

अविनाश गायकवाड और अन्य।
बनाम
महाराष्ट्र राज्य और अन्य।
(2010 की सिविल अपील संख्या 4890)
जुलाई 5, 2010
[आर.वी. रवीन्द्रन और पी. सदाशिवम, जे.जे.]
शहरी विकास:

ग्रेटर मुंबई विकास नियंत्रण विनियम, 1991-विनियम 33(7) परिशिष्ट III, विनियमन के साथ पढ़ा गया 35(2)(के) और विनियम 38(22)-पुनर्निर्माण या शहरी नवीनीकरण के तहत डेवलपर द्वारा संपत्ति का पुनर्विकास योजना-निर्माण और वितरण किए जाने वाले मकानों का क्षेत्र पिछले रहने वालों के लिए-न्यूनतम कालीन क्षेत्र वाले मकान 225 वर्गफुट का. के अतिरिक्त, न्यूनतम क्षेत्रफल की बालकनी के साथ 22.5 वर्ग फुट (10% किराये का क्षेत्र) - धारित दावा: न्यायसंगत नहीं -विनियमन. 33(7) आरएलडब्ल्यू परिशिष्ट ///, कोई आपत्ति नहीं राज्य भवन मरम्मत और द्वारा जारी प्रमाण पत्र पुनर्निर्माण बोर्ड, राज्य आवास और ई के बीच समझौता क्षेत्र विकास प्राधिकरण और डेवलपर, और अनुमोदित योजना स्पष्ट रूप से न्यूनतम कालीन क्षेत्र निर्दिष्ट करती हैA 225 वर्गफुट का. कब्जाधारियों को दिया जाना था-ऐसा नहीं हुआ 225 के अतिरिक्त किसी भी बालकानी की डिलीवरी पर विचार करें वर्ग फुट कारपेट एरिया-ए/एसओ विनियमन 35(2)(के) सपठित विनियमन 38(22) को दायित्व डालने वाला

नहीं माना जा सकता डेवलपर अर्बन के अंतर्गत किसी संपत्ति का पुनर्निर्माण/विकास कर रहा है। नवीनीकरण योजना में 10% माप की बालकनी का निर्माण किया जाएगा किराये का क्षेत्र महाराष्ट्र राज्य ने कुछ संपत्तियों का अधिग्रहण किया-312 आवासीय और 23 गैर-आवासीय मकान. इसने संपत्तियों का कब्जा दिलाया महाराष्ट्र आवास और क्षेत्र विकास के लिए ~ प्राधिकरण (म्हाडा) शहरी नवीकरण योजना के तहत पुनर्विकास के लिए। म्हाडा के पास पर्याप्त फंड नहीं था मकानों के निर्माण के लिए और कार्यान्वयन का प्रस्ताव एक डेवलपर के माध्यम से परियोजना. सर्वोच्च न्यायालय योजना को मंजूरी दे दी. निजी डेवलपर जारी किया गया था अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनांक 23.05.2003 के अनुसरण में उक्त संपत्ति का पुनर्विकास विकास के विनियम 33(9) सपठित विनियम 33(7)। ग्रेटर मुंबई के लिए नियंत्रण विनियमन, 1991। एमएचएडीए के साथ दिनांक 30.6.2003 को एक समझौता किया। डेवलपर संपत्ति का पुनः विकास करता है। अपीलकर्ता-संपत्ति के पूर्व कब्जेधारी निर्माण किए जाने वाले मकानों के क्षेत्र को चुनौती दी और उन्हें सौंप दिया गया. उन्होंने अपने दौरान संघर्ष किया तर्क है कि प्रत्येक मकान का क्षेत्रफल होना चाहिए निर्माण और पिछले रहने वालों को सौंप दिया गया 225 वर्ग फुट इंच के कारपेट एरिया के अतिरिक्त होना चाहिए मकान के संबंध में, 10% माप वाली एक बालकनी किराये का क्षेत्र. जिसे हाई कोर्ट ने खारिज कर दिया योजना डीसी विनियमों के तहत थी और इसकी आवश्यकता नहीं थी

