട നിയമനടപടികൾക്ക് കാരണമായി.*മറ്റ് കാര്യങ്ങൾക്കൊപ്പം* , 2007 ഡിസംബർ 27 –ലെ ഉത്തരവ് റദ്ദാക്കണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ടുകൊണ്ട് അപ്പീൽവാദികൾ ബോംബെ ഹൈക്കോടതിയിൽ റിട്ട് ഹർജി നമ്പർ 1790/2008 സമർപ്പിച്ചു. എന്നിരുന്നാലും,അപ്പീൽവാദികൾ ഉപേക്ഷിച്ച ഭൂമി 'കുന്നിൻമുകൾ /കുന്നിഞ്ചെരിവ് ' ആയി തരംതിരിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും 100% –ന് പകരം 4% എഫ്.എസ്.ഐയിൽ ടി.ഡി.ആർ അനുവദിച്ച ഉത്തരവ് അസാധുവാക്കുന്നതിന് ന്യായീകരണമില്ലെന്നും ചൂണ്ടിക്കാട്ടി 2008 ഡിസംബർ 11 –ലെ ഉത്തരവിലൂടെ ഹൈക്കോടതി റിട്ട് ഹർജി തള്ളിക്കളഞ്ഞു.

10. 2008 ഡിസംബർ 11–ലെ ബോംബെ ഹൈക്കോടതിയുടെ ഉത്തരവിൽ അസ്വസ്ഥരായ അപ്പീൽവാദികൾ , ഈ കോടതിയിൽ എസ്എൽപി (സി) നമ്പർ 6476/2009 എന്ന പേരിൽ പ്രത്യേക അനുമതി ഹർജി ഫയൽ ചെയ്തു.2010 സെപ്റ്റംബർ 15–ലെ ഉത്തരവിലൂടെ, ബോംബെ ഹൈക്കോടതിയുടെ മേൽപ്പറഞ്ഞ തീരുമാനം റദ്ദാക്കുകയും പുതിയ സത്യവാങ്മൂലങ്ങളും അധിക രേഖകളും സമർപ്പിക്കാൻ ബന്ധപ്പെട്ട എല്ലാ കക്ഷികൾക്കും അനുമതി നൽകിക്കൊണ്ട് കേസ് പുനഃപരിശോധനക്കായി തിരിച്ചയക്കുകയും ചെയ്തു.അതുവരെ,ബോംബെ ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച ഇടക്കാല ഉത്തരവ് നീട്ടി.

11. അപ്പീൽവാദികൾ ബോംബെ ഹൈക്കോടതിയിൽ അനുബന്ധ രേഖകൾക്കൊപ്പം ഒരു അധിക സത്യവാങ്മൂലം സമർപ്പിച്ചതായി രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്.ഇതിന് മറുപടിയായി,എതിർകക്ഷികൾഎതിർസത്യവാങ്മൂലങ്ങൾ
സമർപ്പിച്ചു.ഇരുപക്ഷത്തിന്റെയും വാദം കേട്ട ശേഷം, 2012 മാർച്ച് 13,14 തീയതികളിലെ

വിധിന്യായത്തിലൂടെ ഹൈക്കോടതി വീണ്ടും റിട്ട് ഹർജി നിരസിച്ചു.ഈ ഉത്തരവാണ് അപ്പീൽവാദികൾ വീണ്ടും ഈ കോടതിയെ സമീപിക്കാൻ കാരണമായത്.

12. തുടക്കത്തിൽ അനുവദിച്ച 100% എഫ്.എസ്.ഐ ടി.ഡി.ആർ ഏകപക്ഷീയമായി പിൻവലിച്ചുകൊണ്ട് എതിർകക്ഷികൾ നിയമവിരുദ്ധമായി പ്രവർത്തിച്ചുവെന്നും ഇത് ഒന്നിനുപുറകെ ഒന്നായി അധികാരികളിൽ നിന്ന് പരിഹാരം തേടാൻ അപ്പീൽവാദികളെ നിർബന്ധിതരാക്കിയെന്നും അപ്പീൽവാദികൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ നീരജ് കിഷൻ കൗൾ വാദിക്കുന്നു.ഈ കേസ് പതിനെട്ട് വർഷമായി നീണ്ടുനിൽക്കുന്നു, ഈ കാലയളവിൽ അപ്പീൽവാദികളെ ഭൂമി ഉപയോഗിക്കുന്നതിൽ നിന്ന് വിലക്കുകയും 3 ആം എതിർകക്ഷി (കോർപ്പറേഷൻ) ന് അവരുടെ ഭൂമി കൈമാറിയതിന് നഷ്ടപരിഹാരം ലഭിക്കാതിരിക്കുകയും ചെയ്തു.1 ആം എതിർകക്ഷി/ സംസ്ഥാനത്തിന്റെ നഗരവികസന വകുപ്പും അഡ്വക്കേറ്റ് ജനറലും തമ്മിൽ കൈമാറിയ കത്തുകളും 1 ആം എതിർകക്ഷി/ സംസ്ഥാനവും പൂനെ നഗരാസൂത്രണ ഡയറക്ടറും തമ്മിലുള്ള ആശയവിനിമയവും പരാമർശിക്കുമ്പോൾ,അനുവദനീയമായ എഫ്.എസ്.ഐയുടെ 100 ശതമാനം ടി.ഡി.ആറിന്അപ്പീൽവാദികൾക്ക് അർഹതയുണ്ടെന്ന്പറയുന്നു.ഭൂമിയുടെ ആകൃതിയോ പ്രവേശനമോ നിർമ്മാണത്തെ അപ്രായോഗികമാക്കുന്നുണ്ടോ എന്നത് പരിഗണിക്കാതെ തന്നെ അനുവദനീയമായ എഫ്.എസ്.ഐയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് ടി.ഡി.ആർ അനുവദിക്കുന്നതെന്ന് അപ്പീൽവാദികൾ തന്നെ സമ്മതിക്കുന്നു.അവസാനമായി, വികസന പദ്ധതി സൈറ്റിനെ ഒരു പൊതു പാർക്കായി നിശ്ചയിച്ചിരിക്കുന്നതിനാലും"കുന്നിൻമുകൾ/കുന്നിൻചെരിവ്"മേഖലയുടെ ഭാഗമായി അടയാളപ്പെടുത്തിയിട്ടില്ലാത്തതിനാലും അപ്പീൽവാദികൾക്ക് 100 ശതമാനം എഫ്.എസ്.ഐ കണക്കാക്കിയ ടി.ഡി.ആർ ലഭിക്കേണ്ടതുണ്ട്.

13. പ്രസ്തുത വസ്തുവിന് ഒരു മേഖലവത്കരണ വർഗ്ഗീകരണവും നൽകിയിട്ടില്ലെന്ന് ഊന്നിപ്പറഞ്ഞുകൊണ്ട്, അപ്പീൽവാദികൾക്ക് അയൽ പാർപ്പിട ഭൂമികളുടെ അതേ നിരക്കിൽ –അതായത് 100 ശതമാനം എഫ്.എസ്.ഐയിൽ .ടി.ഡി.ആർ സ്വീകരിക്കാൻ അർഹതയുണ്ടെന്ന് വാദിച്ചു.പ്രതിജ്ഞാസമ്പന്ധിത തടയൽ സിദ്ധാന്തത്തെയും നിയമാനുസൃതമായപ്രതീക്ഷയെയുംആശ്രയിച്ച്,അപ്പീൽവാദികൾ എതിർകക്ഷികളുടെ നിവേദനമനുസരിച്ച് പ്രവർത്തിക്കുകയും 2004 –ൽ 100 ശതമാനം

എഫ്.എസ്.ഐ നിരക്കിൽ ടി.ഡി.ആർ ലഭിക്കുമെന്ന ധാരണയോടെ പ്രസ്തുത ഭൂമി 3 ആം എതിർകക്ഷി/ കോർപ്പറേഷന് കൈമാറുകയും ചെയ്തതിനാൽ,അപ്പീൽവാദികൾക്ക് അനുവദിച്ച ടി.ഡി.ആർ റദ്ദാക്കാൻ എതിർകക്ഷികൾക്ക് കഴിയില്ലെന്ന് വാദിച്ചു.

