[2022] 16 एस. सी. आर 200

रतिलाल एस. पुजारा (मृत) विधिक प्रतिनिधियों के माध्यम से ।

बनाम

नगरपालिका आयुक्त, नगरपालिका निगम ग्रेटर मुंबई और अन्य |

(2022 की सिविल अपील संख्या 5825)

25 अगस्त, 2022

[न्यायमूर्तिगण एन**.** वी**.** रमना**,** मुख्य न्यायाधीश **,** कृष्णा मुरारी और हिमा कोहली**]**

मुंबई नगर निगम अधिनियम, 1888-एस.353 बी और 354-इमारत को ध्वस्त करना-प्रत्यर्थी संख्या 4-हाउसिंग सोसाइटी यू/एस को नोटिस जारी किया गया।354 पूरे भवन के संबंध में एम. एम. सी. अधिनियम की धारा, जिसे जीर्ण-शीर्ण और खतरनाक के रूप में पहचाना गया था-उक्त सूचना एस के प्रावधानों के अनुसार नगर आयुक्त की संतुष्टि के बाद जारी की गई थी।354 एम. एम. सी. अधिनियम-अपीलार्थियों को उनके द्वारा कब्जा किए गए फ़्लैट से बेदखल करने के लिए एक बेदखली नोटिस भी जारी किया गया था-अपीलार्थी द्वारा कब्जा किए गए विवादित फ़्लैट की संरचना में कुछ अनधिकृत परिवर्तनों के संबंध में अपीलार्थी और सोसायटी के बीच पहले विवाद था-इस संबंध में अपीलार्थी द्वारा दायर दीवानी मुकदमा खारिज कर दिया गया था और अपील में उच्च न्यायालय ने पक्षों को यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश दिया था-अपीलार्थी ने नगर निगम द्वारा जारी दो नोटिसों को चुनौती दी-उच्च न्यायालय ने इस आधार पर दो नोटिसों को अपास्त करनाने से इनकार कर दिया कि इमारत विनाशकारी, जीर्ण-शीर्ण और खतरनाक और मानव निवास के लिए अनुपयुक्त थी-अपील पर कहा गयाःअपीलार्थी ने नगर निगम आयुक्त द्वारा दर्ज की गई संतुष्टि में किसी भी विकृति या प्रकट अवैधता को प्रदर्शित करने के लिए कुछ भी निर्दिष्ट नहीं किया-केवल इसलिए कि नगर निगम को अपीलार्थियों द्वारा अपने कब्जे वाले फ़्लैट (पहले के विवाद) में किए गए परिवर्तनों के संबंध में समाज के खिलाफ शुरू की गई कार्यवाही में पक्षकार बनाया गया था, इसका मतलब यह नहीं होगा कि नगर निगम कानून द्वारा अनिवार्य रूप से समग्र रूप से संरचना का ऑडिट नहीं कर सकता है-नगर निगम आयुक्त द्वारा दर्ज की गई संतुष्टि कानून द्वारा निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार थी और यह किसी भी विकृति या अवैधता से दूषित नहीं थी, इस प्रकार, विवादित नोटिसों में हस्तक्षेप करने का कोई आधार मौजूद नहीं था।

अपील को खारिज करते हुए न्यायालय ने कहाः**1.** विचाराधीन इमारत का निर्माण वर्ष **1967** में किया गया था और यह लगभग **55** साल पुरानी है।एम**.** एम**.** सी**.** अधिनियम के तहत यह तय कानून है कि एक बार जब कोई इमारत क़ानून के तहत जीवन की निर्धारित अवधि यानी **30** साल पूरी कर लेती है**,** तो **1888** के अधिनियम की धारा **353** बी के प्रावधानों के तहत मानव निवास के लिए इसकी स्थिरता और सुरक्षा को अनिवार्य रूप से प्रमाणित करने के लिए एक संरचनात्मक लेखा परीक्षा की आवश्यकता होती है। लेखापरीक्षा कानूनी प्रावधानों के संदर्भ

में और निर्दिष्ट समय के भीतर की जानी चाहिए और यदि नहीं, तो यह नगर आयुक्त ही है जो यह सुनिश्चित कर सकता है कि ऐसा लेखापरीक्षा की जाए, या यदि कोई सहयोग नहीं है, तो वह एक स्वतंत्र निष्कर्ष पर आ सकता है।[पैरा **14] [205-**जी**-**एच**; 206-**ए**-**बी**]**