मकान के अतिरिक्त बालकनी का निर्माण 225 वर्ग फुट माप। इसलिए अपील।

कोर्ट ने अपील खारिज करते हुए अभिनिर्धारित किया

1.1 अनापत्ति प्रमाणपत्र दिनांकित 23.5.2003 मुंबई बिल्डिंग रिपेयर एवं द्वारा जारी पुनर्निर्माण बोर्ड और समझौता दिनांक 30.6.2003 महाराष्ट्र आवास एवं क्षेत्र विकास के बीच प्राधिकरण और डेवलपर को डेवलपर से इसकी आवश्यकता होती है पुरानी इमारत के प्रत्येक निवासी को एक मकान प्रदान करें कारपेट एरिया उसके कब्जे वाले क्षेत्र के बराबर होगा न्यूनतम कालीन क्षेत्र के अधीन आवासीय उद्देश्य 225 वर्ग फुट। उन्हें किसी अतिरिक्त डिलीवरी की आवश्यकता नहीं है बालकनी क्षेत्र. [पैरा 9] [528-डी]

1.2 जब म्हाडा और के बीच समझौता हुआ डेवलपर को बालकनी के निर्माण की आवश्यकता नहीं थी और जब अपीलकर्ता ने याचिका में आरोप भी नहीं लगाया था वह छज्जा बनाना आवश्यक था, ;g समझ ugha vk;k कि अपीलकर्ता कैसे उठा सकते हैं उच्च न्यायालय के समक्ष बहस के दौरान विवाद वे मकान में एक बालकनी के हकदार थे माप क्षेत्रफल का 10% होना चाहिए मकान. निरीक्षण रिपोर्ट से पता चला कि हद मकान का क्षेत्रफल 225 वर्ग फुट से कम नहीं होना चाहिए अपीलकर्ता मकान लेने के लिए सहमत हो गए थे मामले का नतीजा. [पैरा 12] [532-जी-एच; 533-ए]

1.3 विकास नियंत्रण सी का विनियम 38(22) ग्रेटर मुंबई के लिए विनियम, 1991 संबंधित है "बालकनी" और यह किसी भी आवासीय क्षेत्र में प्रदान करता है, बालकनियों को फ्लोर स्पेस इंडेक्स से मुक्त करने की अनुमति दी जा सकती है किसी के फर्श (जमीन और छत के फर्श को छोड़कर) तक पहुंचें क्षेत्रफल फर्श के क्षेत्रफल के 10% से अधिक नहीं ऐसी कौन सी बालकनी परियोजनाएं। विनियम 35 किससे संबंधित है? एफएसआई गणना और उसका नोट (ii) बहिष्करण से संबंधित है एफएसआई गणना से. बाहर की जाने वाली वस्तुओं में से एक एफएसआई गणना से प्रविष्टि (के) का क्षेत्र है। बालकनियाँ जो ~विनियम 38(22) के तहत प्रदान की जाती हैं। विनियम के साथ सपठित विनियम 35(2)(के) का प्रभाव 38(22) यह है कि बालकनी का निर्माण विनियम के अनुसार किया जाता है 38(22) इसे गणना के प्रयोजन से बाहर रखा जाएगा एफएसआई. इन विनियमों को कास्टिंग के रूप में नहीं समझा जा सकता पुनर्निर्माण/विकास करने वाले डेवलपर पर एक दायित्व शहरी नवीकरण योजना के तहत एक संपत्ति एक बालकनी का निर्माण करें (जिसकी सीमा क्षेत्रफल का 10% है)। टेनमेंट) का निर्माण और वितरण करते समय ध्वस्त किये गये पिछले कब्जेदारों के मकान इमारत। ऐसे कब्जेदारों को दिया जाने वाला क्षेत्र स्पष्ट है परिशिष्ट III के साथ सपठित विनियम 33(7) में निर्दिष्ट(खंड 2), एनओसी और समझौता। एक पुराना रहनेवाला केवल विनियम 33(7) के तहत किराये का हकदार है विनियम 33(9) नहीं।

केवल विनियम 33(9) लागू किया गया म्हाडा द्वारा 1.5 की अतिरिक्त एफएसआई प्राप्त करने के लिए। [पैरा 13] (533-बी-एचजी]