14. 1982 -ലെ പൂനെ മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷന്റെ വികസന നിയന്ത്രണ ചട്ടങ്ങളിലെ[9] ചട്ടം എം-8 പ്രകാരം 4% എഫ്.എസ്.ഐ മാത്രം അനുവദിക്കുന്ന 'കുന്നിനുകൾ /കുന്നിഞ്ചെരിവ്' മേഖലയിലാണ് ഭൂമി എന്ന് അപ്പീൽവാദികൾ തന്നെ സമ്മതിച്ചതായുള്ള അപവദിത വിധിന്യായത്തിലെ പരാമർശങ്ങളെ സംബന്ധിച്ച്, റിട്ട് ഹർജിയിൽ നൽകിയ ഒരൊറ്റ പ്രസ്താവന സന്ദർഭം പരിഗണിക്കാതെ വ്യാഖ്യാനിക്കരുതെന്ന് .അപ്പീൽവാദികൾക്ക് വേണ്ടി വാദിച്ചു.വിഷയം പുനഃപരിശോധിക്കാനുള്ള സുപ്രീം കോടതിയുടെ
നിർദ്ദേശത്തെത്തുടർന്ന്,റിട്ട്ഹർജിയിലെയുംഅധികസത്യവാങ്മൂലത്തിലെയും
പ്രസ്താവനകളും പിന്നീട് സമർപ്പിച്ച അനുബന്ധ രേഖകളും ഉൾപ്പെടെ ഹർജി പരിഗണിക്കുന്നതിൽ ഹൈക്കോടതി സമഗ്രമായ വീക്ഷണം സ്വീകരിക്കേണ്ടതായിരുന്നുവെന്നും വാദിച്ചു. അങ്ങനെ ചെയ്തിരുന്നെങ്കിൽ, പ്രസ്തുത വസ്തു, 4% എഫ്.എസ്.ഐ നിരക്കിൽ മാത്രം ടി.ഡി.ആർ ബാധകമാകുന്ന 'കുന്നിനുകൾ/ കുന്നിഞ്ചെരിവ്' മേഖലയിലാണെന്ന് അപ്പീൽവാദികൾ സമ്മതിച്ചതായി ഹൈക്കോടതി തെറ്റായി നിഗമനം ചെയ്തില്ലായിരുന്നു.

15.തന്റെ വാദങ്ങൾ പൂർത്തിയാക്കിയ കൗൾ, നഗരാസൂത്രണ നിയമത്തിലെ 50 (3), 127 വകുപ്പുകൾ പ്രകാരം ഭൂമി സംവരണം ചെയ്യാതിരിക്കുമ്പോഴോ ഏറ്റെടുക്കൽ പ്രക്രിയ കാലഹരണപ്പെടുമ്പോഴോ അതിന്റെ അനുവദനീയമായ ഉപയോഗം നിർണ്ണയിക്കുന്നത് അടുത്തുള്ള ഭൂമി ഉപയോഗിക്കുന്ന രീതിയാണെന്ന് വാദിച്ചു.നിലവിലെ കേസിൽ, ഭൂമി രണ്ട് വശത്തും പാർപ്പിട മേഖലകളുമായി അതിർത്തി പങ്കിടുന്നതിനാൽ, 3 ആം എതിർകക്ഷി / കോർപ്പറേഷൻ ഭൂമി നിലനിർത്താൻ ആഗ്രഹിക്കുന്നില്ലെങ്കിൽ, അത് അയൽ പാർപ്പിട ഭൂമി പോലെ തന്നെ ഉപയോഗിക്കാൻ അപ്പീൽവാദികൾക്ക് തിരികെ നൽകണമെന്ന് അദ്ദേഹം വാദിച്ചു.അപ്പീൽവാദികൾക്ക് പതിനെട്ട് വർഷത്തിലേറെയായി ഭൂമിയും അതിന്റെ ആനുകൂല്യങ്ങളും നഷ്ടപ്പെട്ടതിന് നഷ്ടപരിഹാരവും അദ്ദേഹം ആവശ്യപ്പെട്ടു.

[9] ചുരുക്കത്തിൽ 'ഡി.സി ചട്ടങ്ങൾ '

16. 1 ആം എതിർകക്ഷിയായ മഹാരാഷ്ട്ര സംസ്ഥാനത്തിന് വേണ്ടി അഡ്വ.സച്ചിൻ പാട്ടീലിനൊപ്പം ഹാജരായ മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ അഡ്വ.ശ്യാം ദിവാൻ, 2 ആം എതിർകക്ഷിയായ മഹാരാഷ്ട്ര സർക്കാർ നഗരവികസന വകുപ്പ് സെക്രട്ടറിക്ക് വേണ്ടി അഡ്വ.ഭാരതി ത്യാഗിയോടൊപ്പം ഹാജരായ അഡീഷണൽ സോളിസിറ്റർ ജനറൽ അഡ്വ.മാധവി ദിവാൻ, 3 ആം എതിർകക്ഷിയായ കോർപ്പറേഷൻ, 4 ആം എതിർകക്ഷിയായ കോർപ്പറേഷൻ കമ്മീഷണർ എന്നിവർക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ അഡ്വ.വെങ്കിട്ടസുബ്രമണ്യംടി.ആർ എന്നിവരെല്ലാംമേൽപ്പറഞ്ഞ വാദങ്ങളെ ശക്തമായി എതിർത്തു..എതിർകക്ഷികളെല്ലാവരും ഒരേ നിലപാട് സ്വീകരിച്ചു.അഡ്വക്കേറ്റ് ജനറലിന്റെ അഭിപ്രായത്തെ അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ള ടി.ഡി.ആറിൽ 100% എഫ്.എസ്.ഐ അനുവദിച്ച അവരുടെ മുൻ തീരുമാനം പിൻവലിക്കാൻ കഴിയില്ലെന്ന അപ്പീൽവാദികളുടെ അവകാശവാദത്തെ എതിർകക്ഷികൾ ചോദ്യം ചെയ്തു.2003 സെപ്റ്റംബർ 22- ന് അഡ്വക്കേറ്റ് ജനറലിന്റെ ഉപദേശത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനമായ 2003 സെപ്റ്റംബർ 3 -ലെ മുൻ സംസ്ഥാന സെക്രട്ടറിയുടെ കത്തിലെ വസ്തുതാപരമായ പിശകുകളിൽനിന്ന്പ്രയോജനംനേടാൻഅപ്പീൽവാദികളെ അനുവദിക്കരുതെന്നും അവർ വാദിച്ചു.മഹാരാഷ്ട്ര സർക്കാരിന്റെ നഗരവികസന വകുപ്പ് സെക്രട്ടറി ഭൂമിയുടെ അതിർത്തികൾ തെറ്റായി വിവരിച്ചതായി അവർ അഭിപ്രായപ്പെട്ടു, മൂന്ന് വശത്തും ഒരു 'കുന്നിനുകൾ/ കുന്നിഞ്ചെരിവ് ' മേഖലയും നാലാമതായി ഒരു പാർപ്പിട മേഖലയും അതിർത്തി പങ്കിടുന്നുണ്ടെങ്കിലും അത് ഗണ്യമായ അകലത്തിലാണ് സ്ഥിതി ചെയ്യുന്നത്.