2. अपीलार्थियों ने रिट याचिका में कुछ भी विशिष्ट नहीं बताया जो नगर आयुक्त द्वारा दर्ज की गई संतुष्टि में किसी भी विकृति या प्रकट अवैधता को प्रदर्शित करता है ताकि इसमें हस्तक्षेप करने के लिए उच्च न्यायालय की शक्तियों का आह्वान किया जा सके।प्रथम अपील और रिट याचिका में विवाद पूरी तरह से अलग हैं जिनके अलग-अलग आयाम हैं और कोई परस्पर संबंध नहीं है।केवल इसलिए कि नगर निगम जीर्ण-शीर्ण भवन में मौजूद फ़्लैट में किए गए परिवर्तनों के संबंध में अपीलार्थियों द्वारा शुरू की गई कार्यवाही का एक पक्ष है, इसका मतलब यह नहीं होगा कि नगर निगम स्थिरता और सुरक्षा का न्याय करने के लिए कानून द्वारा अनिवार्य रूप से समग्र रूप से संरचना का लेखा परीक्षा नहीं कर सकता है।[पैरा **17] [209-**डी**-**एफ**]**

3. विचाराधीन इमारत विनाशकारी स्थिति में है और इसे जल्द से जल्द ठीक करने की आवश्यकता है क्योंकि यह मानव निवास के लिए असुरक्षित है।एक बार जब नगर आयुक्त द्वारा दर्ज की गई संतुष्टि कानून द्वारा निर्धारित उचित प्रक्रिया के अनुसार होती है और किसी भी विकृति या किसी अवैधता से दूषित नहीं होती है, तो विवादित नोटिसों में हस्तक्षेप करने का कोई आधार नहीं है।**[** पैरा **21** और **22] [210-**ई**-**जी**]**

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णय:2022 की सिविल अपील संख्या 5825।

2015 की रिट याचिका No.2190 में बॉम्बे में उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 16.10.2019 से।

याचिकाकर्ता व्यक्तिगत रूप से

प्रशांत भूषण, सुश्री एलिस राज, राहुल गुप्ता, गर्वेश काबरा, सुश्री पूजा काबरा, कामिनी जैसवाल, सुश्री रानी मिश्रा, अधिवक्तागण उत्तरदाताओं के लिए।

न्यायालय का निर्णय कृष्णा मुरारी, जे द्वारा दिया गया था

अनुमति दी गई।

2. तत्काल अपील रिट याचिका संख्या में बॉम्बे में उच्च न्यायालय द्वारा पारित (इसके बाद "उच्च न्यायालय" के रूप में संदर्भित) निर्णय और अंतिम आदेश दिनांक 16.10.2019 पर आरोप लगाते हुए दायर की गई है, जिसके तहत उच्च न्यायालय ने मुंबई नगर निगम अधिनियम, 1888 (इसके बाद "MMC अधिनियम" के रूप में संदर्भित) की धारा 354 के तहत जारी किए गए विध्वंस नोटिस दिनांक 19.01.2015 और निष्कासन नोटिस दिनांक 21.02.2015 को चुनौती देने वाली अपीलार्थियोंओं द्वारा दायर रिट याचिका को खारिज कर दिया।

3. इस अपील के निपटारे के लिए आवश्यक संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं -

इसके अंतर्गतः

3.1 यह विवाद एक सहकारी आवास सोसायटी में स्थित फ्लैट संख्या 9 के संबंध में है, जिसका नाम है, वसुधा सहकारी आवास सोसायटी लिमिटेड प्लॉट संख्या। डी-2/403 डायमंड गार्डन, 7 वीं क्रॉस रोड, चेंबूर, मुंबई।3.2 स्वर्गीय श्री रतीलाल एस. पूजारा, अपीलार्थी नं. 1 और अपीलार्थियों के पिता सं। 2 और 3 उक्त फ्लैट के मालिक सदस्य थे।उन्होंने तीन अपीलार्थियों के पक्ष में एक वसीयत निष्पादित की, जिसके आधार पर उन्हें बॉम्बे उच्च न्यायालय द्वारा जारी किए गए प्रशासन पत्र दिनांक 1 के आधार पर कानूनी उत्तराधिकारी घोषित किया गया था।मान लीजिए, इस इमारत का निर्माण 1967 में किया गया था और यह लगभग 55 साल पुरानी है।

3.3 एम. एम. सी. अधिनियम की धारा 353 (बी) के प्रावधानों के अनुसार, इमारत के मालिक और अधिभोगकर्ता की ओर से, जो अस्तित्व में है और 30 वर्षों से अधिक समय से उपयोग में है, इसका निरीक्षण ग्रेटर मुंबई नगर निगम में पंजीकृत संरचनात्मक अभियंता के माध्यम से करना अनिवार्य है।चूंकि विचाराधीन भवन ने अपने अस्तित्व के 55 साल पूरे कर लिए थे, इसलिए एक पंजीकृत संरचनात्मक अभियंता द्वारा 22.07.2014 पर एक संरचनात्मक लेखा परीक्षा आयोजित की गई थी।वही प्रत्यर्थी संख्या 2 को प्रस्तुत किया गया था।विचाराधीन इमारत को सी-1 यानी सबसे खतरनाक के रूप में वर्गीकृत किया गया था, दिनांकित संरचनात्मक लेखा परीक्षा रिपोर्ट 29.07.2014 में।इसके अलावा, ए.

