

(इंग्रजीमध्ये छापलेल्या न्यायनिर्णयाचे मराठीमध्ये भाषांतर)

प्रकाशनयोग्य

भारताच्या सर्वोच्च न्यायालयात

दिवाणी अपिलीय अधिकारिता

दिवाणी अपील क्र.१९७३/२०१९

(एसएलपी(सी)१५९४४/२०१८ मधून उद्भवणारे)

लूल्लू वास (मयत असल्यामुळे),

कायदेशीर प्रतिनिधीमार्फत

.....अपिलार्थी

विरूद्ध

महाराष्ट्र सरकार आणि इतर

..... उत्तरवादी

सह

एसएलपी (सी) १५९४४/२०१८ मध्ये अवमान याचिका (सी) क्र.३/२०१९

लूल्लू वास (मयत असल्यामुळे),

कायदेशीर प्रतिनिधीमार्फत

.....अपिलार्थी

विरूद्ध

देवचंद पिराजी वाघमारे आणि इतर

...तथाकथित अवमानकर्ते

न्यायनिर्णय

एन व्ही रामणा, न्या.

१. अनुमती दिली.

२. सदरचे अपिल हे उच्च न्यायालय अधिकारिता, मुंबई, यांनी रिट

याचिका क्रं. [१५०७/२०११](#) सह नोटीस ऑफ मोशन क्रं. [२०६/२०१८](#) मध्ये दिनांक ०७/०६/२०१८ रोजी दिलेल्या आक्षेपित न्यायनिर्णयाविरुद्ध उद्भवलेले आहे, ज्यामध्ये उच्च न्यायालयाने, उत्तरवादी क्र.४ आणि ५ यांनी केलेली रिट याचिका मान्य केली आणि एचपीसी (उच्चाधिकार समिती) (यापूढे 'उअस' म्हणून संबोधण्यात यावे), यांचे दिनांक ०५.०२.२०११ चे आदेश झोपडपट्टी पुर्नवसन प्राधिकरण (यापूढे 'झोपूपा' म्हणून संबोधण्यात यावे) (उत्तरवादी क्र.३), यांच्या परिणामस्वरूप आदेशासह रद्द केले. तसेच उच्च न्यायालयाने उत्तरवादी क्र.३ यांना दावा मिळकतीच्या पुर्नविकासाबाबत आवश्यक कारवाई हाती घेण्याबाबत निर्देश दिले.

३. प्रकरणाच्या अभिनिर्णयासाठी आवश्यक असलेली संक्षिप्त वस्तुस्थिती खालीलप्रमाणे आहे. मुबई सरकारने वादग्रस्त मिळकत (आता वरळी मिळकत योजना क्र.५८), १९४५ च्या पूर्वी संपादन केली आणि त्यांनी ती बृहन्मुबई महानगरपालिकेस निहित केली (यापूढे "बृमुमनपा" म्हणून संबोधण्यात यावे). त्यानंतर, दिनांक ०४/०६/१९४५ रोजी अपिलार्थी यांचे हितसंबंधाचे पूर्वाधिकारी लूल्लू वास, यांनी सदर जमिनिचा भाडेपट्टा निवासी प्रयोजनाकरिता मिळण्यासाठी बृमुमनपा यांना अर्ज सादर केला होता आणि इसारा रक्कम रुपये ८,२३२ भरली. अपिलार्थी यांनी कथन केले की, बृमुमनपा यांनी पट्टेदारी हक्क अखंडितपणे लूल्लू वास यांना देण्याचे ठरविले. त्यावेळेस सुमारे ७० झोपड्या सदर जमिनीवर पूर्वीपासून अस्तित्वात होत्या. लूल्लू वास यांनी ताबा मागितल्यामुळे, दिनांक ०५.११.१९६५ रोजी बृहमुमनपा यांनी सदर भूखंडाचा प्रतिकात्मक ताबा "जसा आहे आणि जेथे आहे" या तत्वावर, जेव्हा तो अजूनही अतिक्रमण करणा—या झोपडीधारकांनी व्याप्त होता.

४. महाराष्ट्र झोपडपट्टी कायदा (यापूढे “झोपडपट्टी कायदा” म्हणून संबोधण्यात यावा), १९७१ मध्ये करण्यात आला होता. त्यानंतर जे झोपडीधारक वादग्रस्त क्षेत्रात राहत होते, त्यांना १९७६ साली फोटोपास देण्यात आले होते आणि सदर क्षेत्राने विकास नियंत्रण नियमावलीच्या सहनियमावलीच्या नियमावली ३३ (१०) सह झोपडपट्टी कायद्याच्या तरतूदी अन्वये, पूर्णविकासाठी हक्क असलेला म्हणून घोषित झोपडपट्टीचा दर्जा प्राप्त केला होता.

५. सदर जमिनिवर राहणा—या झोपडीधारकांनी १९९६ मध्ये “न्यू सागर विहार” (उत्तरवादी क्र.४) या नावाने सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन केली आणि झोपडपट्टी पूर्ववसनासाठी प्रस्ताव, “झोपूपा”ला सादर केला आणि त्यानंतर सदर प्रस्ताव “इरादपत्र” (लेटर ऑफ इंटेन्ट) (यापूढे “एलओआय” म्हणून संबोधण्यात यावा) आणि “मंजूरीदर्शक सूचना” (इंटिमेशन ऑफ अप्रूवल) (यापूढे “आयओए” म्हणून संबोधण्यात यावा), दिनांक १६/०६/१९९९ रोजी देऊन मान्य करण्यात आला होता. त्यास अनुसरून पूढे, दिनांक १३/१०/१९९९ रोजी आरंभ दाखला देण्यात आला होता आणि उत्तरवादी क्र.४ यांनी झोपडपट्टी पूर्ववसन योजनेच्या अंमलबजावणीसाठी नवीन सदनिका बांधण्यासाठी (उत्तरवादी क्र.५) यांची विकासक आणि प्रवर्तक म्हणून नेमणूक केली होती.

