[इंग्रजीमध्ये टंकलिखित न्यायनिर्णयाचा मराठीत अनुवाद]

[२०२२] १६ एस.सी.आर. २००

रतिलाल एस. पुजारा (मयत) त्यांचे कायदेशीर प्रतिनिधी यांचेद्वारे

विरुद्ध

महापालिका आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका आणि इतर

(दिवाणी अपील क्रमांक ५८२५/२०२२)

ऑगस्ट २५, २०२२

[**एन. व्ही. रमण**, भारताचे **सरन्यायाधीश**, न्या**. कृष्ण मुरारी आणि** न्या**. हिमा कोहली**]

मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, १८८८ – कलम ३५३ ब व ३५४ - इमारत पाडणे – मोडकळीस आलेल्या व धोकादायक म्हणून ओळखल्या गेलेल्या संपूर्ण इमारतीसंदर्भात एमएमसी कायद्याच्या कलम ३५४ अन्वये प्रतिवादी क्रमांक ४-गृहनिर्माण संस्थेला नोटीस बजावण्यात आली - एमएमसी कायद्याच्या कलम ३५४ मधील तरतुदीनुसार महापालिका आयुक्तांच्या समाधानानंतर ही नोटीस बजावण्यात आली - अर्जदारांना त्यांच्या कब्ज्यात असलेल्या *फ्लॅटमधून बेदखल करण्याची नोटीसही बजावण्यात आली – अपीलकर्त्याच्या ताब्यात असलेल्या वादग्रस्त फ्लॅटच्या रचनेत काही अनधिकृत बदलांशी संबंधित अपीलकर्ता आणि सोसायटी यांच्यातील पूर्वीचा वाद - या संदर्भात अपीलकर्त्याने दाखल केलेला दिवाणी खटला फेटाळण्यात आला आणि उच्च न्यायालयाने अपीलात पक्षकारांना* जैसे थे स्थिती कायम *राखण्याचे निर्देश दिले - अपीलकर्त्याने महानगरपालिकेने बजावलेल्या दोन नोटिसांना*

आव्हान दिले - उच्च न्यायालयाने इमारत मोडकळीस आल्याच्या कारणास्तव दोन नोटिसा रद्दबातल *करण्यास* या आधारावर *नकार दिला* की, सदर इमारती ह्या *जीर्ण, धोकादायक व मानवी निवासासाठी अयोग्य* आहेत – *अपीलात* असा निर्णय दिला की : *अपीलकर्त्याने महापालिका आयुक्तांनी नोंदविलेल्या समाधानात कोणतीही* विपर्यस्त बाब *किंवा* उघड *बेकायदेशीरपणा दर्शविण्यासाठी विशिष्ट काहीही नमूद केलेले नाही - केवळ त्यांच्या ताब्यात घेतलेल्या फ्लॅटमध्ये (पूर्वीचा वाद) केलेल्या बदलांबाबत अपीलकर्त्यांनी सोसायटीविरुद्ध सुरू केलेल्या कारवाईत महापालिकेला पक्षकार केले गेले याचा अर्थ असा नाही की महानगरपालिका वास्तूचे ऑडिट करू शकत नाही एकंदरीतच कायद्याने बंधनकारक केल्याप्रमाणे - महापालिका आयुक्तांनी नोंदवलेले समाधान कायद्याने ठरवून दिलेल्या योग्य प्रक्रियेनुसार होते आणि ते कोणत्याही* विपर्यस्त बाबी *मुळे किंवा बेकायदेशीरपणामुळे बिघडलेले नव्हते, त्यामुळे संबंधित नोटिसांमध्ये हस्तक्षेप करण्याचे कोणतेही कारण नव्हते.*

अपील फेटाळत न्यायालयाने,

असा निर्णय दिला की - १. प्रश्नाधिन **इमारत** ही सन **१९६७ साली बांधण्यात आली असून ती सुमारे ५५ वर्षे जुनी आहे. एमएमसी कायद्यानुसार एखाद्या इमारतीने आयुष्याचा विहित कालावधी म्हणजेच ३० वर्षे पूर्ण केल्यावर** सन **१८८८ च्या कायद्याच्या कलम ३५३ ब मधील तरतुदींनुसार तिचे स्थैर्य आणि मानवी निवासासाठी सुरक्षितता प्रमाणित करण्यासाठी स्ट्रक्चरल ऑडिट करणे आवश्यक आहे. कायदेशीर तरतुदींनुसार व विहित मुदतीत**

लेखापरीक्षण करावे लागते व तसे न झाल्यास महापालिका आयुक्तच असे ऑडिट होईल याची खात्री करू शकतात किंवा सहकार्य नसेल तर ते स्वतंत्र निष्कर्षापर्यंत पोहोचू शकतात. [परिच्छेद १४] [२०५-जी-एच; २०६-ए-बी]

२. अपीलकर्त्यांनी रिट याचिकेत हस्तक्षेप करण्याच्या उच्च न्यायालयाच्या अधिकारांचा वापर करण्यासाठी महापालिका आयुक्तांनी नोंदविलेल्या समाधानात कोणतीही विपर्यस्त बाब किंवा उघड बेकायदेशीरपणा दर्शविणारे कोणतेही विशिष्ट बाब नमूद केलेली नाही. प्रथम अपील आणि रिट याचिकेतील वाद पूर्णपणे भिन्न आहेत ज्याचे परिमाण भिन्न आहे आणि त्याचा परस्पर संबंध नाही. मोडकळीस आलेल्या इमारतीत अस्तित्वात असलेल्या फ्लॅटमध्ये करण्यात आलेल्या बदलांबाबत अपीलकर्त्यांनी सुरू केलेल्या कारवाईत महापालिका पक्षकार आहे, याचा अर्थ असा होत नाही की, स्थैर्य आणि सुरक्षितता तपासण्यासाठी महापालिका कायद्यानुसार संपूर्ण वास्तूचे ऑडिट करू शकत नाही. [परिच्छेद १७] [२०९-डी-एफ]

