[२०२४] ९ एससीआर ८३० : २०२४ इतर ६९२

कुकरेजा कन्स्ट्रक्शन कंपनी व इतर

वि.

महाराष्ट्र राज्य व इतर

(दिवाणी अपील क्रमांक ९७०२ ऑफ २०२४)

१३ सप्टेंबर २०२४

[बी.व्ही. नागरत्ना आणि नोंगमीकापाम कोटीश्वर सिंह, न्या .]

विचारकरण्याजोगा मुद्दा

उच्च न्यायालयाने विलंब आणि विलंबाच्या कारणास्तव रिट याचिकाकर्ते-अपीलकर्त्यांना दिलासा देण्यास नकार देणे योग्य होते का; प्रतिवादी-मुंबई महानगरपालिकेने दाखल केलेल्या अपिलात काही हस्तक्षेपची मागणी केली जाईल का; कोणता आदेश द्यायचा.

हेडनोट्स

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ – कलम १२६ (१) (ब) - योजनांमध्ये नमूद केलेल्या सार्वजनिक कारणांसाठी आवश्यक जमिनीचे संपादन – बृहन्मुंबईसाठी विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ – नियम ३३; परिशिष्ट-७ मधील परिच्छेद ६ - मजल्याच्या स्वरूपात नुकसान भरपाई निश्चित करणे

स्पेस इंडेक्स (एफएसआय) आणि/किंवा हस्तांतरणीय विकास हक्क (टीडीआर) - मालकाच्या किंवा भाडेकरूंच्या किंमतीवर सरेंडर केलेल्या जमिनीवर अॅमेनिटीच्या विकास/ बांधकामाविरुद्ध अतिरिक्त एफएसआय / टीडीआरचा दावा - विलंब आणि लाचखोरीच्या सिद्धांताची अंमलबजावणी न करणे - अपीलकर्ते-जमीन मालकांनी विकास आराखडा रस्ता (डीपी रोड) मंजूर विकास आराखड्यात राखीव भूखंड धारण केले होते - अपीलकर्त्यांनी स्वखर्चाने डीपी रोड तयार केला होता आणि स्वेच्छेने राखीव जागा प्रतिवादी-महामंडळाकडे हस्तांतरित केल्या होत्या, गोदरेज अँड बॉयस मॅन्युफॅक्चरिंग कंपनी लिमिटेड विरुद्ध

गोदरेज या प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाच्या निकालानंतर त्यांना त्यांच्या खर्चाने या इमारतीच्या बांधकामासाठी २५% टीडीआर देण्यात आला. महाराष्ट्र राज्याने [२००९] **१ एससीआर १०१६(गोदरेज अँड बॉयस १) नुसार मालक किंवा भाडेकरूने बांधलेल्या रस्त्याच्या क्षेत्रफळाच्या १००% इतका एफएसआय किंवा टीडीआर मिळण्याचा हक्क असेल, असे नमूद केले आहे, असे अपीलकर्त्यांनी म्हटले आहे. अतिरिक्त एफएसआय/टीडीआरचा दावा - विलंब आणि त्रुटींच्या कारणास्तव उच्च न्यायालयाने फेटाळला - शुद्धता:**

निष्कर्ष : बरोबर नाही - सध्याच्या प्रकरणांमध्ये विलंब आणि विलंबाचा प्रश्न उद्भवणार नाही - एकदा एफएसआय / टीडीआरच्या स्वरूपात नुकसान भरपाई निश्चित केली की, कोणतेही निवेदन किंवा विनंती न करताही ती देय आहे, अन्यथा घटनेच्या कलम ३००-ए चे उल्लंघन होईल - प्रतिवादीने हे सिद्ध केले नाही की थोड्या विलंबामुळे यापैकी कोणत्याही प्रकरणात

अनिश्चिततेमुळे ते घडले असेल कायदा, तो पूर्वग्रहदूषित होता किंवा थर्ड पार्टी चे अधिकार निर्माण केले गेले होते जे उशीर किंवा विलंबामुळे व्यत्यय आणू शकत नाहीत - या प्रकरणांमध्ये विलंब आणि विलंबाचा सिद्धांत किंवा दावा किंवा माफी सोडण्याचे तत्त्व लागू होणार नाही - उलट, अपीलकर्त्यांच्या बाबतीत नियमांचे पालन करण्यात मुंबई महानगरपालिकेकडून विलंब झाला - उच्च न्यायालयाने रिट फेटाळणे योग्य नाही दिरंगाई आणि दिरंगाईच्या कारणास्तव याचिका, त्या मर्यादेपर्यंत रद्द बातल आदेश - तथापि, १९९१ च्या डीसीआरच्या नियम ३४ मध्ये सुधारणा करणारी २०१६ ची अधिसूचना विकास आराखड्यांतर्गत राखीव असलेल्या जमिनीला पूर्वलक्षी किंवा पूर्वलक्षी प्रभावाने लागू होणार नाही, असा उच्च न्यायालयाचा युक्तिवाद, गुणवत्तेवर हस्तक्षेप न करणे - प्रतिवादीने गोदरेज अँड बॉयस १ प्रकरणाच्या अनुषंगाने रिट याचिकाकर्ते-अपीलकर्त्यांच्या प्रकरणाचा विचार करावा आणि उर्वरित एफएसआय / टीडीआर अपीलकर्त्यांना द्यावा तथापि,

अपीलकर्ता - कुकरेजा कन्स्ट्रक्शन कंपनी आणि इतरांच्या बाबतीत, प्रतिवादीने बांधलेल्या सुविधांच्या स्वरूपाचा विचार करावा आणि त्यानंतर अतिरिक्त एफएसआय / टीडीआरसाठी त्यांच्या प्रकरणाचा विचार करावा. [पारस ४.८, १८, २०]

केस लॉ चा हवाला

गोदरेज अँड बॉयस मॅन्युफॅक्चरिंग कंपनी लिमिटेड विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य [२००९] **१ एससीआर १०१६: (२००९) ५ एससीसी २४;** *बृहन्मुंबई महानगरपालिका विरुद्ध नटवर पारीख अँड कंपनी प्रायव्हेट लिमिटेड,* **२०१५ चे दिवाणी अपील क्रमांक १७४८;** *नोएडा आंत्रप्रेन्योर असोसिएशन विरुद्ध नोएडा* [२०११] ८ **एससीआर** २५ **:** (२०११) ६ **एससीसी** ५०८ **;** *सुखदत्त रात्रा* ५. *हिमाचल प्रदेश राज्य* [२०२२] २ **एससीआर** १०४१ **:** (२०२२) **एससीसी ऑनलाइन एससी** ४१०**;** *लालाराम विरुद्ध जयपूर विकास प्राधिकरण* [२०१५] १४ **एससीआर** ४०३ **:** (२०१६) ११ **एससीसी** ३१**;** *मून मिल्स लिमिटेड विरुद्ध एम. आर. मेहेर,*

अध्यक्ष, औद्योगिक न्यायालय, मुंबई, **आकाशवाणी १९६७ एससी १४५०;** *मेसर्स डेहरी रोहतास लाईट रेल्वे कंपनी लिमिटेड विरुद्ध जिल्हा बोर्ड, भोजपुर,* [१९९२] **२ एससीआर १५५: (१९९२) २ एससीसी ५९८;** *हिंदुस्तान पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड विरुद्ध डॉली दास* **(१९९९) ४ एससीसी ४५०;***मोहर सिंग (मृत) टीएचआर एलआरएस विरुद्ध यूपी जिल्हाधिकारी* **राज्य** [२०२३] १४ **एससीआर** ८४२ **:** २०२३ **आयएनएससी** १०१९**;** *गोदरेज अँड बॉयस मॅन्युफॅक्चरिंग कंपनी लिमिटेड विरुद्ध ग्रेटर मुंबई महानगरपालिका* [२०२३] ६ **एससीआर** ५६ **:** (२०२३) **एससीसी ऑनलाईन एससी** ५९२ **;** *ए.पी. एसआरटीसी विरुद्ध एस. जयराम* **(२००४) १३ एससीसी ७९२;** *बृहन्मुंबई महानगरपालिका विरुद्ध यशवंत जगन्नाथ वैती* [२०११] **५ एससीआर ६५३ (२०११) ११ एससीसी ८८;***विद्या देवी विरुद्ध हिमाचल प्रदेश राज्य* [२०२०] **१ एससीआर ७४९: (२०२०) २ एससीसी ५६९;** *देहरी रोहतास लाईट कंपनी लिमिटेड विरुद्ध जिल्हा मंडळ, भोजपुर* [१९९२] **२ एससीआर १५५: (१९९२) २**

एससीसी ५९८;*तुकाराम काना जोशी विरुद्ध महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ* [२०१२] **१३ एससीआर २९: (२०१३) १ एससीसी ३५३;** *काझी मोईनुद्दीन काझी बशीरोद्दीन विरुद्ध महाराष्ट्र पर्यटन विकास महामंडळ* [२०२२] **७ एससीआर ५०९: (२०२२) एससीसी ऑनलाईन एससी १३२५;***जी. टी. लाड विरुद्ध केमिकल अँड फायबर्स ऑफ इंडिया लि.* [१९७९] २ **एससीआर** ६१३**:** (१९७९) १ **एससीसी** ५९० **;** *पंजाब राज्य विरुद्ध देविंदर पाल सिंग भुल्लर* [२०११] **१५ एससीआर ५४०: (२०११) १४ एससीसी ७७० - संदर्भित.**

*नटवर पारिख अँड कंपनी प्रायव्हेट लिमिटेड विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य,***२०१४ एससीसी ऑनलाइन बॉम ४९५ - संदर्भित.**

कृत्यांची यादी[संपादन]

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६; ग्रेटर बॉम्बेसाठी विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१; मुंबई

महानगरपालिका अधिनियम, १८८८; भारतीय राज्यघटना[संपादन]।

कीवर्डची यादी

सार्वजनिक कामांसाठी भूसंपादन करणे; मंजूर विकास आराखडा; विकास आराखडा रस्ता (डीपी रोड); अॅमेनिटी; उशीर आणि दिरंगाई; मुंबई महानगरपालिका; नुकसान भरपाई; फ्लोअर स्पेस इंडेक्स (एफएसआय); हस्तांतरणीय विकास हक्क (टीडीआर); अतिरिक्त एफएसआय/टीडीआर; विकास हक्क प्रमाणपत्र; सरेंडर केलेला भूखंड/ जमीन; मालकाच्या किंवा भाडेकरूंच्या खर्चाने सरेंडर केलेल्या जमिनीवर अॅमेनिटीचा विकास/बांधकाम; भारतीय राज्यघटनेचे कलम ३००-अ; दावा किंवा माफी सोडण्याचे तत्त्व; अधिकारांचा परित्याग / माफी; भूतलक्षी; रेट्रोएक्टिव्ह; रस्त्याचे बांधकाम; रस्त्यासाठी राखीव असलेली जमीन परत करणे; विकास हक्क; नियोजन प्राधिकरण; विकास प्राधिकरण; योग्य प्राधिकरण; विनामूल्य; सर्व बंधनांपासून मुक्त.

त्यातून उद्भवलेले प्रकरण

दिवाणी अपिलीय अधिकारक्षेत्र: दिवाणी अपील क्रमांक ९७०२ ऑफ २०२४

२००९ च्या डब्ल्यूपी क्रमांक १८९८ मध्ये मुंबई उच्च न्यायालयाच्या दिनांक १८.१२.२०१८ च्या निर्णय व आदेशावरून

सह

दिवाणी अपील संख्या ९७०३ , ९७०४ , ९७०५ , ९७०६ , ९७०७, ९७०८ , ९७०९ , ९७१० ,

२०२४ चे ९७११ , आणि ९७१२

पक्षांची उपस्थिती

वेंकटरमणी, एजी, एएनएस नाडकर्णी, प्रवीण के. समदानी, अमर दवे, शिखिल सूरी, लिझ मॅथ्यू, वरिष्ठ अॅड. आशा गोपालन नायर, निवेदिता नायर, एस. एस. रेबेलो, दीप्ती आर्य, मनीषा गुप्ता, ऋषिकेश हरिदास, हिमांशी नागपाल, मेसर्स प्रताप एंड कंपनी, पल्लवी प्रताप, संदीप पाटील, राघव गुप्ता, गौरव

गोपाल, चिरंजीवी शर्मा, फिलजी फ्रेडरिक, सुश्री अपूर्व कौशिक, वासू गुप्ता, उदय माथुर, प्रणय गोयल, महेश अग्रवाल, ऋषी अग्रवाल, अंकुर सहगल, अंशुमन श्रीवास्तव, दिव्यांशू श्रीवास्तव, कौस्तुभ सिंह, विदिशा स्वरूप, ई. सी. अग्रवाल, मधु सूरी, ज्योती सूरी, वामिका चड्ढा, विधी कपूर, इशिता आहूजा, दिव्या स्वामी, आदित्य अनिरुद्ध पांडे, नरेश जैन, आरती अग्रवाल, नेहा, आलोक कुमार, रामेश्वर प्रसाद गोयल, मुकुल ताली, फिरोझ मर्चंट, ममता सिंह, अंचला सी. नवनीत आर., राहुल चिटणीस, सिद्धार्थ धर्माधिकारी, भरत बागला, सौरव सिंग, आदित्य कृष्णा, प्रीत एस. फणसे, आदर्श दुबे, अॅड.

सर्वोच्च न्यायालयाचा निर्णय / आदेश

निर्णय :

नागरत्ना, न्या.

मुंबई उच्च न्यायालयाच्या तीन निर्णयांविरुद्ध आणि आदेशाविरोधात हे अपील दाखल करण्यात आले आहे.

1 दिनांक १८.१२.२०१८ चा निकाल ज्यात रिट याचिका क्रमांक १८९८ /२००९, १८२३/२०१२ , ८३९ /२०१५ , २८७१/२०१५ , २१०७ /२०१६ , २१७० /२०१६, ३८४/२०१७ आणि ५४१ /२०१७ हे अर्ज ग्राऊंडवर फेटाळण्यात आले. दिरंगाई आणि त्रुटी आणि त्यातील रिट याचिकाकर्ते / अपीलकर्ते यांनी अपील दाखल केले आहे. रिट याचिका क्रमांक २०३/२०१४ आणि २२६२/२०१० मंजूर करण्यात आली आणि रिट याचिका क्रमांक १८६०/२०१७ अंशतः मंजूर करण्यात आली.

रिट याचिका क्रमांक २०३/२०१४ च्या विरुद्ध, बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने (पुढे "मुंबई महानगरपालिका"म्हणून संबोधले जाते) विशेष अनुमती याचिका (दिवाणी) क्रमांक १३३६५ /२०१९ मधून उद्भवणारी दिवाणी अपील क्रमांक ९७०८ /२०२४ दाखल केली आहे. तथापि, रिट याचिका क्रमांक २२६२/२०१० आणि १८६०/२०१७ मधील आदेशांप्रमाणे मुंबई महानगरपालिकेने विशेष अनुमती याचिका दाखल केलेली नाही;

2 दिनांक १८.१०.२०१९ /०८.११.२०१९ चा निर्णय व आदेश ज्यामध्ये रिट याचिका क्र.२५३१/२००९ मंजूर करण्यात आली आणि मुंबई महानगरपालिकेने दिवाणी अपील क्रमांक ९७११ /२०२४ दाखल केले आहे.

विशेष अनुमती याचिका (दिवाणी) क्रमांक १०४३० ऑफ २०२०; ३) दिनांक २०.१०.२०२२ रोजीचा निर्णय ज्यात रिट याचिका क्रमांक ४११ /२०१३ मंजूर करण्यात आली आणि मुंबई महानगरपालिकेने २०२३ च्या विशेष अनुमती याचिका (दिवाणी) क्रमांक ६०६ वरून उद्भवणारी दिवाणी अपील क्रमांक ९७१२ /२०२४ दाखल केली आहे.

१.१ त्यामुळे मुंबई उच्च न्यायालयाचे असे काही निर्णय आणि आदेश आहेत, ज्यांचा साधर्म्य लक्षात घेऊन एकत्रित विचार करण्यात आला आहे.

१.२ गोदरेज अँड बॉयस मॅन्युफॅक्चरिंग कंपनी लिमिटेड***विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य***(२००९) ***५ एससीसी २४*** (***"गोदरेज अँड बॉयस आय"***)***या खटल्यात या न्यायालयाच्या निर्णयाच्या अंमलबजावणीसंदर्भातील रिट याचिकांवर उच्च न्यायालयाने***

विचार केला. बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ (थोडक्यात "डीसीआर") च्या परिशिष्ट-७ मधील परिच्छेद ६ सह विनियम ३४ आणि संबंधित हा निर्णय होता.

संबंधित तथ्ये:

२ दिनांक १८.१२.२०१८ च्या आदेशासंदर्भात उच्च न्यायालयासमोरील रिट याचिकाकर्ते (येथे अपीलकर्ते) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ (थोडक्यात "एमआरटीपी कायदा") मधील तरतुदींनुसार मंजूर विकास आराखड्यात राखीव म्हणून दर्शविलेले भूखंड विकास आराखडा रस्त्यासाठी (थोडक्यात "डीपी रोड") राखीव होते. याचिकाकर्त्यांच्या म्हणण्यानुसार, त्यांनी स्वखर्चाने डीपी रोड तयार केले आणि आरक्षित जागा स्वेच्छेने मुंबई महानगरपालिकेला हस्तांतरित केल्या. त्याबदल्यात एमआरटीपी कायद्याच्या कलम १२६ च्या उपकलम (१) मधील खंड (ब) तसेच नियम ३३ व ३४ तसेच डीसीआरच्या परिशिष्ट-७ मधील परिच्छेद ५ नुसार रिट याचिकाकर्त्यांना त्यांनी सरेंडर केलेल्या भूखंडांच्या एकूण

क्षेत्रफळाइतके फ्लोअर स्पेस इंडेक्स (थोडक्यात "एफएसआय") आणि/किंवा हस्तांतरणीय विकास हक्क (थोडक्यात "टीडीआर") विकास हक्क प्रमाणपत्रांच्या स्वरूपात (थोडक्यात "डीआरसी") देण्यात आले. परिशिष्ट-सातच्या परिच्छेद ६ मध्ये (जसे ते दुरुस्तीपूर्वी होते) अशी तरतूद करण्यात आली आहे की, जेव्हा मालक किंवा भाडेकरूही आत्मखर्चाने सरेंडर केलेल्या भूखंडावर सोयी-सुविधा विकसित करतात किंवा बांधतात आणि विकसित/ बांधलेले घर महापालिका आयुक्तांकडे सोपवतात, तेव्हा तो एफएसआय किंवा टीडीआरच्या स्वरूपात त्याने केलेल्या बांधकाम/ विकासाच्या क्षेत्राएवढा डीआरसीचा हक्कदार असतो. एमआरटीपी कायद्याच्या कलम २ च्या उपकलम (२) तसेच डीसीआरच्या रेग्युलेशन ३ च्या खंड (७) मध्ये 'अॅमेनिटी'या शब्दाची व्याख्या करण्यात आली आहे.

२.१ डीसीआरच्या अंमलबजावणीसाठी दिनांक ०९.०४.१९९६ व ०५.०४.२००३ रोजी दोन परिपत्रके काढण्यात आली. दिनांक ०९.०४.१९९६ च्या परिपत्रकानुसार मालक किंवा भाडेकरूने सरेंडर केलेल्या भूखंडावर बांधलेल्या डीपी रोडच्या

१५% क्षेत्रफळाच्या समतुल्य डीआरसी मालक किंवा भाडेकरूने राखीव भूखंडासह विकसित भूखंड परत केल्यावर प्रदान करणे आवश्यक होते. दिनांक ०५.०४.२००३ च्या परिपत्रकाद्वारे हा आकडा २५% पर्यंत वाढविण्यात आला.

२.२ गोदरेज अँड बॉयस १ ***मध्ये*** या न्यायालयाने असे म्हटले आहे की परिशिष्ट-७ च्या परिच्छेद ६ मधील "समतुल्य"अभिव्यक्तीमालक किंवा भाडेकरूला त्याच्या खर्चाने घर बांधण्यासाठी १००% एफएसआय किंवा टीडीआर देईल. त्यामुळे एमेनिटी बांधण्यासाठी एफएसआय किंवा टीडीआर डीपी रोड क्षेत्राच्या १५ टक्के किंवा २५ टक्क्यांपर्यंत मर्यादित राहणार नाही आणि तो मालक किंवा भाडेकरूने बांधलेल्या रस्त्याच्या क्षेत्रफळाच्या १०० टक्के इतका असेल.

२.३ मुंबई महापालिकेने विकसित केलेल्या जागेच्या क्षेत्रफळाएवढा १०० टक्के अतिरिक्त टीडीआर देण्यास नकार दिल्याची याचिकाकर्त्यांची उच्च न्यायालयात तक्रार होती.

१६.११.२०१६ रोजी जारी केलेल्या अधिसूचनेद्वारे डीसीआरच्या नियम ३४ मध्ये सुधारणा करण्यात आली. परिणामी परिशिष्ट-७ डीसीआरमधून अक्षरशः वगळण्यात आले. दिनांक १६.११.२०१६ च्या अधिसूचनेला मान्यता देण्यात आली आणि डीसीआरच्या नियम ३४ मध्ये सुधारणा करणाऱ्या अधिसूचनेद्वारे करण्यात आलेल्या बदलांची पूर्वलक्षी किंवा रेट्रोअॅक्टिव्ह अंमलबजावणी होईल का, असा प्रश्न निर्माण झाला.

२.४ उच्च न्यायालयाने प्रत्येक रिट याचिकेच्या वस्तुस्थितीचा थोडक्यात संदर्भ दिला आणि रिट याचिकाकर्ते, मुंबई महानगरपालिका आणि राज्य सरकारच्या वतीने केलेल्या सविस्तर युक्तिवादाचा विचार केला.