६. दरम्यान, लूल्लू वास आणि तिचे कुटूंब भारताबाहेर राहावयास लागले. लूल्लू वास यांचे ०४/०२/१९९७ मध्ये निधन झाले. २००८ मध्ये, अपिलार्थी (लूल्लू वास यांचे कायदेशीर प्रतिनिधी) यांचे मूखत्यारपत्र धारक असल्याचे दावा करणारे श्री शैलेश छेड्डा यांनी महाराष्ट्र सरकार आणि इतर ६ यांच्याविरूद्ध “झोपूपा” यांचा दिनांक १६.०६.१९९९ रोजीचा आदेश,

ज्याद्वारे झोपूपा यांनी “एलओआय” आणि “आयओअे”, उत्तरवादी क्र.४ आणि ५ यांना दिले होते, त्यांना आव्हान देणारी रिट याचिका क्र.[२७१४/२००८](#) दाखल केली होती. सदर रिट याचिका, अपिलार्थी यांना “एचपीसी” समोर अभिवेदन सादर करण्याच्या स्वातंत्र्याने दिनांक १७.१२.२००८ च्या आदेशान्वये मागे घेण्यात आली होती.

७. त्यानंतर श्री शैलेश छेड्डा, अपिल क्र.[१४८/२००८](#) द्वारे “एचपीसी” पुढे गेले, ज्यामध्ये त्यांनी उत्तरवादी क्र. ४ आणि ५ यांच्या लाभात एलओआय मंजूर करणारे दिलेले दिनांक १६.०६.१९९९ चे आदेश रद्द करण्याची विनंती केली. “एचपीसी” ने पक्षकारांचे म्हणणे ऐकून घेतल्यानंतर, दिनांक २०.०६.२००९ च्या आदेशान्वये निष्कर्ष काढला की, जमिन उत्तरवादी क्र. ३ (बृमुमनपा) यांचे मालकीची आहे आणि अपिलार्थी हे १९९९ वर्षाकरता पट्टेदार आहेत. तथापि “एलओआय” व्यपगत झाल्यामुळे आणि उत्तरवादी क्र. ४ आणि ५ यांनी दिनांक १६.०६.१९९९ च्या एलओआयच्या पुर्नवैधतेकरिता वेगळा अर्ज एसआर समोर दाखल केल्यामुळे ‘एचपीसी’ यांनी दोन्ही पक्षकारांचे म्हणणे ऐकण्यासाठी आणि प्रकरणाच्या गुणवत्तेवर आधारीत आदेश देण्यासाठी “झोपूपा” ला निर्देश दिले. याची नोंद घेण्यात यावी की, “एचपीसी”चा उपरोक्त प्रथम आदेश, उत्तरवादी यांनी आव्हानित केलेला नाही.

८. दिनांक २३.०८.२०१० च्या आदेशान्वये, मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपूपा, यांनी दोन्ही बाजूंचे म्हणणे ऐकल्यानंतर, एलओआय, उत्तरवादी क्र. ४ आणि ५ यांच्या लाभात पुर्नवैध केले वरील वरिल “झोपूपा” च्या पुर्नवैधतेच्या आदेशास, अपिलार्थी यांनी अपिल क्र. [२/२०११](#) मध्ये, “उअस” समोर आव्हानित केले होते. हे अपिल, दिनांक ०५.०२.२०११

च्या आदेशान्वये मान्य करण्यात आले होते आणि परिणामतः मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपूरा, यांचा दिनांक २३.०८.२०१० चा आदेश रद्द करण्यात आला होता. परिणामतः झोपूरा, यांनी दिनांक ०६.०९.२०१३ च्या आदेशान्वये, अपिलार्थी यांनी योजना नोंदविण्यासाठी केलेला अर्ज मान्य केला होता.

९. झोपूराच्या उपरोक्त आदेशानंतर जावदार क्रं. २ (बृमूमनपा) यांनी त्यांचे पूर्वीचे आदेश, निर्णय आणि पत्रव्यवहार ज्यामध्ये दिवंगत लूल्लू वास यांचा पट्टेदार म्हणून हक्क स्विकृतीची दावे केलेले होते ते मागे घेणारे/ रद्द करणारे पत्र दिनांक १७.०१.२०१५ रोजी दिले, या निरक्षणावरून की, दावे कायदेशीररित्या अग्राह्य कागदपत्रांवर आधारीत असलेल्या चूकीच्या अभिवेदनावर आधारीत होते. असे आढळून आले होते की, केवळ भाडेपट्टा कागदपत्रे अपूरे शिक्का आणि सहीअभावी अवैध नव्हते तर अपिलार्थी हे सुध्दा अतिक्रमणे हरविण्यास अपयशी ठरले होते. तसेच, नोंदणीकृत भाडेपट्टा अभावी, यातील मूळ अपिलार्थी यांना किंवा यातील अपिलार्थी यांना सुध्दा कोणतेही हक्क या वादग्रस्त मालमत्तेत नाहीत.

१०. व्यथित होऊन, अपिलार्थी यांनी एल.सी.सूट क्र. ४५६/२०१६ नगर दिवाणी न्यायालयात दाखल, करून उत्तरवादी क्र.२ यांनी दिलेले उपरोक्त दिनांक १७.०१.२०१५ चे पत्र अवैध आणि निरर्थक असल्याबाबत आव्हानित केले. त्याचप्रमाणे, अपिलार्थी यांनी ते बृमूमनपा यांचे पट्टेदार असल्याबाबतचे जाहिर करून मिळण्याचीही मागणी केली. अशी नोंद घेण्यात यावी की, हा दावा अजूनही अंतिम अभिनिर्णयाकरिता प्रलंबित आहे. सदर दाव्यामध्ये अपिलार्थी यांनी त्यांच्या हक्कास (ताबा) त्रास किंवा अडथळा होऊ नये म्हणून उत्तरवादी यांच्याविरुद्ध नोटीस ऑफ मोशन क्रं.