17.പുനെ വികസന പദ്ധതിയിലെ "കുന്നിനുകൾ /കുന്നിഞ്ചെരിവ് " മേഖലകളുടെ നിർവചനങ്ങൾ , കൈമാറ്റം ചെയ്യാവുന്ന വികസന ഇൻസെന്റീവ് (ടി.ഡി.ഐ) ഉയർന്നുവന്ന മേഖലയിൽ അനുവദനീയമായ എഫ്.എസ്.ഐയ്ക്ക് തുല്യമായ വികസന അവകാശ സാക്ഷ്യപത്രമായി (ഡി.ആർ.സി) ഒരു ഉടമയ്ക്ക് എഫ്.എസ്.ഐ ക്രെഡിറ്റ് നൽകുന്ന ഡി.സി നിയമങ്ങളുടെ ചട്ടം എൻ-2.4.5,;അനുബന്ധം എം അനുസരിച്ച് മേഖല എഫ്.എസ്.ഐ വ്യക്തമാക്കുന്ന ചട്ടം 14.2 എന്നിവ ചൂണ്ടിക്കാണിച്ചുകൊണ്ട് എതിര്കക്ഷികളുടെ അഭിഭാഷകൻ മേല്പറഞ്ഞ വാദത്തെ പിന്തുണച്ചു.ഡി.സി നിയമങ്ങളിലെ ചട്ടം എം 8 പ്രത്യേകമായി 'കുന്നിനുകൾ/ കുന്നിഞ്ചെരിവ്' മേഖലയെ അഭിസംബോധന ചെയ്യുകയും അതിന്റെ പരമാവധി എഫ് .എസ് ഐ 4 ശതമാനമായി പരിമിതപ്പെടുത്തുകയും ചെയ്യുന്നുവെന്ന് വാദിച്ചു, അതിനാൽ 'കുന്നിനുകൾ/ കുന്നിഞ്ചെരിവ്' മേഖലയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഡി.സി നിയമങ്ങളിലും വികസന പദ്ധതിയിലും ഒരു പ്രത്യേക

വ്യവസ്ഥ ഉള്ളപ്പോൾ അപ്പീൽവാദികൾക്ക് അടുത്തുള്ള ഭൂമിയുടെ എഫ്.എസ്.ഐ അനുവദിക്കുന്നതിൽ യുക്തിയില്ലെന്നും സമർപ്പിച്ചു.അതിനാൽ അഡ്വക്കേറ്റ് ജനറലിൽ നിന്ന് അഭിപ്രായം തേടുന്ന കത്തിലെ വസ്തുതാപരമായ പിശക് നിയമപരമായി തെറ്റായ അഭിപ്രായം സൃഷ്ടിച്ചുവെന്ന് പ്രസ്താവിച്ചു.നഗരാസൂത്രണ ഡയറക്ടർ 2003 ഒക്ടോബർ 20-ലെ തന്റെ കത്തിൽ ഇത് ചൂണ്ടിക്കാണിക്കുകയും , ഇത് ആത്യന്തികമായി ഭൂമിക്ക് നൂറു ശതമാനം നിരക്കിൽ അനുവദിച്ച ടി.ഡി.ആർ റദ്ദാക്കുന്നതിനും എഫ്.എസ്.ഐ നാല് ശതമാനമായി കുറയ്ക്കുന്നതിനും കാരണമായി.

18. 2020 ഡിസംബർ 2- ന് മഹാരാഷ്ട്ര സംസ്ഥാനം യൂണിഫൈഡ് ഡെവലപ്മെന്റ് കൺട്രോൾ ആൻഡ് പ്രൊമോഷൻ റെഗുലേഷൻസ് നടപ്പാക്കിയിട്ടും, 'കുന്നിൻമുകൾ/ കുന്നിഞ്ചെരിവ്' മേഖല മനപ്പൂർവ്വം ഒഴിവാക്കുകയും അത് താൽക്കാലികമായി നിർത്തിവയ്ക്കുകയും ചെയ്തുവെന്ന അപ്പീൽവാദികളുടെ വാദം തള്ളിക്കളയാനും എതിർകക്ഷികൾ ശ്രമിച്ചു.'കുന്നിൻമുകൾ /കുന്നിഞ്ചെരിവ്' മേഖലയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വിഷയം സമഗ്രമായി അവലോകനം ചെയ്യാൻ സംസ്ഥാനത്തിന് കൂടുതൽ സമയം നൽകുന്നതിനാണ് ഇത് മാറ്റിവച്ചതെന്ന് അവർ വിശദീകരിച്ചു.

19. പ്രസ്തുത ഭൂമിക്ക് 100% എഫ്.എസ്.ഐ അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ള ടി.ഡി.ആർ അനുവദിക്കുകയാണെങ്കിൽ, അത് 7,14,422 ചതുരശ്ര അടി നിർമ്മാണത്തിലേക്ക് നയിക്കുമെന്ന് 3 ആം എതിർകക്ഷി/കോർപറേഷൻ,4 ആം എതിർകക്ഷി/കമ്മിഷണർ എന്നിവരുടെ അഭിഭാഷകൻ കൂട്ടിച്ചേർത്തു .അത്തരമൊരു സാഹചര്യത്തിൽ, നിർദ്ദിഷ്ട ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കലുകൾക്ക് ഒരേ 100% ടി.ഡി.ആർ ആനുകൂല്യം കോർപ്പറേഷൻ നൽകേണ്ടതുണ്ട്, ഇത് മൊത്തം രണ്ട് കോടി ചതുരശ്ര അടിയിൽ കൂടുതൽ നിർമ്മാണത്തിന് കാരണമാകും. നഗരം ഇതിനകം തന്നെ ഗുരുതരമായ ക്ഷാമവും ഈ അടിസ്ഥാന സേവനങ്ങളിൽ സമ്മർദ്ദവും നേരിടുമ്പോൾ,അത്തരം വലിയ തോതിലുള്ള നിർമ്മാണംഅനുവദിക്കുകയാണെങ്കിൽ,3 ആംഎതിർകക്ഷി/ കോർപ്പറേഷന് ജലവിതരണം, മലിനജലം ഒഴിവാക്കൽ എന്നിവ പോലുള്ള അവശ്യ നാഗരിക സൗകര്യങ്ങൾ നൽകാൻ കഴിയില്ല. നഗരത്തിന്റെ വികസന പദ്ധതിവളരെ പ്രധാനപ്പെട്ടതും നഗരാസൂത്രണ തത്വങ്ങൾക്ക് അനുസൃതമായി

നിയന്ത്രിക്കപ്പെടേണ്ടതുമാണെന്ന വാദത്തെ പിന്തുണക്കാൻ ***ഫ്രണ്ട്സ് കോളനി വികസന സമിതി vs ഒറീസ സംസ്ഥാനവും മറ്റുള്ളവരും***[10] എന്ന കേസിനെ ആശ്രയിച്ചു.

20. ഇരു കക്ഷികളുടെയും അഭിഭാഷകർ നൽകിയ വാദങ്ങൾ കോടതി സമഗ്രമായി പരിശോധിക്കുകയും ആരോപണവിധേയമായ വിധിന്യായം അവലോകനം ചെയ്യുകയും അവതരിപ്പിച്ച രേഖകൾ പഠിക്കുകയും ചെയ്തു.കേസിന്റെ വസ്തുതകൾ തർക്കമില്ലാത്തതായിതുടരുന്നു.അപ്പീൽവാദികൾ 3 ആം എതിർകക്ഷി/ കോർപ്പറേഷന് സമർപ്പിച്ച ഭൂമി 100% എഫ്.എസ്.ഐയിൽ ടി.ഡി.ആറിന് യോഗ്യമാണോ അതോ 4% എഫ്.എസ്.ഐയിൽ മാത്രമാണോ യോഗ്യത എന്നതാണ് നിലവിലെ കേസിൽ നിർണ്ണയത്തിനായി ഉയരുന്ന കേന്ദ്ര ചോദ്യം.