उच्च न्यायालयासमोरील युक्तिवाद :

3 डीसीआरच्या सुधारित नियम ३३ (१) नुसार जमीन मालकाला डीपी रोडसाठी राखीव असलेल्या जागेच्या एफएसआयचा लाभ घेता येतो आणि उर्वरित जमिनीवर त्याचा वापर करता येतो, असा

युक्तिवाद याचिकाकर्त्यांच्या वतीने हायकोर्टात करण्यात आला. १७.०६.२०१० पर्यंत अॅमेनिटी बांधण्यासाठी नियम ३३ अन्वये एफएसआय घेण्याचा अधिकार नव्हता आणि परिशिष्ट -७ च्या परिच्छेद ६ सह विनियम ३४ अन्वये च अॅमेनिटी टीडीआर उपलब्ध होता. १७.०६.२०१० रोजी नियम ३३ मध्ये करण्यात आलेल्या दुरुस्तीमुळे रस्ता बांधलेल्या मालकाने टीडीआरऐवजी उर्वरित जागेवर वापरण्यासाठी एफएसआयचा पर्याय निवडला. त्यानंतर त्याला २५ टक्के एफएसआय मिळणार आहे. परंतु मालकाने एमेनिटी बांधली, पण उर्वरित जमिनीवर एफएसआयचा लाभ घेतला नाही, तर तो लाभ जमिनीपासून वेगळा करून परिशिष्ट-सातच्या परिच्छेद ६ सह नियम ३४ अन्वये टीडीआरच्या स्वरूपात देण्यात आला. गोदरेज अँड बॉयस १ मधील या न्यायालयाच्या निर्णयानंतर परिशिष्ट-७ च्या परिच्छेद ६ मध्ये १७.०६.२०१० रोजी तशी दुरुस्ती करण्यात आली नाही. मात्र, १६.११.२०१६ च्या अधिसूचनेद्वारे संपूर्ण नियम ३४ व परिशिष्ट-७ बदलण्यात आले. सुधारित तरतुदीनुसार, मालक सुधारित

नियमावलीच्या परिच्छेद ४.१ मध्ये नमूद केलेल्या दराने जमिनीसाठी टीडीआर घेण्यास पात्र होता, कारण ज्या मालकाने त्यावर अॅमेनिटी विकसित केली तो पॅरा ४.२ नुसार टीडीआर मिळण्यास पात्र ठरला, परंतु याद्वारे नियम ३३ (१) मध्ये कोणतीही दुरुस्ती झाली नाही.

३.१ उपरोक्त सुधारणा संभाव्य समजली जावी, अन्यथा ती अशा प्रकरणांना लागू होईल जिथे आधी अॅमेनिटी विकसित केली गेली आणि आत्मसमर्पण केले गेले आणि म्हणूनच ते घटनाबाह्य ठरेल, असा युक्तिवाद करण्यात आला. ***बृहन्मुंबई महानगरपालिका विरुद्ध नटवर पारीख अँड कंपनी प्रायव्हेट लिमिटेड***, ***दिवाणी अपील क्रमांक १७४८*** ("***नटवर पारीख***") या प्रकरणात गोदरेज अँड ***बॉयस १ या खटल्यात या न्यायालयाने दिलेल्या निकालानंतर या न्यायालयाने*** गोदरेज अँड बॉयस १ च्या ***खटल्यातील निर्णयाचा फेरविचार करण्याची मुंबई महानगरपालिकेची विनंती फेटाळून लावली होती*** आणि फेटाळलीही होती, याकडे लक्ष वेधण्यात आले

या निकालाचा केवळ संभाव्य परिणाम होईल, असे जाहीर करण्याची प्रार्थना. या प्रकरणात या न्यायालयाने विलंब आणि विलंबाचा युक्तिवादही फेटाळून लावला होता.

३.२ १६.११.२०१६ रोजीच्या अधिसूचनेचा पूर्वलक्षी प्रभाव पडू शकत नाही, कारण ***गोदरेज अँड बॉयस १*** मधील या न्यायालयाने दिलेला निहित अधिकार काढून निर्णयाचा आधार न बदलता रद्द करता येत नाही, असा युक्तिवाद करण्यात आला.

३.३ २५.०३.१९९१ पासून पूर्वलक्षी प्रभावाने कायद्याच्या पुस्तिकेत समाविष्ट करण्यात आलेल्या एमआरटीपी कायद्याच्या कलम १२६ च्या उपकलम (१) मधील खंड (ब) याचा अर्थ असा होईल की या तारखेपूर्वी मालकाने रस्ता बांधण्यासाठी एफएसआय/टीडीआरची तरतूद केलेली नव्हती. १७.०६.२०१० पासून प्रथमच डीपी रोडच्या बांधकामासाठी अतिरिक्त २५ टक्के एफएसआयची तरतूद करण्यात आली.

एखादा रस्ता डीसीआर तसेच एमआरटीपी कायद्यांतर्गत अॅमेनिटीच्या व्याख्येत येत असल्याने संबंधित डीसीआरने दिलेल्या तरतुदीनुसार अॅमेनिटी बांधण्यासाठी एफएसआय/टीडीआरच्या स्वरूपात नुकसान भरपाई याचिकाकर्त्यांना द्यायला हवी होती. परिशिष्ट-७ सह विनियम ३४ चा विचार केला जात होता जो टीडीआर देण्याकरिता संपूर्ण संहिता आहे. भूसंपादन प्रक्रियेत मोबदला देण्याच्या बदल्यात अॅमेनिटी च्या बांधकामासाठी अतिरिक्त १०० टक्के टीडीआरची योजना असल्याचे सादर करण्यात आले.

३.४ दुसरीकडे मुंबई महानगरपालिकेचा युक्तिवाद असा होता की, ***गोदरेज अँड बॉयस १*** मधील या न्यायालयाने दिलेला निर्णय चुकीचा *आहे* कारण डीसीआरच्या नियम ३३ च्या परिणामांकडे दुर्लक्ष केले आहे. नुकसान भरपाई अंशत: किंवा पूर्णपणे कोणत्याही मार्गाने दिली असेल तर टीडीआर देता येणार नाही, असा युक्तिवाद करण्यात आला. रिट याचिकाकर्त्यांच्या बाबतीत, १०% किंवा २५% अतिरिक्त

टीडीआरच्या स्वरूपात नुकसानभरपाई यापूर्वीच देण्यात आली होती आणि १६.११.२०१६ च्या अधिसूचनेने ***गोदरेज अँड बॉयस*** 1 मधील या न्यायालयाच्या निर्णयाचा आधार काढून टाकला होता आणि आता आधीच नुकसान भरपाई मिळालेल्या व्यक्तींच्या बाजूने टीडीआर जारी करण्यास बंदी होती. गोदरेज ***अँड बॉयस १*** मधील निकाल न्यायालयाने रद्द बातल ठरविल्यामुळे उच्च न्यायालय आणि मुंबई महापालिकेत प्रलंबित खटल्यांनाही ही अधिसूचना लागू होईल, असा युक्तिवाद त्यांनी केला.अधिसूचनेत म्हटले आहे. तसेच विकसित केलेल्या जागेच्या क्षेत्रफळाच्या संदर्भात १०० टक्के टीडीआर असू शकत नाही, त्यामुळे त्रुटी दूर करण्यासाठी दिनांक १६.११.२०१६ च्या अधिसूचनेची अंमलबजावणी करण्यात आली व विकास परवानगी देण्याच्या अर्जावर निर्णय घेण्याच्या तारखेस लागू होणारा डीसीआर अर्जावरील निर्णय घेईल.

३.५ त्यावर उत्तर देताना याचिकाकर्त्यांनी उच्च न्यायालयात दावा केला की, १६.११.२०१६ रोजीची अधिसूचना वैध कायदा नाही. हा केवळ प्रत्यायोजित कायदा होता जो सर्वोच्च न्यायालयाचा निर्णय रद्द करू शकला नाही. महापालिकेकडून रस्ता/अॅमेनिटी बांधण्याची परवानगी मिळताच अॅमेनिटीच्या विकासावर टीडीआर चा दावा करण्याचा अधिकार मालकाकडे असतो. ***गोदरेज अँड बॉयस १*** मधील निकाल अयोग्य *नाही* आणि त्यानंतरच्या इतर प्रकरणांमध्ये लागू करण्यात आला होता. महापालिकेची स्वत:हून सुविधा निर्माण करण्याची आर्थिक क्षमता नसल्यामुळे नियम ३४ अन्वये लाभ देण्याचा हेतू आहे. त्यामुळे डीसीआरच्या नियम ३४ अन्वये दिलासा मिळावा, अशी मागणी याचिकाकर्त्यांनी केली.

उच्च न्यायालयाचा विचार :

4 प्रतिस्पर्ध्यांचा युक्तिवाद विचारात घेऊन आणि गोदरेज अँड बॉयस *१मधील या न्यायालयाचा निर्णय चुकीचा असल्याचा मुंबई*

महानगरपालिकेचा युक्तिवाद लक्षात घेऊन उच्च न्यायालयाने या कायद्यातील तरतुदी आणि नियमावलीचा विचार केला. उच्च न्यायालयाने नमूद केले की, जवळजवळ सर्व प्रकरणांमध्ये नियम ३३ मध्ये सुधारणा झाल्यानंतर १७.०६.२०१० पर्यंत जमीन हस्तांतरित करणे आणि सोयी-सुविधा विकसित करण्याची कार्यवाही पूर्ण झाली होती. त्यामुळे पूर्वीच्या नियमावली ३३ चा विचार करून उच्च न्यायालयाने असे निरीक्षण नोंदवले की, भाडेकरूसह मालकाने रस्ता रुंदीकरणासाठी किंवा विकास आराखड्यांतर्गत प्रस्तावित किंवा मुंबई महानगरपालिका कायद्यांतर्गत प्रस्तावित नवीन रस्त्याच्या बांधकामासाठी आवश्यक जमीन किंवा क्षेत्र सरेंडर केले असेल तर ते लागू होते. १८८८ (थोडक्यात "१८८८ चा कायदा"). त्यामुळे नवीन रस्ते बांधण्यासाठी किंवा रस्ता रुंदीकरणासाठी विकास आराखड्यात आरक्षित असलेल्या जमिनींना तसेच १८८८ च्या कायद्यानुसार निश्चित केलेल्या रोड-लाईनच्या आत असलेल्या जमिनींनाही हा कायदा लागू होणार आहे. ही तरतूद इतर कोणत्याही संस्थेला लागू नव्हती. एफएसआयचा काही भाग वापरला जाऊ शकतो, असेही निदर्शनास

आले. अशा सरेंडरनंतर शिल्लक राहिलेला भूखंड आणि उर्वरित एफएसआय डीआरसी देऊन टीडीआर म्हणून वापरण्यास परवानगी दिली जाणार होती. असा टीडीआर नियम ३४ द्वारे चालविला जाणार होता कारण ती टीडीआर देण्याची तरतूद आहे. त्यानंतर हा रस्ता आणि जमीन मुंबई महानगरपालिकेच्या नावे सिटी सर्व्हे रेकॉर्डमध्ये आणि महापालिकेकडे हस्तांतरित केली जाणार आहे.

४.१ त्यानंतर टीडीआरशी संबंधित नियम ३४ आणि परिशिष्ट-७ चा संदर्भ देण्यात आला. टीडीआरची संकल्पना अशी आहे की एका भूखंडाच्या संदर्भात उपलब्ध एफएसआय दुसर्या भूखंडावर वापरण्याची परवानगी दिली जाऊ शकते. परिशिष्ट-७ मधील परिच्छेद ६ मध्ये मालक किंवा भाडेकरूने शरण आलेल्या जमिनीवर मालमत्ता विकसित केली किंवा बांधली असे प्रकरण हाताळण्यात आले. अशा परिस्थितीत एमआरटीपी कायद्याच्या कलम १२६ च्या उपकलम (१) च्या खंड (ब) शी संबंधित होते. एमआरटीपी कायद्याच्या कलम २ च्या उपकलम (२) अन्वये तसेच डीसीआरच्या नियम ३ च्या

खंड (७) अन्वये या कायद्यात 'अॅमेनिटी'ची व्याख्या करण्यात आली आहे. एमआरटीपी कायद्याच्या कलम १२६ च्या उपकलम (१) मधील खंड (ब) नियम ३३ (१) अंमलात आल्याचे निरीक्षण उच्च न्यायालयाने नोंदवले. परिशिष्ट-सातमधील परिच्छेद ५ हा राखीव जमिनीच्या सरेंडरविरोधात देण्यात येणाऱ्या टीडीआरच्या मर्यादेशी संबंधित आहे. परिशिष्ट-७ मधील परिच्छेद ५ हा अत्यंत महत्त्वाचा आहे, कारण त्यात मालक किंवा भाडेकरू महापालिका आयुक्तांनी ठरवून दिलेल्या अटींच्या अधीन राहून स्वखर्चाने सरेंडर केलेल्या भूखंडावर इमारत बांधतात किंवा बांधतात. 'अॅमेनिटी'या शब्दात रस्त्याचा समावेश असेल आणि रस्त्याचे बांधकाम किंवा विकास मालकाच्या किंमतीवर करावा लागेल. अशा परिस्थितीत परिशिष्ट-सातच्या परिच्छेद ६ अन्वये डीआरसी स्वरूपात अतिरिक्त एफएसआय देणे हे आयुक्तांनी विहित केलेल्या अटींनुसार मालकाने केलेल्या बांधकाम/विकास क्षेत्राइतके आहे. कायद्याच्या कलम १२६

च्या उपकलम (१) च्या खंड (ब) मधील तरतुदीनुसार हे स्मारक बांधण्यासाठी देण्यात आलेल्या नुकसानभरपाईसारखे आहे.

४.२ ज्या मालकासाठी अतिरिक्त टीडीआर मागितला होता, त्या मालकाने विकसित केलेल्या किंवा बांधलेल्या अॅमेनिटीचे मूल्य अॅमेनिटीच्या मूल्याशी सुसंगत असावे, अॅमेनिटीच्या क्षेत्रफळाशी सुसंगत असावे, असा मुंबई महानगरपालिकेचा युक्तिवाद उच्च न्यायालयाने पुन्हा ग्राह्य धरला, हा युक्तिवाद ***गोदरेज अँड बॉयस १*** मधील या न्यायालयाने फेटाळून लावला होता. त्यामुळे उच्च न्यायालयाने ***गोदरेज अँड बॉयस १*** मधील या न्यायालयाच्या निर्णयाचा विचार केल्यावर असे निरीक्षण नोंदवले की, अतिरिक्त टीडीआर डीसीआरनुसार आणि विशेषत: परिशिष्ट-७ मधील परिच्छेद ६ ***नुसार बांधलेल्या किंवा विकसित क्षेत्राच्या समतुल्य*** देणे आवश्यक आहे , न की अॅमेनिटीच्या विकासाच्या मूल्याच्या आधारे. त्यामुळे एमआरटीपी

कायद्यांतर्गत विकास आराखड्यात सार्वजनिक कारणासाठी राखीव असलेली जमीन मालकाने किंवा भाडेकरूने विनामूल्य सरेंडर केली आणि त्यावर अॅमेनिटी विकसित केली तर ती सरेंडर केल्यावर मालक किंवा भाडेकरूला ***सरेंडर केलेल्या जमिनीच्या*** क्षेत्रफळाएवढा एफएसआय/टीडीआर आणि विकसित किंवा बांधलेल्या जमिनीच्या ***क्षेत्रफळाएवढा*** अतिरिक्त टीडीआर मिळणार असल्याचे निरीक्षण हायकोर्टाने नोंदवले त्याच्याकडून.

४.३ नियम ३३ संदर्भात मुंबई महानगरपालिकेच्या वतीने युक्तिवाद ग्राह्य धरताना उच्च न्यायालयाने असे निरीक्षण नोंदवले की, या नियमावलीत जमिनीच्या उर्वरित भागावर जमिनीच्या एफएसआयचा काही भागच वापरता येईल आणि उर्वरित एफएसआय टीडीआरच्या स्वरूपात द्यावा लागेल, अशी तरतूद करण्यात आली आहे. परिशिष्ट-७ नुसार. नियम ३४ सह वाचलेल्या परिशिष्ट-सातमध्ये केवळ टीडीआर देणे आणि कोणत्या अटींवर टीडीआर देता येईल याचा उल्लेख

होता. विनियम ३३ (१) नुसार उपलब्ध टीडीआर परिशिष्ट-७ सह विनियम ३४ द्वारे नियंत्रित केला जाईल. परिशिष्ट-सातच्या परिच्छेद ५ नुसार नियम ३३ (१) अन्वये समाविष्ट केलेल्या जमिनीसंदर्भात टीडीआर देण्यास लागू होते. परिशिष्ट-७ च्या परिच्छेद ६ मध्ये दोन्ही परिस्थितींचा विचार करण्यात आला होता, म्हणजे मालक किंवा भाडेकरूकडे असलेली संपूर्ण जमीन राखीव होती किंवा त्यातील काही भाग राखीव ठेवण्यात आला होता आणि ती जमीन महामंडळाला सरेंडर करण्यात आली होती. परिच्छेद ६ मध्ये एमआरटीपी कायद्याच्या कलम १२६ च्या उपकलम (१) च्या खंड (ब) नुसार एमेनिटी बांधण्यासाठी अतिरिक्त टीडीआर देण्याबाबतही चर्चा करण्यात आली होती. नियम ३३ (१) मध्ये रस्त्यांसाठी आवश्यक जमीन परत करण्याच्या बदल्यात एफएसआय किंवा टीडीआर देण्यात आला होता, तर परिशिष्ट-७ च्या परिच्छेद ६ मध्ये मालक किंवा भाडेकरूच्या खर्चाने विकसित केलेल्या रस्त्याच्या संदर्भात एफएसआय

किंवा टीडीआर देण्याबाबत चर्चा करण्यात आली होती. ***गोदरेज अँड बॉयस या न्यायालयाने नियम***३३ चाही विचार केला होता.

४.४ १७.०६.२०१० रोजी दुरुस्ती झालेल्या नियम ३३ चा विचार करता उच्च न्यायालयाने असे निरीक्षण नोंदवले की, दुरुस्तीपूर्वी या नियमात रस्ते बांधणीच्या बदल्यात एफएसआय किंवा टीडीआरचा व्यवहार नव्हता. त्यात रस्त्यासाठी राखीव असलेल्या जागा परत देण्यावर केवळ एफएसआय किंवा टीडीआर देण्यात आला होता. मात्र, दुरुस्तीनंतर जेव्हा अटींनुसार रस्ता बांधला जातो. आयुक्तांना आयुक्तांकडे विनामूल्य सुपूर्द करण्यात आले, रस्ता बांधकामाच्या क्षेत्रफळाच्या २५ टक्के इतका प्रारंभिक एफएसआय दिला जाऊ शकतो. उर्वरित जागेवर एफएसआयचा काही भाग वापरता येणार असून उर्वरित एफएसआयचा भाग टीडीआरच्या स्वरूपात देण्यात येणार आहे. त्यामुळे नियम ३३ (१) मधील दुरुस्ती रस्त्याच्या आरक्षणाला लागू होती, इतर कोणत्याही

आरक्षणासाठी नाही. रस्त्याच्या मोबदल्यात देण्यात आलेला एफएसआय वापरण्यात आला असून १७.०६.२०१० पूर्वी पूर्ण भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात आले आहे, तेथे ही दुरुस्ती लागू होणार नाही, असेही स्पष्ट करण्यात आले. त्यामुळे १७.०६.२०१० नंतर रस्ता किंवा रस्ता रुंदीकरणासाठी आरक्षित असलेली जमीन सरेंडर केलेल्या जागेवर मालकाने रस्ता बांधला असेल, तर एमआरटीपी कायद्याच्या कलम १२६ च्या उपकलम (१) च्या खंड (ब) मधील तरतुदीनुसार अतिरिक्त एफएसआय रस्ता बांधकामाच्या क्षेत्रफळाच्या २५ टक्के असेल. त्यामुळे परिशिष्ट-७ ते नियम ३४ मधील परिच्छेद ६ लागू होणार असून मालक किंवा भाडेकरूला त्याने बांधलेल्या रस्त्याच्या संपूर्ण क्षेत्रफळाएवढा टीडीआर मिळणार नसून तो २५ टक्के क्षेत्रापुरता मर्यादित राहील.

४.५ दिनांक १६.११.२०१६ च्या अधिसूचनेनुसार अधिसूचनेच्या अनुसूचीतील परिच्छेद ४.२ हे एकमेव कलम एमेनिटी बांधकामाविरुद्ध टीडीआर देण्यास लागू असेल आणि

१६.११.२०१६ पासून परिशिष्ट-७ मधील परिच्छेद ६ त्या तारखेनंतर सरेंडर केलेल्या जमिनींना लागू होणार नाही, असे स्पष्ट करण्यात आले. दुसर् या शब्दांत, नियम ३४ या अधिसूचनेच्या अनुसूचीद्वारे बदलला जातो. १६.११.२०१६ रोजीच्या अधिसूचनेत पूर्वलक्षी कारवाई नाही आणि ***गोदरेज अँड बॉयस १ मधील निर्णयाचा आधारही काढून घेण्यात आलेला नाही, असे निरीक्षण उच्च न्यायालयाने नोंदवले.***

४.६ नटवर पारिख अँड कंपनी प्रायव्हेट लिमिटेड विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य ***या खटल्यात*** २०१४ एससीसी ऑनलाइन बॉम ४९५ ("नटवर पारीख अँड कंपनी प्रायव्हेट लिमिटेड") ***प्रकरणात याचिकाकर्त्याला*** २००६-२००७ ***मध्ये*** २५% ***टीडीआर देण्यात आला होता, असे उच्च न्यायालयाने स्पष्ट केले. गोदरेज अँड बॉयस १*** या प्रकरणात न्यायालयाने दिलेल्या निर्णयानंतर याचिकाकर्त्याने याचिका दाखल केली होती. ***नटवर पारीख अँड कंपनी प्रायव्हेट लिमिटेड मधील प्रकरणातील वस्तुस्थितीवर.***, विलंब किंवा विलंब झाला

नसल्याचे निदर्शनास आले. उच्च न्यायालयाचा हा निर्णय या न्यायालयाने २०१५ च्या दिवाणी अपील क्रमांक १७४८ मध्ये कायम ठेवला. ***गोदरेज अँड बॉयस १*** मधील निकाल भविष्यात लागू व्हावा, हा युक्तिवादही या न्यायालयाने फेटाळून लावला होता.