विचाराधीन इमारत का उत्तरदाताओं द्वारा 06.12.2014 पर फिर से निरीक्षण किया गया और यह देखा गया कि संरचना खतरनाक और जीर्ण-शीर्ण स्थिति में थी।निरीक्षण रिपोर्ट और संरचनात्मक लेखा परीक्षा रिपोर्ट प्रत्यर्थी संख्या 2 द्वारा प्रस्तुत की गई थी जिसमें प्रत्यर्थी संख्या 3 से संरचना श्रेणी के बारे में राय देने का अनुरोध किया गया था।दिनांक 15.12.2014 की राय के अनुसार, प्रत्यर्थी संख्या 3 ने घोषणा की कि विचाराधीन इमारत सी-1 श्रेणी की है और उसमें रहने वालों द्वारा खाली किए जाने के बाद इसे गिराया जाना आवश्यक है।3.4 भवन की स्थिति के संबंध में उपरोक्त तथ्यात्मक स्थिति को ध्यान में रखते हुए, प्रत्यर्थी संख्या 4 सोसायटी ने प्रत्यर्थी संख्या 5, हरिता डेवलपर्स के साथ दिनांक 19.12.2014 पर एक पुनर्विकास समझौता किया।उक्त समझौते की एक मसौदा प्रति सोसायटी के सदस्यों के बीच वितरित की गई थी और 10.11.2014 पर एक विशेष आम सभा की बैठक में, पुनर्विकास समझौते को मंजूरी दी गई थी और बाद में, इसे विधिवत 22.12.2014 पर पंजीकृत किया गया था।इसके बाद, इमारत में फ्लैटों के सभी निवासियों को मौजूदा इमारत को ध्वस्त करने और अपने कब्जे वाले फ्लैटों को खाली करने के लिए नोटिस दिया गया।

3.5 1988 के अधिनियम की धारा 354 के तहत इसी तरह का नोटिस वर्तमान भवन को ध्वस्त करने के लिए प्रत्यर्थी संख्या 4 को भी जारी किया गया था।अपीलार्थियों को उनके द्वारा कब्जा किए गए फ्लैट संख्या 9 से बेदखल करने के लिए दिनांक 21.02.2015 का एक बेदखली नोटिस भी जारी किया गया था।

3.6 इससे व्यथित होकर, अपीलार्थियों ने ग्रेटर मुंबई नगर निगम द्वारा जारी किए गए दो नोटिसों को चुनौती देते हुए उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका संख्या 2190/2015 दायर की।आई. डी. 1 दिनांकित निर्णय और आदेश के माध्यम से, उच्च न्यायालय ने अभिलेख पर तथ्यों और साक्ष्यों पर विस्तार से विचार करने पर निष्कर्ष निकाला कि जिस इमारत में विवादित फ़्लैट मौजूद है वह विनाशकारी, जीर्ण-शीर्ण और खतरनाक है और मानव निवास के लिए अनुपयुक्त है और राहगीरों के लिए भी खतरनाक है।उच्च न्यायालय ने तदनुसार प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा जारी किए गए दिनांकित 19.01.2015 और 21.02.2015 के दो नोटिसों को रद्द करने से इनकार कर दिया और रिट याचिका को अपास्त कर दिया।

4. उच्च न्यायालय के फैसले को चुनौती देते हुए, अपीलार्थियों वर्तमान अपील के माध्यम से इस न्यायालय के समक्ष हैं।दिनांक 1 के आदेश के माध्यम से, इस न्यायालय ने नोटिस जारी किया और यह निर्देश देते हुए रोक लगा दी कि इस बीच कोई विध्वंस आदेश पारित नहीं किया जाएगा या उस पर कार्रवाई नहीं की जाएगी।बिल्डर/डेवलपर (प्रत्यर्थी संख्या 5) को दिनांकित 10.12.2019 आदेश के माध्यम से कार्यवाही में पार्टी प्रत्यर्थी के रूप में जोड़ा गया था।