[१११०/२०१६](#) दाखल केले होते. दिनांक ०७.०३.२०१८ च्या आदेशान्वये, नोटीस ऑफ मोशन अशात: मान्य करण्यात आले होते आणि उत्तरवादी क्र. २ आणि ४, यांना दावा प्रलंबित असताना, कूठलीही कृती करण्यास किंवा दिनांक १७.०१.२०१५ चा निर्णय/पत्रव्यवहार ची अंमलबजावणी करण्यास तात्पुरती मनाई करण्यात आली होती.

११. दरम्यान, २०११ मध्ये, उत्तरवादी क्र. ४ आणि ५ यांनी रिट याचिका क्रं. [१५०७/२०११](#) दाखल केली होती जी आमच्यापुढे आव्हानाचा विषय आहे. या रिट याचिकेद्वारे, उत्तरवादी क्र. ४ आणि ५ यांनी, “उअस” यांनी दिनांक ०५.०२.२०११ रोजी त्यांच्या लाभात दिलेला एलवीआय रद्द केल्याबाबतचा दिलेला दूसरा आदेश आव्हानित केला एलसी सूट क्रं. [४५६/२०१६](#) मधील नोटीस ऑफ मोशन क्रं. [१११०/२०१६](#) मधील दिनांक ०७.०३.२०१८ चा आदेशानंतर, ज्या मध्ये तात्पुरता मनाई हुकूम अपिलार्थी यांच्या लाभात मंजूर केला होता, त्याविरुद्ध उत्तरवादी क्रं. ४ आणि ५ यांनी “उअस” समोरील अपिल क्रं. [२/२०११](#) मधील, दिनांक ०५/०२/२०११ च्या आदेशास स्थगिती मिळविण्यासाठी नोटीस ऑफ मोशन क्र. २०६/२०१८ दाखल केले.

१२. दिनांक ०७.०६.२०१८ च्या आदेशान्वये, न्यायालयाने “उअस” दिनांक ०५.०२.२०११ चा आदेश आणि झोपूपाचे परिणामस्वरूप आदेश आणि पत्रे, दिनांक ०६.०६.२०११ आणि ०६.०९.२०१३ रद्दबातल करून, उत्तरवादी क्रं. ४ आणि ५ यांनी दाखल केलेली रिट याचिका निकाली काढली होती.

१३. मा. उच्च न्यायालयास रिट याचिका निकाली काढतांना असे निदर्शनास आले की, ज्यावेळी लूल्लू वास यांनी अर्ज दाखल केला त्यावेळी वादग्रस्त मालमत्तेवर झोपडीधारकांनी अगोदरच अतिक्रमण केले होते. अपिलार्थी

यांच्या कारवाई अभावी, या झोपडीधारकांची संख्या वाढत गेली. सदर वस्तुस्थितीच्या प्रकाशात, अपिलार्थींचा भाडेपट्ट्याची अंमलबजावणी त्यांच्या लाभात मिळण्यासाठीचा युक्तिवाद विफल ठरला आणि त्यामुळे सदर जमिनिच्या पुर्नविकासास अपिलार्थीं विरोध करू शकले नाहीत. तसेच झोपडीधारक पुर्नवसन योजनेत सामील होण्यास कबूल झाले आणि ७० टक्के झोपडीधारकांनी विकास नियंत्रण नियमावलीच्या परिशिष्ट ४ च्या खंड १.११ आणि १.१५ ची पूर्तता करून उत्तरवादी क्रं. ५ यांची त्यांचे विकासक म्हणून नेमणूक केली. याउलट, अपिलार्थीं अशी काही पूर्तता केल्याचे दाखविण्यास अपयशी ठरले. त्याचप्रमाणे पूढे, पुर्नवसन योजनेच्या अंमलबजावणीस झालेला विलंब लक्षात घेता, उच्च न्यायालयाने अपिलार्थीं यांचा पुर्नविकासावर स्थगिती मिळविण्याचा युक्तिवाद नामंजूर केला. उपरोक्त आक्षेपित आदेशाने व्यथित होऊन अपिलार्थीं यांनी ही विशेष अनुमती याचिका दाखल केली आहे.

१४. अपिलार्थींच्यावतीने विद्वान ज्येष्ठ वकील डॉ. अ. एम. सिंघवी यांनी असे निवेदन केले की, दिनांक २२.०७.१९७६ च्या पत्राने आणि नंतरच्या पत्रव्यवहारानेही कोणताही भाडेपट्टा अपिलार्थीं यांच्या लाभात मंजूर केलेला नाही आणि अपिलार्थीं यांच्या लाभात भाडेपट्टा कायमस्वरूपी मंजूर केल्याचे निश्चित केले हे उच्च न्यायालयाचे म्हणेणे समर्थनीय नव्हते. उलटपक्षी, महानगरपालिकेनेच अपिलार्थीं यांची नावे पट्टेदार, मालमत्ता विभाग म्हणून, नोंदविल्यामुळे, अपिलार्थीं यांना त्यांच्या लाभात भाडेपट्ट्याचे चांगले हक्क आहेत. तसेच अपिलार्थींनी भाडेपट्टा कराराच्या कोणत्याही अटींचा भंग केला हे सिध्द करण्यास महानगरपालिका अपयशी ठरली आहे. त्याचप्रमाणे, उत्तरवादी क्र. २ जे अतिक्रमणे हरविण्यास अपयशी ठरले आहेत त्यांना