21. 3–ാം എതിർകക്ഷി/ കോർപ്പറേഷൻ മുന്നോട്ടുവച്ച പദ്ധതി പ്രകാരം പൂനെയിലെ ഭൂമി, വികസനത്തിനായി ഏറ്റെടുക്കുമ്പോഴെല്ലാം ഭൂവുടമകൾക്ക് പദ്ധതിയിൽ ചേരാമെന്നും അവർ വിട്ടുകൊടുത്ത ഭൂമിക്ക് പകരമായി അവർക്ക് ടി.ഡി.ആർ ലഭിക്കുമെന്നുമുള്ള കാര്യത്തിൽ തർക്കമില്ല.ടി.ഡി.ആർ–ന്റെ വിഹിതം പ്രതീക്ഷിച്ച് അപ്പീൽവാദികൾ ഭൂമി 3 ആം എതിർകക്ഷി /കോർപ്പറേഷന് വിട്ടുകൊടുത്തതായി സമ്മതിക്കുന്നു.പ്രസ്തുതഭൂമിയിൽ ടി.ഡി.ആർ അനുവദിക്കുന്നതിനുള്ള നിരക്കിനെക്കുറിച്ച് വകുപ്പിൽ ചില ആശയക്കുഴപ്പങ്ങൾ ഉണ്ടായിരുന്നതിനാൽ, 4 ആം എതിർകക്ഷിയായ കോർപ്പറേഷൻ കമ്മീഷണർ വിശദീകരണത്തിനായി മഹാരാഷ്ട്ര സർക്കാരിന്റെ നഗരാസൂത്രണ വകുപ്പിലെ പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറിയെ സമീപിച്ചു.2003 മെയ് 14 –ലെ കത്തിൽ, 4 ആം എതിർകക്ഷി , പ്രസ്തുത ഭൂമിയുടെ അതിർത്തികൾ വിശദീകരിക്കുകയും അതിന്റെ മേഖലവത്ക്കരണ വർഗ്ഗീകരണങ്ങൾ ഇനിപ്പറയുന്ന രീതിയിൽ വ്യക്തമാക്കുകയും ചെയ്തു:

> "എന്നിരുന്നാലും, പൂനെ മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷന്റെ 1957 –ലെ അംഗീകൃത വികസന പദ്ധതി പ്രകാരം, അന്തിമ പ്ലോട്ട് നമ്പറുകൾ 523 (ഭാഗം), 517 (ഭാഗം) എന്നിവയുടെ ഭാഗങ്ങൾ ഇനിപ്പറയുന്ന രീതിയിൽ നിർവചിക്കുകയും മേഖലകളാക്കുകയും ചെയ്തു:

[10] (2004) 8 എസ്.സി.സി. 733

വടക്ക് അല്ലെങ്കിൽ വടക്കോട്ട് : പി. എസ്. പി, പാർപ്പിട മേഖലകളിൽ വരുന്ന സർവേ നമ്പറുകൾ 121,1,22 (കനാലിനും പി. എം. സി വാട്ടർ വർക്കുകൾക്കും സമീപം) അതിർത്തി പങ്കിടുന്നു.

തെക്ക് അല്ലെങ്കിൽ തെക്കോട്ട്: പി. എസ്. പി മേഖലയ്ക്കുള്ളിൽ വരുന്ന സർവേ നമ്പറുകൾ 103,104 (കുന്നിൻ മുകളിലും ചരിവിലും), ഒരു നിശ്ചിത അകലത്തിൽ പാർപ്പിട മേഖലയുമായി അതിർത്തി പങ്കിടുന്നു.

കിഴക്ക് അല്ലെങ്കിൽ കിഴക്കോട്ട്: സർവേ നമ്പറുകൾ 96,97 എന്നിവയോട് ചേർന്ന്, കുന്നിൻമുകളും കുന്നിൻചെരിവ് പ്രദേശങ്ങളും ഉൾപ്പെടുന്ന ഇവ പി. എസ്. പി മേഖലയിൽപ്പെടുന്നു.

പടിഞ്ഞാറ് അല്ലെങ്കിൽ പടിഞ്ഞാറോട്ട്: കുന്നിൻ മുകളിലും കുന്നിൻചെരിവ് മേഖലയിലും വരുന്ന സർവേ നമ്പർ 106 ആണ് അതിർത്തി.

അതിനാൽ, നിലവിലെ നിർദ്ദേശത്തിൽ ടി.ഡി.ആർ അനുവദിക്കുന്നതിന് ബാധകമായ എഫ്.എസ്.ഐ സൂചികയെക്കുറിച്ച് സംശയങ്ങൾ ഉയർന്നിട്ടുണ്ട്.ഇതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് സർക്കാർ നിർദ്ദേശം നൽകണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ടിട്ടുണ്ട്."

22. ആവശ്യമായ വിശദീകരണം നൽകുന്നതിന്, 1 ആം എതിർകക്ഷി/ സംസ്ഥാനത്തിന്റെ നഗരവികസന വകുപ്പ് സംസ്ഥാനത്തിന്റെ അഡ്വക്കേറ്റ് ജനറലിന് ഒരു കത്ത് അയച്ചു, അതിൽ അപ്പീൽവാദികൾക്ക് അവരുടെ ഭൂമിക്ക് പകരമായി നൽകുന്ന ടി.ഡി.ആറിന്റെ മൂല്യത്തെക്കുറിച്ച് നിയമപരമായ അഭിപ്രായം തേടി. ഡി.സി ചട്ടങ്ങളിലെ ചട്ടം എൻ - 2.4.5 അനുസരിച്ച്, ടി.ഡി.ആർ രൂപത്തിൽ എഫ്.എസ്.ഐ ക്രെഡിറ്റിന് അർഹതയുള്ള ബിൽറ്റ്-അപ്പ് ഏരിയ കോർപ്പറേഷന് സമർപ്പിച്ച സംവരണ ഭൂമിയുടെ മൊത്തം വിസ്തീർണ്ണത്തിന് തുല്യമായിരിക്കണമെന്ന് കത്തിൽ വ്യക്തമാക്കുന്നു.ടി.ഡി.ആർ ഉത്ഭവിക്കുന്ന മേഖലയുടെ അനുവദനീയമായ എഫ്.എസ്.ഐയെ അടിസ്ഥാനമാക്കി ഈ പ്രദേശം ക്രമീകരിക്കണം-ഒന്നുകിൽ ആനുപാതികമായി വർദ്ധിപ്പിക്കുകയോ കുറയ്ക്കുകയോ വേണം.ഡി.സി ചട്ടങ്ങളുടെ ചട്ടം

എൻ. – 2.4.5 ൽ കാണപ്പെടുന്ന *"മേഖലയിലെ അനുവദനീയമായ എഫ്.എസ്.ഐ അനുസരിച്ച്"* എന്ന പദത്തിന് പ്രത്യേക പ്രാധാന്യമുണ്ടെന്നും കത്തിൽ ഊന്നിപ്പറയുന്നു.1991 –ലെ ഗ്രേറ്റർ മുംബൈയിലെ വികസന നിയന്ത്രണ ചട്ടങ്ങളിൽ നിന്നാണ് ഈ വ്യവസ്ഥ സ്വീകരിച്ചതെന്നും അതിൽ പറയുന്നു.എന്നിരുന്നാലും, മിക്കവാറും എല്ലാ ഭാഗങ്ങളിലും പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി സംവരണം ചെയ്യപ്പെട്ട ഭൂമികൾ ഉൾപ്പെടുന്ന മുംബൈയിൽ നിന്ന്, പൂനെയിലെ സ്ഥിതി വ്യത്യസ്തമാണ്.പൂനെയിൽ പൊതു ഉപയോഗത്തിനായി നീക്കിവച്ചിരിക്കുന്ന ഭൂമി ഏതെങ്കിലും പ്രത്യേക ആസൂത്രണ മേഖലയ്ക്ക് നൽകിയിട്ടില്ല.ഈ പശ്ചാത്തലത്തിലാണ് ടി.ഡി.ആറിനുള്ള എഫ്.എസ്.ഐ ക്രെഡിറ്റ് നിർണ്ണയിക്കുന്ന വിഷയം പരിഹരിക്കേണ്ടത്.യു. ഡി. വകുപ്പ് പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറി പുറപ്പെടുവിച്ച 03.09.2003 –ലെ കത്തിൽ നിന്നുള്ള പ്രസക്തമായ ഖണ്ഡിക ചുവടെ ചേർക്കുന്നു:

> "03. .....അത്തരമൊരു സാഹചര്യത്തിൽ, സംവരണം ചെയ്യപ്പെട്ട ഭൂമിക്കുമേലുള്ള മേഖലാവത്ക്കരണത്തിന്റെ അഭാവത്തിൽ, മുംബൈയിലെ വികസന പദ്ധതിയിൽ നിന്ന് വ്യത്യസ്തമായി, ടി.ഡി.ആർ ഉത്ഭവിച്ച മേഖലയുടെ അനുവദനീയമായ എഫ്.എസ്.ഐ എന്ന പദപ്രയോഗത്തിന്റെ അർത്ഥം പൂനെ വികസന പദ്ധതിയുടെ കാര്യത്തിൽ കൃത്യമായി പ്രയോഗിക്കാൻ കഴിയില്ല.
>
> 04. നിയുക്ത സോണിംഗ് ഇല്ലാത്ത സംവരണ ഭൂമികൾക്കുമേൽ ടി.ഡി.ആറിന്റെ മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുമ്പോൾ, പൂനെ മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ സംവരണ ഭൂമിയ്ക്ക് ചുറ്റുമുള്ള അയൽ ഭൂമിയുടെ മേഖലാവത്കരണം പരിഗണിക്കുകയും അതനുസരിച്ച് ടി.ഡി.ആർ അനുവദിക്കുകയും ചെയ്യുന്നു.അതിനാൽ , ഒരു ഭൂമി ഒരു "പാർക്കിനായി" നീക്കിവച്ചിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ, അത് പാർപ്പിട അല്ലെങ്കിൽ വാണിജ്യ മേഖലകളാൽ ചുറ്റപ്പെട്ടതാണെങ്കിൽ, ആ മേഖലകൾക്ക് ബാധകമായ എഫ്.എസ്.ഐ മൂല്യത്തെ അടിസ്ഥാനമാക്കി കോർപ്പറേഷൻ ടി.ഡി.ആർ നൽകുന്നു.എന്നിരുന്നാലും, നിലവിലെ സാഹചര്യത്തിൽ, പ്രസ്തുത ഭൂമി ഇനിപ്പറയുന്ന ആസൂത്രണ മേഖലകളാൽ ചുറ്റപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു:
>
> വടക്ക് : പാർപ്പിട മേഖല

പൊതു-അർദ്ധ പൊതു മേഖല.(പാർപ്പിട മേഖലയിലെ അതേ എഫ്.എസ്.ഐ ഉപയോഗിച്ച് നിർമ്മാണം അനുവദിക്കുന്നു)

തെക്ക് : മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷന്റെ അതിർത്തി, അതിനുശേഷം പച്ച്ഗാവ് കുറാർ പാർക്ക് ആരംഭിക്കുന്നു.

കിഴക്ക് : പി.എസ്.പി മേഖല & കുന്നിൻമുകൾ,കുന്നിഞ്ചെരിവ് മേഖല

പടിഞ്ഞാറ് : കുന്നിൻമുകൾ,കുന്നിഞ്ചെരിവ് മേഖല (എച്ച്.ടി / എച്ച്.എസ്)

കനാലും അതിനുമപ്പുറം പാർപ്പിട/പൊതുപയോഗ വികസനം (എഫ്.എസ്.ഐ 1.00) "

23.അടുത്തതായി, 1 ആം എതിർകക്ഷി / മഹാരാഷ്ട്ര സംസ്ഥാനത്തിന്റെ അഡ്വക്കേറ്റ് ജനറൽ നൽകിയ അഭിപ്രായം കോടതി ഇപ്രകാരം ഉദ്ധരിക്കുന്നു:

“മുകളിൽ സൂചിപ്പിച്ച വിഷയവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് 2003 സെപ്റ്റംബർ 3-ന് നിങ്ങൾ എഴുതിയ കത്തിനെ പരാമർശിക്കുന്നതാണ് ഇത്.ഒരു മേഖലാ പദ്ധതിയുടെ ഘടകങ്ങൾ രൂപപ്പെടുത്തുന്ന 14-ാം വകുപ്പിലോ വികസന പദ്ധതിയുടെ ഉള്ളടക്കങ്ങൾ വ്യക്തമാക്കുന്ന 22-ാം വകുപ്പിലോ "മേഖല" എന്ന പദം കാണപ്പെടുന്നില്ല എന്നത് ശ്രദ്ധേയമാണ്.എന്നിരുന്നാലും, 1994- ലെ മഹാരാഷ്ട്ര നിയമ നമ്പർ 39 വഴി അവതരിപ്പിച്ച വകുപ്പ് 22 (എ) യിൽ ഈ പദം ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്.1991-ൽ മുംബൈയിലെ വികസന നിയന്ത്രണ ചട്ടങ്ങളിൽ "മേഖല " എന്ന പദം ആദ്യമായി ഉപയോഗിച്ചു.

എന്നിരുന്നാലും, നിയമത്തിന്റെ ഉദ്ദേശ്യം വ്യക്തമാണ് .ഉദാഹരണത്തിന്, നിയുക്ത ഭൂമിയിലെ സംവരണം നീക്കം ചെയ്യുന്നതിനെ കൈകാര്യം ചെയ്യുന്ന വകുപ്പ് 50-ൽ, ഉപവകുപ്പ് (3), പദവി അല്ലെങ്കിൽ സംവരണം പിൻവലിച്ചുകഴിഞ്ഞാൽ, ബന്ധപ്പെട്ട പദ്ധതി പ്രകാരം അടുത്തുള്ള ഭൂമിക്ക് അനുവദിച്ചതുപോലെ വികസന ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഭൂമി ഉടമയ്ക്ക് ലഭ്യമാകുമെന്ന് പറയുന്നു.അതനുസരിച്ച്, ചട്ടം

എൻ – 2.45 അതേ സന്ദർഭത്തിൽ വ്യാഖ്യാനിക്കണം.ടി.ഡി.ആർ അല്ലെങ്കിൽ വികസന അവകാശ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകുന്നതിന്റെ ഉദ്ദേശ്യം മറ്റൊരിടത്ത് തുല്യമായ വികസന അവകാശങ്ങൾ അനുവദിച്ചുകൊണ്ട് വസ്തു നഷ്ടപ്പെട്ടതിന് ഭൂവുടമയ്ക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുക എന്നതാണ്.അയൽ ഭൂമികളുടെ ഉപയോഗം കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ യഥാർത്ഥ ഭൂമി വികസനത്തിന് യോഗ്യമാകുമെന്ന അനുമാനത്തെ അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ളതാണ് ഇത്.അടുത്തുള്ള പ്ലോട്ടുകൾ ഒരു പാർപ്പിട മേഖലയിൽ വരുന്നതിനാൽ, നിങ്ങളുടെ കത്തിന്റെ 5–ാം ഖണ്ഡികയിലെ ന്യായവാദം ഉചിതമാണ്, കൂടാതെ പാർപ്പിട മേഖലക്ക് ബാധകമായ സ്വാഭാവിക എഫ്.എസ്.ഐ അനുവദിച്ചേക്കാം."