४.७ अखेरीस परिशिष्ट-सातच्या परिच्छेद ६ नुसार तसेच नियम ३३ च्या खंड (१) नुसार अतिरिक्त एफएसआय किंवा टीडीआर राखीव जमीन अॅमेनिटीसह किंवा त्याशिवाय परत केल्यावर उपलब्ध होईल, असे ठरविण्यात आले. दिनांक १७.०६.२०१० नंतर ज्या रस्त्यावर मालक किंवा भाडेकरूने रस्ता बांधला आहे, त्या रस्ता किंवा रस्ता रुंदीकरणासाठी राखीव असलेली जमीन परत केल्यास सुधारित नियम ३३(१) नुसार रस्त्याच्या दुरुस्तीसंदर्भात एफएसआय किंवा टीडीआर मिळणार आहे. त्यामुळे एफएसआय किंवा टीडीआर मिळण्याचा अधिकार सरेंडरच्या वेळी मिळतो.

४.८ त्यानंतर उच्च न्यायालयाने प्रत्येक रिट याचिकेची वस्तुस्थिती तपासली. त्यानुसार उच्च न्यायालयाने पुढील आदेश दिले.

1 १६ नोव्हेंबर २०१६ रोजीची अधिसूचना कायदेशीर आणि वैध आहे, असे आमचे मत आहे. मात्र, १६ नोव्हेंबर २०१६ पूर्वी विकास आराखड्यांतर्गत आरक्षित असलेल्या जमिनीवर मालक किंवा भाडेकरूने स्वखर्चाने पुनर्वसन केल्यास या अधिसूचनेत पूर्वलक्षी किंवा प्रतिगामी अर्ज होणार नाही. अशी प्रकरणे परिशिष्ट सातच्या नियम ३३ (१) आणि खंड (५) व ६ नुसार चालविली जातील. एमआरटीपी कायद्यांतर्गत किंवा १८८८ च्या उपरोक्त कायद्यातील तरतुदींनुसार रस्त्यासाठी आरक्षित असलेल्या जमिनीच्या बाबतीत व सरेंडर केल्यास व १७ जून २०१० रोजी किंवा त्यानंतर रस्त्याचा विकास केल्यास १६ नोव्हेंबर २०१६ पूर्वी हमीच्या बदल्यात एफएसआय किंवा टीडीआर

१७ जून २०१० रोजी सुधारित नियम ३३ (१) द्वारे नियंत्रित केला जाईल.

2 गोदरेज अँड बॉयस मॅन्युफॅक्चरिंग कंपनी***लिमिटेड*** (***सुप्रा***) ***प्रकरणात*** *सर्वोच्च न्यायालयाने दिलेला निर्णय चुकीचा आहे, हा युक्तिवाद आम्ही फेटाळून लावतो .*

३ आम्ही असे मानतो की भारतीय राज्यघटनेच्या अनुच्छेद २२६ अन्वये या न्यायालयाच्या रिट अधिकारक्षेत्राचा वापर या निर्णयाच्या आधारे केला जाऊ शकतो की नाही हे प्रत्येक प्रकरणातील तथ्ये आणि याचिकाकर्त्यांच्या वर्तनावर विशेषत: त्यांच्याकडून होणारा विलंब आणि दिरंगाई यावर अवलंबून आहे;

४ २०१४ ची रिट याचिका क्रमांक २०३ मंजूर आहे. सर्वोच्च न्यायालयाच्या उपरोक्त निर्णयानुसार ७५ टक्के अतिरिक्त एफएसआय/टीडीआर देण्याबाबत मुंबई महापालिकेकडे आजपासून दोन महिन्यांच्या कालावधीत शिफारस करावी, असे निर्देश आम्ही तिसऱ्या प्रतिवादी-एमएमआरडीएला देतो. महापालिका या शिफारशीची तपासणी करेल आणि सर्वोच्च न्यायालयाच्या उपरोक्त

निर्णयानुसार याचिकाकर्ते टीडीआरसाठी पात्र असतील तर एमएमआरडीएची शिफारस प्राप्त झाल्याच्या तारखेपासून दोन महिन्यांच्या कालावधीत आवश्यक डीआरसी जारी केली जाईल.

5 २००९ ची रिट याचिका क्रमांक १८९८ फेटाळली जाते;

६ २०१० च्या रिट याचिका क्रमांक २२६२ मध्ये याचिकाकर्त्यांना सर्वोच्च न्यायालयाच्या वरील निर्णयानुसार अतिरिक्त १०० टक्के अॅमेनिटी एफएसआय मिळणार असून, कागदपत्रे सादर करून ते मुंबई महानगरपालिकेला समाधान देतात की, करमणूक मैदान आणि मैदानाच्या विकासासाठी त्यांनी प्रत्यक्षात काम केले आहे;

७ २०१२ ची रिट याचिका क्रमांक १८२३ फेटाळण्यात आली.

८ २०१५ ची रिट याचिका क्रमांक ८३९ फेटाळली जाते.

९ २०१५ ची रिट याचिका क्रमांक २८७१ फेटाळण्यात आली.

१० २०१६ ची रिट याचिका क्रमांक २१०७ टाळण्यात आली

११ २०१६ ची रिट याचिका क्रमांक २१७०

फेटाळण्यात आली.

१२) २०१७ ची रिट याचिका क्र.३८४ फेटाळली

जाते.

१३ २०१७ ची रिट याचिका क्रमांक ५४१

फेटाळली जाते.

14 २०१७ ची रिट याचिका क्रमांक १८६० अंशतः मंजूर आहे. १७ जून २०१० पासून सुधारित नियमावली ३३ (१) नुसार रस्त्यांच्या दुरुस्तीसंदर्भात अतिरिक्त एफएसआय देण्याचे निर्देश मुंबई महापालिकेला देण्यात आले आहेत.

15 सर्वोच्च न्यायालयाच्या वरील निर्णयानुसार परिशिष्ट सातच्या कलम ६ नुसार याचिकाकर्त्यांना १०० टक्के अॅमेनिटी टीडीआर मिळण्याचा अधिकार आहे, असे आम्ही स्पष्ट केले आहे, तर मुंबई महापालिकेला याचिकाकर्ते अन्यथा टीडीआर देण्यास पात्र आहेत का, याची चाचपणी करावी लागेल.

४.९ निकाली काढण्यात आलेल्या सर्व रिट याचिकांपैकी २०१४ ची रिट याचिका क्रमांक २०३ मंजूर करण्यात आली आणि या

तारखेपासून दोन महिन्यांच्या आत गोदरेज अँड बॉयस १ मधील या न्यायालयाच्या निर्णयानुसार ७५ टक्के अतिरिक्त एफएसआय/टीडीआर देण्याबाबत मुंबई महापालिकेकडे शिफारस करण्याचे निर्देश एमएमआरडीएला देण्यात आले

विल्हेवाट लावण्याची. या शिफारशीचा विचार करून एमएमआरडीएची शिफारस प्राप्त झाल्याच्या तारखेपासून दोन महिन्यांच्या कालावधीत डीआरसी जारी करण्याचे आदेश देण्याचे आदेश मुंबई महापालिकेला देण्यात आले आहेत, जर रिट याचिकाकर्ते गोदरेज अँड बॉयस १ मधील या न्यायालयाच्या निर्णयानुसार माफीसाठी टीडीआर घेण्यास पात्र असतील.

४.१० त्याचप्रमाणे २०१० च्या रिट पिटीशन क्रमांक २२६२ मध्ये गोदरेज अँड बॉयस १ मधील या न्यायालयाच्या निर्णयानुसार अॅमेनिटीवर १०० टक्के अतिरिक्त एफएसआय देण्यात आला होता, जर त्यामध्ये रिट याचिकाकर्त्याने कागदपत्रे सादर केली आणि मुंबई महानगरपालिकेला समाधान दिले की मनोरंजन

मैदान आणि मैदान विकसित करण्यासाठी प्रत्यक्षात काम केले गेले आहे.

४.११ मुंबई महापालिकेने १७.०६.२०१० पासून सुधारित नियम ३३(१) नुसार रस्त्याच्या दुरुस्तीसंदर्भात अतिरिक्त एफएसआय द्यावा, अशी मागणी २०१७ च्या रिट याचिका क्रमांक १८६० मध्ये अंशत: करण्यात आली होती. गोदरेज अँड बॉयस १ मधील या न्यायालयाच्या वरील निर्णयानुसार परिशिष्ट-७ च्या परिच्छेद ६ नुसार याचिकाकर्त्यांना १००% अॅमेनिटी टीडीआर मिळण्याचा हक्क ***आहे, असे निदर्शनास आले*** आणि मुंबई महानगरपालिकेने त्यातील याचिकाकर्ते अन्यथा टीडीआर देण्यास पात्र आहेत की नाही याची तपासणी करायची होती.

४.१२ ज्या प्रकरणांना विलंब आणि विलंबाच्या कारणास्तव फेटाळण्यात आले होते, त्या संदर्भात खासगी याचिकाकर्त्यांनी अपील दाखल केले आहे. २०१४ च्या रिट याचिका क्रमांक २०३ मध्ये या आदेशाविरोधात मुंबई महापालिकेने अपील दाखल केले आहे, परंतु रिट याचिका क्रमांक २२६२/२०१० आणि

१८६०/२०१७ मध्ये या आदेशाविरोधात अपील दाखल करण्यात आलेले नाही.

रिट पिटीशन क्र.मध्ये आणखी दोन आक्षेपार्ह निकाल आहेत. २५३१/२००९ आणि ४११/२०१३ या विरोधात मुंबई महापालिकेने अपील दाखल केले आहे.

४.१३ या टप्प्यावर, हे नमूद केले जाऊ शकते की जेथे उच्च न्यायालयाने विलंब आणि विलंबाच्या कारणास्तव रिट याचिका फेटाळल्या, त्या रिट याचिकांमध्ये गुणवत्तेच्या आधारावर लाभ नाकारण्याचे कोणतेही निरीक्षण नाही. २०१० च्या रिट पिटीशन क्रमांक २२६२ आणि रिट पिटीशन क्रमांक १८६०/२०१७ मधील आदेश स्वीकारण्यात आल्याने मुंबई महापालिकेने रिट याचिका मंजूर केलेल्या तीन प्रकरणांमध्ये एकच अपील दाखल करण्यात आले आहे.

४.१४ मुंबई महानगरपालिकेने ज्या तीन प्रकरणांमध्ये अपील दाखल केले आहे त्यांचा तपशील खालीलप्रमाणे आहे:-

1 २००९ ***चा डब्ल्यूपी क्रमांक*** २५३१ ***- स्टारविंग डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लिमिटेड विरुद्ध बृहन्मुंबई महानगरपालिका*** – १८.१०.२०१९ रोजी निकाली काढण्यात आला

2 २०१४ ***चा डब्ल्यूपी क्रमांक*** २०३ ***- अपूर्व नटवर पारीख अँड कंपनी प्रायव्हेट लिमिटेड विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर***- १८.१२.२०१८ रोजी निकाली काढण्यात आला

3 २०१३ ***चा डब्ल्यूपी क्रमांक*** ४११ ***- अरविंद काशिनाथ दादरकर आणि इतर विरुद्ध बृहन्मुंबई महानगरपालिका आणि इतर*** – २०.१०.२०२२ रोजी निकाली काढण्यात आला.

स्टारविंग डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लिमिटेड :

५ स्टारविंग डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लिमिटेड विरुद्ध महाराष्ट्र सरकार ("स्टारविंग डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लिमिटेड")***प्रकरणात*** उच्च न्यायालयाने १८.१०.२०१९ रोजी निकाली काढलेली २००९ ची रिट याचिका क्रमांक २५३१, २०१० पूर्वीचे सुधारित नियमन ३३ व नियम ३४ यांचा सखोल विचार करण्यात आला. असे निदर्शनास आले की नियम ३४ मध्ये संबंधित वेळी अशी तरतूद करण्यात आली आहे की विशिष्ट

परिस्थितीत, भूखंडाची विकास क्षमता जमिनीपासूनच वेगळी केली जाऊ शकते आणि जमिनीच्या मालकास टीडीआरच्या स्वरूपात उपलब्ध केली जाऊ शकते जी नियम ३४ आणि परिशिष्ट-७ च्या अधीन असेल. मालक/विकासकांना हस्तांतरणीय विकास हक्क (टीडीआर) देण्याबाबतची नियमावली व असे अधिकार देण्याच्या अटी'या परिशिष्ट-सातमध्ये सार्वजनिक कारणासाठी राखीव असलेल्या भूखंडाच्या मालकाला एफएसआयच्या स्वरूपात अतिरिक्त सोयी-सुविधांसाठी टीडीआर देण्याची योजना असल्याचे निदर्शनास आले. त्यात नमूद केलेल्या अटींनुसार, अशा पुरस्कारामुळे जमिनीच्या मालकाला डीआरसीच्या स्वरूपात एफएसआय मिळेल जो तो स्वत: साठी वापरू शकेल किंवा इतर कोणत्याही व्यक्तीला हस्तांतरित करू शकेल. परिशिष्टातील परिच्छेद ५ मध्ये अशी तरतूद करण्यात आली आहे की, डीआरसीच्या स्वरूपात जमा होणाऱ्या एफएसआयच्या उद्देशाने बांधलेले क्षेत्र हे आरक्षित भूखंडाच्या सकल क्षेत्रफळाच्या बरोबरीचे असेल आणि ज्या झोनमध्ये टीडीआर निर्माण झाला आहे त्या झोनच्या अनुज्ञेय एफएसआयनुसार त्या प्रमाणात वाढेल किंवा कमी होईल. परिच्छेद ६

मध्ये अशी तरतूद करण्यात आली आहे की, जेव्हा मालक किंवा भाडेकरूने स्वखर्चाने सरेंडर केलेल्या भूखंडावर विहित अटींच्या अधीन राहून आणि त्याच्या समाधानासाठी विकसित किंवा बांधलेले भूखंड आयुक्त किंवा योग्य प्राधिकरणाकडे विनामूल्य सोपविले तर त्याला बांधकाम / विकास क्षेत्राच्या समतुल्य एफएसआयच्या स्वरूपात पुढील डीआर देण्यात येईल. त्याचा, ज्याचा वापर उपरोक्त परिशिष्टातील नियमांच्या अधीन असेल.

५.१ रेग्युलेशन ३४ आणि रेग्युलेशन ३३ यांची तुलना करताना असे दिसून आले की, नंतरचा एफएसआय अतिरिक्त एफएसआयशी संबंधित आहे ज्याला विशिष्ट श्रेणींना परवानगी दिली जाऊ शकते. उपनियम (१) मध्ये संबंधित वेळी अशी तरतूद करण्यात आली होती की, विकास आराखड्यांतर्गत रस्ते रुंदीकरणासाठी किंवा नवीन रस्ते बांधण्यासाठी आवश्यक असलेल्या १०० टक्के क्षेत्रावर अतिरिक्त एफएसआय देण्यास आयुक्त परवानगी देऊ शकतात. अशा प्रकारे जमा केलेला एफएसआय मुंबई शहरातील भूखंडांच्या बाबतीत ४० टक्के आणि उपनगर व विस्तारित उपनगरातील भूखंडांच्या बाबतीत

८० टक्के मर्यादेपर्यंत उर्वरित जमिनीवर वापरला जाणार आहे. त्यानंतर शिल्लक राहिलेला एफएसआय टीडीआरच्या नियमांनुसार विकास हक्क म्हणून वापरण्यास परवानगी देण्यात आली. या प्रकरणात मुंबई महानगरपालिकेच्या वतीने पुन्हा असा युक्तिवाद करण्यात आला की, याचिकाकर्त्याने त्याच आराखड्यावर विनाखर्च जमीन हस्तांतरित करण्यासाठी १००% एफएसआय वापरला आहे, तो नियम ३३ नुसार आहे आणि त्यामुळे सुविधा बांधण्यासाठी अतिरिक्त एफएसआय/टीडीआर चा दावा करू शकत नाही. खरं तर हा युक्तिवाद ***अपूर्व नटवर पारीख अँड कंपनी प्रायव्हेट लिमिटेडच्या*** प्रकरणासारखाच होता, ज्याची चर्चा नंतर केली जाते.

५.२ १७.०६.२०१० च्या दुरुस्तीपर्यंत सुविधा च्या बांधकामासाठी एफएसआय चा दावा करण्याची तरतूद नियम ३३ मध्ये नव्हती आणि परिशिष्ट-७ च्या परिच्छेद ६ सह विनियम ३४ च्या अनुषंगानेच हा दावा करता येईल, याकडे लक्ष वेधण्यात आले. दुसरीकडे, ***गोदरेज अँड बॉयस १*** मधील या न्यायालयाच्या निदर्शनास नियम ३३ आणला गेला नाही आणि १६.११.२०१६ च्या अधिसूचनेद्वारे

कायद्यातील त्रुटी दूर करण्यासाठी सुविधांच्या विकासासाठी अतिरिक्त टीडीआरचा लाभ मर्यादित करण्यासाठी नियमात दुरुस्ती करण्यात आली, असा युक्तिवाद महापालिकेतर्फे करण्यात आला. १७.०६.२०१० पासून नियम ३३ मध्ये केलेल्या दुरुस्तीच्या अनुषंगाने या युक्तिवादाचा विचार करण्यात आला, ज्याद्वारे उपनियम (१) मध्ये एक कलम जोडले गेले आणि असे निदर्शनास आले की नियम ३३ (१) मधील दुरुस्ती रस्त्यांना लागू आहे, इतर कोणत्याही नियमांना लागू नाही. शिवाय रस्त्याच्या मोबदल्यात दिलेला एफएसआय वापरला गेला असेल आणि १७.०६.२०१० पूर्वी पूर्ण भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात आले असेल तर दुरुस्तीचा हा भाग लागू होणार नाही. म्हणून, १७.०६.२०१० पासून रस्ता किंवा रस्ता रुंदीकरणासाठी राखीव असलेली जमीन सरेंडर करण्यात आली असेल, तर सरेंडर केलेल्या जमिनीच्या मालकाने रस्त्याचे बांधकाम केल्यास कलम १२६ च्या उपकलम (१) च्या खंड (ब) मध्ये तरतूद केल्यानुसार अतिरिक्त एफएसआय रस्ता बांधकामाच्या क्षेत्रफळाच्या २५ टक्के असेल. त्यामुळे परिशिष्ट-सातच्या परिच्छेद ६

नुसार मालक किंवा भाडेकरूला त्याने बांधलेल्या रस्त्याच्या संपूर्ण क्षेत्रफळाच्या बरोबरीचा टीडीआर मिळणार नाही. ते २५% क्षेत्रापुरते मर्यादित राहील. १७.०६.२०१० रोजी सुधारित नियम ३३(१) मध्ये १६.११.२०१६ च्या अधिसूचनेद्वारे सुधारणा करण्यात आली नसल्याचे निदर्शनास आले.

अपूर्वा नटवर पारिख अँड कंपनी प्रा.

6 अपूर्व नटवर पारिख अँड कंपनी प्रायव्हेट लिमिटेड विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य ***या खटल्यात*** उच्च न्यायालयात दाखल करण्यात आलेल्या २०१४ च्या रिट पिटीशन क्रमांक २०३ मध्ये जमिनीचे सरेंडर डीड ऑफ कन्व्हेयन्स च्या स्वरूपात होते आणि ताबा हस्तांतरित करणे फेब्रुवारी २००७ मध्ये होते आणि आत्मसमर्पणापासून तीन वर्षांच्या आत म्हणजे फेब्रुवारी २०१० मध्ये, एमएमआरडीएच्या एका अधिकाऱ्याने मुंबई महानगरपालिकेला अॅमेनिटी बांधकामासंदर्भात १०० टक्के अतिरिक्त टीडीआर देण्याची शिफारस करावी, अशी विनंती याचिकाकर्त्याने/अपीलकर्त्याने

केली आहे. डिसेंबर २०१० मध्ये २५ टक्के डीआरसीमंजूर करण्यात आली होती. उर्वरित ७५ टक्के रक्कम भरली नव्हती. त्यामुळे ऑक्टोबर २०१३ मध्ये रिट याचिका दाखल करण्यात आली होती. प्रत्यक्षात ***गोदरेज अँड बॉयस १*** च्या प्रकरणात निर्णय झाल्यापासून एक महिन्याच्या आत याचिकाकर्त्याने प्रतिवादी-एमएमआरडीएकडे मुंबई महानगरपालिकेकडे अॅमेनिटीसंदर्भात १०० टक्के टीडीआर देण्याची शिफारस करण्यासाठी अर्ज केला आणि त्या अर्जावर कार्यवाही झाली आणि डिसेंबर २०१० मध्ये २५ टक्के एफएसआय देण्यात आला. त्यामुळे याचिकाकर्त्याचे वर्तन असे नाही की, गोदरेज अँड बॉयस १ मधील निर्णयाच्या अनुषंगाने रिट कोर्टाला दिलासा देण्यापासून रोखता येईल, असे उच्च न्यायालयाने म्हटले ***आहे.***

अरविंद काशिनाथ दादरकर :

7 ***अरविंद काशिनाथ दादरकर विरुद्ध बृहन्मुंबई महानगरपालिका, २०१३ ची रिट याचिका क्रमांक ४११ ("अरविंद काशिनाथ दादरकर")*** २०.१०.२०२२ रोजी निकाली काढण्यात आली, मुंबई

उच्च न्यायालयाच्या दुसर् या खंडपीठाने ***गोदरेज अँड बॉयस १***आणि ***अपूर्व नटवर पारिख अँड कंपनी प्रायव्हेट लिमिटेड*** आणि ***स्टारविंग डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लिमिटेड*** यांना जाहिरात देताना रिट याचिका मंजूर केली आणि त्यामध्ये याचिकाकर्त्याला टीडीआर जारी करण्याचे निर्देश दिले.

सादरीकरण:

8 आम्ही दोन्ही बाजूंचे संबंधित वरिष्ठ वकील आणि इतर वकिलांचा युक्तिवाद ऐकला आहे आणि रेकॉर्डवरील सामग्रीचा अभ्यास केला आहे.