त्यांच्या कारवाई न करण्याच्या कृतीचा फायदा देण्यात येऊ नये. म्हणून सदर जमीन वैधरित्या अपिलार्थी—पट्टेदार यांना निहित केलेली आहे. आणि ती खाजगी जमिन असल्यामुळे झोपडपट्टी कायद्याची त्यावर अंमलबजावणी होऊ शकत नाही. विद्वान वकिलांनी असेही कथन केले की, उत्तरवादी क्र. ४ आणि ५ यांनी “एलओआय” हे हया खोट्या सादरणीकरणावर मिळविलेले होते की महाराष्ट्र सरकार हा मालमत्तेचा खरा मालक होता. तसेच “उअस” यांनी अपिलार्थी यांच्या लाभात दिलेला आदेश अंतिम ठरला आहे तसेच न्यायचौकशी न्यायालयाचा दिनांक ०७.०३.२०१८ चा आदेश, ज्यामध्ये एलसी सूट क्र. ४५६/२०१६ मध्ये दाखल केलेले नोटीस ऑफ मोशन अंशतः मान्य केलेले होते आणि उत्तरवादी क्रं. २ यांना तात्पूरती मनाई केली होती, हे त्यांच्या लाभात प्रथमदर्शनी, प्रकरणाची धारणा मजबूत करते. अपिलार्थींच्या वकिलांनी असे म्हणून त्यांच्या निवेदनाला आधार दिला की, सध्याच्या टप्प्यावर संरक्षण मंजूर न करणे हे प्रलंबित दिवाणी दावा असफल करेल.

१५. उलटपक्षी, उत्तरवादी क्रं.३ (एसआरए) यांच्या वतीने उपस्थित असणारे विद्वान ज्येष्ठ वकिल श्री शेखर नाफाडे यांनी निवेदन केले की, अपिलार्थी हे कायदेशीर भावी पट्टेदार असल्यामुळे, त्यांना मालमत्तेत कोणतेही हितसंबंध नाहीत. सदरच्या प्रकरणात, जमिन मालकी प्राधिकरण हे नगरपालिका आहे, सबब अपिलार्थी यांना त्यात कुठलीही भूमिका नाही. जरी त्यांना समदृष्टीने हक्काचा कोणताही आभास असला तरी तो झोपडपट्टी कायद्याच्या विशिष्ट तरतूदी लागू होण्याने नष्ट होतो, की जो कल्याणकारी कायदा असल्यामुळे अपिलार्थींच्या हक्कावर अग्रक्रम घेतो आणि सरकारला झोपडपट्टी पुर्नवसन क्षेत्रात मालमत्ता संपादन करण्यास अधिकार देतो.

त्याचप्रमाणे पुढे झोपडपट्टी कायदा, सक्षम प्राधिकरण, यांना काही विशिष्ट क्षेत्र गलिच्छ वस्ती पूर्णवसन क्षेत्र म्हणून घोषित करण्याचा अधिकार प्रदान करतो. कायदाच खास हक्क झोपडीधारकांच्या संस्थेस खास हक्क, या तरतुदीने देते की, जेथे ७० टक्के, किंवा त्यापेक्षा जास्त झोपडीधारक पूर्णवसन योजनेत सामील होण्यास कबूल झाले तेथे ते मान्यतेसाठी विचारार्थ घेण्यात येतील. सबब, अपीलार्थी यांच्या सांगण्यावरून संपूर्ण सांविधिक योजना गोठवू शकत नाही आणि सांविधिक प्राधिकरणास त्यांचे कर्तव्य करण्यापासून मनाई करू शकत नाही. तसेच अपिलार्थी यांनी ते पहेदार आहे हे घोषित करून मिळण्यासाठी नगर दिवाणी न्यायालयापुढे केलेला दिवाणी दावा एल. सी. सूट क्र. ४५६/२०१६ मध्ये, त्यांनी जरी मिळविलेला मनाई हुकूम हा झोपूपा विरोधी उद्देशीत असला, तरी त्यांनी जाबदार क्र. ३ (झोपूपा) यांना दाव्यात पक्षकार केलेले नाही. तसेच, त्यामध्ये केलेली कोणतीही घोषणा ही जाबदार क्र. २ (बृमुमनपा) यांच्यावर बंधनकारक होऊ शकत नाही. वकिलांनी त्यांच्या युक्तिवादास असे म्हणून आधार दिला की, हया वादाचे लांबवणे हे जनहितार्थाच्या विरोधी आहे.

१६. उत्तरवादी क्रं. २ च्या वतीने उपस्थित असणारे विद्वान वकील श्री. अ. एन्. नाडकर्णी, अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल, हे श्री नाफाडे यांनी केलेल्या निवेदनाशी सहमत झाले, ज्यामध्ये त्यांनी दृढ कथन केले की, अपिलार्थी यांना सदर मालमत्तेमध्ये कोणतेही हितसंबंध नसल्यामुळे, त्यांना कोणतेही कायदेशीर स्थान नाही. श्री नाडकर्णी यांनी पूढे निवेदन केले की, अपिलार्थी यांना सदर मालमत्तेत कोणतेही वास्तविक किंवा फायदेशीर हक्क नाहीत. त्यांच्या दाव्यास पूष्ठी देण्यासाठी वकिल ट्रान्सफर ऑफ प्रॉपटीचे कलम १०७ वर विसंबून राहिले, जे आदेश देते की, एक वर्षापेक्षा जास्त