३. संबंधित इमारत जीर्ण अवस्थेत असून ती मानवी वस्तीसाठी असुरक्षित असल्याच्या साध्या कारणास्तव लवकरात लवकर दुरुस्ती करणे गरजेचे आहे. महापालिका आयुक्तांनी नोंदवलेले समाधान कायद्याने ठरवून दिलेल्या प्रक्रियेनुसार असेल आणि कोणत्याही विपर्यस्त बाबीमुळे किंवा कोणत्याही बेकायदेशीरपणामुळे निष्फळ ठरत नसेल, तर संबंधित नोटिसांमध्ये हस्तक्षेप करण्याचा कोणताही आधार उरत नाही. [पारस २१ व २२] [२१०-ई-जी]

दिवाणी अपील अधिकारिता : दिवाणी अपील क्रमांक ५८२५/२०२२.

उच्च न्यायालय मुंबई यांनी रिट याचिका क्र. २१९०/२०१५ मध्ये दिनांक १६.१०.२०१९ रोजी पारित केलेल्या न्यायनिर्णय आणि आदेश यावरून.

याचिकाकर्ते स्वतः उपस्थित होते.

प्रशांत भूषण, कु. एलिस राज, राहुल गुप्ता, गर्वेश काबरा, कु. पूजा काबरा, कामिनी जयस्वाल, कु. राणी मिश्रा, उत्तरवादींकरिता वकील.

न्यायालयाचा न्यायनिर्णय न्या. कृष्णा मुरारी यांचेद्वारे पारित करण्यात आला.

अनुमती दिली.

२. प्रस्तुत अपील हे मुंबई उच्च न्यायालयाने (पुढे "उच्च न्यायालय" म्हणून संबोधले जाईल) रिट याचिका क्रमांक २१९०/२०१५ मध्ये दिनांक १६.१०.२०१९ रोजी पारित केलेल्या न्यायनिर्णय आणि आदेश याविरुद्ध दाखल करण्यात आले आहे ज्यामध्ये, उच्च न्यायालयाने मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, १८८८ (यापुढे “एमएमसी कायदा” म्हणून संबोधले जाईल) च्या कलम 354 अन्वये जारी केलेल्या दिनांक 19.01.2015 रोजीच्या इमारत

पाडण्याच्या नोटीसला तसेच निष्कासन करण्याच्या दिनांक २१.०२.२०१५ रोजीच्या नोटीसीला आव्हान देणारी अपीलकर्त्यांनी दाखल केलेली रिट याचिका फेटाळून लावली आहे.

३. या अपिलाचा निपटारा करण्यासाठी आवश्यक संक्षिप्त तथ्ये खालीलप्रमाणे आहेत:

३.१ प्रस्तुत वाद हा वसुधा को-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग सोसायटी लिमिटेड, प्लॉट क्रमांक डी-२/४०३ डायमंड गार्डन, ७वा क्रॉस रोड, चेंबूर, मुंबई या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेतील फ्लॅट क्रमांक ९ संदर्भात आहे.

३.२ अपीलकर्ती क्रमांक १ चे पती आणि अपीलकर्ते क्रमांक 2 आणि 3 चे वडील स्वर्गीय श्री रतिलाल एस. पुजारा हे त्या फ्लॅटचे मालक सदस्य होते. त्यांनी या तीन अपीलकर्त्यांच्या बाजूने इच्छापत्राची अंमलबजावणी केली ज्याच्या आधारे त्यांना मुंबई उच्च न्यायालयाने दिनांक ३०.०४.२०१४ रोजी जारी केलेल्या प्रबंधपत्राच्या आधारे त्यांना कायदेशीर वारस म्हणून घोषित करण्यात आले. मान्य केल्याप्रमाणे, सदर इमारत ही सन १९६७ मध्ये बांधण्यात आली असून ती सुमारे ५५ वर्षे जुनी आहे.

३.३ एमएमसी कायद्याच्या कलम ३५३ (ब) मधील तरतुदींनुसार अस्तित्वात असलेल्या व ३० वर्षांहून अधिक काळ वापरात असलेल्या इमारतीच्या मालक व भोगवटाधारकाने बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडे नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल अभियंतामार्फत त्याची तपासणी करणे बंधनकारक आहे. संबंधित इमारतीच्या स्थापनेला ५५ वर्षे पूर्ण झाली असल्याने नोंदणीकृत

स्ट्रक्चरल अभियंताकडून दिनांक २२.०७.२०१४ रोजी स्ट्रक्चरल ऑडिट करण्यात आले. तो उत्तरवादी क्रमांक २ कडे सादर करण्यात आला. दिनांक २९.०७.२०१४ च्या स्ट्रक्चरल ऑडिट अहवालात संबंधित इमारतीला सी-1 म्हणजेच सर्वात धोकादायक असे वर्गीकरण करण्यात आले होते. तसेच संबंधित इमारतीची दिनांक ०६.१२.२०१४ रोजी पुन्हा तपासणी केली असता ही वास्तू धोकादायक व जीर्ण अवस्थेत असल्याचे निदर्शनास आले. तपासणी अहवाल आणि स्ट्रक्चरल ऑडिट अहवाल उत्तरवादी क्रमांक २ ने उत्तरवादी क्रमांक ३ ला रचना श्रेणीसंदर्भात मत व्यक्त करण्याची विनंती केली होती. दिनांक १५.१२.२०१४ च्या अभिप्रायानुसार उत्तरवादी क्रमांक 3 ने जाहीर केले की संबंधित इमारत सी-1 श्रेणीची आहे आणि रहिवाशांनी सदर इमारत रिकामी केल्यानंतर ती पाडणे आवश्यक आहे.