अपीलकर्त्यांच्या वतीने युक्तिवाद:

८.१ १८.१२.२०१८ रोजीच्या निकालाने याचिकाकर्त्यांचा १००% अतिरिक्त टीडीआरचा हक्क कायम ठेवला असून गोदरेज अँड बॉयस १ मध्ये या न्यायालयाचा निर्णय लागू केला आहे, असा युक्तिवाद ज्येष्ठ वकील प्रवीण समदानी यांनी केला. मात्र, अतिरिक्त टीडीआर वेळेत मिळण्यास उशीर होत

असल्याचे कारण देत काही रिट याचिकाकर्त्यांना दिलासा नाकारण्यात आला. त्यामुळे उच्च न्यायालयाने या याचिका फेटाळून लावल्या. रिट याचिका फेटाळण्यात आल्याने व्यथित झालेल्या उच्च न्यायालयातील रिट याचिकाकर्त्यांनी या अपिलांना प्राधान्य दिले आहे. त्यामुळे विलंब आणि दिरंगाईच्या मुद्द्यावर उच्च न्यायालयाने दिलेला निकाल हे न्यायालय बदलू शकते आणि इतर रिट याचिकाकर्त्यांना उच्च न्यायालयाने मान्यता दिल्याने या याचिकाकर्त्यांना दिलासा देऊ शकते.

८.२ या संदर्भात असा युक्तिवाद करण्यात आला की, जमीन मालक/भाडेपट्टेदारांना सार्वजनिक कारणासाठी जमीन संपादित करण्यासाठी देय असलेला मोबदला वस्तुत: तात्काळ प्रकरणात अधिग्रहण करणार् या संस्थेने म्हणजेच मुंबई महानगरपालिकेवर विश्वास ठेवला आहे. एकदा नुकसान भरपाई निश्चित झाली की ती देय होती आणि विलंब किंवा दिरंगाईच्या कारणास्तव उच्च न्यायालयाने दिलासा नाकारला

नसता. या संदर्भात ***नोएडा आंत्रप्रेन्योर असोसिएशन विरुद्ध नोएडा(२०११) ६ एससीसी ५०८ (पॅरा ३८-३९) ("नोएडा आंत्रप्रेन्योर असोसिएशन")***या मुद्द्यांवर भर देण्यात आला.

८.३ पुढे असे सादर करण्यात आले की राज्य नागरिकांच्या अधिकारांचे पालक किंवा संरक्षक आणि संरक्षक आहे. यामुळे जमीन गमावलेल्यांना सक्तीने संपादित केलेल्या जमिनीचा मोबदला देणे हे राज्याचे कर्तव्य व कर्तव्य आहे. योग्य मोबदला मिळण्याचा अधिकार हा भारतीय राज्यघटनेच्या कलम ३०० अ अन्वये दिलेला घटनात्मक अधिकार आहे जो भारतीय राज्यघटनेच्या अनुच्छेद २१ मध्येही समाविष्ट केला जाऊ शकतो कारण कायद्यानुसार वगळता नागरिकांना त्याच्या मालमत्तेपासून वंचित ठेवता येत नाही. एमआरटीपी कायद्याच्या कलम १२६ (१) (ब) आणि डीसीआरच्या आदेशाचे पालन प्रतिवादी-मुंबई महानगरपालिकेने येथे अपीलकर्त्यांच्या तुलनेत करावे, असा युक्तिवाद करण्यात आला. अन्यथा नुकसान भरपाई नाकारणे म्हणजे कायद्याचा

अधिकार नसताना नागरिकांची मालमत्ता हडप करणे आणि नागरिकांच्या घटनात्मक अधिकारांचे उल्लंघन करणे ठरेल. या संदर्भात ***विद्या देवी विरुद्धहिमाचल प्रदेश राज्य*** **(२०२०) २** ***एससीसी*** **५६९ (*पॅरा* १२.९ ते १२.१४)** ***यावर अवलंबून होते;सुखदत्त रात्रा विरुद्ध हिमाचल प्रदेश राज्य***(२०२२) ***एससीसी ऑनलाईन एससी*** ४१० **(*पॅरा* १३-२७)*; आणि लालाराम वि.जयपूर विकास प्राधिकरण*** (२०१६) ११ ***एससीसी*** ३१ **(*पॅरा* १२४ *आणि* १२९)*; काझी मोईनुद्दीन काझी बशीरोद्दीन विरुद्ध महाराष्ट्रपर्यटन विकास महामंडळ*** (२०२२) ***एससीसी ऑनलाईन एससी*** १३२५ **(*पॅरा* २६).**

८.४ वरील पार्श् वभूमीवर ज्येष्ठ वकील प्रवीण समदानी यांनी युक्तिवाद केला की, प्रतिवादी - मुंबई महापालिकेने हे सिद्ध केले नसताना विलंब आणि विलंबाच्या कारणास्तव उच्च न्यायालयाने रिट याचिका फेटाळणे योग्य नाही.

1 उशीर हा लाचखोरीचा होता;

2 दिरंगाईमुळे आणि मध्यस्थीदरम्यान प्रतिवादी-मुंबई महानगरपालिकेने आपली भूमिका पूर्वग्रहानुसार बदलली होती; आणि

3 काही अधिकार प्राप्त झाले होते जे येथे रिट याचिकाकर्ते / अपीलकर्त्यांना दिलासा देऊन व्यत्यय आणू शकत नाहीत.

या संदर्भात ***मून मिल्स लिमिटेड विरुद्ध एम. आर. मेहेर, अध्यक्ष, औद्योगिक न्यायालय, मुंबई, आकाशवाणी*** ***१९६७ एससी १४५०*** (***पॅरा ९***); ***मेसर्स डेहरी रोहतास लाईट रेल्वे कंपनीलिमिटेड विरुद्ध जिल्हा बोर्ड***, ***भोजपुर***(१९९२) (२) ***एससीसी*** ५९८ (***पॅरा*** १३); ***हिंदुस्थान पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड विरुद्ध डॉली दास*** (***१९९९***) ***४ एससीसी*** ***४५०***] (***पॅरा ८***); ***आणि तुकाराम काना जोशी विरुद्ध महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ*** (***२०१३***) ***१ एससीसी ३५३*** (***परिच्छेद १२***); आणि ***मोहर सिंग*** (***मृत***) ***टीएचआर एलआर विरुद्धउत्तर प्रदेश जिल्हाधिकारी राज्य,*** २०२३ ***आयएनएससी*** १०१९ (***पॅरा*** १२).

८.५ एमआरटीपी कायद्याच्या कलम १२६ (१) (ब) अन्वये अपीलकर्त्यांनी दावा करण्यास दिरंगाई केल्याने कोणताही पूर्वग्रह निर्माण झाला आहे, असे मुंबई महापालिकेने ठामपणे सांगितले नाही, असेही यावेळी सांगण्यात आले.

८.६ तसेच रिट याचिकाकर्ते/अपीलकर्त्यांनी आपल्या हक्कांना सूट दिली आहे किंवा त्यांचा त्याग केला आहे, असे उच्च न्यायालयाने या निर्णयात केलेले निरीक्षण वस्तुस्थिती आणि कायद्याच्या विरोधात आहे, असेही नमूद करण्यात आले. या संदर्भात ***गोदरेज अँड बॉयस मॅन्युफॅक्चरिंग कंपनी लिमिटेड विरुद्ध बृहन्मुंबई महानगरपालिका*** (२०२३) ***एससीसी ऑनलाईन एससी*** ५९२ (***पारस ८, १५ आणि १८***) (***"गोदरेज अँड बॉयस २"***); ***जी. टी. लाड विरुद्ध केमिकल अँड फायबर्स ऑफ इंडिया लि.***(१९७९) १ ***एससीसी*** ५९० (***पॅरा ५ आणि ६***); ***एपी एसआरटीसी विरुद्ध एस जयराम*** (२००४) १३ ***एससीसी*** ७९२ (***पॅरा ५***); ***आणि पंजाब राज्य विरुद्ध देविंदर पालसिंग भुल्लर***(२०११) १४ ***एससीसी*** ७७० (***पॅरा ३७ ते ४२***).

८.७ त्यामुळे विलंब आणि विलंबाच्या कारणास्तव दिलासा देण्यास नकार देणाऱ्या उच्च न्यायालयाच्या आदेशाचा तो भाग रद्द करून हे अपील मंजूर करण्याची मागणी याचिकाकर्त्यांच्या वकिलांनी केली.

८.८ या प्रकरणाच्या गुणवत्तेवर श्री समदानी यांनी सांगितले की, एमआरटीपी कायद्याच्या कलम २ (२) मध्ये डीसीआरच्या रेग्युलेशन ३ (७) अंतर्गत ही व्याख्या करण्यात आली आहे. एमआरटीपी कायद्याच्या कलम १२६ (१) (ब) मध्ये सक्तीच्या संपादनाची तरतूद आहे, ज्यामध्ये एफएसआय किंवा टीडीआरच्या स्वरूपात दोन भागांमध्ये मोबदला दिला जातो: (१) जमिनीसाठी; आणि (२) डीसीआरच्या अनुषंगाने सरेंडर केलेल्या जमिनीवर मालकाच्या खर्चाने अॅमेनिटीचा विकास/बांधकाम करणे. सन २०१० मध्ये दुरुस्ती करण्यापूर्वी नियम ३३ (१) आणि ३४ मध्ये पहिल्या आणि दुसऱ्या घटकासाठी टीडीआर देण्याची व्यवस्था करण्यात आली होती. या न्यायालयाने ***गोदरेज अँड बॉयस १ च्या प्रकरणात वरील***

तरतुदींचा अर्थ लावला होता. अतिरिक्त टीडीआर देणे हे अॅमेनिटीच्या बांधकाम ासाठी किंवा विकासासाठी होते, असे निरीक्षण या न्यायालयाने नोंदवले. मात्र, सन २०१० मध्ये एफएसआय/टीडीआरच्या जमिनीच्या घटकाव्यतिरिक्त जमीन मालकाला रस्ते बांधणीसाठी केवळ २५ टक्के अतिरिक्त एफएसआय/टीडीआर मिळण्याचा अधिकार असेल, अशी दुरुस्ती करण्यात आली. मात्र, उर्वरित भूखंड सरेंडर नंतर उर्वरित जमिनीच्या ४०/८० टक्क्यांपर्यंत वापरता आल्यास उर्वरित भूखंडावर अतिरिक्त २५ टक्के एफएसआय म्हणून वापरता येईल. उर्वरित एफएसआय/टीडीआर परिशिष्ट-७-अ च्या परिच्छेद ५ व ६ आणि डीसीआरच्या नियम ३४ अन्वये टीडीआर म्हणून देण्यास पात्र होता. १७.०६.२०१० ची ही दुरुस्ती ***गोदरेज अँड बॉयस १*** मधील या न्यायालयाच्या निकालानंतर झाली. मात्र, डीसीआरच्या परिशिष्ट-७-अ मधील नियम ३४ आणि पारस ५ व ६ मध्ये कोणताही बदल करण्यात आलेला नाही. ही दुरुस्ती स्वरूपात होती. प्रत्यायोजित

कायद्याचे आणि ते केवळ संभाव्य स्वरूपाचे होते. परंतु १६.११.२०१६ च्या दुरुस्तीद्वारे संपूर्ण नियम ३४ व परिशिष्ट-७-अ मध्ये सुधारणा करण्यात आली. या दुरुस्तीमुळे जमीन मालकाला जमिनीच्या घटकासाठी टीडीआर घ्यायचा असेल, तर मालक सुधारित नियमावलीच्या परिच्छेद ४.१ मध्ये नमूद केलेल्या दराने ते करण्यास पात्र होता. जमीन मालकाने ही मालमत्ता विकसित केल्यास मालक सुधारित नियमावलीच्या परिच्छेद ४.२ नुसार नुकसानभरपाई टीडीआर मिळण्यास पात्र ठरतो.

८.९ ज्येष्ठ वकिलांच्या मते, ही दुरुस्तीही संभाव्य आहे. डीसीआरच्या रेग्युलेशन ३४ मध्ये दुरुस्ती करून ***गोदरेज अँड बॉयस १*** मधील निकालाचा आधार काढून टाकण्यात आलेला नाही, असेही सांगण्यात आले. भूसंपादन, पुनर्वसन आणि पुनर्वसनातील योग्य मोबदला आणि पारदर्शकतेचा अधिकार कायदा, २०१३ ची अंमलबजावणी लक्षात घेता जमीन मालकाला अतिरिक्त मोबदला देणे आणि ***गोदरेज अँड बॉयस***

*१ मधील निर्णयाचा आधार काढून टाकणे हा या दुरुस्तीचा हेतू होता.*अॅमेनिटी टीडीआर २५ टक्क्यांपर्यंत कमी करण्याच्या महामंडळाच्या कोणत्याही कृतीला मान्यता देण्याचा किंवा ज्या परिपत्रकांच्या आधारे तो २५ टक्क्यांपर्यंत कमी करण्याची मागणी करण्यात आली होती, ती वैध करण्याचा कोणताही हेतू नव्हता. त्यामुळे ***गोदरेज अँड बॉयस* १** मधील या न्यायालयाचा निर्णय अबाधित आहे.

८.१० अधिग्रहणाचा मोबदला मिळण्याचा अधिकार हा निहित अधिकार आणि घटनात्मक अधिकार असून तो कायद्यात दुरुस्ती करून हिरावून घेता येणार नाही, असेही यावेळी सांगण्यात आले.

८.११ त्यानंतर १६.११.२०१६ च्या अधिसूचनेनुसार उर्वरित ७५ टक्के टीडीआर नाकारण्याचा मुंबई महापालिकेचा प्रयत्न अयोग्य आहे. कारण उर्वरित टीडीआर मिळविण्याचा रिट याचिकाकर्त्यांचा अधिकार हा जुन्या डीसीआरअंतर्गत निर्माण झालेला आणि दुरुस्तीनंतरही कायम राहणारा अधिकार आहे.

शिवाय, आधीच्या कायद्यानुसार हक्काला मान्यता मिळाल्यास नंतरच्या कायद्याद्वारे एखाद्या व्यक्तीला नुकसानभरपाई नाकारता येत नाही. सुधारित डीसीआर पूर्वलक्षी नसून संभाव्य असल्याचे उच्च न्यायालयाने योग्यच म्हटले आहे.

प्रतिवादींच्या वतीने युक्तिवाद:

9 प्रतिवादी - मुंबई महानगरपालिकेची बाजू मांडणारे ज्येष्ठ वकील श्री नाडकर्णी यांनी उच्च न्यायालयात प्रत्येक अपीलकर्ते/ रिट याचिकाकर्त्यांची माहिती देणारा चार्ट सादर केला. संबंधित चार्ट खाली काढला आहे:

श्री. नं. / प्रस्तुत विनि	**तपशील**	**दिनांक सोपवत आहे. ओव्हर ऑफ एमेनिटी**	**की नाही हातात हात अति एमेनिटी**	**अर्ज ऐवजी अधिक एमेनिटी एफएस**	**विलंब**

यम			**अनुपालन करते सर्वांसोबत अटी**	**आय/ त्यानंतर टीडीआर गोद्रीज** आणि **बॉयस निर्णय :** ६ .२.२००९	
१. विनियम ३४	कुकरेजा कन्स्ट्रक्शन कंपनी अँड ओआरएस. व्ही.एस.	२८.१.१९९४	--नाही- बांधलेल्या रस्त्यावर गटार वाहिन्या टाकण्या	३ १.८.२००९	६-१५ वर्षे (अमेनिटी देण्याच्या

	रा ज्य[संपादन]१ महाराष्ट्र आणि ओआरए स. एसएलपी (सी) क्रमांक ५२७३.२०१९ डब्ल्यूपी (सी) क्र. १८९ ८/२००९		त आल्या नाहीत किंवा पथदिवे ही टाकण्या त आले नाहीत. त्याचे पालन न केल्यास पक्षकारां ना प्रोरेट शुल्क भरावे लागते.		तारखे पासून मोजली जाते)

			पथदिव्यां बाबत विलंब झाल्यानं तर प्रोरेट शुल्क भरण्यात आले, मलनि स्सारण वाहिन्या भरण्यात आल्या नाहीत.		
२. विनि	नानाभॉय जीजीभॉय	१. १३.०४. २००४ २.२०.३. २००१	हो	६ प्रकरणां	८-१६ वर्षे

यम ३ ३(१)	प्रा.लि.व ए .एन.आर. व्ही.एस. रा ज्य[संपाद न]१ महाराष्ट्र आणि ए .एन.आर. एसएलपी (सी) संख्या ८६६ ४/२०१९	३. २७.०३. २००२ ४. ०६.०९. २००१ ५. १३ .०२.२००६ ६ . २७.१०. १९९७ ७. २७.१०.१९९७ ८. २९.१०.१९९७ ९ २१.१२. २००२. १० १ ४.१२.२००१/२२. ०५.२००२ 11 १ ४.०८.२००		साठी -१ १.०७.२ ०१४ ४ प्रकरणां साठी १ ९.०८.२० १४ एका प्रकरणा साठी -२ ६.०८.२	(अमेनि टी देण्या च्या तारखे पासून मोज णी)

	डब्लू पी (क) क्र.५४१/२	२		०१४	
३. विनियम ३३ (१)	जितेंद्र अमृतलाल सेठ आणि ओआरए स. व्ही.एस. राज्य[संपादन]१ महाराष्ट्र आणि ओआरए	०५.०३.२००५	हो	२४.०२.२००९	४ वर्षे (अमेनिटी सुपूर्द केल्याच्या तारखेपासून मोजली जाते)

	स. एस एल पी (क) क्र.८२०४ / २०१९ डब्ल्यूपी (सी) क्र.१८२३ /२०१२				

श्री. नं. / प्रस्तुत विनियम	तपशील	दिनांक सोपवत आहे. ओव्हर ऑफ	की नाही हातात हात अति	अर्ज ऐवजी अधिक एमेनिटी एफएसआ	विलंब

		एमेनिटी	**एमेनिटी अनुपालन करते सर्वांसोबत अटी**	**य/ त्यानंतर टीडीआर गोद्रीज &बॉयस निर्णय : (०६.०२.२००९)**	
४. विनियम ३४	गीता ऊर्फ चांदणी उमेश गांधी एसएलपी (सी) क्र.१५७०२/२ ०१९	२०.०५.२००५	हो	बॅलन्ससाठी ७५% अतिरिक्त टीडीआर ऑन ० १.१२.२००	४१/२ वर्षे (अमेनिटी देण्याच्या तारखेपासून मोजली जाते)

	डब्ल्यूपी (सी) क्र.८३९/२०१५			९, २ ०.०६.२०१४ , ० १.१२.२०१४, २ ०.०२.२०१६	
५. विनियम ३४	एमसीजीएम व्ही. अपूर्वा नटवर पारेख अँड कंपनी.	० ७.०२.२००७	हो	तराजू ७५ टक्के टीडीआर १ ४.१२.२०१	उच्च न्यायालय म्हणून विलंबाचा खटला

	प ी.व्ही.एल. डी ओआरएस. एसएलपी (सी) क्र.१३३६५/२ ०१९ डब्ल्यूपी (सी) क्र.२०३/२०१ ४			१ (गोदरेज अँड बॉयस प्रकरण - २ वर्षांनंतर अर्ज)	नाही परवानगी दिली डब्लू पी
६ विनि यम ३३ (१)	ओबेराय रियालीटी ली वि एस एम जीएम आणि ए एनआर	८५२ ०/२०१९. डबलू नो ३८ ४/२०१७	२ ९.०३.० ८	१ ०.०६.२०१ ६	८ वर्ष (एमईनीति दिल्याचे तारखेपासू

	एस एल पी न.				न मोजली जाते
७. विनियम ३३ (१)	गिरधरलाल डी. रुघाणी ऊर्फ ठाकर हुफ आणि ए.एन.आर. व्ही.एस. राज्य [संपादन]१ महाराष्ट्र आणि इतर . एसएलपी (सी) क्र.५७४५	१३.१२. १९५५	हो	०५ .०८ .२०१ ४	१८ वर्षे (अमेनिटी देण्याच्या तारखेपासून गणना)

	/२०२० डब्ल्यूपी (सी) क्र.२१७० /२०१६				
८. विनियम ३३ (१)	जमील ए. हुसेन आणि ओर्स. वि. राज्य महाराष्ट्र आणि इतर एसएलपी (सी) क्र.८०७४/२० १९ डब्ल्यूपी (सी)	२९.०७.२०० ४	हो	२ ८.०७.२०१ ४	४ वर्षे दिनांक १ ७.०६.२० १० ची अधिसूचना

	क्र.२८७१/२०१५				
श्री. नं. / प्रस्तुत विनियम	**तपशील**	**दिनांक सोपवत आहे. ओव्हर ऑफ एमेनिटी**	**की नाही हातात हात अति एमेनिटी अनुपालन करते सर्वांसो बत अटी**	**अर्ज ऐवजी अधिक एमेनिटी एफएसआय/ त्यानंतर टीडीआर गोद्रीज** आणि **बॉयस निर्णय :** (	**विलंब**

				६.२.२००९	
९. विनियम ३४	बायरामजी जीजीभॉय प ्रा.लि.ए.एन. आर. व्ही.एस. रा ज्य[संपादन] १ महाराष्ट्र एसएलपी (सी) क्र.८५५२ /२०१९ डब्ल्यूपी (सी)	०५.०६ .२० ०७	हो	७५ टक्के जादा साठी अर्ज केला नाही.	९ वर्षे (डब्ल्यूपी दाखल)

	क्र.२१०७ /२०१६				
१०. विनियम ३३ (१)	एमसीजीएम व्ही. स्टारविंग एसएलपी (सी) क्र.१०४३० /२०२० डब्ल्यूपी (सी) क्र.२५३१ /२००९	२ ९.१२.२००७	हो	....	११/२ वर्षे (राज्याने नाकारल्याच्या तारखेपासून गणना केली जाते) सरकार १ ५.०७.२००८ आणि त्यानंतर डब्ल्यूपी

					दाखल ० ५.१२.२०० ९

९.१ अर्जदार - मेसर्स कुकरेजा कन्स्ट्रक्शन कंपनी, एमआरटीपी कायद्याच्या कलम १२६ (१) (बी) अंतर्गत नुकसान भरपाई मिळविण्यासाठी आवश्यक अटींची पूर्तता केली गेली नाही आणि म्हणूनच, जोपर्यंत वरील अटींचे पालन केले जात नाही, तोपर्यंत संबंधित अपीलकर्ता कायद्याच्या योजनेअंतर्गत आणि त्याअंतर्गत केलेल्या नियमांनुसार नुकसान भरपाईस पात्र ठरणार नाही. इतर याचिकाकर्त्यांबाबत बोलताना ते म्हणाले की, मुंबई महानगरपालिकेच्या म्हणण्यानुसारही त्यांनी या योजनेंतर्गत आवश्यक अटींचे पालन केले आहे आणि त्यामुळे या अपिलांमध्ये ते यशस्वी झाल्यास त्यांना नुकसान भरपाई देण्यास पात्र असल्यास त्यांच्या प्रकरणांचा विचार केला जाऊ शकतो.