कालावधी असणाऱ्या अचल मालमत्तेचा भाडेपट्टा नोंदणीकृत करण्यात यावा. ते मुंबई महानगरपालिका कायदा, १९८८ (यापुढे महानगरपालिका कायदा) कलम ७० आणि ७१ वरही विसंबून राहिले, जे कराराच्या अंमलबजावणीचा प्रकार विहित करते आणि दर्शविते की, सदरचे उल्लंघन करून केलेला करार, महानगरपालिकेवर बंधनकारक नसेल. तथापि, अपिलार्थी यांनी उपरोक्त कोणत्याही तरतुदींचे पालन केलेले नाही. तसेच सदरची जमिन झोपडीधारकांनी अतिक्रमण केल्यामुळे, त्याचा वास्तविक ताबा अपिलार्थीवर कधीही निहित नव्हता. सबब, भाडेपट्ट्याचा संपूर्ण उद्देश पूर्णपणे विफल ठरतो. तसेच झोपडपट्टी कायदा झोपडपट्टी क्षेत्राच्या पूर्णविकासाकरीता करण्यात आलेला विशेष कायदा या नात्याने महानगरपालिका कायद्यावर अग्रक्रम घेतो. सदर वकिलांनी निवेदन केले की, झोपूप्राने एकदा यात स्थान घेतल्यानंतर, संपूर्ण व्यवस्था झोपूप्रा कडून हाती घेतली जाईल आणि त्यामुळे बृमूमनपा यास यात कोणतेही स्थान राहणार नाही. सदर दावा मिळकतीवर, स्थापित हितसंबंधांचा अभावी, अपिलार्थी केवळ काही विशिष्ट नुकसानभरपाई प्रदानसाठी हक्कदार होऊ शकतात. सदर प्रकरणामध्ये लोकहित, अपिलार्थींच्या अर्धवट ठरविलेल्या हक्कांवर वर्चस्व घेते.

१७) उत्तरवादी क्र.४ यांच्या वतीने उपस्थित होणारे विद्वान ज्येष्ठ वकिल श्री श्याम दिवाण, यांनी असे निवेदन केले की, उत्तरवादी क्र.४ (संस्था) यांचेकडे १०६ झोपडी धारकांचे सभासदत्व आहे. झोपडीधारकांच्या हिताचा अभिवृद्धी काम करणारे उत्तरवादी क्र.४ (संस्था) यांचा हा सांविधिक हक्क आहे की, त्यांनी त्याच ठिकाणी त्यांचे पुनर्वसन करावे आणि विकासाची निवड करावी ज्यामार्फत ते योजना राबवतील. झोपुप्रा योजना राबविण्याकरिता, उत्तरवादी क्र.४ संस्था यांना जबरदस्त म्हणजेच ७० टक्के

पेक्षा जास्त झोपडीधारकांचा पाठिंबा आहे. याउलट, अपिलार्थी यांनी कुठल्याही पुनर्वसन योजनेसाठी अर्ज केलेला नाही तसेच / किंवा सदर जमिनीचा पुर्नविकास करणेसंदर्भात ७० टक्के पेक्षा जास्त झोपडी धारकांचा पाठिंबा असल्याचे दर्शविणारे कोणतेही कागदपत्र अभिलेखावर नाहीत. एल. सी सुट क्र. [४५६/२०१६](#) हया पूर्वी प्रलंबित असलेल्या दिवाणी दाव्या मध्ये, अपिलार्थी यांनी दिनांक ०४/०६/१९४५ च्या विभागणी अर्जावर आधारित भाडेपट्टा कराराचे विनिर्दिष्ट पालन करण्याची विनंती केली आहे तो ७१ वर्षांनंतर दाखल केलेला असल्याने, निराशाजनकपणे मुदतबाहय आहे शेवटी कोणत्याही प्रकारचे नोंदणीकृत कागदपत्र नसल्याने अपिलार्थी यांना त्यांच्या बाजूने कोणतेही हक्क मिळालेले नाहीत. अपिलार्थी यांना दिलासा देण्यात आल्यास, झोपडपट्टी अधिनियम, जो झोपडीधारकांना त्याच ठिकाणी पुर्नवसन मागण्याचा हक्क देतो, त्याचा उद्देश विफल करण्यासारखे होईल, म्हणून कोर्टाने दाव्याचा निर्णय अनुकूलतेचा कल यावर दयावा. अपिलार्थी यांच्या लाभात कोणताही दिलासा, हा झोपडी धारक ज्यांच्या जागा (निवासस्थान) पुर्नविकासासाठी पाडण्यात आलेल्या आहेत, त्यांना त्रासदायक होईल.

१८) उत्तरवादी क्र.५ (विकासक) यांच्या वतीने उपस्थित होणारे विद्वान ज्येष्ठ वकिल श्री. कपील सिब्बल यांनी असे निवेदन केले की, उत्तरवादी क्र.५ (विकासक) यांस ७० टक्के झोपडी धारकांची संमती आहे जी विकास नियंत्रण नियमावली अन्वये अनिवार्य आहे. उलटपक्षी अपिलार्थी यांनी झोपडपट्टीच्या विकासाठी मुख्यत्यारनामा दिलेला नाही की पुर्नविकास योजनेसाठी प्रस्तावही सादर केलेला नाही. तसेच, त्यांच्या करारबद्ध बंधनाच्या अनुषंगाने उत्तरवादी क्र.५ यांनी महिना रू. ८०००/- भरून भाडे

पध्दतीवर पर्यायी निवासस्थान प्रदान केल्याने त्यांना झोपडी धारकांचे स्थलांतर आणि सध्याचे बांधकाम तोडण्यासाठी मोठ्या प्रमाणावर खर्च आला आहे. शेवटी विद्वान ज्येष्ठ वकिलांनी असे कथन केले की, त्यांनी दिवाणी दाव्यात पक्षकार म्हणून सामील न केल्यामुळे त्याच्या विरुद्ध कोणतेही उपाय लागू करता येणार नाहीत.

१९. ८३ झोपडीधारक यातील मध्यस्थ होणारे यांच्या वतीने उपस्थित होणारे विद्वान ज्येष्ठ वकिल यांनी निवेदन केले की, ८२ झोपडी धारक, ज्यांनी उत्तरवादी क्र. ३ ते ५ राबवित असलेल्या झोपुप्रा योजना राबविण्यासाठी पाठिंबा देण्याकरिता व्यक्तिगत शपथपत्रे केली आहेत, त्यांनी आय. ए. क्र. [१६७३९८/२०१८](#) आणि आय. ए. क्र. [१७३०७७/२०१८](#) दाखल केले आहेत. उत्तरवादी क्र.४ संस्थेमध्ये एकूण १०६ झोपड्या समाविष्ट आहेत. मध्यस्थ यांनी असे कथन केले की, १०६ झोपडी धारकांपैकी ९७.१६ टक्के म्हणजेच १०३ झोपडी धारकांचा झोपुप्रा योजना राबविण्यास पाठिंबा आहे.