1.4 इस न्यायालय द्वारा अनुमोदित योजना के तहत, म्हाडा के पास इसके लिए पर्याप्त धन नहीं था टेनमेंट का निर्माण, परियोजना को निष्पादित करने का प्रस्ताव एक डेवलपर के माध्यम से. व्यवस्था के अनुसार योजना यह थी कि विनियम 33(9) का लाभ दिया जाना था केवल उच्च एफएसआई मंजिल और का उपयोग करने के लिए लिया जाना चाहिए डेवलपर द्वारा विकास डीसी द्वारा शासित होगा विनियम 33(7) परिशिष्ट 3 के साथ सपठित आवश्यकता है कि प्रत्येक अधिवासी का पुनर्वास किया जाए के अनुसार न्यूनतम कालीन क्षेत्र 225 वर्ग फुट दिया गया है । योजना स्वीकृत, ठेकेदार को 335 का निर्माण करना था मौजूदा कब्जेदारों के पुनर्वास के लिए मकान निःशुल्क और प्रत्येक मकान का क्षेत्रफल कितना होना चाहिए 225 वर्ग फुट. योजना में निर्माण पर विचार नहीं किया गया और 225 वर्ग फुट के अतिरिक्त किसी भी बालकनी की डिलीवरी। कारपेट एरिया. जहाँ तक क्षेत्र को वितरित करने की बात है पिछले रहने वालों के लिए, सीमा स्पष्ट है, यानी 225 वर्ग फुट। बिना किसी बालकनी के. इसके अलावा, की धारणा अपीलकर्ताओं ने कहा कि यदि मामला नियंत्रित किया गया होता विनियम 33(9), किराये का माप होगा 225 वर्गफीट हो गया है। साथ ही न्यूनतम माप की एक बालकनी 225

वर्ग फुट का 10%, विनियम 33(9) के रूप में निराधार है इसकी आवश्यकता नहीं है. [पैरा 13) [533-एच; 534-ए-डी]

सिविल अपीलिय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या. 2010 का 4890.

उच्च न्यायिक न्यायालय बॉम्बे में रिट याचिका संख्या 649 ऑफ 2005 में पारित निर्णय एवं आदेश दिनांक 05.05.2005 से

आर.एफ. नरीमन, संजय पारिख, एएम। सिंह, ममता सक्सैना, गौरव त्यागी, अनिता शेनॉय, पल्लव शिशोदिया, एच.डी. थानवी, डी.एन. मिश्रा, जोगुइह रीस, श्रीधर वाई. चितले, राज म्हात्रे, अभिजात पी. मेध, दत्तात्रेय व्यास, मनीष शर्मा, चिराग एम. श्रॉफ, चिन्मय खलादकर, संजय खर्डे, आशा जी. नायर, उपस्थित पक्षों की ओर से रवीन्द्र केशवराव ने आश्वासन दिया।

न्यायालय का निर्णय आर.वी.रवेन्द्रन, जे. द्वारा सुनाया गया।

1. अनुमति दी गई । पक्षकारान को सुना गया।

2. अपीलकर्ताओं ने दिनांक 5.5.2005 के आदेश को चुनौती दी है जो उनके द्वारा दायर WP No. 649/2005 को बंबई उच्च न्यायालय द्वारा खारिज कर दिया गया था।

3. सीएस नंबर 370 तात्या में पिंपलवाडी के नाम से जानी जाने वाली संपत्ति घरपुरे मार्ग, गिरगांव डिवीजन, मुंबई के मूल निवासी थे सर हरकिशनदास ट्रस्ट को। उक्त संपत्ति से मिलकर कई चॉल, गोदाम और शेड का अधिग्रहण किया गया था महाराष्ट्र की धारा 41 के तहत महाराष्ट्र राज्य वर्ष 1988 में आवास एवं क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976। इसके बाद राज्य