३.४ इमारतीच्या स्थितीसंदर्भात वरील वस्तुस्थिती लक्षात घेऊन उत्तरवादी क्रमांक ४ सोसायटीने उत्तरवादी क्रमांक ५, हरित डेव्हलपर्स यांच्याशी दिनांक १९.१२.२०१४ रोजी पुनर्विकास करार केला. या कराराची प्रारूप प्रत सोसायटीच्या सभासदांना वितरित करण्यात आली व दिनांक १०.११.२०१४ रोजी झालेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेत पुनर्विकास कराराला मान्यता देण्यात आली व त्यानंतर दिनांक २२.१२.२०१४ रोजी त्याची विधिवत नोंदणी करण्यात आली. त्यानंतर इमारतीतील सर्व फ्लॅटधारकांना सध्याची इमारत पाडून त्यांच्या ताब्यातील फ्लॅट रिकामे करण्याची सूचना देण्यात आली.

३.५ सन १९८८ च्या कायद्याच्या कलम ३५४ अन्वये उत्तरवादी क्रमांक ४ ला प्रस्तुतची इमारत पाडण्यासाठी दिनांक 19.01.2015 रोजी अशीच नोटीस बजावण्यात आली होती. अपीलकर्त्यांना त्यांच्या ताब्यात असलेल्या फ्लॅट क्रमांक ९ रिकामा करण्यासाठी दिनांक २१.०२.२०१५ रोजीची निष्कासित करण्याची नोटीस ही बजावण्यात आली होती.

३.६ त्यामुळे व्यथित झालेल्या अपीलकर्त्यांनी बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने बजावलेल्या दोन नोटिसांना आव्हान देणारी **रिट याचिका क्रमांक** २१९०/२०१५ उच्च न्यायालयात दाखल केली. उच्च न्यायालयाने दिनांक १६.१०.२०१९ च्या न्यायनिर्णय आणि आदेशाद्वारे रेकॉर्डवरील वस्तुस्थिती व पुराव्यांचा सविस्तर विचार करून असा निष्कर्ष काढला की, ज्या इमारतीत वादग्रस्त फ्लॅट अस्तित्वात आहे ती इमारत भग्नावस्थेत, जीर्ण व धोकादायक व मानवी निवासासाठी अयोग्य आहे आणि पादचाऱ्यांसाठीही धोकादायक आहे. त्यानुसार उच्च न्यायालयाने उत्तरवादी क्रमांक १ ने बजावलेल्या १९.०१.२०१५ व २१.०२.२०१५ च्या दोन नोटिसा रद्दबातल करण्यास नकार देत रिट याचिका फेटाळून लावली.

४. उच्च न्यायालयाच्या न्यायनिर्णयाला आव्हान देणारे अपीलकर्ते प्रस्तुतच्या अपिलाद्वारे या न्यायालयासमोर आहेत. दिनांक २२.१०.२०१९ च्या आदेशान्वये या न्यायालयाने नोटीस बजावली आणि मध्यंतरी कोणतेही बांधकाम पाडण्याचे आदेश दिले जाणार नाहीत किंवा कारवाई केली जाणार नाही असे निर्देश देऊन स्थगिती दिली. दिनांक

१०.१२.२०१९ च्या आदेशाद्वारे बिल्डर / विकासक (उत्तरवादी क्रमांक 5) कार्यवाहीत पक्षकार उत्तरवादी म्हणून जोडले गेले.

५. वादग्रस्त फ्लॅट क्रमांक ९ च्या रचनेत काही अनधिकृत बदल करण्यासंदर्भात एकीकडे अपीलकर्ते आणि दुसरीकडे सोसायटी यांच्यात झालेल्या वादातून प्रस्तुत वादाचे मूळ निर्माण झाले आहे. अपीलकर्त्यांनी या वादाबद्दलची वस्तुस्थिती स्पष्टपणे मांडलेली नाही परंतु याचिकेतून काय निष्पन्न करता येईल ते असे की, प्रश्नाधिन इमारतीतील अपीलकर्त्यांच्या मालकीच्या फ्लॅट क्र. 9 च्या टेरेसच्या नियमितीकरणाबाबत वाद होता. त्यानंतर उत्तरवादी सोसायटीने दिनांक ०७.०७.२००५ व ०३.०५.२००६ रोजीच्या या दोन नकाशांमध्ये फ्लॅट क्रमांक ९ अनधिकृत फ्लॅट म्हणून मंजूर करून घेतला व फ्लॅट क्रमांक ९ ला लागून असलेल्या टेरेसचे नियमितीकरण उत्तरवादी क्रमांक ३ ने आस्थगित ठेवले. या संदर्भात अपीलकर्त्यांनी दिवाणी दावा दाखल केला होता, जो फेटाळण्यात आला. त्यानंतर उच्च न्यायालयात प्रथम अपील क्रमांक ८१३/२०१२ दाखल करण्यात आले ज्यात दिनांक १९.१२.२०१३ रोजीच्या आदेशाद्वारे पक्षकारांना जैसे थे स्थिति राखण्याचे निर्देश देण्यात आले.