5. वर्तमान विवाद की उत्पत्ति एक ओर अपीलार्थियों और दूसरी ओर समाज के बीच विवादित फ़्लैट संख्या 9 की संरचना में कुछ अनधिकृत परिवर्तनों से संबंधित पहले के विवाद से हुई है। अपीलार्थियों ने उक्त विवाद के बारे में तथ्यों को स्पष्ट रूप से विस्तार से नहीं बताया है, लेकिन दलीलों से जो पता लगाया जा सकता है वह यह है कि विचाराधीन भवन में अपीलार्थियों के स्वामित्व वाले फ़्लैट संख्या 9 की छत को नियमित करने के संबंध में विवाद था।इसके बाद, प्रत्यर्थी सोसायटी ने फ़्लैट नंबर 9 को दिनांकित दो योजनाओं 07.07.2005 और 03.05.2006 में एक अनधिकृत फ़्लैट के रूप में मंजूरी दे दी और फ़्लैट नंबर 9 से सटे छत के नियमितीकरण को प्रत्यर्थी नंबर 3 द्वारा स्थगित कर दिया गया।यह आगे प्रतीत होता है कि इस संबंध में अपीलार्थियों द्वारा एक दीवानी मुकदमा दायर किया गया था जिसे खारिज कर दिया गया था।इसके बाद, उच्च न्यायालय के समक्ष प्रथम अपील सं. 813/2012 दायर की गई, जिसमें दिनांकित 19.12.2013 के आदेश के अनुसार, पक्षों को यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश दिया गया।

6. हमने व्यक्तिगत रूप से अपीलार्थी और प्रत्यर्थी संख्या 1,2 और 3 की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्रीमती गर्वेश काबरा और प्रत्यर्थी संख्या 4 की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री प्रशांत भूषण को सुना है।हमने पक्षकारों की दलीलों और अपीलार्थियों द्वारा दायर लिखित दलीलों को भी देखा है।

अपीलार्थियों के स्वयं पर सामग्री

7. यह प्रस्तुत किया गया कि अपीलार्थियों ने उच्च न्यायालय के समक्ष पहली अपील संख्या 813/2012 दायर की, जो लंबित है, जिसमें पक्षकारों को लंबित अपील को यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश देने वाला एक आदेश लागू है और विवादित नोटिस उक्त आदेश के दायरे में होने

के कारण, टिकाऊ नहीं था।यह आगे प्रस्तुत किया गया कि अपीलार्थियों के फ़्लैट नं। 9 को प्रत्यर्थी संख्या 3 और प्रत्यर्थी संख्या 4 द्वारा 07.07.2005 और 03.05.2006 की अनुमोदित योजनाओं में गलत तरीके से अनधिकृत के रूप में दिखाया गया था, और यदि इमारत को ध्वस्त कर दिया जाता है, तो 07.07.2005 और 03.05.2006 की गलत तरीके से अनुमोदित योजनाओं के कारण हुए अन्याय के सभी साक्ष्य और प्रमाण नष्ट कर दिए जाएंगे, जिससे अपीलार्थियों को गंभीर और अपूरणीय नुकसान होगा।

8. यह आगे प्रस्तुत किया गया कि प्रत्यर्थी संख्या 2 का विवादित नोटिस जारी करना जानबूझकर अवज्ञा करने और एफ. ए. संख्या 813/2012 में सिविल आवेदन संख्या 1745/2012 में उच्च न्यायालय द्वारा पारित दिनांकित 19.12.2013 और 12.02.2014 के स्थगन आदेशों का पालन न करने के बराबर है।

जिम्मेदारों के स्वयं के बारे में धारणाएँ

9. यह प्रस्तुत किया गया था कि रिट याचिका को खारिज करने में उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित आदेश न तो विकृत है और न ही अनियमितता से ग्रस्त है।

10. यह आगे प्रस्तुत किया गया कि उच्च न्यायालय ने सही निर्णय दिया है कि संपत्ति के पुनर्विकास के बाद, अपीलार्थियों के पास एक सभ्य, सुरक्षित और स्थिर संरचना होगी, और उसके फ़्लैट के संबंध में इमारत में उनके अधिकार पर्याप्त और पूरी तरह से संरक्षित हैं।

I1.यह जोरदार रूप से प्रस्तुत किया गया था कि विचाराधीन भवन में अपीलार्थियों के स्वामित्व वाले फ़्लैट की छत को नियमित करने के संबंध में विवाद है।छत के नियमितीकरण का मुद्दा एक पूरी तरह से अलग और विशिष्ट मुद्दा है और केवल इसलिए कि वह मुद्दा लंबित है, जो इमारत मानव निवास के लिए सुरक्षित नहीं है, उसे अपीलार्थियों द्वारा रहने की अनुमति नहीं दी जा सकती है, इसलिए जब इमारत के अन्य सभी निवासियों ने इमारत खाली कर दी है और अपीलार्थियों के अलावा किसी ने भी एमएमसी अधिनियम की धारा 354 के तहत जारी नोटिस को चुनौती नहीं दी है। 12.हमने बार में की गई प्रस्तुतियों पर सावधानीपूर्वक विचार किया है और रिकॉर्ड पर रखी गई सामग्री का अध्ययन किया है।