24. മേൽപ്പറഞ്ഞ അഭിപ്രായം വകുപ്പ് നൽകിയ തെറ്റായ വിവരങ്ങളെ അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ളതാണ് എന്നതാണ് എതിർകക്ഷികളുടെ അഭിഭാഷകൻ മുന്നോട്ടുവച്ച വാദംആരോപണവിധേയമായ വസ്തുതാപരമായ ഈ തെറ്റ് തിരിച്ചറിഞ്ഞപ്പോൾ, മറ്റൊരു അഭിപ്രായം ലഭിക്കാൻ വകുപ്പ് അഡ്വക്കേറ്റ് ജനറലിനെ സമീപിച്ചില്ലെന്ന് സമ്മതിക്കുന്നു.പകരം, ഈ അഭിപ്രായം എതിർകക്ഷികൾ ഔപചാരികമായി അംഗീകരിക്കുകയും നടപ്പിലാക്കുകയും ചെയ്തു.അതിനെ ആശ്രയിച്ച്, എതിർകക്ഷികൾ 3 ഉം 4 ഉം/കോർപ്പറേഷൻ, 2004 മെയ് 28– ലെ ഒരു കത്തിലൂടെ, അപ്പീൽവാദികൾക്ക് അനുകൂലമായി, അവർ സമർപ്പിച്ച ഭൂമിക്ക് പകരമായി 100% എഫ്.എസ്.ഐയിൽ ടി.ഡി.ആർ അനുവദിച്ചു.അതേസമയം, ഭൂമിയുടെ ഭൗതിക കൈവശാവകാശം അപ്പീൽവാദികളിൽ നിന്ന് എടുത്തിരുന്നു, അവർ കോമ്പൗണ്ട് മതിൽനിർമ്മിക്കുന്നതിനുംഭൂമിനിരപ്പാക്കുന്നതിനുംഎതിർകക്ഷികൾ 3,4/കോർപ്പറേഷൻ എന്നിവയ്ക്ക് 50,00,000 രൂപ (അമ്പത് ലക്ഷം രൂപ) നൽകി.

25. അതുവരെ കാര്യങ്ങൾ പ്രശ്നങ്ങളൊന്നുമില്ലാതെ മുന്നോട്ട് പോയി.ഒരു വർഷം കഴിഞ്ഞ്, അപ്പീൽവാദികൾക്ക് നേരത്തെ അനുവദിച്ച ടി.ഡി.ആർ പിൻവലിക്കാനും എഫ്.എസ്.ഐ 100% ൽ നിന്ന് 4% ആയി കുറയ്ക്കാനും എതിർകക്ഷികൾ തീരുമാനിച്ചപ്പോൾ പ്രശ്നങ്ങൾ ഉയർന്നുവന്നു.പ്രസ്തുത വസ്തുവിനോട് ചേർന്നുള്ള ഭൂമിയിൽ പാർപ്പിട വികസനമില്ലെന്നും അതിനടുത്തുള്ള കനാലും 'കുന്നിനുകൾ കുന്നിഞ്ചെരിവ് ' മേഖലയും ഉണ്ടായിരുന്നുവെന്ന നിരീക്ഷണത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് ഈ തീരുമാനം.അതിനാൽ, പ്രസ്തുത വസ്തുവിനോട് ചേർന്നുള്ള ഭൂമിയിൽ പാർപ്പിട ഉപയോഗം

അനുവദനീയമാണെങ്കിലും, ഭൂമിയെ തന്നെ 'കുന്നിനുകൾ/കുന്നിഞ്ചെരിവ്' മേഖലയായി തരംതിരിച്ചിരിക്കുന്നു, അതുവഴി ടി.ഡി.ആർ നൽകൽ അത്തരം മേഖലകൾക്ക് ബാധകമായ 4% എഫ്.എസ്.ഐ ആയി പരിമിതപ്പെടുത്തുന്നു.

26. ഹൈക്കോടതിയിൽ ചോദ്യം ചെയ്ത ഉത്തരവിൽ, 1 ആം എതിർകക്ഷി/ സംസ്ഥാനം മുമ്പ് എടുത്ത അഭിപ്രായം എന്തുകൊണ്ടാണ് അവഗണിച്ചതെന്ന് വ്യക്തമാക്കാൻ ഒരു ശ്രമവും നടത്തിയില്ല.മേൽപ്പറഞ്ഞ അഭിപ്രായത്തോട് വിയോജിക്കാനുള്ള തീരുമാനത്തിന് ഒരു ന്യായീകരണവും നൽകിയിട്ടില്ല;അഭിപ്രായത്തിനായുള്ള പ്രാരംഭ അഭ്യർത്ഥന തെറ്റായ വിവരങ്ങളെ അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ളതാണെന്ന് ആരോപിച്ചിട്ടും,മറ്റൊരു അഭിപ്രായം തേ ടുന്നതിനായി സംസ്ഥാനം അഡ്വക്കേറ്റ് ജനറലിനെ സമീപിക്കാൻ ശ്രമിച്ചില്ല. എതിർകക്ഷികൾ 1,2/സംസ്ഥാനവും എതിർകക്ഷികൾ 3,4/കോർപ്പറേഷനും തമ്മിലുള്ള ദീർഘകാല സമവായത്തിനിടയിൽ,അപ്പീൽവാദികൾക്ക് ഫലപ്രദമായ പരിഹാരം കിട്ടാതെ പോയി.ടി.ഡി.ആർ ലഭിക്കുമെന്ന പ്രതീക്ഷയോടെ അപ്പീൽവാദികൾ 2004-ൽ തന്നെ ഈ ഭൂമി അധികാരികൾക്ക് കൈമാറിയിരുന്നു, ഈ വാഗ്ദാനം ഇനിയും നിറവേറ്റപ്പെട്ടിട്ടില്ല.കഴിഞ്ഞ പതിനെട്ട് വർഷമായി എതിർകക്ഷികൾ ഭൂമിയുടെ ഉടമസ്ഥാവകാശം നിലനിർത്തിയിട്ടുണ്ട്.നിയമനടപടികൾക്കിടയിൽ, പൊതു ആവശ്യത്തിനായി വിട്ടുകൊടുത്ത ഭൂമി ആ ആവശ്യത്തിനായി ഉപയോഗിച്ചിട്ടുണ്ടോ എന്ന് കോടതി എതിർകക്ഷികളുടെ അഭിഭാഷകനോട് നേരിട്ട് ചോദിച്ചു.തുടക്കത്തിൽ, ഭൂമിയിൽ ഒരു ജലസംഭരണി നിർമ്മിച്ചതായി കോടതിയെ അറിയിച്ചു.എന്നിരുന്നാലും, ഭൂമി സമർപ്പിച്ചതു മുതൽ അതിന്റെ അവസ്ഥയിൽ മാറ്റമില്ലെന്നും പിന്നീട് വ്യക്തമാക്കിയിരുന്നു.

27. മേൽപ്പറഞ്ഞവ കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ, നിർദ്ദേശിച്ച ഒരു പദ്ധതി പ്രകാരം 3 ആം എതിർകക്ഷി /കോർപ്പറേഷന് ഭൂമി നൽകിയ അപ്പീൽവാദികൾക്കെതിരെ കാര്യമായ അനീതി നടന്നിട്ടുണ്ടെന്ന് കോടതി വിശ്വസിക്കുന്നു.ഒരു പൊതു ആവശ്യത്തിനായി ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാനും ഭൂമിക്ക് പകരമായി ഭൂവുടമകൾക്ക് ടി.ഡി.ആർ വാഗ്ദാനം ചെയ്യാനും ഈ പദ്ധതി ലക്ഷ്യമിടുന്നു.തുടക്കത്തിൽ, ടി.ഡി.ആറിന്റെ ഭാഗമായി അപ്പീൽവാദികൾക്ക് 100% എഫ്.എസ്.ഐ നൽകാൻ എതിർകക്ഷികൾ തീരുമാനിച്ചിരുന്നു.എന്നിരുന്നാലും, അവർ പിന്നീട് അവരുടെ തീരുമാനത്തിൽ നിന്ന് പിന്മാറി, വാഗ്ദാനം ചെയ്ത ടി.ഡി.ആർ വെറും 4% എഫ്.എസ്.ഐ ആയി കുറച്ചു.ഈ ഭൂമിയെ 'കുന്നിനുകൾ / കുന്നിഞ്ചെരിവ് ' എന്ന്