6. आम्ही, अपीलकर्ते जे स्वतः जातीने उपस्थित होते तसेच उत्तरवादी क्रमांक 1, 2 आणि 3 च्या वतीने उपस्थित असणारे विद्वान वकील श्रीमती गर्वेश काबरा आणि उत्तरवादी क्रमांक 4 च्या वतीने उपस्थित असणारे विद्वान वकील श्री प्रशांत भूषण यांची बाजू ऐकली.

आम्ही पक्षकारांनी केलेले युक्तिवाद आणि अपीलकर्त्यांनी दाखल केलेले लेखी युक्तिवाद देखील पाहिले आहेत.

अपीलकर्त्यांच्या वतीने **करण्यात आलेले** युक्तिवाद

७. अपीलकर्त्यांनी उच्च न्यायालयात प्रथम अपील क्रमांक ८१३/२०१२ दाखल केले जे प्रलंबित आहे ज्यामध्ये पक्षकारांना अपील होईपर्यंत जैसे थे स्थिती कायम करण्याचे निर्देश देणारा आदेश कार्यान्वित आहे आणि संबंधित नोटिसा या आदेशा चा मुख्य भाग असल्याकारणास्तव त्या टिकण्याजोग्या नव्हत्या. पुढे असे सादर करण्यात आले की, उत्तरवादी क्रमांक ३ व उत्तरवादी क्रमांक ४ यांनी दिनांक ०७.०७.२००५ व ०३.०५.२००६ च्या मंजूर आराखड्यात अपीलकर्त्याचा फ्लॅट क्रमांक 9 हा चुकीच्या पद्धतीने अनधिकृत म्हणून दाखविले व इमारत पाडल्यास दिनांक ०७.०७.२००५ व ०३.०५.२००६ च्या चुकीच्या मंजूर आरखाडयांमुळे झालेल्या अन्यायाचे सर्व साक्षीपुरावे नष्ट होतील, ज्यामुळे अपीलकर्त्यांचे गंभीर आणि कधीही भरून न येणारे नुकसान होईल.

८. पुढे असे सादर करण्यात आले की उत्तरवादी क्रमांक 2 ने आक्षेपित नोटिसा जारी करण्याचे कृत्य हे एफए क्रमांक ८१३/२०१२ मधील दिवाणी अर्ज क्रमांक १७४५/२०१२ मध्ये उच्च न्यायालयाने दिनांक 19.12.2013 आणि 12.02.2014 रोजी दिलेल्या तहकुबी आदेशांचे जाणीवपूर्वक उल्लंघन आणि पालन न करणे आहे.

<u>उत्तरवादींच्या वतीने सादर करण्यात आलेले युक्तिवाद</u>

९. असे सादर करण्यात आले की रिट याचिका फेटाळताना उच्च न्यायालयाने पारित केलेला आक्षेपित आदेश हा विपर्यस्त नाही किंवा त्यात अनियमितता नाही.

१०. पुढे असे सादर करण्यात आले की मालमत्तेच्या पुनर्विकासानंतर अपीलकर्त्यांना सुबक, सुरक्षित आणि स्थिर वास्तु मिळेल आणि तिच्या फ्लॅटसंदर्भातील इमारतीतील त्यांचे हक्क पुरेसे आणि पूर्णपणे संरक्षित आहेत, असे उच्च न्यायालयाने योग्यच म्हटले आहे.

११. असे जोरदारपणे सादर करण्यात आले की प्रश्नाधिन इमारतीतील याचिकाकर्त्यांच्या मालकीच्या फ्लॅटचे टेरेसचे नियमितीकरण करण्याबाबत वाद आहे. टेरेस नियमित करण्याचा मुद्दा हा पूर्णपणे वेगळा आणि विभिन्न मुद्दा आहे आणि केवळ तो मुद्दा प्रलंबित असल्याने, मानवी निवासासाठी सुरक्षित नसलेल्या इमारतीत अपीलकर्त्यांना राहण्याची परवानगी दिली जाऊ शकत नाही, कारण इमारतीतील इतर सर्व रहिवाशांनी इमारत रिकामी केली आहे आणि एमएमसी कायद्याच्या कलम 354 अंतर्गत जारी केलेल्या नोटिशीला अपीलकर्त्यांशिवाय कोणीही आव्हान दिलेले नाही.

१२. आम्ही न्यायासनासमोर केलेल्या सादर निवेदनांचा काळजीपूर्वक विचार केला आहे आणि रेकॉर्डवर ठेवलेल्या बाबींचे अवलोकन केले आहे.

<u>विश्लेषण</u>

१३. या प्रकरणातील वस्तुस्थितीकडे वळण्यापूर्वी हे लक्षात घेणे आवश्यक आहे की मुंबईतील ज्या इमारतींना दुरुस्तीची आवश्यकता आहे त्यांचे वर्गीकरण खालील श्रेणींमध्ये केले गेले आहे:

प्रकार	वर्णन
सी-१	असुरक्षित/ धोकादायक/ राहण्यायोग्य बांधकामे रिकामी करून पाडण्याची गरज आहे.
सी २ ए	अंशतः असुरक्षित/धोकादायक/संरचनेचा धोकादायक भाग अंशतः रिकामा करून मोठ्या संरचनात्मक दुरुस्तीची आवश्यकता असलेल्या संरचना.
सी २ बी	वास्तू रिकामी न करता मोठ्या संरचनात्मक दुरुस्तीची आवश्यकता आहे.
सी ३	किरकोळ दुरुस्ती.