विश्लेषण

13. मामले के तथ्यों पर ध्यान देने से पहले, यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि मुंबई में जिन इमारतों की मरम्मत की आवश्यकता है, उन्हें निम्नलिखित श्रेणियों में वर्गीकृत किया गया हैः

14. इस मामले में, विचाराधीन इमारत का निर्माण वर्ष 1967 में किया गया था और यह लगभग 55 साल पुरानी है।एम. एम. सी. अधिनियम के तहत यह तय कानून है कि एक बार जब कोई इमारत क़ानून के तहत जीवन की निर्धारित अवधि यानी 30 साल पूरी कर लेती है, तो मानव निवास के लिए इसकी स्थिरता और सुरक्षा को प्रमाणित करने के लिए एक संरचनात्मक लेखा परीक्षा की आवश्यकता होती है।

1888 के अधिनियम की धारा 353 बी के प्रावधानों के तहत अनिवार्य रूप से। लेखापरीक्षा कानूनी प्रावधानों के संदर्भ में और निर्दिष्ट समय के भीतर की जानी चाहिए और यदि नहीं, तो यह नगर आयुक्त ही है जो यह सुनिश्चित कर सकता है कि ऐसा लेखापरीक्षा की जाए, या यदि कोई सहयोग नहीं है, तो वह एक स्वतंत्र निष्कर्ष पर आ सकता है।एम. एम. सी. अधिनियम की धारा 353 बी संरचनात्मक स्थिरता प्रमाणपत्र के बारे में बात करती है जो निम्नानुसार हैः

“353 ख. (1) किसी भवन का प्रत्येक स्वामी या अधिभोगकर्ता, जिसके संबंध में तीस वर्ष की अवधि, -

(निगम द्वारा इसके पूरा होने का प्रमाण पत्र जारी करना; या

((ii) धारा 353 ए के तहत किसी भवन पर कब्जा करने की अनुमति जारी करना; या

((iii) कम से कम 50 प्रतिशत का भौतिक व्यवसाय।, उसके निर्मित क्षेत्र से,

जो भी पहले हो, उसकी अवधि समाप्त हो चुकी हो, वह ऐसे भवन की निगम में पंजीकृत एक संरचनात्मक अभियंता द्वारा यह प्रमाणित करने के उद्देश्य से जांच कराएगा कि वह भवन मानव निवास के लिए उपयुक्त है (ऐसा प्रमाण पत्र जिसे इसके बाद "संरचनात्मक स्थिरता प्रमाणपत्र" के रूप में संदर्भित किया गया है)।ऐसे संरचनात्मक अभियंता द्वारा जारी संरचनात्मक स्थिरता प्रमाणपत्र आयुक्त को प्रस्तुत किया जाएगा।

(2) संरचनात्मक स्थिरता प्रमाणपत्र उप-धारा (1) में निर्दिष्ट तीस वर्ष की अवधि की समाप्ति से एक वर्ष के भीतर और उसके बाद हर दस वर्ष या ऐसी पूर्व अवधि के भीतर प्रस्तुत किया जाएगा जो आयुक्त भवन की स्थिति और मालिक या कब्जाधारक द्वारा की गई सुधारात्मक मरम्मत को ध्यान में रखते हुए निर्धारित करे।

(3) उप-धारा (1) में किसी बात के होते हुए भी, आयुक्त, किसी भी समय, कारणों को लिखित रूप में दर्ज करने के बाद, किसी भवन के मालिक या अधिभोगियों को निर्देश दे सकता है कि वे ऐसे भवन की ऐसे संरचनात्मक अभियंता द्वारा जांच करवाएं और आयुक्त को संरचनात्मक स्थिरता प्रमाण पत्र, जैसा कि उप-धारा (1) के तहत आवश्यक है, आयुक्त द्वारा निर्दिष्ट तीस दिनों से अधिक की अवधि के भीतर, ऐसे निर्देश में प्रस्तुत करें।

(4) यदि संरचनात्मक अभियंता भवन की संरचनात्मक स्थिरता को सुरक्षित करने के लिए किसी भी सुधारात्मक मरम्मत की सिफारिश करता है, तो ऐसी सुधारात्मक मरम्मत किसी भवन के मालिक या अधिभोगकर्ता द्वारा आयुक्त की संतुष्टि के लिए की जाएगी।(5) कोई भी मालिक या अधिभोगकर्ता, जैसा भी मामला हो, जो संरचनात्मक स्थिरता प्राप्त करने के लिए सुधारात्मक मरम्मत करने में विफल रहता है, संरचनात्मक अभियंता की रिपोर्ट की तारीख से छह महीने की अवधि के भीतर, धारा 471 में प्रदान किए गए जुर्माने से दंडित किया जाएगा।