९.२ गोदरेज अँड बॉयस १ ***मधील या न्यायालयाच्या निर्णयासंदर्भात मुंबई महानगरपालिकेच्या वतीने उच्च न्यायालयात मांडण्यात आलेल्या युक्तिवादाला ही ज्येष्ठ वकिलांनी जोरदार दुजोरा देण्याचा प्रयत्न केला***,पण तसे करण्यास त्यांनी स्वत:चे मन वळवले नाही. अखेर दावा करण्यास उशीर करणाऱ्या याचिकाकर्त्यांना दिलासा नाकारण्याच्या उच्च न्यायालयाच्या आदेशाचे त्यांनी समर्थन केले. उच्च न्यायालयाने संबंधित पक्षकारांना दिलासा देण्यास नकार देणे योग्य आहे, असा युक्तिवाद त्यांनी केला.

९.३ श्री नाडकर्णी यांनी समाधान व्यक्त केले की, गोदरेज आणि बॉयस १ मधील या न्यायालयाच्या निकालाच्या आधारे उच्च न्यायालयाने विलंबामुळे दिलासा नाकारणे योग्य आहे , कारण ज्या विकासकांनी आधीच टीडीआरचा लाभ घेतला आहे आणि कोणताही विरोध किंवा डेमूर न करता तो स्वीकारला आहे, ते ***गोदरेज आणि बॉयस १ मधील या न्यायालयाच्या निकालानंतर पुन्हा या प्रकरणात आंदोलन करू शकत नाहीत.***दुसरे असे की,

भूसंपादनाच्या सूचनेच्या तारखेपर्यंत एफएसआय/टीडीआरच्या स्वरूपात देय असलेल्या मोबदल्याचे वर्गीकरण करण्यात आले होते जे या प्रकरणात विकास आराखडा प्रकाशित करणे किंवा अधिग्रहण कायद्यांतर्गत प्राथमिक अधिसूचनेची तारीख असू शकते आणि मालक किंवा भाडेकरू जमिनीची किंमत असल्याने दुसर् यांदा मदत किंवा १००% टीडीआरचा अतिरिक्त दावा करू शकत नाहीत प्रकल्पाची संकल्पना ज्या तारखेला झाली किंवा लाभ प्राप्त झाला त्या तारखेपर्यंत रिट याचिका दाखल करण्याच्या तारखेस जमिनीच्या किमतीपेक्षा कमी असेल. तिसरे म्हणजे, विलंब होऊनही अतिरिक्त टीडीआर दिल्यास मालक आणि भाडेकरूयांचे अन्यायकारक संवर्धन होईल आणि त्यांना जमिनीच्या दरवाढीचा फायदा मिळू शकेल, जे जनहिताच्या विरोधात आहे. त्यामुळे या कारणास्तवही उच्च न्यायालयाने दिरंगाई आणि दिरंगाईच्या कारणास्तव दिलासा देण्यास नकार देणे रास्त होते. त्यामुळे या अपिलांमध्ये काहीही तथ्य नाही.

९.४ अभ्यासू वरिष्ठ वकिलांनी असा युक्तिवाद केला की जर या न्यायालयाने विलंब आणि त्रुटी माफ केल्या आणि त्याद्वारे उच्च न्यायालयाच्या आक्षेपार्ह निर्णयात बदल केला तर, २०२४ च्या सीए क्रमांक ९७०२ मधील अपीलकर्त्यांच्या बाबतीत, (कुकरेजा कन्स्ट्रक्शन कंपनी आणि इतर) हे न्यायालय निर्देश देऊ शकते की अनिवार्य आवश्यकतांचे पालन केल्यावरच संबंधित अपीलकर्त्याला सूचित केल्याप्रमाणे कायद्यानुसार अतिरिक्त एफएसआय / टीडीआरचा लाभ मिळू शकेल वरील तक्त्यात.

९.५ ज्येष्ठ वकील श्री नाडकर्णी यांनी आमच्या दिनांक ०८.०६.२०२४ च्या आदेशाच्या अनुषंगाने इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट कंपनी लिमिटेड आणि एव्हर-स्माईल कन्स्ट्रक्शनला एमआरटीपी कायद्याच्या कलम १२६ (१) (बी) तसेच डीसीआरनुसार १००% टीडीआर हक्कांमध्ये सवलत देण्याबाबत पुढील सूचना देण्याची मागणी केली. वरील दोन्ही संस्थांना खरोखरच १००% टीडीआर हक्क देण्यात आले यात वाद नाही, असे त्यांनी ठामपणे सांगितले. तसेच २०१७ च्या रिट याचिका क्रमांक १८६० आणि २०१० च्या

रिट याचिका क्रमांक २२६२ मध्ये उच्च न्यायालयाच्या आदेशासंदर्भात कोणतेही अपील दाखल करण्यात आलेले नाही. दिवाणी अपील क्रमांक ९७११/२०२४ व ९७१२/२०२४ मध्ये उच्च न्यायालयाने दिलेला निकाल प्रचलित कायद्याच्या अनुषंगाने निकाली काढण्यात यावा, असा युक्तिवाद ज्येष्ठ वकील श्री नाडकर्णी यांनी केला.

युक्तिवादांना उत्तर द्या:

10 त्यावर उत्तर देताना ज्येष्ठ वकील श्री समदानी आणि इतर विद्वान वकिलांनी असा युक्तिवाद केला की, गोदरेज अँड बॉयस १ मधील या न्यायालयाच्या निर्णयाविरुद्ध कोणताही युक्तिवाद करण्याची परवानगी मुंबई महापालिकेला देता येणार नाही आणि महापालिकेने उच्च न्यायालय किंवा या न्यायालयासमोर कोणताही युक्तिवाद उपस्थित केलेला नाही ज्यामुळे या निर्णयाचा पुनर्विचार होऊ शकतो. त्यामुळे ***गोदरेज अँड बॉयस १ मधील या न्यायालयाने दिलेला निकाल*** त्यांच्या खटल्यांनाही लागू करावा, अशी मागणी त्यांनी केली.

१०.१ मुंबई महानगरपालिकेने दाखल केलेल्या तीन अपिलांमधील प्रतिवादींच्या वकिलांनी मुंबई उच्च न्यायालयाने दिलेल्या आदेशाचे समर्थन केले आणि नटवर पारिख अँड कंपनी प्रायव्हेट लिमिटेड च्या प्रकरणात मुंबई उच्च न्यायालयाच्या निकालातून २०१५ च्या दिवाणी अपील क्रमांक १७४८ मध्ये दिलेल्या आदेशाचा ***विचार करता समाधान व्यक्त केले.*** या अपिलांमध्ये काहीही तथ्य नाही. त्यामुळे मुंबई महापालिकेने दाखल केलेले अपील फेटाळले जाऊ शकते, असा युक्तिवाद त्यांनी केला.

विचारकरण्यासारखे मुद्दे :

11 वरील युक्तिवादांच्या अनुषंगाने पुढील मुद्दे आपल्या विचारार्थ उभे राहतील:-

1 विलंब आणि दिरंगाईच्या कारणास्तव रिट याचिकाकर्त्यांना/ अपीलकर्त्यांना दिलासा देण्यास उच्च न्यायालयाने नकार देणे योग्य होते का?

2 प्रतिवादी-मुंबई महानगरपालिकेने दाखल केलेल्या अपिलात या न्यायालयाच्या हस्तक्षेपाची मागणी होईल का?

3 कोणता आदेश?

गोदरेज अँड बॉयस आय:

12 सुरवातीला गोदरेज अँड बॉयस १ ***मधील या न्यायालयाच्या आदेशाचा संदर्भ घेणे उपयुक्त ठरेल*** जे उच्च न्यायालयाने या प्रकरणांमध्ये अनुसरण केले आहे. या प्रकरणात, या न्यायालयाने एमआरटीपी कायद्याच्या कलम १२६ अंतर्गत योजनांमध्ये निर्दिष्ट केलेल्या उद्देशासाठी संपादित केलेल्या जमिनीच्या संदर्भात विकास हक्कांच्या योजनेचा विचार केला. एमआरटीपी कायद्याच्या कलम १२६ अन्वये योजनेत निर्दिष्ट केलेल्या सार्वजनिक हेतूसाठी आवश्यक असलेल्या भूसंपादनाच्या तीन पद्धतींचा विचार केला जातो, ज्यात खालीलप्रमाणे आहे:

"१२६. **योजनांमध्ये निर्दिष्ट केलेल्या सार्वजनिक प्रयोजनांसाठी आवश्यक जमिनीचे संपादन:**- (१) प्रारूप

प्रादेशिक आराखडा, विकास किंवा इतर कोणतीही योजना किंवा नगररचना योजना प्रसिद्ध झाल्यानंतर या अधिनियमांतर्गत कोणत्याही योजनेत किंवा योजनेत निर्दिष्ट केलेल्या कोणत्याही सार्वजनिक हेतूसाठी कोणत्याही जमिनीची आवश्यकता असल्यास किंवा राखीव असल्यास, नियोजन प्राधिकरण, विकास प्राधिकरण, किंवा जसे असेल तसे कलम ११३-अ मध्ये तरतूद केल्याखेरीज कोणतेही योग्य प्राधिकरण जमीन संपादित करू शकते.

अ मान्य केलेली रक्कम भरून कराराने, किंवा

ब अशा कोणत्याही रकमेच्या मोबदल्यात, जमीनमालक किंवा भाडेकरू, भाडेकरूला देणा-या भाडेकरूला देणे किंवा पट्टेदाराला देय देण्याकरिता नियोजन प्राधिकरण, विकास प्राधिकरण किंवा योग्य प्राधिकरणाकडे जमा करणे, पट्टेदारास देय रकमेच्या समतुल्य रक्कम हक्क आणि निष्पक्षतेत नमूद केलेल्या तत्त्वांच्या आधारे संबंधित

प्राधिकरणांपैकी कोणत्याही प्राधिकरणाने निश्चित करावी भूसंपादन, पुनर्वसन व पुनर्वसन अधिनियम, २०१३, फ्लोअर स्पेस इंडेक्स (एफएसआय) किंवा हस्तांतरणीय विकास हक्क (टीडीआर) आणि सरेंडर केलेल्या जमिनीवर त्याच्या खर्चाने अॅमेनिटीच्या विकास किंवा बांधकामाविरुद्ध अतिरिक्त फ्लोअर स्पेस इंडेक्स किंवा हस्तांतरणीय विकास हक्क, या संदर्भात तयार करण्यात आलेल्या अंतिम विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार, किंवा

क भूसंपादन, पुनर्वसन व पुनर्वसन अधिनियम, २०१३ मधील हक्क व योग्य मोबदला व पारदर्शकता कायद्यातील तरतुदींनुसार व कराराने किंवा या कलमांतर्गत फ्लोअर स्पेस इंडेक्स किंवा अतिरिक्त फ्लोअर स्पेस इंडेक्स किंवा हस्तांतरणीय विकास हक्क देऊन किंवा अधिकारातील तरतुदींनुसार अधिग्रहित केलेली जमीन (अशा प्रकारे विकसित किंवा बांधलेली असल्यास) अधिग्रहित करण्यासाठी राज्य सरकारकडे अर्ज करणे आणि भूसंपादन,

पुनर्वसन आणि पुनर्वसनातील योग्य मोबदला आणि पारदर्शकता अधिनियम, २०१३, जसे असेल तसे, नियोजन प्राधिकरण, विकास प्राधिकरण किंवा कोणत्याही योग्य प्राधिकरणातील सर्व बंधनांपासून पूर्णपणे मुक्त असेल.

2 तसा अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर अर्जात नमूद केलेली जमीन त्यात निर्दिष्ट केलेल्या सार्वजनिक हेतूसाठी आवश्यक असल्याचे राज्य सरकारचे समाधान झाल्यास किंवा राज्य सरकार (कलम ४९ अन्वये येणारी प्रकरणे वगळता व कलम ११३-अ मधील तरतुदी वगळता) स्वत: असे मत व्यक्त करीत असेल की, अशा कोणत्याही योजनेत समाविष्ट केलेली जमीन कोणत्याही सार्वजनिक कारणासाठी आवश्यक आहे, जमीन अधिग्रहण, पुनर्वसन व पुनर्वसनातील योग्य मोबदला व पारदर्शकतेचा अधिकार अधिनियम, २०१३ मधील तरतुदीनुसार अधिकृत राजपत्रात त्यासंदर्भातील घोषणा करता येईल. अशा प्रकारे प्रकाशित केलेली घोषणा,

उपरोक्त कायद्यात काहीही असली तरी, ती या कलमांतर्गत विधिवत केलेली घोषणा मानली जाईल:

परंतु उपकलम (४) मधील तरतुदींच्या अधीन राहून प्रादेशिक आराखडा, विकास आराखडा किंवा अन्य कोणतीही योजना किंवा योजना प्रारूप प्रसिद्ध झाल्याच्या तारखेपासून एक वर्ष पूर्ण झाल्यानंतर अशी कोणतीही घोषणा केली जाणार नाही.

3 सदर कलम १९ अन्वये जाहीरनामा प्रसिद्ध झाल्यानंतर जिल्हाधिकारी या अधिनियमांतर्गत जमीन संपादनाचा आदेश घेण्यास पुढे जातील; आणि त्या अधिनियमातील तरतुदी जमिनीचे बाजारमूल्य असे असेल अशा दुरुस्तीसह संबंधित जमिनीच्या संपादनास लागू होतील:-

1 नवीन शहराच्या उद्देशाने जमीन संपादित करायची असेल, तर अशा शहरासाठी विकास प्राधिकरण स्थापन करण्याची किंवा जाहीर करण्याची अधिसूचना प्रसिद्ध होण्याच्या तारखेस प्रचलित असलेले बाजारमूल्य;

2 ज्या ठिकाणी विशेष नियोजन प्राधिकरणाच्या हेतूने जमीन संपादित केली जाते, त्या भागाची अविकसित क्षेत्र म्हणून अधिसूचना प्रसिद्ध होण्याच्या तारखेस प्रचलित असलेले बाजारमूल्य; आणि

3 इतर कोणत्याही परिस्थितीत, अंतरिम विकास आराखडा, प्रारूप विकास आराखडा किंवा सर्वसमावेशक विकासासाठी क्षेत्र किंवा क्षेत्राचा आराखडा प्रकाशित करण्याच्या तारखेचे बाजारमूल्य, जे आधी असेल, किंवा जसे असेल तसे नगररचना योजनेचा मसुदा प्रकाशित करण्याच्या तारखेस:

परंतु, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना (दुसरी दुरुस्ती) अधिनियम, १९७२ लागू होण्यापूर्वी भूसंपादनाची कार्यवाही सुरू झालेल्या जमिनीचे बाजारमूल्य ठरविण्याच्या उद्देशाने या उपकलमातील कोणत्याही गोष्टीचा परिणाम होणार नाही.

परंतु या उपकलमाच्या खंड (२) च्या हेतूने महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना (दुसरी दुरुस्ती) अधिनियम, १९७२ लागू होण्यापूर्वी कलम ४० च्या उपकलम (१) अन्वये अधिसूचित केलेल्या कोणत्याही अविकसित क्षेत्रात समाविष्ट जमिनीचे बाजारमूल्य असे सुरू होण्याच्या तारखेस प्रचलित असलेले बाजारमूल्य असेल.

(४) उपकलम (२) व उपकलम (३) मधील तरतुदीत काहीही असले तरी उपकलम (२) मध्ये नमूद केलेल्या कालावधीत (किंवा महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना (सुधारणा) अधिनियम, १९९३ लागू झाल्यानंतर वरील कालावधी संपुष्टात आला असेल, तर राज्य सरकार भूसंपादनातील हक्क व योग्य मोबदला व पारदर्शकता या तरतुदींनुसार जमीन संपादनासाठी नव्याने घोषणा करू शकते, पुनर्वसन व पुनर्वसन अधिनियम, २०१३ या कलमाच्या उपकलम (२) व (३) नुसार जमीन नव्याने संपादित करण्यासाठी केलेल्या अधिकृत राजपत्रात जाहीर

केलेल्या तारखेस जमिनीचे बाजारमूल्य बाजारमूल्य असेल,

या बदलाच्या अधीन राहून.

या प्रकरणात, आम्ही एमआरटीपी कायद्याच्या कलम १२६ (१) (बी) शी संबंधित आहोत.

१२.१ एमआरटीपी कायद्याच्या कलम १२६ (१) अन्वये, जेव्हा या कायद्यांतर्गत कोणत्याही योजनेत किंवा योजनेत निर्दिष्ट केलेल्या कोणत्याही सार्वजनिक हेतूसाठी कोणत्याही वेळी जमिनीची आवश्यकता असेल किंवा राखीव असेल तेव्हा नियोजन प्राधिकरण, विकास प्राधिकरण किंवा जसे असेल तसे कोणतेही योग्य प्राधिकरण जमीनमालक किंवा भाडेकरूयांना मान्य केलेली रक्कम भरून कराराने जमीन संपादित करू शकते [कलम १२६(१) (अ)]; दुसरी पद्धत म्हणजे, वर नमूद केल्याप्रमाणे अशा कोणत्याही रकमेच्या बदल्यात जमीनमालक किंवा भाडेकरू, भाडेकरूला भाडेकरू देणे किंवा पट्टेदाराला देय देण्याकरिता नियोजन प्राधिकरण, विकास प्राधिकरण किंवा योग्य

प्राधिकरणाकडे जमा करणे, पट्टेदाराला देय देण्यासाठी, पट्टेदाराच्या व्याजाच्या मूल्याएवढी रक्कम संबंधित प्राधिकरणांपैकी कोणत्याही संबंधित प्राधिकरणाने निश्चित करावी. भूसंपादन कायदा, १८९४, फ्लोअर स्पेस इंडेक्स (एफएसआय) किंवा हस्तांतरणीय विकास हक्क (टीडीआर) मध्ये नमूद केलेली तत्त्वे:

1 विनामूल्य आणि सर्व बंधनांपासून मुक्त असलेल्या जमिनीच्या क्षेत्राविरुद्ध आणि

2 त्याद्दष्टीने तयार करण्यात आलेल्या अंतिम विकास नियंत्रण नियमावलीत [कलम १२६(१)(ब)] तरतूद केल्याप्रमाणे सरेंडर केलेल्या जमिनीवर त्याच्या खर्चाने अॅमेनिटीचा विकास किंवा बांधकाम करण्यासाठी अतिरिक्त एफएसआय किंवा टीडीआर देण्यात आला आहे.

तिसरा मार्ग म्हणजे संबंधित कायद्यांतर्गत जमीन संपादित करणे [कलम १२६(१)(क)].

१२.२ अशा प्रकारे, जमीन मालकाला जमीन "विनामूल्य"आणि "सर्व बंधनांपासून मुक्त"करण्याचा खुला आहे जो मालकास शरण आलेल्या जमिनीच्या क्षेत्रफळाच्या विरुद्ध एफएसआय किंवा टीडीआर देऊन जमीन संपादित करू शकेल. या योजनेत मालकाने स्वखर्चाने सोयीसुविधांच्या (ज्यासाठी प्लॉट आराखड्यात राखीव दाखविला आहे) बांधकामावर अतिरिक्त एफएसआय किंवा टीडीआर देण्याची तरतूद आहे.

१२.३ ***गोदरेज अँड बॉयस १*** मध्ये त्यातील अपीलकर्त्यांनी त्यांचे भूखंड विकास आराखड्यात रस्त्यांसाठी राखीव म्हणून समाविष्ट केले होते, जे त्यांनी स्वेच्छेने सरेंडर केले. तसेच त्यांनी स्वखर्चाने व संबंधित नियमावलीत नमूद केलेल्या निकषांनुसार आपापल्या जमिनीवर विकास आराखड्याचे रस्ते बांधले. या प्रकरणात सरेंडर केलेल्या भूखंडांसाठी देण्यात आलेल्या एफएसआय किंवा टीडीआरसंदर्भात पक्षकारांमध्ये कोणताही वाद नव्हता. आत्मसमर्पण केलेल्या जमिनींवर मालकाच्या खर्चाने बांधलेल्या रस्त्यांच्या एफएसआय किंवा टीडीआरबाबत हा वाद होता. रस्ते

बांधण्यासाठी त्यांना रस्त्यांच्या संपूर्ण पृष्ठभागासाठी एफएसआय किंवा टीडीआर मिळण्याचा हक्क असल्याचा दावा जमीन मालकांनी केला आहे. त्यांनी डीसीआरच्या परिशिष्ट-सातच्या परिच्छेद ६ चा आधार घेतला. मुंबई महानगरपालिकेने मात्र बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या महापालिका आयुक्तांनी काढलेल्या ०९.०४.१९९६ च्या परिपत्रकाचा आधार घेतला, ज्यात जमीनमालकाने सोयीसुविधांच्या बांधकामासाठी अतिरिक्त विकास हक्क देण्याची श्रेणीबद्ध योजना आखली, उदा. सामान्य रुग्णालय, नगरपालिका प्राथमिक शाळा इत्यादी सुविधांच्या बाबतीत इमारतीच्या बांधकाम क्षेत्राएवढा एफएसआय मंजूर केला गेला परंतु डीपी रोडच्या बाबतीत केवळ १५% क्षेत्रफळाच्या बाबतीत रस्त्याचा पृष्ठभाग. या परिपत्रकाला जमीन मालकांनी मान्यता दिली.