१४. प्रस्तुत प्रकरणामध्ये प्रश्नाधिन इमारत ही सन १९६७ मध्ये बांधण्यात आली होती आणि ती सुमारे ५५ वर्षे जुनी आहे. असा प्रस्थापित कायदा आहे की एमएमसी कायद्यानुसार एखाद्या इमारतीच्या आयुष्याचा विहित कालावधी म्हणजेच ३० वर्षे पूर्ण केल्यावर सन १८८८ च्या कायद्याच्या कलम ३५३ ब मधील तरतुदींनुसार तिचे स्थैर्य आणि मानवी निवासासाठी सुरक्षितता प्रमाणित करण्यासाठी संरचनात्मक लेखापरीक्षण करणे आवश्यक आहे. कायदेशीर तरतुदींनुसार व विहित मुदतीत लेखापरीक्षण करावे लागते व तसे न झाल्यास महापालिका आयुक्तच असे लेखापरीक्षण होईल याची खात्री करू शकतात किंवा सहकार्य नसेल तर ते

स्वतंत्र निष्कर्षापर्यंत पोहोचू शकतात. एमएमसी कायद्याच्या कलम ३५३ बी मध्ये बांधकाम सुस्थिती प्रमाणपत्राबद्दल सांगितले आहे जे खालीलप्रमाणे वाचले जाते:

"३५३ ब. (१) ज्या इमारतींच्या संबंधात, -

(एक) महानगरपालिकेने समाप्ती प्रमाणपत्र दिल्याच्या दिनांकापासून; किंवा

(दोन) कलम ३५३ अ अन्वये इमारतीच्या भोगवटा करण्यास परवानगी दिल्याच्या दिनांकापासून ; किंवा

(तीन) तिच्या बांधकाम क्षेत्राच्या किमान ५० टक्के इतक्या क्षेत्राचा प्रत्यक्ष भोगवटा केल्याच्या दिनांकापासून,

यांपैकी जो आधीच असेल त्या दिनांकापासून तीस वर्षाचा कालावधी समाप्त झाला असेल, अशा इमारतीचा मालक किंवा भोगवटादार, इमारत मानवी वस्तीसाठी योग्य आहे, असे प्रमाणित करण्याच्या प्रयोजनांसाठी (यापुढे अशा प्रमाणपत्राचा निर्देश "बांधकाम प्रमाणपत्र" असा करण्यात आला आहे) महानगरपालिकेकडे नोंदणी केलेल्या बांधकाम अभियंत्यांकडून अशा इमारतीची तपासणी करवून घेईल. अशा बांधकाम अभियंत्याने दिलेले बांधकाम सुस्थिती प्रमाणपत्र आयुक्ताकडे सादर करण्यात येईल.

(२) बांधकाम सुस्थिती प्रमाणपत्र, पोट-कलम (१) मध्ये निर्दिष्ट केलेला तीस वर्षांचा कालावधी समाप्त झाल्याच्या दिनांकापासून आणि त्यानंतर प्रत्येक दहा वर्षांचा कालावधी किंवा त्या इमारतीची स्थिती आणि मालकाने किंवा भोगवटादाराने केलेल्या दोषनिवारक दुरुस्त्या लक्षात घेऊन आयुक्त निर्धारित करील असा कमी कालावधी समाप्त झाल्याच्या दिनांकापासून एका वर्षाच्या आत सादर करण्यात येईल.

(३) पोट-कलम (१) मध्ये काहीही अंतर्भूत केलेले असले तरी, आयुक्तास, करणे लेखी नमूद केल्यानंतर, कोणत्याही वेळी, कोणत्याही इमारतीची बांधकाम अभियंत्याकडून तपासणी करवून घेण्याचे आणि निदेश दिल्याच्या दिनांकापासून आयुक्ताने निदेशात नमूद केलेल्या तीस दिवसांपेक्षा जास्त नसेल अशा कालावधीच्या आत, पोट-कलम (१) अन्वये आवश्यक असल्याप्रमाणे बांधकाम सुस्थिती प्रमाणपत्र आयुक्ताला सादर करण्याचे निदेश इमारतीच्या मालकाला किंवा भोगवटादाराला देता येतील.

(४) बांधकाम अभियंता, जर इमारतीचे बांधकाम सुस्थितीत असल्याचे निश्चित करण्यासाठी कोणत्याही दोषनिवारक दुरुस्त्यांच्या शिफारशी करील तर, आयुक्ताचे समाधान होईपर्यंत इमारतीच्या मालकाकडून किंवा भोगवटादाराकडून अशा दोषनिवारक दुरुस्त्या करण्यात येतील.

(५) बांधकाम अभियंत्याच्या अहवालाच्या दिनांकापासून सह महिन्यांच्या कालावधीच्या आत जो मालक किंवा, यथास्थिती, भोगवटादार, बांधकाम सुस्थितीत असल्याचे निश्चित करण्यासाठी दोषनिवारक दुरुस्त्या करण्यात कसूर करील अशा कोणत्याही मालकास किंवा यथास्थिति, भोगवटादारास कलम ४७१ मध्ये तरतूद केलेल्या दंडाची शिक्षा करण्यात येईल.