(6) उप-धारा (5) में किसी बात के होते हुए भी, आयुक्त, मालिक या अधिभोगकर्ता को लिखित सूचना देने के बाद, सूचना में निर्दिष्ट अवधि के भीतर, किसी भवन की संरचनात्मक स्थिरता सुनिश्चित करने के लिए सुधारात्मक मरम्मत करने की अपेक्षा कर सकता है।यदि मालिक या अधिभोगकर्ता सूचना में निर्दिष्ट अवधि के भीतर ऐसी सुधारात्मक मरम्मत करने में विफल रहता है, तो आयुक्त उसी को पूरा कर सकता है और ऐसी मरम्मत पर आयुक्त द्वारा किए गए खर्च, यदि मांग पर तीस दिनों के भीतर भुगतान नहीं किया जाता है, तो मालिक या अधिभोगकर्ता से संपत्ति कर के बकाया के रूप में वसूल किया जाएगा।

(7) यदि उस व्यय की राशि के बारे में कोई विवाद है जिसके लिए उप-धारा (6) के तहत मांग की गई है, तो लघु कारण न्यायालय के मुख्य न्यायाधीश के समक्ष अपील की जा सकती है, लेकिन ऐसी कोई अपील उक्त मुख्य न्यायाधीश द्वारा तब तक स्वीकार नहीं की जाएगी, जब तक कि-(i) ऐसी मांग की सूचना प्राप्त होने की तारीख से बीस दिनों के भीतर इसे स्वीकार नहीं किया जाता है; (ii) जिस राशि के लिए मांग की जाती है, वह निगम के पास जमा की जाती है और रसीद की एक वास्तविक प्रति जो यह दर्शाती है कि राशि इस तरह से जमा की गई है, अपील के साथ होती है।

(8) यदि अपील का निर्णय अपीलार्थियों के पक्ष में किया जाता है और निगम के पास जमा की गई व्यय राशि अपीलार्थियों द्वारा देय राशि से अधिक है, तो आयुक्त अतिरिक्त राशि को उस तारीख से 6.25 प्रतिशत ब्याज के साथ समायोजित करेगा, जिस दिन अपीलार्थियों द्वारा राशि जमा की जाती है, उसके बाद ऐसे भवन के संबंध में मालिक द्वारा देय संपत्ति कर के लिए।"

15. हाथ में मामले में, विचाराधीन इमारत की संरचना ऑडिट रिपोर्ट दिनांक 29.07.2014 ने इसे मानव निवास के लिए और राहगीरों के लिए भी खतरनाक पाया है।दिनांकित 29.07.2014 संरचनात्मक लेखापरीक्षा रिपोर्ट का प्रासंगिक समापन भाग यहाँ नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया हैः

"उपरोक्त निष्कर्षों को ध्यान में रखते हुए, हम महसूस करते हैं कि अधिकांश संरचनात्मक तत्वों ने अपनी ताकत खो दी है और इसलिए आई. एस. कोड के प्रावधानों और आवश्यकताओं के अनुसार भार वहन करने के लिए डिज़ाइन किया है।इन संरचनात्मक तत्वों में गिरावट व्यापक रूप से फैली हुई है और कई स्थानों पर गंभीर है।का आंशिक पतन

इमारत के किनारे ईंटों का काम कई स्थानों पर हुआ है और कुछ स्थानों पर सामान्य मार्ग शिथिल हो गया है और कई स्थानों पर सामान्य पिछले मार्ग स्लैब पैनलों में देखी गई भारी दरारें आसन्न हैं, जिससे रहने वालों को गंभीर चोट लगने और शायद उनकी जान जाने की संभावना है।इमारत की दीवारों और लकड़ी के बीम (लकड़ी के साथ-साथ अतिरिक्त इस्पात तत्व) जैसे संरचनात्मक ऑडिट के आंशिक रूप से ढहने के कारण, पूरी इमारत की पार्श्व कठोरता और स्थिरता के नुकसान की संभावना है और भूकंप और किसी भी प्राकृतिक आपदा के मामले में पूरी इमारत के ढहने की संभावना है।उक्त संरचना तार्किक मरम्मत से परे है और

निवास के लिए भी असुरक्षित है।हमारी राय में, उक्त इमारत सी**1** श्रेणी में है और दुर्घटनाओं से बचने के लिए इसे तुरंत खाली करना होगा।**"**

16. एम. एम. सी. अधिनियम की धारा 354 के तहत एक नोटिस जारी किया गया था और यह उल्लेख करना उचित है कि नोटिस पूरी इमारत के संबंध में जारी किया गया था जिसकी पहचान जीर्ण-शीर्ण और खतरनाक के रूप में की गई है।उक्त नोटिस एम. एम. सी. अधिनियम की धारा 354 के प्रावधानों के अनुसार नगर आयुक्त की संतुष्टि के बाद ही जारी किया गया था, जो निम्नानुसार हैः-