१२.४ या प्रकरणात मुंबई उच्च न्यायालयाने अतिरिक्त एफएसआय किंवा टीडीआर देण्यासाठी श्रेणीबद्ध योजना आणून परिपत्रकामुळे विकास हक्क प्रमाणपत्र देण्यास सक्षम

प्राधिकरणाकडून कोणत्याही प्रकारची भेदभावपूर्ण किंवा मनमानी कारवाई होण्याची शक्यता संपुष्टात आली आहे, असा महाराष्ट्र राज्याच्या वतीने मांडलेला युक्तिवाद मान्य केला होता. आत्मसमर्पण केलेल्या जमिनीवर बांधलेल्या/विकसित केलेल्या मालमत्तेच्या मूल्यानुसार आणखी अतिरिक्त टीडीआर देणे योग्य असल्याचा युक्तिवाद करण्यात आला . त्यामुळे परिशिष्ट-सातच्या परिच्छेद ६ मध्ये परिच्छेद ५ प्रमाणे 'राखीव भूखंडाच्या स्थूल क्षेत्रफळाइतके'किंवा 'क्षेत्रफळात समान'असे शब्द वापरण्यात आलेले नाहीत, असा युक्तिवाद करण्यात आला. त्याऐवजी परिच्छेद ६ मध्ये "बांधकाम / विकास क्षेत्राच्या समतुल्य"हे शब्द वापरले गेले. ते म्हणजे, नियमावलीच्या परिशिष्ट-७ मधील परिच्छेद ६ कायद्याच्या कलम १२६ (१) (ब) सह वाचणे आवश्यक आहे. या तरतुदीत "शरण आलेल्या जमिनीच्या क्षेत्रफळाविरुद्ध"आणि "शरण आलेल्या जमिनीवर पुनर्वसन च्या *विकासाविरुद्ध किंवा बांधकामाच्या विरोधात*"असे शब्द वापरण्यात आल्याचे स्पष्ट झाले . त्यामुळे अतिरिक्त

विकास हक्कचे अनुदान मालकाने स्वखर्चाने बांधलेल्या मालमत्तेच्या मूल्याच्या प्रमाणात होते आणि महापालिका आयुक्तांनी काढलेल्या परिपत्रकात विविध प्रकारच्या सोयीसुविधांचे विनिमय मूल्य त्यांच्या बांधकाम खर्चानुसार व इतर संबंधित बाबींवर अवलंबून टक्केवारीनुसार मोजले जाते.

१२.५ मात्र मुंबई उच्च न्यायालयाने स्वीकारलेले वरील म्हणणे या न्यायालयाने मान्य केले नाही आणि मुंबई उच्च न्यायालयाचा निर्णय रद्द बातल ठरविण्यात आला. असे करताना त्यातील याचिकाकर्त्यांच्या वतीने युक्तिवाद मान्य करण्यात आला की, या तरतुदीत दोन स्वतंत्र शीर्षकाखाली एफएसआय किंवा टीडीआर देण्याची स्पष्ट कल्पना आहे: एक, जमिनीसाठी आणि दुसरे, ज्या अॅमेनिटीसाठी जमीन मालकाच्या खर्चाने विकास आराखड्यात निश्चित करण्यात आली होती, त्याच्या बांधकामासाठी. कलम 2 (९-ए) मध्ये टीडीआर समाविष्ट करण्याचा "विकास अधिकार"परिभाषित केला आहे आणि कलम १२६ (१) (बी) खालीलप्रमाणे तरतूद केली आहे:

1 विनामूल्य हस्तांतरित केलेल्या जमिनीच्या क्षेत्रफळावर एफएसआय किंवा टीडीआर देणे, आणि

2 तसेच, अंतिम विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार मालकाच्या खर्चाने सरेंडर केलेल्या जमिनीवर अॅमेनिटीचा विकास किंवा बांधकाम करण्यासाठी अतिरिक्त एफएसआय किंवा टीडीआर देण्यात यावा.

१२.६ वरील (१) च्या बाबतीत एफएसआय किंवा टीडीआर सरेंडर भूखंडाच्या एकूण क्षेत्रफळाएवढा असेल आणि (२) वरील म्हणजे अॅमेनिटी च्या बांधकामासाठी एफएसआय किंवा टीडीआरची मर्यादा जमिनीवर केलेल्या बांधकाम/ विकासाच्या क्षेत्रफळाएवढी असेल.

१२.७ त्या विनियम ३४ मध्ये विकास हक्कांच्या हस्तांतरणीयतेसाठी तरतुदी करण्यात आल्या आणि नियम ३४ मध्ये नमूद परिशिष्ट-7 मध्ये दोन शीर्षकांखाली ग्राह्य एफएसआय किंवा टीडीआरच्या मर्यादेची तरतूद करण्यात आली. *परिशिष्ट-७ च्या परिच्छेद ६*

मध्ये शरण आलेल्या जमिनीवर केलेल्या बांधकाम किंवा विकासाच्या "क्षेत्रफळाच्या समतुल्य"या शब्दाचा अर्थ "बांधकाम / विकासाच्या *क्षेत्रफळाच्या* समतुल्य"असा असेल , म्हणजेच अतिरिक्त डीआर सरेंडर केलेल्या जमिनीवर बांधलेल्या/विकसित केलेल्या क्षेत्राइतकाच असेल. त्यामुळे व्हेरिएबल आणि स्लाइडिंग स्केलवर अतिरिक्त टीडीआर देण्यामध्ये फरक करता येणार नाही

महापालिका आयुक्तांनी काढलेल्या परिपत्रकाच्या आधारे बांधण्यात आलेल्या सोयीसुविधांसाठी सरेंडर केलेल्या जागेवर. तसेच, हे परिपत्रक नियमावलीतील तरतुदींना डावलून चालणार नाही. पुढे असे निदर्शनास आले की, "*विनामूल्य शरण आलेल्या जमिनीच्या क्षेत्रफळाच्या विरोधात"*आणि *"शरण आलेल्या जमिनीवर विकास किंवा बांधकामाच्या विरोधात"*या शब्दांचा अर्थ "त्या बदल्यात , त्याबदल्यात; समतुल्य किंवा सेट-ऑफ म्हणून; त्याऐवजी". कलम १२६ (१) (ब) हे जमीनमालकाला सरेंडर केलेल्या जमिनीवर विकास किंवा बांधकाम क्षेत्राच्या प्रमाणात भरपाई होती. अशा प्रकारे, नियमांच्या परिशिष्ट-7 च्या

परिच्छेद ५ मध्ये, *"रारवीव भूखंडाच्या स्थूल क्षेत्रफळाच्या बरोबरीने"*हा शब्द मोकळ्या जमिनीशी संबंधित होता आणि परिशिष्टाच्या परिच्छेद ६ मध्ये *"बांधकाम / विकासाच्या क्षेत्रफळाच्या समतुल्य"या शब्दाचा* अर्थ असा होईल की "बांधकाम किंवा विकासाचे क्षेत्रफळ"हे समतुल्यतेचे मोजमाप आहे. त्यामुळे समतुल्यता ठरविण्यासाठी दुसरा कोणताही आधार असू शकत नाही. त्यामुळे हे परिपत्रक कायद्याच्या अधिकाराविना असल्याचे ठरविण्यात आले.

नटवर पारीख आणि कंपनी प्रा.

13 उच्च न्यायालयाच्या निर्णयापूर्वी ***नटवर पारिख अँड कंपनी प्रा.***मुंबई उच्च न्यायालयात रिट याचिका दाखल करण्यात आली असून, रिट याचिकेशी जोडलेल्या अनुसूचीत नमूद केल्याप्रमाणे उर्वरित ७५ टक्के क्षेत्रासाठी अतिरिक्त टीडीआर/विकास हक्क प्रमाणपत्र (डीआरसी) देण्याचे निर्देश द्यावेत, अशी मागणी करणारी रिट याचिका दाखल करण्यात आली आहे. त्या

प्रकरणातही त्यातील प्रतिवादींना ठराविक डीपी रोडच्या बांधकामाच्या मोबदल्यात २५ टक्के टीडीआर/डीआरसी देण्यात आली होती आणि संबंधित वेळी प्रत्यक्ष केलेल्या कामाबाबत कोणतेही आव्हान नव्हते. ***गोदरेज अँड बॉयस १*** या खटल्यात या न्यायालयाने दिलेल्या निकालानंतर त्यातील याचिकाकर्त्याने याचिका दाखल केली. प्रतिवादी मुंबई महानगरपालिकेने दुहेरी युक्तिवादावर ते नाकारण्याचा प्रयत्न केला: *एक,* विलंब आणि दिरंगाई; आणि *दुसरे म्हणजे,* डीपी रोडच्या बांधकामाविषयी तथ्यांवर मुद्दे पुन्हा उघडण्याचा प्रयत्न केला गेला. आधीच २५ टक्के टीडीआर देण्यात आला आहे आणि त्यामुळे त्या आधारावर वाद पुन्हा सुरू होऊ शकत नाही आणि याचिकाकर्त्याला मागणीनुसार उर्वरित ७५ टक्के टीडीआर/डीआरसीमिळण्याचा हक्क हाच प्रश्न उरला आहे.

१३.१ त्यात याचिकाकर्त्याने तसे केले नाही, असा युक्तिवादही प्रतिवादी-महामंडळाकडून उपस्थित करण्याची मागणी करण्यात आली होती. नियम ३४, परिशिष्ट-७, पारस ५ व ६

अन्वये विचार केल्याप्रमाणे अमेनिटीवर आधारित. याचिकाकर्त्याच्या अधिकारावर यापूर्वीच शिक्कामोर्तब झाले असून कारवाईचे कारण कायम आहे, त्यामुळे विलंब आणि दिरंगाईचा प्रश्नच उद्भवत नाही, असे सांगून हा युक्तिवादही फेटाळण्यात आला. त्यामुळे उर्वरित ७५ टक्के क्षेत्रासाठी अतिरिक्त टीडीआर देण्याचे निर्देश देण्यात आले. ***बृहन्मुंबई महानगरपालिका विरुद्ध यशवंत जगन्नाथ वैती*****(२०११) ११ *एससीसी ८८* (*"यशवंत जगन्नाथ वैती"*) *या खटल्यात या न्यायालयाने दिलेल्या निकालाने या खटल्यात उपस्थित करण्यात आलेले मुद्दे*** "इतर कारणांसाठीही"निकाली काढण्यात आले आहेत, असेही निदर्शनास आले.

१३.२ २०१५ ***च्या दिवाणी अपील क्रमांक*** १७४८ ***मध्ये (बृहन्मुंबई महानगरपालिका विरुद्ध नटवर पारिख अँड कंपनी प्रा.***या न्यायालयाने दिनांक ०५.०५.२०१६ च्या आदेशाद्वारे स्पष्टपणे नमूद केले आहे की संपूर्ण प्रकरणाचा पुनर्विचार करण्यास आणि ***गोदरेज अँड बॉयस*** 1 मध्ये यापूर्वी दिलेला

निकाल पूर्वलक्षी प्रभावाने लागू करावा की नाही याचा निर्णय घेण्यास उशीर झाला आहे. ***गोदरेज अँड बॉयस आय*** चे म्हणणे ऐकले जात असताना हा विषय चिघळायला हवा होता. त्यावेळी या न्यायालयाने दिलेल्या वरील निर्णयाचा लाभ घेण्याच्या प्रतीक्षेत असलेल्या ८९ अर्जदारांनी प्रकरणांच्या वस्तुस्थितीवर विचार करावा आणि वाद निर्माण झाल्यास योग्य न्यायालय या प्रकरणी निर्णय घेईल, असे निरीक्षण नोंदविण्यात आले. त्यामुळे मुंबई महापालिकेने दाखल केलेले दिवाणी अपील फेटाळण्यात आले.

गोदरेज अँड बॉयस २:

14 गोदरेज अँड बॉयस द्वितीय ***प्रकरणात या न्यायालयाच्या आणखी एका निर्णयाचा संदर्भ देणे उपयुक्त ठरेल.***या प्रकरणात मनोरंजन मैदान या अॅमेनिटीच्या बांधकाम व विकासासाठी एकूण ३१,०५७.३० चौरस मीटर क्षेत्रफळासाठी डीआरसी देण्यासंदर्भात दोन प्रश्न विचारार्थ उभे राहिले. त्यात अपीलकर्त्यांनी दावा फेटाळून लावला आहे, असा निष्कर्ष काढणे उच्च न्यायालयाचे

योग्य आहे का, हा एक प्रश्न विचारात घेण्यात आला. या प्रकरणातील वस्तुस्थितीचा विचार करून या न्यायालयाने दिनांक *१७.०४.१९९८ च्या अर्जाद्वारे केलेला अतिरिक्त टीडीआर मंजूर करण्यासाठी महामंडळाने दिनांक २७.११.१९९८ च्या पत्राद्वारे केलेला दावा फेटाळणे; संबंधित संस्थेच्या वादाचे निर्णयाने निराकरण करणे याची* दखल घेतली.

या न्यायालयाने दिनांक ०६.०२.२००९ रोजी ***गोदरेज अँड बॉयस* १**(स्वतःचे प्रकरण) मध्ये अतिरिक्त टीडीआर मंजूर करण्यासाठी केलेला अर्ज फेटाळला जात असून सन २०१० मध्ये नव्याने रिट याचिका दाखल केली जात आहे. मुंबई महानगरपालिकेने उपस्थित केलेल्या युक्तिवादाच्या अनुषंगाने या न्यायालयाने परित्यागाच्या कायद्याचा विचार केला आणि परिच्छेद १५ ते १८ मध्ये खालीलप्रमाणे निरीक्षण नोंदविले:

"१५. परित्यागाचा नियम *इन्व्हिटो बेनिफिशिअम नॉन डातूर* या वाक्यावर आधारित आहे. याचा अर्थ असा की कायदा

माणसाला असे कोणतेही अधिकार किंवा लाभ देत नाही जे त्याला नको आहे. *पी. दास मुनी रेड्डी* वि. *पी. अप्पा राव*, या न्यायालयाने असे म्हटले आहे की "*अधिकाराचा त्याग करणे हे केवळ माफी, संमती किंवा लाचेपेक्षा बरेच काही आहे.... माफी म्हणजे ज्ञात हक्क किंवा फायदा, लाभ, दावा किंवा विशेषाधिकार यांचा जाणीवपूर्वक त्याग करणे...*". या निर्णयाच्या परिच्छेद १३ मध्ये या न्यायालयाने खालील शब्दांत कायदा मांडला आहे.

> **“१६.... अस्तित्वात नसलेल्या अधिकाराची माफी होऊ शकत नाही. त्याचप्रमाणे कर्जमाफीच्या वेळी जो अधिकार म्हणून कुणाचा नाही तो माफ करता येत नाही. ...”**

१६ प्रतिवादींनी मान्य केले किंवा न मान्य केले तरी ०९.०४.१९९६ च्या परिपत्रकात काही विशिष्ट परिस्थितीत मालकांना अतिरिक्त टीडीआर घेण्याचा अधिकार संपुष्टात आला. या परिपत्रकाला या न्यायालयापुढे आव्हान देण्यात आले आणि *गोदरेज अँड बॉयस*

मॅन्युफॅक्चरिंग कंपनी लिमिटेड मधील या न्यायालयाचा निर्णय ०६.०२.२००९ रोजी देण्यात आला. आम्ही आधी म्हटल्याप्रमाणे, *गोदरेज अँड बॉयस मॅन्युफॅक्चरिंग कंपनी लिमिटेडमधील* निर्णय हा इतर काही मालमत्तेच्या बाबतीत असला तरी येथे अगदी अपीलकर्ता क्रमांक १ च्या बाबतीत होता.

१७ वेगळ्या शब्दांत सांगायचे झाले तर महापालिकेने २७.११.१९९८ च्या नाकर्तेपणाच्या आदेशात अतिरिक्त टीडीआर देण्यास अडथळा म्हणून जे नमूद केले होते, तो पहिल्या फेरीतील आव्हानाचा विषय होता. दुसर् या मालमत्तेच्या बाबतीत हे येथे अत्यंत अपीलकर्ता क्रमांक १ ने केले होते. पहिल्या फेरीतील हा निर्णय अपीलकर्ता क्रमांक एकच्या विरोधात गेला असता, तर 'प्रचलित धोरणा'च्या आधारे अतिरिक्त टीडीआरसाठी अपीलकर्त्यांचा दावा फेटाळणेअंतिम आणि निर्विवाद ठरले असते.

18 म्हणजेच १९९६ ते २००९ या कालावधीत अतिरिक्त टीडीआर चा दावा करण्याचा अधिकार निलंबित अॅनिमेशनमध्ये होता. त्यामुळे याचिकाकर्त्यांना त्यांच्या उजव्या बाजूचे ढग साफ होईपर्यंत वाट पाहावी लागली.या ढगाळ हवामानाच्याकाळात चिकाकर्त्यांनी केलेली प्रतिक्षा, परित्याग करण्यासारखे आहे, असे म्हणणे स्पष्टपणे अन्यायकारक आणि अस्वीकार्य आहे. त्यामुळे उच्च न्यायालयाने प्रश्न क्रमांक १ वर नोंदवलेला निकाल कायद्याशी किंवा सध्याच्या खटल्यातील वस्तुस्थितीशी सुसंगत नाही आणि त्यामुळे प्रश्न

क्रमांक १ चे उत्तर अपीलकर्त्यांच्या बाजूने द्यावे लागेल.

(आम्ही अधोरेखित केलेले)

१४.१ पुढील प्रश् न असा होता की, उच्च न्यायालयाने ज्या निष्कर्षाप्रत अपीलकर्त्याने अॅमेनिटी विकसित केली नाही आणि होऊ शकली नाही, विशेषत: वैधानिक तरतुदी आणि खटल्यातील वस्तुस्थिती लक्षात घेता कोणत्याही हस्तक्षेपाची आवश्यकता आहे का? कलम १२६ (१) (ब) मधील वैधानिक तरतुदींमध्ये या प्रकरणांमध्ये अधिकार् यांनी कोणता दृष्टिकोन ठेवला पाहिजे याबद्दल जाहिरात करण्यात आली होती आणि या न्यायालयाने खालीलप्रमाणे निरीक्षण नोंदवले:

"२१.आपण आधी नमूद केल्याप्रमाणे दिनांक २५.०३.१९९१ पासून महाराष्ट्र अधिनियम १० अन्वये कलम १२६ च्या

उपकलम (१) मध्ये प्रतिस्थापन करून खंड (अ), (ब) व (क) समाविष्ट करण्यात आले.

22 कलम १२६ (१) नुसार, प्रादेशिक आराखडा किंवा विकास आराखड्याचा मसुदा प्रसिद्ध झाल्यानंतर नियोजन प्राधिकरण किंवा विकास प्राधिकरणाला आराखड्यात नमूद केलेल्या कोणत्याही सार्वजनिक हेतूसाठी कोणतीही जमीन आवश्यक किंवा राखीव असल्याचे आढळल्यास असे प्राधिकरण त्या सार्वजनिक हेतूसाठी जमीन संपादित करू शकते. हे संपादन खंड (अ), (ब) आणि (क) मध्ये दर्शविलेल्या तीन वेगवेगळ्या पद्धतींद्वारे केले जाऊ शकते. कलम

१२६ च्या उपकलम (१) मधील खंड (अ), (ब) व (क) मध्ये सोप्या भाषेत विहित केलेल्या संपादनाच्या पद्धती पुढीलप्रमाणे :-

1 मालकाबरोबर केलेल्या करारादवारे, मान्य केलेली रक्कम भरून अधिग्रहण केले जाऊ शकते;

2 पर्यायाने, कोणत्याही देयकाच्या बदल्यात एफएसआय किंवा टीडीआर देऊन अधिग्रहण केले जाऊ शकते, अतिरिक्त मालकाच्या खर्चाने सरेंडर केलेल्या जमिनीवर अॅमेनिटीचा विकास किंवा बांधकाम करण्यासाठी एफएसआय किंवा अतिरिक्त टीडीआर; किंवा

3 भूसंपादन, पुनर्वसन व पुनर्वसनातील योग्य मोबदला व पारदर्शकतेचा अधिकार अधिनियम, २०१३ अन्वये

भूसंपादनाची प्रक्रिया सुरू करण्याची विनंती राज्य सरकारला केली जाऊ शकते.

23 कलम १२६ च्या उपकलम (१) च्या खंड (ब) मध्ये दर्शविलेल्या भूसंपादनाच्या दुसर् या पद्धतीशी आमचा संबंध आहे. या कलमानुसार, जमीन संपादनाचा मोबदला रोख स्वरूपात न देता दोन गोष्टींच्या स्वरूपात दिला जाईल, (१) जमिनीच्या क्षेत्रफळासाठी एफएसआय किंवा टीडीआर अशा दोन गोष्टींच्या स्वरूपात दिला जाईल, हे मान्य करण्याचा अधिकार मालक आणि नियोजन प्राधिकरणाला देण्यात आला आहे; आणि (२) सरेंडर केलेल्या जमिनीवरील

अॅमेनिटीच्या विकास किंवा बांधकामाविरुद्ध अतिरिक्त एफएसआय किंवा अतिरिक्त टीडीआर.

24 हे प्रकरण कलम (ब) मध्ये समाविष्ट आहे, यावर पक्षकारांची सहमती झाली की, न्यायालयांनी पाहणे आवश्यक आहे : (१) नुकसान भरपाईच्या रकमेच्या बदल्यात एफएसआय किंवा टीडीआर देण्यास पक्षकारांनी सहमती दर्शविली होती का?; आणि (२) आत्मसमर्पण केलेल्या जमिनीवरील अॅमेनिटीच्या विकास साठी किंवा बांधकामासाठी अतिरिक्त एफएसआय किंवा अतिरिक्त टीडीआर देण्याचा वैध

दावा आहे की नाही मालकाच्या किंमतीवर?".

१४.२ त्यामध्ये अपीलकर्त्यांनी जमीन सरेंडर केली आणि नुकसान भरपाईच्या बदल्यात टीडीआर स्वीकारला या तथ्यांवर कोणताही वाद नाही, असे निरीक्षण या न्यायालयाने नोंदवले. प्रश्न एवढाच होता की पक्षकारांनी खालीलप्रमाणे असलेल्या खंड (ब) च्या शेवटच्या अवयवाचे समाधान केले आहे का?