(६) पोट-कलम (५) मध्ये काहीही अंतर्भूत केलेले असले तरी, आयुक्तास, मालकाला किंवा भोगवटादाराला लेखी नोटिस दिल्यानंतर, नोटिशीमध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या कालावधीत इमारतीची बांधकामविषयक सुस्थिती प्राप्त करण्यासाठी, दोषनिवारक दुरुस्त्या करण्यास त्याला फर्मावविता येईल. जर मालक किंवा भोगवटादार उक्त कालावधीच्या आत, अशा दोषनिवारक दुरुस्त्या करण्यात कसूर करील तर, आयुक्तास, त्या दोषनिवारक दुरुस्त्या करता येतील आणि अशा दुरुस्त्यावर आयुक्ताने केलेला खर्च, त्याची मागणी केल्यानंतर तीस दिवसांच्या आत भरणा न केल्यास, मालमत्ता कराच्या थकबाकीप्रमाणे मालकाकडून किंवा भोगवटादाराकडून वसूल करण्यात येईल.

(७) पोट-कलम (६) अन्वये खर्चाच्या ज्या रकमेची मागणी करण्यात आली असेल त्या रकमेविषयी कोणताही विवाद असेल तर, मुख्य न्यायाधीश, लघुवाद न्यायालय यांच्याकडे अपील करता येईल, परंतु – (एक) अशा मागणीची नोटिस

मिळाल्याच्या दिनांकापासून एकवीस दिवसांच्या आत ते अपील दाखल करण्यात आले नसेल तर; (दोन) मागणी करण्यात आलेली रक्कम महानगरपालिकेकडे जमा करून अशाप्रकारे रक्कम जमा करण्यात आल्याबाबतच्या पावतीची सत्यप्रत अपिलासोबत जोडण्यात आली नसेल तर, उक्त मुख्य न्यायाधीश असे कोणतेही अपील विचारार्थ स्वीकारणार नाही.

(८) जर अपिलावर अपीलकर्त्याच्या बाजूने निर्णय देण्यात आला असेल आणि महानगरपालिकेकडे जमा करण्यात आलेली खर्चाची रक्कम ही, अपीलकर्त्याने द्यावयाच्या रकमेपेक्षा अधिक असेल तर, आयुक्त, ती जादा रक्कम अपीलकर्त्याने ती अशाप्रकारे जमा केल्याच्या दिनांकापासून दर साल दर शेकडा ६.२५ टक्के व्याजासह अशा इमारतीच्याबाबतीत मालकाने त्यानंतर द्यावयाचा मालमत्ता कर म्हणून समयोजित करील."

१५. हाती असलेल्या प्रकरणाच्या प्रश्नाधिन इमारतीच्या दिनांक २९.०७.२०१४ च्या संरचना लेखापरीक्षा अहवालात ही इमारत मानवी निवासासाठी आणि पादचाऱ्यांसाठीही धोकादायक असल्याचे आढळले आहे. दिनांक २९.०७.२०१४ च्या संरचना लेखापरीक्षा अहवालाचा संबंधित शेवटचा भाग खालीलप्रमाणे आहे:

" वरील निष्कर्ष लक्षात घेता, आम्हाला असे वाटते की बहुतेक संरचनात्मक घटकांनी त्यांचा मजबूतपणा *गमावला आहे आणि म्हणूनच आयएस कोडच्या तरतुदी आणि आवश्यकतेनुसार भारवहनाचे डिझाइन तयार केले आहे. या संरचनात्मक घटकांचा ऱ्हास अनेक ठिकाणी मोठ्या प्रमाणात पसरलेला आणि गंभीर असतो.* ***इमारतीच्या बाजूला असलेल्या विटांचे काम अनेक ठिकाणी अर्धवट कोसळले असून काही ठिकाणी कॉमन पॅसेज स्लॅब पॅनेलमध्ये मोठ्या प्रमाणात भेगा पडल्या असून, त्यामुळे रहिवाशांना गंभीर इजा होऊन जीवितहानी होण्याची शक्यता आहे. इमारतीच्या भिंती व लाकडी बीम*** (***लाकडी तसेच अतिरिक्त पोलाद घटक***) ***यांसारखे स्ट्रक्चरल ऑडिट अर्धवट कोसळल्याने संपूर्ण इमारतीचा पार्श्वकडकपणा व*** स्थिरता ***नष्ट होऊन भूकंप व कोणतीही नैसर्गिक आपत्ती आल्यास संपूर्ण इमारत कोसळण्याची शक्यता असते. ही वास्तू तार्किक दुरुस्तीच्या पलीकडे असून वस्तीसाठीही असुरक्षित आहे. आमच्या मते ही इमारत सी १ श्रेणीत असून दुर्घटना टाळण्यासाठी ती तातडीने रिकामी करणे गरजेचे आहे."***

१६. एमएमसी कायद्याच्या कलम ३५४ अन्वये नोटीस बजावण्यात आली असून जीर्ण आणि धोकादायक म्हणून ओळखल्या गेलेल्या संपूर्ण इमारतीसंदर्भात नोटीस बजावण्यात आली आहे. एमएमसी कायद्याच्या कलम ३५४ मधील तरतुदींनुसार महापालिका आयुक्तांच्या समाधानानंतरच ही नोटीस बजावण्यात आली आहे आणि ती पुढीलप्रमाणे वाचली जाते:-