"354. (1) यदि किसी भी समय आयुक्त को यह प्रतीत होता है कि कोई भी संरचना (इस अभिव्यक्ति के तहत कोई भी इमारत, दीवार या अन्य संरचना और किसी भी इमारत, दीवार या अन्य संरचना से चिपकी हुई या उससे निकलने वाली किसी भी चीज़ सहित) विनाशकारी स्थिति में है, या गिरने की संभावना है, या किसी भी तरह से किसी भी व्यक्ति के लिए खतरनाक है जो ऐसी संरचना या उसके पड़ोस में किसी अन्य संरचना या स्थान का सहारा ले रहा है या उससे गुजर रहा है, तो आयुक्त, लिखित सूचना द्वारा, ऐसी संरचना के मालिक या कब्जाधारक से नीचे खींचने, सुरक्षित करने या हटाने की मांग कर सकता है।

ऐसी संरचना 1 [धारा 342 के प्रावधानों के अधीन] की मरम्मत, जिससे खतरा हो।

(2) आयुक्त यदि उचित समझता है, तो उक्त सूचना द्वारा उक्त मालिक या अधिभोगकर्ता से उक्त संरचना को गिराने, सुरक्षित करने या मरम्मत करने के लिए तुरंत या आगे बढ़ने से पहले, राहगीरों और अन्य व्यक्तियों की सुरक्षा के लिए एक उचित और पर्याप्त भंडार या बाड़ स्थापित करने के लिए कह सकता है, जिसमें एक सुविधाजनक मंच और हैंड-रेल हो, यदि उसके लिए पर्याप्त जगह हो और आयुक्त इसे वांछनीय समझे, तो ऐसे भंडार या बाड़ के बाहर यात्रियों के लिए पैदल मार्ग के रूप में काम करने के लिए।"

17. यह विवादित नहीं है कि विवादित फ़्लैट में अनधिकृत परिवर्तन के संबंध में सोसायटी के साथ विवाद के संबंध में उच्च न्यायालय के समक्ष अपीलार्थियों द्वारा दायर 2012 की पहली अपील संख्या 812 लंबित है और यथास्थिति के आदेश लागू हैं।अपीलार्थियों ने आगे एम. एम. सी. अधिनियम की धारा 354 के तहत नोटिस और प्रत्यर्थी संख्या 4 द्वारा जारी बेदखली नोटिस को चुनौती देते हुए एक रिट याचिका दायर की।इस न्यायालय को पूरी तरह से निराश करने के लिए, अपीलार्थियों ने रिट याचिका में कुछ भी विशिष्ट नहीं बताया जो नगर आयुक्त द्वारा दर्ज की गई संतुष्टि में किसी भी विकृति या प्रकट अवैधता को प्रदर्शित करता है ताकि इसमें हस्तक्षेप करने के लिए उच्च न्यायालय की शक्तियों का आह्वान किया जा सके।पूरा बल 2012 की पहली अपील संख्या 812 में पारित 19.12.2013 के आदेश पर था, जिसमें पक्षकारों को अपील लंबित रहने तक यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश दिया गया था।प्रथम अपील और रिट याचिका में विवाद पूरी तरह से अलग हैं जिनके अलग-अलग आयाम हैं और एक दूसरे के साथ कोई संबंध नहीं है।केवल इसलिए कि नगर निगम जीर्ण-शीर्ण भवन में मौजूद फ़्लैट में किए गए परिवर्तनों के संबंध में अपीलार्थियों द्वारा शुरू की गई कार्यवाही का एक पक्ष है, इसका मतलब

यह नहीं होगा कि नगर निगम स्थिरता और सुरक्षा का न्याय करने के लिए कानून द्वारा अनिवार्य रूप से समग्र रूप से संरचना का लेखा परीक्षा नहीं कर सकता है।

18. अपीलार्थियों का अथक तर्क यह है कि भवन में उनके अधिकार की रक्षा नहीं की जाएगी और भवन के विध्वंस के बाद वे और अधिक प्रभावित नहीं होंगे, लेकिन हमारे सुविचारित विचार में यह टिकाऊ नहीं है, इसका सीधा सा कारण यह है कि दिनांक 19.12.2014 के पुनर्विकास समझौते में भवन में अपीलार्थियों के अधिकारों की रक्षा करने वाला एक खंड है जिसे नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया हैः

1. 740 वर्ग मीटर के आठ नए फ्लैट बनाए गए हैं।फ्लैट मालिकों के लिए फुट कालीन क्षेत्र अर्थात फ्लैट नं. 1 से 8 तक।