തരംതിരിച്ചിരിക്കുന്നതിനാൽ അപ്പീൽവാദികൾക്ക് അവരുടെ ഭൂമിയെ പാർപ്പിട ഉപയോഗത്തിനായി അയൽ സ്വത്തുക്കളുമായി താരതമ്യം ചെയ്യാൻ കഴിയില്ലെന്ന് വാദിച്ചുകൊണ്ട് അവർ ഈ മാറ്റത്തെ ന്യായീകരിച്ചു.2003 സെപ്റ്റംബർ 3- ന് യു.ഡി വകുപ്പിന്റെ പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറി അഡ്വക്കേറ്റ് ജനറലുമായി നടത്തിയ ആശയവിനിമയം പ്രകാരം ഭൂമിയുടെ അതിർത്തികൾ വ്യക്തമായി നിർവചിക്കപ്പെട്ടിരുന്നു എന്നത് ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതാണ്.വടക്കുള്ള പ്രദേശം പ്രത്യേകമായി ഒരു ആർപ്പിട മേഖലയായി തിരിച്ചറിഞ്ഞു, അവിടെ പാർപ്പിട മേഖലകൾക്ക് ബാധകമായ എഫ്.എസ്.ഐയിൽ കെട്ടിടങ്ങളുടെ നിർമ്മാണം അനുവദനീയമാണ്.പ്രസ്തുത ഭൂമിയുടെ പടിഞ്ഞാറ് ഭാഗത്ത് 'കുന്നിനുകൾ/ കുന്നിഞ്ചെരിവ് ' മേഖല സ്ഥിതിചെയ്യുന്നു, അതിനപ്പുറം ഒരു കനാലും ഉണ്ട്.കൂടാതെ, ഒരു കനാലും അതിനപ്പുറം , 1.00 എഫ്.എസ്.ഐയിൽ പാർപ്പിട അല്ലെങ്കിൽ പൊതു ഉപയോഗ വികസനം അനുവദനീയമാണ്. പ്രസ്തുത വസ്തുവിന്റെ വടക്കും പടിഞ്ഞാറും പാർപ്പിട വികസനം അനുവദനീയമായതിനാലും 'കുന്നിനുകൾ /കുന്നിഞ്ചെരിവ് ' എന്ന് അടയാളപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നപ്രദേശങ്ങൾഇന്നുംഉപയോഗിക്കപ്പെടാത്തതിനാലും എതിർകക്ഷികൾ ഒരു തീരുമാനത്തിലെത്താൻ അപ്പീൽവാദികൾ അനിശ്ചിതമായി കാത്തിരിക്കുമെന്ന് പ്രതീക്ഷിക്കാനാവില്ല.

28. 2022 ഫെബ്രുവരിക്കും മെയ് മാസത്തിനും ഇടയിൽ ഏഴ് വ്യത്യസ്ത അവസരങ്ങളിൽ അപ്പീൽ പരിഗണിച്ചു എന്നത് ശ്രദ്ധേയമാണ്.ഓരോ തവണയും, ഒരു ഏറ്റുമുട്ടലിന് നിർബന്ധിക്കുന്നതിനുപകരം അപ്പീൽവാദികളുമായി സൗഹാർദ്ദപരമായി തർക്കം പരിഹരിക്കാൻ കോടതി എതിർകക്ഷികളോട് നിർദേശിച്ചു. എതിർകക്ഷികളായ 3,4 (കോർപ്പറേഷൻ) എന്നിവർക്ക് വേണ്ടി അഭിഭാഷകൻ നൽകിയ വാദങ്ങൾ വിശ്വാസയോഗ്യമല്ലെന്ന് 2022 മെയ് 4 -ന് കോടതി വ്യക്തമായി പ്രസ്താവിച്ചു.ഈ വിഷയത്തിൽ ഉറച്ച തീരുമാനത്തിലെത്താൻ സംസ്ഥാന സർക്കാരിന് കൂടുതൽ സമയം ആവശ്യമാണെന്ന് നിർദ്ദേശങ്ങളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ എതിർകക്ഷികളായ 1,2 (മഹാരാഷ്ട്ര സംസ്ഥാനം) എന്നിവരുടെ അഭിഭാഷകൻ പറഞ്ഞു.ഈ സാഹചര്യങ്ങളിൽ, വിഷയം എന്നെന്നേക്കുമായി തീർപ്പാക്കുന്നതിനായി എതിർകക്ഷികൾക്ക് ഇനിപ്പറയുന്ന രണ്ട് പരിഹാരങ്ങൾ കോടതി നിർദ്ദേശിച്ചിരുന്നു:

(എ) 28-5-2004 -ന് ഹർജിക്കാരന് നൽകിയതുപോലെ കൈമാറ്റം ചെയ്യാവുന്ന വികസന അവകാശ സാക്ഷ്യപത്രം (ടി.ഡി.ആർ.സി) നൽകുക;

അല്ലെങ്കിൽ

(ബി) 2003-ലെ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ, പുനരധിവാസം, പുനഃസ്ഥാപനം എന്നിവയിലെസുതാര്യതക്കും ന്യായമായനഷ്ടപരിഹാരത്തിനുമുള്ള അവകാശ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് അനുസൃതമായി ഭൂമി കൈവശപ്പെടുത്തുകയും ഹർജിക്കാരന് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുകയും ചെയ്യുക.

29. 2022 മെയ് 10 -ന് നടന്ന തുടർന്നുള്ള ന്യായവിചാരണയിൽ , മുൻ ഉത്തരവ് അവലോകനം ചെയ്തതിനുശേഷം, ഇനിപ്പറയുന്നവ രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്:

"3. 1987 ജനുവരി 5 -ലെ വിജ്ഞാപനത്തിലൂടെ പൂനെ നഗര വികസന പദ്ധതി 1987 ഔദ്യോഗികമായി അംഗീകരിക്കപ്പെട്ടതായും അതിൻ കീഴിൽ തർക്കവിഷയമായ ഭൂമി ഒരു പാർക്കായി സംവരണം ചെയ്തിട്ടുണ്ടെന്നും അപ്പീൽവാദികൾക്ക് വേണ്ടിയുള്ള മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ വാദിക്കുന്നു. 1966-ലെ മഹാരാഷ്ട്ര പ്രദേശ നഗരാസൂത്രണ നിയമത്തിലും അതിന്റെ വികസന നിയന്ത്രണ ചട്ടങ്ങളിലും ഭേദഗതി വരുത്തി.പുതുക്കിയ നിയമത്തിലെ 126-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം, വികസന പദ്ധതിയിൽ പൊതു ഉപയോഗത്തിനായി അടയാളപ്പെടുത്തിയ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാം, കൂടാതെ, ഏറ്റെടുക്കുകയോ ചെലവില്ലാതെ സമർപ്പിക്കുകയോ ചെയ്യുന്ന പ്രദേശത്തിന്,ഭൂവുടമകൾക്ക് സാമ്പത്തിക നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് പകരം കൈമാറ്റം ചെയ്യാവുന്ന വികസന അവകാശങ്ങൾ (ടി.ഡി.ആർ) ലഭിക്കും.2007 ഡിസംബർ 27- ലെ ഉത്തരവിലൂടെ ,മുഖ്യമന്ത്രി, അപ്പീൽവാദികൾക്ക് നൽകിയ 100 ശതമാനം ടി.ഡി.ആർ വിഹിതം റദ്ദാക്കുകയും പകരം 4 ശതമാനം നിരക്കിൽ പുതിയ ടി.ഡി.ആറുകൾ അനുവദിക്കണമെന്ന് നിർദ്ദേശിക്കുകയും ചെയ്തതായും മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ ചൂണ്ടിക്കാട്ടി.

4. ആരോപണവിധേയമായ ഉത്തരവ് സംസ്ഥാന സർക്കാരാണ് പുറപ്പെടുവിച്ചതെന്നും മേൽപ്പറഞ്ഞ ഉത്തരവിന്റെ ഏതെങ്കിലും പരിഷ്കരണത്തിനോ

നടപ്പാക്കലിനോ,സംസ്ഥാന സർക്കാരിന്റെ അംഗീകാരം ആവശ്യമാണെന്നും 3 ആം എതിർകക്ഷി –പൂനെ മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷന്റെ അഭിഭാഷകൻ വാദിക്കുന്നു.എന്നാൽ, വാദം കേൾക്കലിനിടെ വന്ന രണ്ട് നിർദ്ദേശങ്ങളും അംഗീകരിക്കാൻ സംസ്ഥാന സർക്കാർ തയ്യാറായില്ല.