सरकार ने कब्जा दे दिया। उक्त संपत्ति महाराष्ट्र हाउसिंग एंड एरिया डेवलपमेंट को दी गई। पुनर्विकास के लिए 31.1.1989 को प्राधिकरण (संक्षेप में 'म्हाडा')। शहरी नवीनीकरण योजना के अंतर्गत। हालाँकि, निश्चित रूप से संपत्ति के मालिकों और के बीच लंबी मुकदमेबाजी पिंपलवाडी भडेकरु संघ का गठन के कब्जेदारों द्वारा किया गया उक्त संपत्ति, म्हाडा पुनर्निर्माण नहीं कर सका। पर उस चरण में, उक्त पिंपलवाडी भडेकरु संघ ने एक दिया संपत्ति के विकास की अनुमति देने के लिए म्हाडा को प्रस्ताव मैसर्स के माध्यम से श्रीपति टावर्स - एक निजी डेवलपर (एक एओपी उत्तरदाताओं में से 5 से 12 को "आर.आर.चतुर्वेदी और" के रूप में भी वर्णित किया गया है मैसर्स के अन्य। श्रीपति ग्रुप")। उक्त संपत्ति में 312 थे। आवासीय मकान और 23 गैर-आवासीय मकान। म्हाडा ने प्रस्ताव पर विचार किया और अनापत्ति दे दी उक्त के पुनर्विकास हेतु दिनांक 27.2.2001 का प्रमाण पत्र विनियम संख्या 33(7) के तहत डेवलपर के पक्ष में संपत्ति ग्रेटर मुंबई के लिए विकास नियंत्रण विनियम, 1991 (संक्षेप में 'डीसी विनियम' के लिए)।

4. उक्त एनओसी को कुछ कब्जाधारियों द्वारा चुनौती दी गई थी। किरायेदारों को बॉम्बे हाई कोर्ट में WP No. 1299/2001 दाखिल करके। उक्त याचिका दिनांक 30.4.2002 के आदेश द्वारा स्वीकृत की गई थी म्हाडा द्वारा डेवलपर को 27.2.2001 की एनओसी प्रदान की गई म्हाडा को स्वयं

इसे विकसित करने का निर्देश देकर अलग रखा गया था संपत्ति। उक्त निर्णय को म्हाडा ने सी.ए. में चुनौती दी थी।

इस न्यायालय के समक्ष संख्या 2046-47/2003। डेवलपर्स और कुछ किरायेदारों ने भी अपील दायर की। उन अपीलों में, इस न्यायालय द्वारा अंतरिम आदेश दिनांक 23.9.2002 ने राज्य से आह्वान किया सरकार और म्हाडा बताएं कि क्या राज्य सरकार म्हाडा को इसे शुरू करने और आगे बढ़ने का निर्देश देगी यह निर्माण है। इसके अनुसरण में राज्य सरकार एवं म्हाडा ने विचार-विमर्श किया और म्हाडा ने एक योजना तैयार की शहरी के तहत जारी दिशानिर्देशों के अनुरूप सरकार द्वारा नवीकरण योजना डीसी विनियमन के साथ पढ़ें 33(9). इसके बाद राज्य सरकार ने एक हलफनामा दाखिल किया सी 15.2.2003 जिसमें उन्होंने एक योजना की शर्तों को इस प्रकार निर्धारित किया इस प्रकार है:

"योजना के तहत, संपत्ति का विकास किया जा सकता है म्हाडा 4 एफएसआई तक का उपयोग कर रहा है। ठेकेदार/डेवलपर इस योजना में शामिल लोगों के लिए 335 टेनेमेंट का निर्माण किया जाएगा मौजूदा मकान म्हाडा को निःशुल्क प्रदान किये जायेंगे। वह करेगा निःशुल्क बिक्री के लिए कुछ क्षेत्र प्राप्त करें जो इसके बराबर होंगे 2.5 एफएसआई घटाकर निर्माण के लिए आवश्यक एफएसआई किरायेदारों के लिए मकान. वह निर्माण भी करेगा म्हाडा के

लिए अतिरिक्त मकान निःशुल्क के भाग का उपयोग करके मास्टर सूची में किरायेदारों को समायोजित करें के अंतर्गत उपलब्ध कुल 4 एफएसआई में से शेष 1.5 एफएसआई योजना। द्वारा उक्त योजना क्रियान्वित की जा सकती है म्हाडा ऐसे ठेकेदार/डेवलपर को शामिल कर रही है जिसके पास सहमति है विचाराधीन संपत्ति के कम से कम 70% कब्जेधारियों की। संक्षेप में चूंकि म्हाडा के पास पर्याप्त धन नहीं है किरायेदारों के लिए घर बनाने का सरकार का प्रस्ताव परियोजना को निष्पादित करने के लिए म्हाडा के साथ उचित परामर्श के बाद डेवलपर के माध्यम से, जो 2.5 एफ.एस.आई. के भीतर है। निःशुल्क निर्माण करेंगे 335 किरायेदारों के लिए फ्लैट। शेष एफएसआई 2.5 में से हो सकती है डेवलपर द्वारा अपने निःशुल्क बिक्री फ्लैटों के लिए उपयोग किया जाता है। म्हाडा को 4.00 एफ.एस.आई. इसलिए, शेष 1.5 के भीतर एफ.एस.आई., इसी परिसर में 134 का निर्माण प्रस्तावित है, उन लोगों के लिए फ्लैट जो ट्रांजिट कैंप में हैं डेवलपर के साथ अलग से बातचीत की जाएगी।