"२६. ..... तसेच या संदर्भात तयार करण्यात आलेल्या अंतिम विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार आत्मसमर्पण केलेल्या जमिनीवर त्याच्या खर्चाने अॅमेनिटीचा विकास किंवा बांधकाम करण्याविरुद्ध अतिरिक्त फ्लोअर स्पेस

इंडेक्स किंवा हस्तांतरणीय विकास हक्क देखील प्रदान केले आहेत.

१४.३ जमीन मालकाने आत्मसमर्पण केलेल्या जमिनीवर स्वत:च्या खर्चाने अॅमेनिटी विकसित करणे किंवा बांधणे बंधनकारक असून नियोजन प्राधिकरणाला अतिरिक्त एफएसआय किंवा अतिरिक्त टीडीआर देऊन त्याची पूर्तता करावी लागते, असे निदर्शनास आले. वस्तुस्थितीआणि कायद्याच्या आधारे या मुद्यावर विचार करताना या न्यायालयाने कायद्याच्या कलम २ (२) आणि २ (७) मधील अनुक्रमे "अॅमेनिटी"आणि "विकास"या शब्दांच्या व्याख्येचा उल्लेख केला आणि असे निरीक्षण

नोंदवले की "अॅमेनिटी"या शब्दाचा अर्थ मनोरंजनाच्या कारणांसह अनेक गोष्टींचा आहे ज्यासंदर्भात या प्रकरणात वाद निर्माण झाला. त्यातील अपीलकर्त्याने करमणुकीची मैदाने विकसित केली नाहीत का, यावरून वाद निर्माण झाला होता. "विकास"या शब्दाचा विचार करताना असे लक्षात आले की ते व्यापक आयातीचे होते आणि प्रत्यक्षात कायद्याच्या कलम १२६ च्या उपकलम (१) च्या खंड (ब) मध्ये (१) विकास या दोन्ही अभिव्यक्तींचा वापर करण्यात आला आहे; आणि (२) बांधकाम. त्यामुळे 'विकास'या शब्दाचा अर्थ बांधकामाचा समावेश असू शकेल किंवा नसेल,

असा कोणताही उपक्रम समजून घ्यावा लागेल. म्हणूनच, या प्रकरणातील प्रश्न असा होता की, त्यातील अपीलकर्त्याने अंतिम डीसीआरच्या संदर्भात तपासली पाहिजे अशी कोणतीही अॅमेनिटी विकसित केली आहे किंवा बांधली आहे का? रेग्युलेशन २(७) मध्ये करमणुकीच्या कारणांचा समावेश असलेल्या अॅमेनिटीच्या व्याख्येचा उल्लेख करताना नियम ३४ चा संदर्भ देण्यात आला आणि असे निदर्शनास आले की १५.१०.१९९७ च्या आदेशाद्वारे परिशिष्ट-७ नंतर परिशिष्ट-७-अ असे नामकरण करण्यात आले . नियम ३४ मधील कलम (५), (६)

आणि (७) हे उच्च न्यायालयासमोरील वादाचे मूळ असल्याचे निदर्शनास आले.

१४.४ या प्रकरणातील सर्व पत्रव्यवहाराचा अभ्यास केला असता असे निदर्शनास आले की, त्यामध्ये अर्जदार क्रमांक १ ने आर्किटेक्टच्या माध्यमातून जमिनीचा ताबा मिळेपर्यंत केलेले सर्व उपक्रम अॅमेनिटीचा विकास आणि अतिरिक्त टीडीआर देण्याच्या दिशेने नव्हते. महापालिकेने जमिनीचे सरेंडर स्वीकारावे आणि टीडीआर द्यावा या प्रयत्नांचा एक भाग म्हणून ही सर्व कामे हाती घेण्यात आली. या प्रकरणातील वस्तुस्थितीवर असे म्हटले गेले की, अतिरिक्त

टीडीआर मिळण्यासाठी त्यातील अपीलकर्ते क्रमांक १ आणि २ यांनी कायद्याने आवश्यक असलेली कोणतीही हमी विकसित केलेली नाही. त्यामुळे वस्तुस्थितीच्या आधारे अपीलकर्त्याला अतिरिक्त टीडीआर चा अधिकार नाही, असा निर्वाळा देण्यात आला. त्यानुसार उच्च न्यायालयाच्या मतावर शिक्कामोर्तब होऊन अपील फेटाळण्यात आले.

***यशवंत जगन्नाथ वैती*:**

15 यशवंत जगन्नाथ वैती ***मध्ये*** वस्तुस्थिती अशी होती की, त्यातील प्रतिवादींची मुलुंड गावात १०,००० चौरस यार्ड जमीन होती, जी ग्रेटर बॉम्बेच्या हद्दीत येते. बृहन्मुंबईसाठी १९५७ साली विकास आराखडा मंजूर करण्यात आला. ही जागा गोदाम ा च्या

बांधकामासाठी सार्वजनिक हेतूने राखीव दाखवण्यात आली होती. मात्र, ट्रक टर्मिनल म्हणून तात्पुरत्या वापरासाठी १० हजार चौरस यार्डचा ताबा बृहन्मुंबई महानगरपालिकेला देण्याचा खासगी करार प्रतिवादी आणि अन्य चार सहमालकांनी केला. या जागेचा वापर टाऊन ड्युटी ऑफिस म्हणूनही केला जाणार होता. १८.०९.१९६१ रोजी ताबा देण्यात आला. नोव्हेंबर १९९८ पर्यंत या जमिनीचा अन्य कोणत्याही वापरात वापर करण्यात आला नव्हता. त्यामुळे १९८८ ची रिट याचिका क्रमांक ३४३७ दाखल करण्यात आली होती, ज्यात जमीन संपादित करण्यास पात्र नसल्याचे जाहीर करण्यात आले होते, ज्यामुळे एमसीजीबीने निर्यात जकात कार्यालय स्थापन करण्याच्या आणि बांधण्याच्या उद्देशाने ३५०० चौरस मीटर क्षेत्र संपादित आणि टिकवून ठेवण्यास सहमती दर्शविली. त्यामध्ये प्रतिवादींनी निर्यात कार्यालय बांधले आणि आजूबाजूच्या परिसराचा ही विकास केला. निर्यात कार्यालय आणि अंगणाचा ताबा एमसीजीबीकडे देण्यात आला असून त्यासाठी ताबा पावतीही देण्यात आली होती. निर्यात कार्यालयाचे बांधकाम क्षेत्र

१०० टक्के क्षेत्रफळाच्या ३५०० चौरस मीटर इतके असल्याने टीडीआरसाठी प्रतिवादींनी अर्ज केला होता. मात्र, निर्यात कार्यालयाभोवतीच्या निर्यात प्रांगणाच्या विकासाच्या मोबदल्यात अतिरिक्त हस्तांतरणीय अधिकारांचा विचार केल्यास तो ४६६.९६ चौरस मीटरपर्यंत मर्यादित ठेवण्यात आला असून तो अंगणाच्या बांधलेल्या क्षेत्राच्या १५ टक्के आहे.

१५.१ त्यांच्या विनंतीला अनुकूल प्रतिसाद न मिळाल्याने प्रतिवादींनी रिट याचिका दाखल केली जी उच्च न्यायालयाने मान्य केली. उच्च न्यायालयाने दिलासा देताना ***गोदरेज अँड बॉयस १ मधील या न्यायालयाच्या निर्णयाचा आधार घेतला.*** *एमसीजीबीने दाखल केलेल्या अपिलात* गोदरेज अँड बॉयस १ च्या परिपत्रकाचा गोदरेज अँड बॉयस १ ***वर कोणताही परिणाम होत नसल्याच्या युक्तिवादासह अनेक युक्तिवाद उपस्थित करण्यात आले*** होते, कारण नगरपरिषदेच्या आवश्यकतेनुसार रस्ते बांधल्यानंतर जमीन मालकांनी आपला भूखंड सरेंडर केल्यानंतर हे परिपत्रक जारी करण्यात आले होते, तर या

प्रकरणात प्रतिवादी क्रमांक १ आणि ३ ने निर्यातीचे बांधकाम पूर्ण करण्यापूर्वी हे परिपत्रक जारी करण्यात आले होते अंगणाचे कार्यालय व डांबरीकरण व ताबा सुपूर्द करणे. ***गोदरेज अँड बॉयस १ मधील या न्यायालयाच्या निर्णयात फरक करण्यासाठी अनेक युक्तिवाद करण्यात आले.***या न्यायालयाने असे निरीक्षण नोंदवले की प्रतिवादीने त्यामध्ये केलेली कामे अयोग्य आहेत आणि दिनांक ०९.०४.१९९६ च्या परिपत्रकाचा या प्रकरणावर कोणताही परिणाम झाला नाही कारण ते १०.०३.१९९२ रोजी रिट याचिकेतील तडजोड आणि २२. ०२.१९९५ रोजीचे आशयपत्र जारी केल्यानंतर जारी करण्यात आले होते. त्यानुसार प्रतिवादी एमसीजीबीने दाखल केलेले अपील फेटाळण्यात आले.

१५.२ या निकालातील या न्यायालयाचा युक्तिवाद या प्रकरणांना सरसकट लागू होतो. त्यात प्रतिवादीने दाखल केलेली रिट याचिका मंजूर करून अंगणाचे डांबरीकरण करून

त्याचा विकास करण्याविरुद्ध १०० टक्के टीडीआर देणे उच्च न्यायालयाने योग्य असल्याचे मत या न्यायालयाने नोंदवले.

विलंब आणि लाच:

16 मात्र, याचिकाकर्त्यांनी दाखल केलेल्या बहुतांश रिट याचिका मुंबई उच्च न्यायालयाने दिरंगाई आणि दिरंगाईच्या कारणास्तव फेटाळून लावल्या. गोदरेज ***अँड बॉयस २ मधील या न्यायालयाने*** दावा मागे घेण्याच्या पैलूवर दिलेला निकाल आम्ही आधीच जाहीर केला आहे. विद्वान वरिष्ठ वकील आणि अपीलकर्त्यांचे विद्वान वकील यांचे युक्तिवाद पुनरावृत्तीची मागणी करणार नाहीत.

17 या टप्प्यावर, आम्ही संबंधित पक्षांच्या विद्वान वरिष्ठ वकिलांनी आधार घेतलेल्या काही निर्णयांचा विचार करू.

विलंब आणि दिरंगाई या मुद्दय़ाचा विचार करताना न्यायालयांच्या विवेकबुद्धीच्या प्रश्नावर, विद्या ***देवी विरुद्ध हिमाचलप्रदेश राज्य*** **(२०२०) २** ***एससीसी*** **५६९ (*"विद्या देवी"*)** ***या खटल्यात*** या न्यायालयाने खालीलप्रमाणे नमूद केले,

"१२.२. सर्वोच्च न्यायालयात जाण्यात अपीलकर्त्याचा विलंब आणि दिरंगाई चा राज्याने केलेला युक्तिवादही फेटाळला जाऊ शकतो. सतत च्या कारवाईच्या कारणास्तव **किंवा परिस्थितीमुळे न्यायालयाच्या न्यायालयीन विवेकबुद्धीला धक्का बसल्यास** विलंब आणि दिरंगाई उपस्थित केली जाऊ शकत नाही.**विलंबाची माफी ही न्यायालयीन विवेकबुद्धीची बाब आहे, जी एखाद्या खटल्याच्या वस्तुस्थिती आणि परिस्थितीमध्ये विवेकी आणि वाजवी पणे वापरली गेली पाहिजे.**हे मूलभूत अधिकारांचे उल्लंघन आणि त्यावर काय उपाय केला जातो आणि विलंब केव्हा आणि कसा झाला यावर अवलंबून असेल. **न्यायालयांना पुरेसा न्याय देण्यासाठी त्यांच्या घटनात्मक अधिकारक्षेत्राचा वापर करण्यासाठी मर्यादेचा कालावधी निश्चित केलेला नाही.**"

(जोर दिला आहे)

१७.१ दिरंगाई आणि दिरंगाई माफ करण्यासाठी विवेकाचा वापर करताना न्यायालयाने कोणत्या तत्त्वांचा आधार घ्यावा, या प्रश्नावर खालील निर्णय उद्बोधक आहेत.

अ देहरी रोहतास लाईट कंपनी लिमिटेड विरुद्ध जिल्हा बोर्ड, ***भोजपूर***(१९९२) ***२ एससीसी ५९८ या खटल्यात*** या न्यायालयाने नमूद केले की:

> "१३... दिरंगाई किंवा विलंबाच्या कारणास्तव पक्षकाराला दिलेला दिलासा ज्या तत्त्वावर नाकारला जातो, तो म्हणजे याचिका दाखल करण्यास उशीर झाल्यामुळे इतरांना मिळालेल्या अधिकारांना विलंबाचे वाजवी स्पष्टीकरण मिळाल्याशिवाय बाधा येऊ देऊ नये. **अशा प्रकरणांतील विलंब निश्चित करण्याची खरी कसोटी ही आहे की समांतर अधिकार निर्माण होण्यापूर्वी याचिकाकर्त्याने रिट कोर्टात यावे**

आणि वेळ वाया जाणे हे कोणत्याही हलगर्जीपणामुळे किंवा निष्काळजीपणामुळे होत नाही. ही परीक्षा वेळेच्या शारीरिक धावण्याबाबत नसते. जिथे वर्तनाला योग्य ठरवणारी परिस्थिती अस्तित्वात आहे, तिथे उघड होणारी बेकायदेशीरता केवळ लाचांच्या आधारावर टिकवता येत नाही.

(जोर दिला आहे)

ब ***तुकाराम काना जोशी विरुद्ध महाराष्ट्र औद्योगिकविकास महामंडळ*(२०१३) १ *एससीसी* ३५३,** हे कायद्याची कोणतीही परवानगी न घेता राज्याने जमिनीचा ताबा घेतल्याच्या संदर्भात न्यायालयाने खालील प्रमाणे निर्णय दिला.

"१२... आपली राज्यघटना सेंद्रिय आणि लवचिक आहे. दिलासा देण्याच्या अधिकारक्षेत्राचा वापर नाकारण्यासाठी विलंब

आणि दिरंगाई हा विवेकाचा मार्ग म्हणून अवलंबला जातो. आणखी एक पैलू आहे. न्यायालयाने न्यायालयीन विवेकाचा वापर करणे आवश्यक आहे. **वरील विवेक प्रकरणे वस्तुस्थिती आणि परिस्थितीवर अवलंबून असतो. उशीर आणि दिरंगाई हा विवेकाचा वापर नाकारण्याचा एक पैलू आहे. हा पूर्ण अडथळा नाही. कमी करणारे घटक, कारणक्रियेचे सातत्य इत्यादी असू शकतात.**शिवाय या संपूर्ण प्रकरणामुळे न्यायालयीन विवेकबुद्धीला धक्का बसत असेल, तर न्यायालयाने विवेकाचा अधिक वापर केला पाहिजे, जेव्हा कोणत्याही तृतीयपंथी यांचे हित संबंध गुंतलेले नाहीत.

(जोर दिला आहे)

क काझी मोईनुद्दीन काझी बशीरोद्दीन विरुद्ध महाराष्ट्र***पर्यटन विकास महामंडळ***, २०२२ ***एससीसी ऑनलाईन एससी*** १३२५ ***या प्रकरणात***, ***परिच्छेद*** २६ ***वर***, या न्यायालयाने नमूद केले की, जमीन गमावलेल्यांना नुकसान भरपाईची रक्कम देण्याशी संबंधित प्रकरणांमध्ये, जर दोन्ही मते शक्य असतील तर, इतर दृष्टिकोनाऐवजी न्यायाच्या हेतूला चालना देणाऱ्या दृष्टिकोनाला नेहमीच प्राधान्य दिले पाहिजे, जे केवळ तांत्रिक गोष्टींवरून आपली ताकद मिळवू शकते.

१७.२ अधिकारांचा त्याग किंवा माफीच्या प्रश्नावर हे न्यायालय ***जी. टी. लाड विरुद्ध केमिकल अँड फायबर्स ऑफ इंडिया लि.*** **(१९७९) १** ***एससीसी*** **५९०** मध्ये कामगारांनी सेवा सोडण्याच्या संदर्भात नमूद केले आहे की, "परित्याग होण्यासाठी, कर्तव्यांचा पूर्ण पणे किंवा पूर्णपणे त्याग करणे आवश्यक आहे जेणेकरून ते पुन्हा सुरू न करण्याचा हेतू

दर्शविला जाईल". अशा प्रकारचा त्याग हा नेहमीच हेतूचा प्रश्न असतो, असेही त्यात नमूद करण्यात आले आहे.

१७.३ शिवाय, ***पंजाब राज्य विरुद्ध देविंदर पाल सिंग भुल्लर(२०११) १४ एससीसी*** **७७०** या खटल्यात या न्यायालयाने कर्जमाफीचा सिद्धांत हाताळला. त्यात असे म्हटले होते की, कर्जमाफी साठी ज्या व्यक्तीने माफ केले असे म्हटले जाते, त्याने आपल्या अधिकारांची पूर्ण माहिती मिळाल्यानंतर जाणीवपूर्वक पूर्ण ज्ञान घेऊन आपले अधिकार सोडले असावेत.

18 दिनांक १८.१२.२०१८ च्या आदेशाद्वारे खालील रिट याचिकांमध्ये मुंबई उच्च न्यायालयाने खालीलप्रमाणे निरीक्षण नोंदवले आणि विलंब आणि विलंबाच्या कारणास्तव रिट याचिका फेटाळून लावल्या.

"(१) *२००९ चा डब्ल्यूपी क्रमांक १८९८* –

३५. रिट याचिका क्रमांक १८९८/२००९ मध्ये याचिकाकर्त्यांची जमीन १८.३ मीटर रुंदीच्या डीपी रोडसाठी राखीव ठेवण्यात आली होती. याचिकाकर्त्यांनी आरक्षित जमीन सरेंडर केली आणि राखीव जागेच्या बदल्यात त्यांना टीडीआर देण्यात आला. त्यानंतर याचिकाकर्त्यांनी याचिकेतील दाव्याप्रमाणे डीपी रोड बांधला आणि १९ ऑगस्ट १९९४ रोजी पूर्णत्वाचा दाखला देण्यात आला. याचिकाकर्त्यांच्या म्हणण्यानुसार, त्यांनी स्टॉर्म वॉटर ड्रेनचे काम केले ज्यासाठी स्पर्धा प्रमाणपत्र १७ मार्च २००३ रोजी देण्यात आले. त्यांच्या खटल्यानुसार १६ मार्च १९९४ आणि ५ एप्रिल २००३ रोजी जमिनीसंदर्भातील टीडीआर जारी करण्यात आला होता. २१ जुलै २००३ रोजी याचिकाकर्त्यांनी आपल्या आर्किटेक्टमार्फत परिशिष्ट-७ च्या खंड (६) अन्वये अतिरिक्त टीडीआर मंजूर करण्यासाठी

अर्ज केला. परंतु याचिकाकर्त्याने (प्रदर्शन-१) केलेल्या अर्जानुसार २१ जुलै २००३ रोजी डीपी रोडच्या दुरुस्तीसंदर्भात केवळ २५ टक्के अतिरिक्त टीडीआरचा दावा करण्यात आला होता. त्यानंतर त्यांनी स्मरणपत्रे देऊन या अर्जाचा पाठपुरावा केला, असे याचिकाकर्त्यांचे म्हणणे नाही. सहा वर्षे किंवा त्याहून अधिक काळ अॅमेनिटीच्या बांधकामामुळे १०० टक्के टीडीआरसाठी कोणताही दावा करण्यात आला नाही. मात्र, २८ ऑगस्ट २००९ रोजी याचिकाकर्त्यांनी आर्किटेक्टच्या माध्यमातून १०० टक्के क्षेत्रफळासाठी अतिरिक्त टीडीआर देण्याची मागणी केली. ***गोदरेज अँड बॉयस मॅन्युफॅक्चरिंग कंपनी लिमिटेडच्या*** प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाच्या निर्णयानंतरच हा अर्ज करण्यात आला होता. (सुप्रा) आणि प्रस्तुत याचिका १५ सप्टेंबर २००९ रोजी दाखल करण्यात आली. त्यामुळे आत्मसमर्पणानंतर सहा वर्षांहून अधिक कालावधीसाठी

१०० टक्के टीडीआरसाठी कोणताही दावा करण्यात आला नसल्याने कोणताही दिलासा देता येणार नाही.

२ २००९ ***चा डब्ल्यूपी क्रमांक*** १८२३ –

जितेंद्र अमृतलाल शेठ विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर.