"३५४. (१) कोणतीही संरचना (या संज्ञेत कोणतीही इमारत, भिंत किंवा इतर संरचना आणि कोणत्याही इमारतीस, भिंतीस किंवा इतर संरचनेस जोडलेली, त्यापासून प्रक्षेपित होणारी किंवा त्यावर असलेली कोणतीही संरचना याचा समावेश होतो) मोडकळीस आलेली आहे किंवा पडण्याचा संभव आहे किंवा अशा संरचनेच्या किंवा तिच्या शेजारच्या कोणत्याही इतर संरचनेच्या किंवा जागेच्या भोगवटादारांना किंवा तीत जाणाऱ्या येणाऱ्या अथवा जवळून जाणाऱ्या कोणत्याही व्यक्तींना त्यापासून कोणत्याही रितीने धोका आहे, असे आयुक्तास कोणत्याही वेळी वाटेल तर, तो अशा संरचनेच्या मालकास किंवा तिच्या भोगवटादारास लेखी नोटिस देऊन [कलम ३४२ च्या तरतुदींना अधीन राहून] अशी संरचना किंवा अशी वास्तु पाडण्यास, मजबूत करण्यास किंवा दुरुस्त करण्यास आणि त्यापासून होणाऱ्या धोक्यास कारणीभूत होणाऱ्या सर्व गोष्टीस प्रतिबंध करण्यास फर्मावू शकेल.

(२) तसेच, आयुक्तास, त्यास योग्य वाटेल तर, उक्त नोटीशीअन्वये, उक्त मालकास किंवा भोगवटादारास ताबडतोब किंवा उक्त संरचना पाडण्यास, मजबूत करण्यास किंवा दुरुस्त करण्यास किंवा सुरवात करण्यापूर्वी, रस्त्याने जाणाऱ्या येणाऱ्या किंवा इतर व्यक्तींच्या संरक्षणसाठी योग्य व पुरेसा आडपडदा किंवा कुंपण तयार आणि त्याचबरोबर सोईस्कर असा ओटा व कठडा करण्यासाठी पुरेसा वाव असेल तर आणि आयुक्ताला तसे करणे इष्ट वाटत असेल तर, अशा आडपडद्याच्या किंवा कुंपणाच्या बाहेरून येणाऱ्या जाणाऱ्या लोकांकरिता पायरस्ता म्हणून उपयोग करण्यासाठी असा ओटा व कठडा तयार करण्यास फर्मावता येईल."

१७. वादग्रस्त फ्लॅटमधील अनधिकृत बदलासंदर्भात सोसायटीशी झालेल्या वादासंदर्भात अपीलकर्त्यांनी उच्च न्यायालयात दाखल केलेले प्रथम अपील क्रमांक ८१२/२०१२ हे प्रलंबित आहे आणि त्यात जैसे थे स्थिति कायम राखण्याचे आदेश लागू आहेत यात वाद नाही. पुढे अपीलकर्त्यांनी एमएमसी कायद्याच्या कलम ३५४ अन्वये बजावण्यात आलेल्या नोटीशीस आणि उत्तरवादी क्रमांक ४ ने बजावलेल्या निष्कासित करण्याच्या नोटीसला आव्हान देणारी रिट याचिका दाखल केली. त्यात हस्तक्षेप करण्याच्या उच्च न्यायालयाच्या अधिकारांचा वापर करण्यासाठी महापालिका आयुक्तांनी नोंदविलेल्या समाधानात कोणतीही विपर्यस्त बाब किंवा उघड बेकायदेशीरपणा दर्शविणारी कोणतीही विपर्यस्तता किंवा उघड बेकायदेशीरपणा दर्शविणारी कोणतीही विशिष्ट बाब याचिकाकर्त्यांनी रिट याचिकेत नमूद केलेली नाही. प्रथम अपील क्रमांक ८१२/२०१२ मध्ये पक्षकारांना जैसे थे ची स्थिति कायम ठेवण्याचे निर्देश देणाऱ्या दिनांक १९.१२.२०१३ च्या आदेशावर संपूर्ण भर देण्यात आला होता. प्रथम अपील आणि रिट याचिकेतील वाद पूर्णपणे भिन्न आहेत ज्याचे परिमाण भिन्न आहे आणि एकमेकांशी कोणताही परस्पर संबंध नाही. मोडकळीस आलेल्या इमारतीत अस्तित्वात असलेल्या फ्लॅटमध्ये करण्यात आलेल्या बदलांबाबत अपीलकर्त्यांनी सुरू केलेल्या कारवाईत महानगपालिका पक्षकार आहे, याचा अर्थ असा होत नाही की, स्थिरता आणि सुरक्षितता तपासण्यासाठी महापालिका कायद्यानुसार संपूर्ण वास्तूचे लेखापरीक्षण करू शकत नाही.

१८. अपीलकर्त्यांचा ठाम युक्तिवाद असा आहे की इमारत पाडल्यानंतर इमारतीतील त्यांच्या हक्काचे संरक्षण केले जाणार नाही आणि त्यावर आणखी परिणाम होणार नाही परंतु

आमच्या मते ते टिकण्याजोगे नाहीत, कारण दिनांक १९.१२.२०१४ च्या पुनर्विकास करारामध्ये इमारतीतील अपीलकर्त्यांच्या अधिकारांचे संरक्षण करणारे कलम आहे जे येथे पुनरुत्पादित केले आहे:

१. फ्लॅट मालकांसाठी प्रत्येकी ७४० चौरस फुटांचे आठ नवे फ्लॅट म्हणजेच फ्लॅट क्रमांक १ ते ८.

२. फ्लॅट क्रमांक ९ आणि १० या दोन फ्लॅट मालकांसाठी प्रत्येकी १०३५ चौरस फूट कार्पेट एरियाचे दोन नवीन फ्लॅट (त्यांच्या संबंधित फ्लॅटशी संलग्न असलेल्या खुल्या टेरेसच्या बदल्यात दिल्या जाणाऱ्या क्षेत्रासह.)