सरकार के समक्ष संसाधनों की कमी को देखते हुए और म्हाडा, वे दोनों एक दूसरे के साथ चर्चा के बाद के लिए मिलकर

उपरोक्त कार्यवाही का निर्णय लिया है कौन सी सरकार सर्वोच्च की मंजूरी का अनुरोध करती है ।

XXXXXX

यदि उपरोक्त योजना माननीय सर्वोच्च द्वारा अनुमोदित है , राज्य सरकार उचित कानून जारी करेगी के कार्यान्वयन के प्रयोजन हेतु दिशा-निर्देश के अनुसार एफएसआई का लाभ उठाकर पुनर्निर्माण योजना डीसी के डीसी विनियम 33(9) के प्रावधान विनियमन 1991। दिशानिर्देश निर्धारित होंगे के कार्यान्वयन का पारदर्शी उद्देश्य के अनुसार एफएसआई का लाभ उठाकर पुनर्निर्माण योजना डीसी के डीसी विनियम 33(9) के प्रावधान विनियमन 1991। दिशानिर्देश निर्धारित होंगे की योजनाओं को समझाने जैसी पारदर्शी प्रक्रिया नए भवन, नगरपालिका और अन्य कर लगने की संभावना है कब्जाधारियों द्वारा, सहकारी समिति का गठन और पंजीकरण हाउसिंग सोसायटी, के लिए उपयोग किया जाने वाला क्षेत्र द्वारा निर्देशित पुनर्वास एवं निःशुल्क विक्रय आदि का उद्देश्य माननीय उच्च न्यायालय ने अपने फैसले में म्हाडा होगा पुनर्निर्माण योजना को समय सीमा में पूरा करने का निर्देश दिया द्वारा जारी किए गए प्रशासनिक दिशा-निर्देशों के चार कोने सरकार।"

इस न्यायालय ने उक्त योजना पर विचार किया और आदेश दिनांक के अनुसार 7.3.2003, म्हाडा द्वारा इसकी स्वीकृति दर्ज की गई कुछ

किरायेदारों को छोड़कर अन्य ने भी उक्त बात स्वीकार कर ली योजना बनाकर मामले को नियमानुसार निस्तारित किया।

5. इस न्यायालय के आदेश के अनुसरण में, राज्य सरकार ने 24.3.2003 को दिशानिर्देश जारी किये। मुंबई भवन मरम्मत एवं पुनर्निर्माण बोर्ड (संक्षेप में 'एमबीआरआरबी', यहां तीसरे प्रतिवादी ने), दिनांक 23.5.2003 को एक एनओसी जारी की डीसी विनियमन के अनुसरण में म्हाडा और डेवलपर द्वारा संयुक्त रूप से उक्त संपत्ति के पुनर्विकास के लिए डेवलपर को 33(9) विनियम 33(7) के साथ पठित। इसके बाद म्हाडा की एंटी हुई डेवलपर्स के साथ दिनांक 30.6.2003 को एक समझौता हुआ (izR;FkhZ 5 से 12) उक्त के विकास के संबंध में संपत्ति। इसके अनुसरण में, डेवलपर ने कब्जा हासिल करने के बाद, संपत्ति को फिर से विकसित किया है।

6. विकास के निष्पादन के दौरान परियोजना, पांच किरायेदारों ने रिट याचिका संख्या 108/2003 और 3096/2003 दायर की जारी एनओसी दिनांक 23.5.2003 को चुनौती दी गई इस न्यायालय के आदेश के अनुसार तीसरे द्वारा, योजना को मंजूरी. बॉम्बे हाई कोर्ट ने अपने फैसले से दिनांक 16.2.2004 ने उक्त याचिकाओं को खारिज कर दिया उक्त निर्णय का निम्नानुसार अवलोकन किया गया:-

"23.5.2003 को म्हाडा द्वारा एनओसी प्रदान की गई अब सुप्रीम कोर्ट द्वारा दिए गए निर्देशों की जानकारी मांगी गई है