5. മറുവശത്ത്, പുതിയ നിയമപ്രകാരം തർക്ക ഭൂമി ലേലം ചെയ്യാനോ ഭൂമി അപ്പീൽവാദികൾക്ക് തിരികെ നൽകാനോ പൂനെ മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനോട് ഇതിനകം നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന് എതിർകക്ഷിയായ സംസ്ഥാനത്തെ പ്രതിനിധീകരിക്കുന്ന അഭിഭാഷകൻ പറയുന്നു.

6. പൂനെ മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനും സംസ്ഥാന സർക്കാരും തമ്മിൽ തുടരുന്ന സംഘർഷം കാരണം, ഈ കോടതിയിൽ നേരിട്ട് ഹാജരാകാനും സംസ്ഥാന സർക്കാർ സ്വീകരിച്ച നിലപാട് വ്യക്തമാക്കാനും സംസ്ഥാന സർക്കാരിൽ നിന്നുള്ള ഉത്തരവാദിത്തമുള്ള ഒരു ഉദ്യോഗസ്ഥനെ വിളിച്ചുവരുത്തണമെന്ന് കോടതി വിശ്വസിക്കുന്നു.

7. അതിനാൽ, ഈ കോടതിയിൽ നേരിട്ട് ഹാജരാകാനും 2022 മെയ് 4– ന് പാസാക്കിയ ഉത്തരവിന് അനുസൃതമായി സംസ്ഥാന സർക്കാരിന്റെ നിലപാടിനെക്കുറിച്ച് കോടതിയെ അറിയിക്കാനും മഹാരാഷ്ട്ര സംസ്ഥാന ചീഫ് സെക്രട്ടറിക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകുന്നത് ഉചിതമാണെന്ന് കോടതി കരുതുന്നു.

8. ഈ ഘട്ടത്തിൽ, ഈ വിഷയത്തിൽ അന്തിമ തീരുമാനം എടുക്കാൻ അധികാരമുള്ളത് ചീഫ് സെക്രട്ടറിക്കല്ല, നഗരവികസന വകുപ്പിന്റെ പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറിക്കണെന്ന് മഹാരാഷ്ട്ര സംസ്ഥാനത്തിന്റെ അഭിഭാഷകൻ കോടതിയെ അറിയിച്ചു.

9. മേല്പറഞ്ഞവ കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ , 2022 മെയ് 19– ന് ഈ കോടതിയിൽ നേരിട്ട് ഹാജരാകാനും 2022 മെയ് 4 –ന് പാസാക്കിയ ഉത്തരവിന് മറുപടിയായി സംസ്ഥാന സർക്കാർ സ്വീകരിച്ച നടപടികൾ വിശദീകരിക്കാനും കോടതി

മഹാരാഷ്ട്ര സർക്കാർ പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറി (നഗരവികസന വകുപ്പ്) –യോട് നിർദ്ദേശിക്കുന്നു."

30. മഹാരാഷ്ട്ര സർക്കാരിന്റെ നഗരവികസന വകുപ്പ് പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറി നിശ്ചയിച്ച തീയതിയിൽ ഈ കോടതിയിൽ ഹാജരായെങ്കിലും പ്രായോഗിക പരിഹാരമൊന്നും നൽകിയില്ല.പകരം, വിഷയം വീണ്ടും വിപുലമായ വാദങ്ങൾക്ക് വിധേയമായി, 2 ആം എതിർകക്ഷി /സംസ്ഥാനവും എതിർകക്ഷികളായ 3,4/കോർപ്പറേഷനും നടന്നുകൊണ്ടിരിക്കുന്ന സ്തംഭനാവസ്ഥയുടെ ഉത്തരവാദിത്തത്തെ സംബന്ധിച്ച് പരസ്പരം പഴിചാരുന്നത് തുടർന്നു.

31. ഈ അപ്പീലിൻറെ വസ്തുതകൾ പരിഗണിച്ചതിനുശേഷം, 3 ആം എതിർകക്ഷി/ കോർപ്പറേഷൻറെ കൈവശമുള്ള തർക്ക ഭൂമിയെക്കുറിച്ചുള്ള വിഷയം പതിനെട്ട് വർഷത്തിലേറെയായി കോടതികളിൽ ഒന്നിലധികം തവണ വ്യവഹാരങ്ങളോടെ തീർപ്പുകൽപ്പിക്കപ്പെടാത്ത സാഹചര്യത്തിൽ–മൂന്ന് തവണ ഹൈക്കോടതിയിലും രണ്ട് തവണ ഈ കോടതിയിലും––അപ്പീൽവാദികൾക്ക് ഭൂമിയുടെ ഉപയോഗം മാത്രമല്ല, 2004 മുതൽ അവർക്ക് അർഹതയുള്ള നഷ്ടപരിഹാരവും നഷ്ടപ്പെട്ടതായി കോടതി കണ്ടെത്തുന്നു.അതിനാൽ,അപവദിത വിധിന്യായത്തോട് യോജിക്കാൻ കോടതിക്ക് കഴിയില്ല.സാധാരണഗതിയിൽ , 2004 മെയ് 28– ന് 3 ആം എതിർകക്ഷി /കോർപ്പറേഷൻ അപ്പീൽവാദികൾക്ക് അനുവദിച്ച ടി.ഡി.ആർ പുനഃസ്ഥാപിക്കാൻ കോടതി തീരുമാനിക്കുമായിരുന്നു.എന്നിരുന്നാലും, കഴിഞ്ഞ രണ്ട് പതിറ്റാണ്ടുകളായി പൂനെയിൽ വിപുലമായ നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ നടക്കുന്നുണ്ടെന്നും ഏഴ് ലക്ഷം ചതുരശ്ര അടിയിലധികം അധിക നിർമ്മാണങ്ങൾ അനുവദിക്കുകയാണെങ്കിൽ അത് നഗരത്തിൽ ലഭ്യമായ നാഗരിക സൗകര്യങ്ങളിൽ കടുത്ത സമ്മർദ്ദം ചെലുത്തുമെന്നുമുള്ള എതിർകക്ഷികളായ 3,4/കോർപ്പറേഷന്റെ അഭിഭാഷകന്റെ വാദം കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ, അവർ ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമി നാലാഴ്ചയ്ക്കുള്ളിൽ അപ്പീൽവാദികൾക്ക് തിരികെ നൽകാൻ എതിർകക്ഷികളായ 3,4/കോർപ്പറേഷനോട് നിർദ്ദേശിക്കുന്നത് ഉചിതമാണെന്ന് കരുതുന്നു.കൈവശാവകാശം തിരികെ ലഭിച്ചുകഴിഞ്ഞാൽ, അപ്പീൽവാദികൾക്ക് ഭൂമി പാർപ്പിട ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഉപയോഗിക്കാൻ അനുവാദമുണ്ട്.കൂടാതെ, 2004–ൽ സമർപ്പിച്ച ഓരോ 66,000 ചതുരശ്ര മീറ്റർ ഭൂമിക്കും ഒരു കോടി രൂപ വാർഷിക നഷ്ടപരിഹാരം എതിർകക്ഷികൾ നൽകണമെന്നും

ഉത്തരവിട്ടു.ഈ ഉത്തരവിന്റെ തീയതി മുതൽ മൂന്ന് മാസത്തിനുള്ളിൽ മുഴുവൻ നടപടികളും പൂർത്തിയാക്കേണ്ടതുണ്ട്.

32.തൽഫലമായി,അപവദിത വിധിന്യായം റദ്ദാക്കുകയും മേല്പറഞ്ഞ നിബന്ധനകൾക്കനുസൃതമായി നിലവിലെ അപ്പീൽ അനുവദിക്കുകയും ചെയ്യുന്നു.

നിധി ജെയിൻ അപ്പീൽ അനുവദിച്ചു

(ശാശ്വത് ജെയിൻ (എൽസിആർഎ)-ന്റെ സഹായത്തോടെ)