१९. येथे अपीलकर्ते फ्लॅट क्रमांक 9 चे कब्जाधारक आहेत ज्याला संलग्न खुली टेरेस आहे, म्हणून त्यांना मोठे कार्पेट क्षेत्र देण्यात आले आहे. तसेच करारात असेही नमूद करण्यात आले आहे की, अपीलकर्ते व इतर सदस्यांना बांधकामाच्या कालावधीत तात्पुरती पर्यायी निवासव्यवस्था देण्याऐवजी उत्तरवादी क्रमांक ५ हे प्रत्येक सदस्याला दरमहा ३०,०००/- रुपये विस्थापन भरपाई म्हणून देईल. त्यानंतर दिनांक १८.१२.२०१९ च्या पत्राद्वारे ही रक्कम प्रत्येक सदस्याला दरमहा रु.४०,०००/- करण्यात आली. त्यात भर म्हणून प्रत्येक सदस्याला स्थलांतर व वाहतूक नुकसान भरपाई म्हणून २०,०००/- रुपयांव्यतिरिक्त दलाली म्हणून एक महिन्याची विस्थापन भरपाई देण्यात येणार होती.

२०. परिणामी, प्रश्नाधिन इमारतीतील त्यांच्या मालकीच्या फ्लॅटमधील अपीलकर्त्यांचे हक्क हा स्वतंत्र अधिकार आहे आणि इमारत पाडल्याने त्या स्वतंत्र अधिकारावर कुठेही परिणाम होणार नाही. याव्यतिरिक्त, अपीलकर्त्यांना पर्यायी निवास देखील प्रदान करण्यात

आला आहे आणि एमएमसी कायद्याच्या कलम 354 अंतर्गत प्रदान केलेल्या अधिकाराचा वापर करून इमारत पाडणे किंवा निष्कासित करणे यामुळे अपीलकर्त्यांच्या अधिकारांवर परिणाम होणार नाही. संबंधित इमारतीच्या पुनर्बांधणीनंतर केवळ अपीलकर्तेच नव्हे, तर इमारतीतील इतर रहिवाशांना चांगली, सुरक्षित आणि स्थिर संरचना मिळेल.

२१. संबंधित इमारत जीर्ण अवस्थेत असून ती मानवी वस्तीसाठी असुरक्षित आहे या साध्या कारणास्तव लवकरात लवकर दुरुस्ती करणे आवश्यक आहे. मुंबईतील ऐतिहासिक वास्तू शहराच्या समृद्ध आणि सौंदर्यपूर्ण स्थापत्य शैलीची आठवण करून देतात . त्यामुळे इमारतींचा अस्सलपणा जपण्यासाठी एमएमसी कायदा, १८८८ च्या कलम ३५३ ब अन्वये सुरक्षितता व स्थिरता प्रमाणित करता यावे यासाठी काही कायदेशीर उपाययोजना करणे गरजेचे आहे.

२२. महापालिका आयुक्तांनी नोंदवलेले समाधान कायद्याने विहित केलेल्या योग्य प्रक्रियेनुसार आहे आणि कोणत्याही विपर्यस्ततेमुळे किंवा कोणत्याही बेकायदेशीरपणामुळे निष्फळ होत नाही, असे आमच्या लक्षात आल्यावर संबंधित नोटिसांमध्ये हस्तक्षेप करण्याचे कोणतेही कारण अस्तित्वात नाही. केवळ अपीलकर्ते ज्येष्ठ नागरिक आहेत म्हणून, व्यापक जनहिताच्या दृष्टीने या प्रकरणात कोणतीही सौम्य भूमिका घेण्यास आम्हाला भाग पाडत नाही, विशेषत: जेव्हा अपीलकर्त्यांच्या खाजगी हितांचे पूर्णपणे संरक्षण केले गेले आहे.

२३. मुंबईतील अनेक जुन्या वास्तू कोसळून मानवी जीविताची प्रचंड हानी झाली व त्यांच्या ते जिवावर बेतलेले असून त्यामुळे गंभीर नुकसान झाल्याच्या विविध प्रसारमाध्यमांच्या बातम्यांची न्यायालयीन दखल घेतली जाऊ शकते. अपीलकर्त्यांच्या सांगण्यावरून या

प्रकरणात कोणत्याही प्रकारचा हस्तक्षेप करून, सध्याची वस्तुस्थिती आणि परिस्थिती पाहता आम्ही केवळ अपीलकर्ते आणि इमारतीतील इतर रहिवाशांचा जीव धोक्यात घालत नाही, तर सामान्य जनतेचे ही जीव धोक्यात घालणार आहोत.

२४. आमच्या मते, उच्च न्यायालयाने, इमारत पाडण्याच्या आणि इमारत निष्कासित करण्याच्या आक्षेपित नोटिसांना दिलेले आव्हान हे योग्यरित्याच फेटाळून लावले आहे.

२५. परिणामी अपील फेटाळले जाते. सर्व प्रलंबित अर्ज तसेच अपीलकर्त्यांनी दाखल केलेली अवमान याचिकाही त्यानुसार निकाली काढले जात आहे.

अपील फेटाळले.

X-X-X-X-X-X-X

अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/ तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही कारणाकरता वापर करता येणार नाही तसेच इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व

व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी करता वैध मानला जाईल.

x-x-x-x-x-x-x