३७. आता, आम्ही रिट याचिका क्रमांक १८२३ /२०१२ वर येतो. या प्रकरणी डीपी रोडच्या बांधकामानंतर त्याचा ताबा याचिकाकर्त्यांनी ५ मार्च २००५ रोजी महापालिकेकडे सुपूर्द केला होता. २४ फेब्रुवारी २००९ रोजी याचिकाकर्त्यांच्या आर्किटेक्टने पहिल्यांदा बांधलेल्या इमारतीच्या बदल्यात १०० टक्के एफएसआयसाठी अर्ज केला. ३ वर्षे ११ महिन्यांहून अधिक काळ निष्क्रियता होती आणि १०० टक्के अतिरिक्त टीडीआरचा दावा करण्यात आला नव्हता. याचिकेत नमूद करण्यात आले आहे की, १८ नोव्हेंबर २००९ रोजी स्मरणपत्र देण्यात आले होते. ७ डिसेंबर

२००९ च्या पत्राद्वारे आर्किटेक्टचा प्रस्ताव स्पष्टपणे फेटाळण्यात आला. १०० टक्के टीडीआर देण्याची विनंती फेटाळल्यानंतर ३० जुलै २०१२ रोजी म्हणजेच दोन वर्षांनी या याचिकेवर शिक्कामोर्तब करण्यात आले. याचिकेत सुधारणा करून दिलेल्या दिरंगाईचे स्पष्टीकरण असे आहे की, ७ मार्च २०१० रोजी सर्वोच्च न्यायालयाचा पत्रव्यवहार आणि निर्णय असलेली फाईल वकिलांकडे सुपूर्द करण्यात आली. डीसीआरमध्ये १७ जून २०१० ची दुरुस्ती जुलै २०१० मध्ये याचिकाकर्त्यांना उपलब्ध करून देण्यात आली होती. ८ जानेवारी २०११ रोजी चौथ्या याचिकाकर्त्याच्या कायदेशीर सल्लागाराने ईमेल लिहून सॉलिसिटरकडे मसुदा तयार आहे का, अशी विचारणा केली. २५ जानेवारी २०११ रोजी हा मसुदा पाठविण्यात आल्याचा दावा करण्यात आला आहे. त्यानंतर १८ जुलै २०११ रोजी याचिकाकर्ते, त्यांचे

कायदेशीर सल्लागार आणि आर्किटेक्ट यांच्यात बैठक झाली. आर्किटेक्टने १५ जून २०१२ रोजी ही कागदपत्रे आपल्या वकिलांना सादर केली आणि अखेर ३० जुलै २०१२ रोजी याचिका दाखल करण्यात आली. विशेषतः डीपी रोडच्या बांधकामानंतर च्या प्रकरणाचा ताबा ५ मार्च २००५ रोजी देण्यात आला असताना २१/२ वर्षांच्या विलंबाचे हे स्पष्टीकरण नाही. त्या तारखेपासून तीन वर्षांच्या आत १०० टक्के टीडीआरचा दावा न करण्याचे कोणतेही स्पष्टीकरण नाही. हे प्रकरण अॅडव्होकेटकडे सोपवल्यानंतरही बराच विलंब होत आहे. म्हणूनच, घोर विलंब आणि त्रुटी लक्षात घेता, ज्याचे अजिबात स्पष्टीकरण दिले जात नाही, हे असे प्रकरण आहे जिथे रिट कोर्टाने पक्षकाराला भारतीय राज्यघटनेच्या अनुच्छेद २२६ अंतर्गत आपल्या अतिरिक्त सामान्य अधिकारक्षेत्राचा वापर करण्याची परवानगी देऊ नये.

३ २०१५ ***चा डब्ल्यूपी क्रमांक*** ८३९ –

गीता ऊर्फ चांदणी उमेश गांधी विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर.

३८. रिट याचिका क्रमांक ८३९ /२०१५ मध्ये डीपीचा ताबा हा रस्ता महापालिकेच्या ताब्यात देण्यात आला २० मे २००५ रोजी. ३१ डिसेंबर २००६ रोजी बांधलेल्या रस्त्याच्या संदर्भात २५ टक्के एफएसआय/ टीडीआर मंजूर करण्यात आला. १ डिसेंबर २००९ रोजी याचिकाकर्त्याने आपल्या आर्किटेक्टमार्फत विकसित केलेल्या अॅमेनिटीपोटी उर्वरित ७५ टक्के टीडीआर देण्याची विनंती केली. याचिकेतील पुराव्यांचा अभ्यास केल्यास असे दिसून येते की, त्यानंतर ४१/२ वर्षे उलटून गेल्यानंतर २० जून २०१४ च्या पत्राद्वारे याचिकाकर्त्याने महापालिकेला उर्वरित ७५ टक्के टीडीआर देण्याची विनंती केली. त्यानंतर १

डिसेंबर २०१४ रोजी कायदेशीर नोटीस पाठवण्यात आली. त्यानंतर एक वर्षानंतर जानेवारी २०१५ मध्ये ही याचिका दाखल करण्यात आली. १ डिसेंबर २००९ पासून याचिकाकर्त्याच्या आर्किटेक्टने २० जून २०१४ पर्यंत उर्वरित ७५ टक्के अतिरिक्त टीडीआर देण्यासाठी अर्ज केला तेव्हापासून याचिकाकर्त्याने तशी विनंती केली असताना ही पूर्णपणे निष्क्रियता का आहे, याचे कोणतेही स्पष्टीकरण नाही. ४१/२ वर्षांहून अधिक काळ या निष्क्रियतेचे आणि त्यानंतर झालेल्या विलंबाचे कोणतेही स्पष्टीकरण नसल्यामुळे, हे योग्य प्रकरण नाही ज्यामध्ये रिट कोर्टाने भारतीय राज्यघटनेच्या अनुच्छेद २२६ अन्वये अधिकारक्षेत्र चा वापर करावा.

4 २०१५ ***चा डब्ल्यूपी क्रमांक*** २८७१ –

जमील हुसेन आणि इतर विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर.

३९. रिट याचिका क्रमांक २८७१/२०१५ मध्ये याचिकाकर्त्यांनी दावा केलेल्या जमिनीचे आरक्षण डीपी रोडसाठी होते. आरक्षित जागेच्या विकसित भागाचा ताबा २९ जुलै २००४ रोजी संबंधित महामंडळाने घेतला. २३ ऑगस्ट २०१४ रोजी पूर्णत्वाचा दाखला देण्यात आला. जमीन सरेंडरसंदर्भात एफएसआय देण्यात आला, पण त्यावर बांधण्यात आलेल्या अॅमेनिटीसंदर्भात एफएसआय कधीच देण्यात आला नाही, असा दावा याचिकेत करण्यात आला आहे. याचिकेत नमूद करण्यात आलेले म्हणणे लक्षात घेता याचिकाकर्त्यांनी राखीव जागा २९ जुलै २००४ रोजी विनामोबदला दिल्याचा दावा केला असला, तरी याचिकाकर्त्यांनी अॅमेनिटीसंदर्भात १०० टक्के टीडीआर देण्यासाठी कधीच अर्ज केला नाही. ***गोदरेज अँड बॉयस मॅन्युफॅक्चरिंग कंपनी लिमिटेडच्या*** प्रकरणात सर्वोच्च

न्यायालयाच्या निर्णयानंतरही. (सुप्रा) म्हणजे ६ फेब्रुवारी २००९ रोजी याचिकाकर्त्यांनी सन २००४ मध्ये सादर केलेल्या अॅमेनिटीसंदर्भात अतिरिक्त एफएसआय/ टीडीआर देण्यासाठी अर्ज केला नाही आणि १७ फेब्रुवारी २०१२ च्या पत्राद्वारे प्रथमच याचिकाकर्त्यांनी अतिरिक्त टीडीआर देण्यासाठी अर्ज केला. अतिरिक्त टीडीआर देण्याचा प्रस्ताव ३० जानेवारी २०१५ रोजी फेटाळण्यात आला. त्यानंतर याचिका दाखल करण्यात आली. त्यामुळे २९ जुलै २००४ रोजी आरक्षित जमीन सरेंडर केल्यानंतर याचिकाकर्त्यांनी १७ फेब्रुवारी २०१२ पर्यंत विकसित केलेल्या मालमत्तेच्या संदर्भात टीडीआरचा दावा केला नाही. ***गोदरेज अँड बॉयस मॅन्युफॅक्चरिंग कंपनी लिमिटेड*** प्रकरणी सर्वोच्च न्यायालयाच्या निर्णयानंतर तीन वर्षांनी हा अर्ज करण्यात आला होता. (सुप्रा). याचिकाकर्त्यांचे हे वर्तन म्हणजे अक्षरशः त्यांच्या

हक्काचा त्याग करणे आहे, याचा विचार करता या याचिकेतील याचिकाकर्त्यांना कोणताही दिलासा देता येणार नाही.

5 २०१६ ***चा डब्ल्यूपी क्रमांक*** २१०७ –

मेसर्स बायरमजी जीजीभॉय प्रायव्हेट लिमिटेड आणि दुसरा विरुद्ध बृहन्मुंबई महानगरपालिका आणि इतर.

४०. रिट याचिका क्रमांक २१०७/२०१६ मध्ये याचिकाकर्त्यांच्या प्रकरणानुसार त्यांनी डीपी रोड बांधला. ५ जून २००७ रोजी त्यांनी आरक्षित जमीन सरेंडर केली. त्यांच्या आर्किटेक्ट/ परवानाधारक सर्वेक्षकांनी सर्वोच्च न्यायालयाच्या निर्णयाच्या अनुषंगाने १०० टक्के अतिरिक्त टीडीआर देण्यासाठी ४ सप्टेंबर २००९ रोजी अर्ज केला. त्यांच्या वकिलांनी ७ डिसेंबर २००९ रोजी कायदेशीर नोटीस बजावली. त्यानंतर याचिकाकर्त्यांनी कोणतीही पावले उचलली

नाहीत आणि ६१ वर्षांनंतर २१ जुलै २०१६ रोजी याचिकाकर्त्यांनी संबंधित महामंडळाकडे अतिरिक्त एफएसआय/टीडीआर देण्याची मागणी केली. याचिकाकर्त्यांनी सन २००९ मध्ये केलेला पत्रव्यवहार ***गोदरेज अँड बॉयस मॅन्युफॅक्चरिंग कंपनीच्या प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाने दिलेल्या निर्णयावर आधारित होता.लिमिटेड***(सुप्रा)। बृहन्मुंबई महानगरपालिका विरुद्ध नटवर पारिख अँड कंपनी प्रायव्हेट लिमिटेड या खटल्यात सर्वोच्च न्यायालयाने ५ मे २०१६ रोजी दिलेल्या निर्णयाचा आधार घेण्याची मागणी याचिकाकर्त्यांनी केली. (दिवाणी अपील क्र.१४७९/२०१५) ***गोदरेज अँड बॉयस मॅन्युफॅक्चरिंग कंपनी लिमिटेड*** च्या बाबतीत सर्वोच्च न्यायालयाने दिलेल्या निर्णयानंतर.(सुप्रा). २००९ ते २०१६ या कालावधीत याचिकाकर्त्यांकडून पूर्णपणे निष्क्रियता का झाली, याचे कोणतेही स्पष्टीकरण याचिकेत

देण्यात आलेले नाही. त्यामुळे याचिकाकर्त्यांचे हे वर्तन लक्षात घेता ते कोणत्याही सवलतीस पात्र नाहीत.

6 २०१६ ***चा डब्ल्यूपी क्रमांक*** २१७० –

गिरधरलाल डी. रुघाणी, आलिया ठक्कर, एच.यू.एफ. आणि दुसरा विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर.

४१. रिट याचिका क्रमांक २१७०/२०१६ मध्ये याचिकाकर्त्यांचे प्रकरण असे आहे की, २० ऑक्टोबर १९९५ रोजी त्यांनी डीपी रोडसाठी राखीव असलेल्या जमिनीचा ताबा संबंधित महामंडळाकडे सुपूर्द केला. २० ऑक्टोबर १९९४ रोजी डीपी रोडचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर महापालिकेकडून पूर्णत्वाचा दाखला देण्यात आल्याचा दावा त्यांनी केला. त्यानंतर त्यांनी विकसित केलेल्या अॅमेनिटीसंदर्भात अतिरिक्त १०० टक्के टीडीआर देण्यासाठी अर्ज केला, असे याचिकाकर्त्यांचे म्हणणे नाही. केवळ ५ ऑगस्ट २०१४

रोजी (म्हणजे अॅमेनिटी विकसित केल्यानंतर दहा वर्षांनी) याचिकाकर्त्यांनी त्यांच्या आर्किटेक्टमार्फत अतिरिक्त टीडीआर मंजूर करण्यासाठी अर्ज केला. १० वर्षांच्या कालावधीत याचिकाकर्त्यांनी कधीही १०० टक्के अतिरिक्त टीडीआरचा दावा केला नाही. त्यानंतरही कोणतीही कारवाई होत नाही आणि सध्याची याचिका जुलै २०१६ मध्ये दाखल केली जाते. याचिकाकर्त्यांचे वर्तन लक्षात घेता त्यांना कोणताही दिलासा मिळत नाही.

7 २०१७ ***चा डब्ल्यूपी क्रमांक*** ३८४ –

ओबेरॉय रियल्टी लिमिटेड आणि दुसरा विरुद्ध ग्रेटर मुंबई महानगरपालिका आणि इतर:-

४२. रिट याचिका क्रमांक ३८४/२०१७ मध्ये याचिकाकर्त्यांचे प्रकरण असे आहे की, २००७ ते २००८ या कालावधीत त्यांनी सात डीपी रोड विकसित केले आणि त्याचा ताबा संबंधित महामंडळाकडे सुपूर्द

केला. मात्र, त्यांनी १० जून २०१६ रोजी प्रथमच निवेदन देऊन अॅमेनिटीसंदर्भात अतिरिक्त टीडीआर देण्याची मागणी केली. हे निवेदन ३० नोव्हेंबर २०१६ रोजी संबंधित महामंडळाने फेटाळून लावले. त्यामुळे ***गोदरेज अँड बॉयस मॅन्युफॅक्चरिंग कंपनी लिमिटेडच्या बाबतीत निर्णय झाल्यानंतरही.*** (सुप्रा), याचिकाकर्त्यांनी अतिरिक्त टीडीआर देण्यासाठी अर्ज केला नाही. याचिकाकर्त्यांनी आठ वर्षे किंवा त्याहून अधिक कालावधी नंतर अतिरिक्त टीडीआर ची मागणी केली. त्यामुळे आठ वर्षे किंवा त्याहून अधिक कालावधीसाठी याचिकाकर्त्यांनी अतिरिक्त टीडीआरचा दावा कधीच केला नाही. त्यामुळे याचिकाकर्त्यांचा विलंब आणि दिरंगाई लक्षात घेता कोणताही दिलासा देता येणार नाही.

8 २०१७ ***चा डब्ल्यूपी क्रमांक*** ५४१ –

नानाभाई जीजीभॉय प्रा.लि.व दुसरे विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य व इतर. –

४३. रिट याचिका क्रमांक ५४१/२०१७ मध्ये याचिकाकर्त्यांचे प्रकरण असे आहे की डीपी रोडसाठी त्यांच्या मालमत्तेवर अकरा आरक्षणे होती. याचिकाकर्त्यांनी या आरक्षणाचा उल्लेख डीपी रोड-१ ते डीपी रोड-११ असा केला आहे. याचिकाकर्त्यांच्या म्हणण्यानुसार, सोयीसुविधांचा विकास केल्यानंतर डीपी रस्त्यांचा ताबा अनुक्रमे १३ एप्रिल २००४, २० मार्च २००१, २७ मार्च २००२, ६ सप्टेंबर २००१, १३ फेब्रुवारी २००६, २७ ऑक्टोबर १९९७, २७ ऑक्टोबर १९९७, २९ ऑक्टोबर १९९७, २१ डिसेंबर २००२, २२ मे २००२ आणि १४ ऑगस्ट २००२ रोजी संबंधित पालिकेकडे देण्यात आला. ११ जुलै २०१४ रोजी अर्ज करून प्रथमच याचिकाकर्त्यांनी अतिरिक्त टीडीआरचा दावा केला होता. त्यामुळे एक वगळता सर्व

प्रकरणांमध्ये सन २००३ पूर्वी डीपी रस्त्यांच्या विकासानंतर ताबा देण्यात आला. काही प्रकरणांमध्ये डीपी रोडचा ताबा सन १९९७ मध्ये देण्यात आला होता. एका प्रकरणात २००६ मध्ये ताबा देण्यात आला होता. त्यामुळे २०१४ मध्ये डीपी रोडचा ताबा दिल्यानंतर अनेक वर्षे उलटून गेल्यानंतर अतिरिक्त टीडीआर देण्याची विनंती करण्यात आली. तब्बल ८ ते १३ वर्षांनंतर ही विनंती करण्यात आली असून त्याचे कोणतेही स्पष्टीकरण देण्यात आलेले नाही. त्यामुळे याचिकाकर्त्यांनी आपल्या वागणुकीमुळे अतिरिक्त एफएसआय/टीडीआरचा दावा अक्षरशः सोडून दिला आहे.

या सर्व प्रकरणांमध्ये आम्हाला असे आढळले आहे की येथे रिट याचिकाकर्ते / अपीलकर्त्यांनी राखीव जमीन सरेंडर केली होती आणि त्यांना २५ % टीडीआर देखील देण्यात आला होता आणि गोदरेज अँड बॉयस १ मधील या न्यायालयाच्या निर्णयानंतर अतिरिक्त

टीडीआरसाठी निवेदन देण्यात आले होते आणि काही प्रकरणांमध्ये, प्रतिनिधित्व लवकर केले गेले होते परंतु इतर प्रकरणांमध्ये, काही वेळानंतर निवेदने देण्यात आली. ***२०१५ च्या दिवाणी अपील क्रमांक १७४८*** मध्येही नटवर पारीख ***यांच्या बाबतीत*** या न्यायालयाने म्हटले होते की, ***गोदरेज अँड बॉयस १ मधील निर्णयाचा*** फेरविचार करता येणार नाही कारण मुंबई महानगरपालिका या प्रकरणाचा फेरविचार करू शकत नाही. तसेच, विलंबाच्या प्रश्नांवरील प्रत्येक प्रकरणातील वस्तुस्थिती या न्यायालयाच्या निरीक्षणाप्रमाणे विचारात घेतली जाणार होती. गोदरेज अँड बॉयस २ मधील या न्यायालयाच्या निकालात दावा रद्द करण्याच्या मुद्द्याचाही विचार आणि नकारात्मक विचार करण्यात आला आहे.

आम्ही या न्यायालयाच्या निर्णयांचा संदर्भ दिला आहे जिथे सध्याच्या खटल्यांसारख्या प्रकरणांमध्ये विलंब आणि विलंबाचा प्रश्न उद्भवणार नाही. तात्काळ प्रकरणाप्रमाणे नुकसान भरपाईच्या स्वरूपात दिलासा मागितला जातो, तेव्हा एफएसआय/टीडीआरच्या स्वरूपात नुकसान भरपाई निश्चित झाल्यानंतर कोणतेही निवेदन किंवा विनंती नसतानाही

ती देय असते. किंबहुना जमीन गमावणाऱ्यांना नुकसान भरपाई देणे हे राज्यावर कर्तव्य आहे, अन्यथा राज्यघटनेच्या कलम ३००-अ चे उल्लंघन होईल. रिट याचिकाकर्त्यांच्या/ अपीलकर्त्यांच्या अभ्यासू वरिष्ठ वकिलाने येथे युक्तिवाद केल्याप्रमाणे, प्रतिवादी-मुंबई महानगरपालिकेने हे सिद्ध केलेले नाही की कायद्यातील अनिश्चिततेमुळे यापैकी कोणत्याही प्रकरणात जरी काही विलंब झाला असला तरी थोड्या विलंबामुळे महामंडळाला त्याचा पूर्वग्रह झाला आहे किंवा तृतीय-पक्षचे अधिकार निर्माण केले गेले आहेत जे विलंब किंवा विलंबामुळे व्यत्यय आणू शकत नाहीत. मुंबई महानगरपालिकेच्या अभ्यासू वरिष्ठ वकिलांनी सादर केलेल्या तक्त्यात विलंबाच्या कालावधीचे गणित वरील चर्चेच्या दृष्टीने ग्राह्य धरले जात नाही. आम्ही वर नमूद केलेले निर्णय स्पष्टपणे सूचित करतील की या प्रकरणांमध्ये विलंब आणि विलंबाचा सिद्धांत किंवा दावा किंवा माफी सोडण्याचे तत्त्व लागू होणार नाही. उलट या याचिकाकर्त्यांच्या बाबतीत मुंबई महानगरपालिकेकडून नियमांचे पालन करण्यात दिरंगाई होत आहे.

१८.१ वरील चर्चा लक्षात घेता आम्ही असे मानतो की मुंबई उच्च न्यायालयाने रिट याचिका फेटाळणे योग्य नव्हते उशीर आणि दिरंगाईचे मैदान. त्यामुळे उच्च न्यायालयाच्या आदेशातील ते भाग रद्द बातल ठरतात.

19 मुंबई महानगरपालिकेने दाखल केलेल्या तीन अपिलांमध्येही आम्हाला काहीही तथ्य दिसत नाही. या न्यायालयाच्या आधीच्या निर्णयांचा विचार केल्यास आपल्याला असे दिसून येते की वर चर्चा केलेल्या तीन निर्णयांमध्ये गुणवत्तेवर उच्च न्यायालयाने दिलेला युक्तिवाद न्याय्य आणि योग्य आहे ज्यामुळे या न्यायालयाच्या हस्तक्षेपाची आवश्यकता भासणार नाही.

20 परिणामी, येथे रिट याचिकाकर्ते / अपीलकर्त्यांनी दाखल केलेले दिवाणी अपील खालीलप्रमाणे मंजूर आहेत:

1 दिनांक १८.१२.२०१८ च्या आदेशाचे ते भाग ज्याद्वारे विलंबाच्या कारणास्तव रिट याचिका फेटाळण्यात आल्या आणि त्रुटी रद्द करण्यात आल्या आणि प्रतिवादी मुंबई महानगरपालिकेला गोदरेज अँड बॉयस १ मधील या

न्यायालयाच्या निकालांच्या प्रकाशात त्या रिट याचिकाकर्ते / अपीलकर्त्यांच्या प्रकरणाचा विचार ***करण्याचे*** आणि उर्वरित एफएसआय / टीडीआर अपीलकर्त्यांना देण्याचे निर्देश दिले जातात.

2 तथापि, अपीलकर्ता-कुकरेजा कन्स्ट्रक्शन कंपनी आणि इतरांच्या बाबतीत मुंबई महानगरपालिकेला बांधलेल्या सुविधांच्या स्वरूपाचा विचार करण्याचे आणि त्यानंतर अतिरिक्त एफएसआय / टीडीआरसाठी त्यांच्या प्रकरणाचा विचार करण्याचे निर्देश दिले जातात.

3 ही प्रक्रिया शक्य तितक्या वेगाने आणि आजपासून तीन महिन्यांच्या कालावधीत पार पाडली जाईल.

२०.१ मुंबई महानगरपालिकेने दाखल केलेले दिवाणी अपील फेटाळले जातात आणि त्या दिवाणी अपीलांमधील प्रतिवादींची प्रकरणे ***गोदरेज अँड बॉयस*** 1 मधील या न्यायालयाच्या निर्णयानुसार विचारात घेतली जातील आणि उर्वरित एफएसआय / टीडीआर

आजपासून तीन महिन्यांच्या कालावधीत त्यातील प्रतिवादींना देण्यात येईल.

पक्षांनी आपापला खर्च उचलावा.

खटल्याचा निकाल : अपीलकर्त्यांनी दाखल केलेले अपील मंजूर केले जाते आणि मुंबई महानगरपालिकेचे अपील फेटाळले जाते.

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.