2. 1035 वर्ग मीटर के दो नए फ्लैट बनाए गए हैं।2 फ्लैट मालिकों के लिए फुट कालीन क्षेत्र अर्थात फ्लैट संख्या। 9 और 10 (जिसमें उनके फ्लैटों से जुड़ी खुली छत के बदले में दिया जाने वाला क्षेत्र भी शामिल है।)यहाँ अपीलार्थियों फ्लैट संख्या 9 के अधिभोगकर्ता हैं, जिसमें एक खुली छत संलग्न है, इसलिए उन्हें एक बड़ा कालीन क्षेत्र दिया गया है।इसके अलावा, समझौते में यह भी कहा गया है कि अपीलार्थियों और अन्य सदस्यों को निर्माण की अवधि के दौरान अस्थायी वैकल्पिक आवास प्रदान करने के बजाय, प्रत्यर्थी संख्या 5 विस्थापन मुआवजे के रूप में रु। प्रत्येक सदस्य को 30,000/- प्रति माह।बाद में उक्त राशि को बढ़ाकर एक लाख रुपये कर दिया गया। 40, 000/- प्रति माह प्रत्येक सदस्य को दिनांकित 18.12.2019 पत्र के माध्यम से।इसके अलावा, एक महीने के विस्थापन मुआवजे का भुगतान दलाली के रूप में किया जाना था। प्रत्येक सदस्य को स्थानांतरण और परिवहन मुआवजे के रूप में 20,000।20. नतीजतन, विचाराधीन इमारत में उनके स्वामित्व वाले फ्लैट में अपीलार्थियों के अधिकार एक स्वतंत्र अधिकार है और कहीं भी इमारत को ध्वस्त करने से उस स्वतंत्र अधिकार पर असर नहीं पड़ेगा।इसके अलावा, अपीलार्थियों को वैकल्पिक आवास भी प्रदान किया गया है और एम. एम. सी. अधिनियम की धारा 354 के तहत शक्ति का प्रयोग करते हुए विध्वंस या निकासी के आधार पर अपीलार्थियों के अधिकार प्रभावित नहीं होंगे। न केवल अपीलार्थियों, बल्कि भवन के अन्य निवासियों के पास विचाराधीन भवन के पुनर्निर्माण के बाद एक सभ्य, सुरक्षित और स्थिर संरचना होगी।

21. विचाराधीन इमारत विनाशकारी स्थिति में है और इसे जल्द से जल्द ठीक करने की आवश्यकता है क्योंकि यह मानव निवास के लिए असुरक्षित है।मुंबई की ऐतिहासिक इमारतें शहर की समृद्ध और सौंदर्यपूर्ण वास्तुकला शैलियों की याद दिलाती हैं।इसलिए, इमारतों की प्रामाणिकता को संरक्षित करने के लिए, यह महत्वपूर्ण है कि कुछ कानूनी उपाय किए जाने की आवश्यकता है ताकि एमएमसी अधिनियम, 1888 की धारा 353 बी के तहत सुरक्षा और स्थिरता को प्रमाणित किया जा सके।

22. एक बार जब हम पाते हैं कि नगर आयुक्त द्वारा दर्ज की गई संतुष्टि कानून द्वारा निर्धारित उचित प्रक्रिया के अनुसार है और किसी भी विकृति या किसी अवैधता से दूषित नहीं है, तो

विवादित नोटिसों में हस्तक्षेप करने का कोई आधार नहीं है।केवल इसलिए कि अपीलकर्ता वरिष्ठ नागरिक हैं, हमें व्यापक सार्वजनिक हित में मामले में कोई उदार दृष्टिकोण रखने के लिए प्रेरित नहीं करता है, विशेष रूप से जब अपीलार्थियों के निजी हितों की पूरी तरह से रक्षा की गई हो।

23. मुंबई में कई पुरानी संरचनाओं के ढहने की रिपोर्ट करने वाली विभिन्न मीडिया रिपोर्टों का न्यायिक नोटिस लिया जा सकता है, जिससे मानव जीवन और अंगों को गंभीर नुकसान हुआ है। अपीलार्थियों के कहने पर मामले में किसी भी प्रकार का हस्तक्षेप करके, मौजूदा तथ्यों और परिस्थितियों में, हम न केवल अपीलार्थियों और भवन के अन्य निवासियों के जीवन को खतरे में डालेंगे, बल्कि आम जनता के जीवन और अंगों को भी खतरे में डालेंगे।

24. हमारे सुविचारित विचार में, उच्च न्यायालय ने विध्वंस और बेदखली के विवादित नोटिसों को दी गई चुनौती को सही ढंग से खारिज कर दिया है।

25. नतीजतन, याचिका खारिज कर दी जाती है।सभी लंबित आवेदनों के साथ-साथ अपीलार्थियों द्वारा दायर अवमानना याचिका का भी तदनुसार निपटारा किया जाता है।

देविका गुजराल

याचिका खारिज कर दी गई।

(सहायकः प्रीतम भारती, एलसीआरए)