२०. २६ झोपडीधारक यातील मध्यस्थ असलेले, यांच्या वतीने उपस्थित होणारे विद्वान ज्येष्ठ वकिल श्री. निरज किशन कौल यांनी अपिलार्थी यांना पाठिंबा देतांना असे निवेदन केले की, या झोपडी धारकांनी २६ व्यक्तिगत अर्ज दाखल केलेले आहेत, जे दाव्याच्या मागणीच्या मुलभूत पायालाच आव्हान देत आहेत म्हणजेच ७० टक्के झोपडी धारक उत्तरवादी क्र. ३ ते ५ यांना पाठिंबा देत आहेत. विद्वान ज्येष्ठ वकीलांचे मुख्य कथन असे होते की, सुरुवातीच्या काळापासूनच म्हणजेच योजना राबविण्यात आली त्या दिवसापासूनच ७० टक्के (झोपडी धारकांची) संमती सिद्ध करायला हवी होती. पण त्याची पूतर्ता करण्यात आलेली नाही. याबाबत, योग्य पूर्ण छाननीची उणीव आहे.

२१. उलटपक्षी उत्तरवादी यांच्या वतीने वकिलांनी असे कथन केले की, झोपडी धारकांना एस. एल. पी मध्ये पक्षकार बनण्याचा काहीही अधिकार नाही. उच्च न्यायालयापुढे याचिका प्रलंबित असतांना त्यांनी कोणत्याही प्रकारची तक्रार उपस्थित केली नाही. यापुढे झोपडपट्टी कायद्याच्या कलम ३५ अंतर्गत, तक्रार निवारण करण्यासाठी एक विशिष्ट यंत्रणा आहे पण ती पुर्नसंचयित केलेली नाही. शेवटी, आमच्या असे लक्षात आणून देण्यात आले की, मध्यस्थांच्या दुस-या समुहात समाविष्ट असलेल्या २६ मधील १८ झोपडी धारकांनी आपला पाठिंबा काढून घेतला आणि आता ते झोपुप्रा योजना राबविण्याच्या बाजूने आहेत.

२२) अगदी सुरुवातीपासून जरी पक्षकारांनी विवादात असलेल्या भाडेपट्टा धारकांच्या हक्काबाबत विस्ताराने युक्तिवाद केलेला असला आणि विविध कागदपत्रे सादर केलेली असली तरी आम्ही असे स्पष्ट करू इच्छितो की, दाव्याच्या या टप्प्यावर, शपथपत्रावर, पुराव्याच्या विरोधाचे निरसन करण्याचा प्रयत्न करणे किंवा कायदेविषयक प्रश्नावर गुणवत्तेच्या आधारे निर्णय देणे जे सविस्तर युक्तिवाद किंवा सविस्तर छाननी मागेल हे आम्हाला कबूल नाही कारण हे वादप्रश्नच न्यायचौकशीचा विषय आहे. पक्षकारांनी उपस्थित केलेले वरिल वाद हे न्यायचौकशी दरम्यान मिटवले पाहिजेत.

२३. पक्षकारांच्या वतीने त्यांचे विद्वान वकिल यांचे म्हणणे ऐकले.

२४. न्यायचौकशी न्यायालयासमोर प्रलंबित असलेला दिवाणी दावा विचारात घेता, आमच्यासमोर मर्यादित प्रश्न आहे की उच्च न्यायालयाने पारित केलेले आक्षेपीत आदेश जे जमिनीचा पुर्नविकास करण्यासाठी उत्तरवादी यांना पुढे जाण्याची मान्यता देते, ते कायद्याच्या दृष्टीने टिकून राहतील का?

२५. आमच्यासमोरील वादाचा अभिनिर्णय समानतेच्या तत्त्वावर आधारित

असला पाहिजे. दाद मागणा—या पक्षकाराने त्यांच्या खटला प्रथमदर्शनी गुणवत्तेवर आधारीत असल्याचे दाखवून दिले पाहिजे आणि त्यांच्या हक्काच्या अस्तित्वाबाबतच्या त्यांच्या दाव्यात काहितरी तथ्य आहे याबाबत न्यायालयाचे समाधान केले पाहिजे. तसेच न्यायालयाने, दाद देण्याचे राखून ठेवल्यामुळे व त्याउलट त्या मंजूर करण्यामुळे उद्भवू शकणारे कष्ट किंवा नुकसान यांचा तुलनात्मक समतोल राखणे आवश्यक आहे. तसेच न्यायालयाच्या हस्तक्षेप न करण्यामुळे सहाय्य मागणाऱ्या पक्षकाराचे ‘अपरिमित नुकसान’ होणार आहे आणि पक्षकाराकडे मागितलेले सहाय्य मंजूर करून घेण्याखेरीज इतर कोणताही उपाय उपलब्ध नाही असेही सिध्द करणे आवश्यक आहे.

२६. सदर प्रकरणात, अपिलर्तीच्या हक्काची उत्पत्ति ही तो भाडेपट्टा आहे जो अपिलार्ती याचे पूर्वाधिकारी यांच्या हितात आणि बृमूमनपा ज्यांनी अर्ज आणि अधिमूल्य रक्कम दिनांक १७.११.१९६५ रोजी कथितपणे स्विकारली, त्यांच्यामध्ये झालेला होता उत्तरवादी क्रं.२ यांनी जोरदारपणे कोणत्याही भाडेपट्ट्याचे अस्तित्व नाकारले या कारणावर की, केवळ अर्ज दाखल करून आणि त्याच्यासाठी त्यांच्या स्विकाराथ त्याखाली केलेले पृष्ठांकन याचा परिणाम म्हणजे करार संपणे नाही, जे कोणतेही हक्क निर्माण करते. तसेच, उत्तरवादी क्रं.२ यांच्या वकिलांनी असे दृढ कथन केले की, फक्त मूळ अर्ज हा “केवळ भाडेपट्टा करण्यासाठी दिलेला प्रस्ताव” असे समजण्यात येईल आणि भरलेली रक्कम म्हणजेच रूपये ८.२३२ ही फक्त इसारा रक्कमेच्या स्वरूपात होती. उत्तरवादी क्रं.२ यांनी पूढे असे कथन केले की, कोणत्याही परिस्थितीत, प्रस्ताव जो तथाकथित दिनांक ०५.११.१९६५ रोजी संमत करण्यात आला, तो महानगरपालिका कायद्याच्या अंतर्गत विहित केलेल्या

आवश्यक नमुन्यात नव्हता. उत्तरवादी क्रं.२ यांनीसुद्धा जोरदारपणे युक्तिवाद केला आहे की, सदर दस्तावेज रीतसर शिक्का केलेले नाही की त्यावर सक्षम प्राधिकरणाची सहीही नाही, त्यामुळे महानगरपालिका कायदा कलम ७० ची पूर्तता केली गेली नव्हती. म्हणून उत्तरवादी क्र.२ यांनी असे निवेदन केले की, महानगरपालिका कायद्याच्या कलम ७१ मधील तरतूदीनुसार सदर भाडेपट्टा महानगरपालिकेवर बंधनकारक नाही.

२७. अशी नोंद घेण्यात यावी की, अपिलार्थींच्या हक्कांचा तोच आधार म्हणजेच भाडेपट्टा विलेखच वादग्रस्त आहे. कारण त्या अर्थाचे नोंदणीकृत दस्तावेज अस्तित्वात नाही यामध्ये हे नमूद करणे समर्थक होईल की, अपिलार्थी यांनी असा युक्तिवाद केला आहे की, पट्टेदारी हक्कास अनुसरून मोबदला दिल्यानंतर, त्यांना आता दावा मालमत्तेवर विहित हितसंबंध आहेत. सबब, भाडेपट्ट्याच्या अटींच्या कोणत्याही तथाकथित भंगाशिवाय अपिलार्थी दावा करतात की, उत्तरवादी क्र. २ यांच्याकडून त्यांच्या हक्काचे रद्द करणे, हा असद्भाव आहे. त्याचा दावा ठोस करण्यासाठी, अपिलार्थी यांनी दृढ कथन केले आहे की, अपिलार्थी यांची नावे पट्टेदार म्हणून मालमत्ता विभागाच्या अभिलेखात दिसून येतात. आणखी पुढे आमचे लक्ष ह्या वस्तुस्थितीकडे वेधण्यात आलेले आहे की, “एचपीसी” चा दिनांक २०.०६.२००९ चा प्रथम आदेश अपिलार्थी यांना ९९९ वर्षासाठी पट्टेदार म्हणून घोषित करतो. नमूद वरील आदेश उत्तरवादी यांनी आव्हानित न केल्यामुळे, तो आता अंतिम ठरला आहे. तथापि, हाच वादप्रश्न हा प्रलंबित दिवाणी दाव्याचा विषय आहे हे लक्षात घेऊन आम्ही त्याबाबत कोणतीही निरीक्षणे नोंदविण्यापासून परावृत्त होतो.

२८. अपिलार्थी यांचे हक्क विचारात घेतांना आपण ह्या वस्तुस्थितीवरून

लक्ष विचलित करू नये की, झोपडपट्टी कायदा हा झोपडीधारकांची वाईट स्थिती सुखावह करण्यासाठी केलेला लाभप्रद कायदा आहे. (पहा — बाळासाहेब अर्जुन तारबोळे विरूध्द प्रशासक आणि विभागीय आयुक्त) (२०१५) ६ एससीसी ५३४) या कायदयामागील वैधानिक उद्देश हा झोपडीधारकांना त्यांच्या निवाराचा मूलभूत हक्क अभिवृद्धर्थ, त्यांच्या हक्कांस आणि इतर मूलभूत सुखसोयींस सांविधीक संरक्षण पुरविणे, जे राज्यघटनेमध्ये प्रतिबिंबित झाल्याप्रमाणे, प्रतिष्ठित आयुष्य व्यतित करणे शक्य करते या नात्याने, जेथे अपिलार्थी यांच्या हक्कांचे झोपडपट्टी कायद्याच्या प्रकाशात विश्लेषण करणे गरजेचे आहे, तेथे अपिलार्थी यांच्या हितसंबंधाचा समतोल झोपडीधारकांबरोबर साधणे आवश्यक आहे. सदरच्या प्रकरणात, झोपडीधारक जे पूर्णविकास योजनेचे प्राथमिक लाभधारक आहेत त्यांना केवळ त्यांचा निवारा गमावण्याची जोखीम नाही तर उपजिविकेची साधने गमाविण्याचीही जोखीम आहे.

२९. उत्तरवादी यांनी केलेल्या विधानामध्ये असे उघडकीस येते की, झोपडपट्टी कायद्याच्या अंमलबजावणीस अनुसरून, ७० पेक्षा जास्त झोपडीधारकांनी, उत्तरवादी क्र. ४ (गृहनिर्माण संस्था) स्थापन केली आणि त्यांच्या सांविधीक हक्कांस अनुसरून जागेवर पूर्णवसनाची मागणी केली. तसेच, उत्तरवादी क्र. ५ यांनी दृढ कथन केले आहे की, अस्तिवात असलेली बांधकामे पाडण्यास अगोदरच सुरूवात केली आहे आणि झोपडीधारकांचे स्थलांतर सुरू आहे. उत्तरवादी क्र. ५ यांनी आमच्या निर्दर्शनास आणले आहे की, झोपडीधारकांसाठी भाडेतत्त्वार पर्यायी जागा (निवासस्थान) देण्याची व्यवस्था करण्यात आली आहे. परंतु, सदर दावा मालमत्तेच्या सुरू असलेल्या वादांमुळे पुर्णविकास हा आठ वर्षांपेक्षा जास्त

काळासाठी प्रलंबित आहे. याची नोंद घेण्यात यावी की, शेवटी झोपडीधारकांनाच त्रास सहन करावा लागतो. अभिलेखावर, कायदयामध्ये आदेशित केल्याप्रमाणे त्यांना ७० टक्के झोपडीधारकांचा पाठिंबा आहे हे दर्शविणारे काहीही नाही. तसेच अपिलार्थी हे जर न्यायचौकशीत यशस्वी झाले तर त्यांना समुचित रितीने नुकसान भरपाई मिळू शकते, या नात्याने ते न भरून येणारे नुकसान जे उपाय साध्य होऊ शकत नाही हे सिध्द करण्यास अयशस्वी झाले आहेत. हया परिस्थितीत, न्यायचौकशी प्रलंबित असतांना पक्षकारांचे हक्क आणि न भरून येणारे नुकसान, वादी यांना होणारे नाही, तेथे संपूर्ण प्रकरण, तुलनात्मक सोयींच्या तत्वांभोवती फिरते.

३० योजनेचे पूर्णत्व लोकहितात जास्त असल्यामुळे, सदरच्या प्रकरणात, सोयीचा समतोल उत्तरवादी यांच्या लाभात झुकतोय. तथापि, हे निरिक्षण करणे उल्लेखनीय आहे की, अपिलार्थी यांनी जोरदारपणे कथन केले की, त्यांनी पट्टेदारी हक्कांच्या बदली मोबदला दिला आहे, जो न्यायचौकशीचा विषय आहे. त्यांचा दावा ठोस करण्यासाठी, अपिलार्थी यांनी बहूविध कागदपत्रे अभिलेखावर सादर केली आहेत, ज्याच्या खरेपणाबाबत उत्तरवादी प्राधिकरणांनी गंभीर शंका उपस्थित केली आहे.

३१. अपिलार्थी यांच्या वकिलाचे मुख्य गान्हाणे असे आहे की, जर ते न्यायचौकशीत यशस्वी झाले तर, दावा मालमत्तेतून उद्भवणाऱ्या लाभांचा उपभोग घेण्याच्या स्थितीत त्यांना ठेवण्यात येऊ नये. वकिलांनी असे कथन केले की, जर उत्तरवादी क्र. ५ (विकासक) यांना ५० टक्के मुक्त विक्रीयोग्य क्षेत्राची विल्हेवाट करण्यापासून मनाई केली तरच त्यांचे हितसंबंध संरक्षित होऊ शकतात.

३२. अशी नोंद घेण्यात यावी की, आमच्यापुढे कोणताही पूरावा सादर

करण्यात आलेला नव्हता जेणेकरून अपिलार्थींना झालेल्या नुकसानभरपाईचे प्रमाण निश्चित करता येईल. तसेच, आम्ही उत्तरवादी क्र. ५ यांना मुक्त विक्रीयोग्य क्षेत्र विल्हेवाट लावण्यापासून मनाई करू शकत नाही कारण ते फक्त त्यांचे करारबध्द बंधने पार पाडत आहेत आणि उत्तरवादी प्राधिकरणांनी केलेल्या कोणत्याही गैरकारभारासाठी, त्यांना शिक्षा करू शकत नाही. उत्तरवादी क्र.२ यांनी विशिष्ट दृढ विधान केले की, जर अपिलार्थी न्यायचौकशी न्यायालयापूढे यशस्वी झाले तर ते पुरेश्या नुकसान—भरपाईस हक्कदार असतील

३३. सदर प्रकरणाची परिस्थिती आणि वस्तुस्थिती विचारात घेता, प्रलंबित एल सी दावा क्र. [४५६/२०१६](#) मध्ये सुसंगत कागदपत्रांवर आधारीत विनंती न्यायचौकशी न्यायालयापूढे करण्याचे स्वातंत्र्य देण्यात आले आहे. न्यायचौकशी न्यायालयास, कायदयास अनुसरून असा दिलासा देण्याबाबतचे स्वातंत्र्य आहे.

३४. प्रलंबित दिवाणी दाव्याच्या दृष्टिने, उच्च न्यायालयाने केलेले कोणतेही निरीक्षण, जे प्रकरणाच्या गुणवत्तेवर परिणाम करते ते याद्वारे रद्द करण्यात येत आहे. यामध्ये केलेली कोणतीही निरीक्षणे, गुणवत्तेवर आधारीत न्यायचौकशी दरम्यान, अपिलार्थी यांच्या कोणत्याही हक्कांस बाधा आणणार नाहीत.

३५. अपिल उपरोक्त शर्तीवर निकाली काढण्यात येत आहे. या न्यायनिर्णयाच्या प्रकाशात, अपिलार्थी यांनी दाखल केलेल्या अवमान याचिका क्र. [१२३/२०१९](#) मध्ये कोणतेही आदेश देण्याची गरज नाही जे याद्वारे निकाली ठरते. प्रलंबित अर्ज, जर काही असल्यास, ते सुध्दा निकाली ठरतात.

.....न्या.
 (एन. व्ही. रामणा)
न्या.
 (मोहन एम. शांतानागौदर)

नवी दिल्ली,
 फेब्रुवारी २२, २०१९

नकार (डिस्क्लेमर)

“ या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या / तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही कारणाकरिता वापर करता येणार नाही. तसेच, इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणीकरिता वैध मानला जाईल.”

DISCLAIMER

“The Translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/her language and may not be

used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation”.

X X X X X X

Chief Translator &) SCEM 21
 Interpreter's Office)FS. 120
 High Court, Bombay)

SMP 2019)

.....

A true translation

For Chief Translator