मुख्य रूप से इस आधार पर चुनौती दी जाएगी कि डी.सी विनियम 33(7) उक्त संपत्ति पर लागू नहीं होता चूंकि डीसी विनियमन 33(7) उपकर संपत्तियों पर लागू होता है जबकि उक्त संपत्ति अर्जित संपत्ति है, और इसलिए राज्य ने डीसी लागू करने में त्रुटि की है विनियम 33(7) और एनओसी अमान्य है..... डीसी विनियम 33(9) अर्जित संपत्तियों पर लागू होता है राज्य/म्हाडा जबकि डीसी विनियमन 33(7) लागू होता है। उपकरित संपत्तियां. हालाँकि, इसमें कुछ भी नहीं है डीसी विनियम 33(9) और 33(7) के प्रावधान नहीं हो सकते एक साथ लागू किया गया ताकि म्हाडा को अतिरिक्त मिल सके बेघर व्यक्तियों को आवास देने के लिए मकान मूल सूची। वास्तव में दोनों प्रावधानों को शामिल किया गया था योजना उच्चतम न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई। सर्वोच्च न्यायालय द्वारा विशेष रूप से अनुमोदित योजना विचार करें कि भूमि, हालांकि एमएचएडीएनस्टेट में निहित है बिल्डर के माध्यम से मंगाकर विकास कराया जाएगा। पीआर:डीसी विनियम 33(9) के प्रावधान डी सी के साथ पढ़ें डी सी विनियमों का विनियम 33(7)।"

7. इसके बाद, वर्तमान अपीलकर्ताओं ने दो अन्य (संपत्ति के सभी पिछले कब्जेदारों) के साथ रिट याचिका ए दायर की क्रमांक 649/2005 में

अन्य बातों के अलावा निम्नलिखित राहतों की मांग की गई है: (ए) घोषणा कि पिंपलवाड़ी संपत्ति का पुनर्विकास किया जाएगा कानून और डीसी विनियमों के अनुसार नहीं किया जा रहा है, और उत्तरदाताओं को पुनर्विकास करने का निर्देश दिया गया रिट बी में इंगित दोषों को दूर करके याचिका; (बी) डेवलपर्स को ध्वस्त करने का निर्देश पुनर्वास मकानों का निर्माण तब तक किया गया जब तक वे नहीं थे डीसी विनियमों के अनुरूप; (सी) म्हाडा को निर्देश के लिए और एमबीआरआरबी अपने यहां पुनर्वास मकानों का निर्माण करेंगे डीसी विनियमों के अनुसार स्वयं की लागत। हालाँकि, जब उक्त सी उच्च न्यायालय के समक्ष सुनवाई के लिए केवल दो याचिकाएँ आई विवादों का आग्रह किया गया था, शायद इसलिए कि दूसरा विवादों को इस न्यायालय के निर्णय द्वारा कवर किया गया था और बाद में उच्च न्यायालय का आदेश दिनांक 16.2.2004। पहला विवाद यह था कि निर्माण किये जाने वाले प्रत्येक मकान का क्षेत्रफल और पिछले रहने वालों को वितरित किया जाना चाहिए, इसके अलावा टेनमेंट के संबंध में 225 वर्ग फुट के कालीन क्षेत्र के लिए, ए किरायेदारी क्षेत्र का 10% माप वाली बालकनी। दूसरा विवाद यह था कि मकानों की ऊंचाई (बीच की ऊंचाई) छत और फर्श) 2.7 मीटर के बजाय 2.9 मीटर से कम नहीं होना चाहिए डेवलपर द्वारा अपनाया गया। उच्च न्यायालय ने अपने दिनांकित आदेश द्वारा 5.5.2005 ने उक्त रिट याचिका का निपटारा कर दिया। यह माना गया कि पहला योजना अधीन होने के कारण विवाद को स्वीकार नहीं

किया जा सका डीसी विनियम और इसमें बालकनी के निर्माण की आवश्यकता नहीं थी 225 वर्ग फीट मापने वाले मकान के अलावा , दूसरा विवाद, उच्च न्यायालय ने प्रस्तुतीकरण दर्ज किया डेवलपर की ओर से इकाइयों की ऊंचाई 2.9 मीटर बढ़ाई जाएगी जिन भवनों का निर्माण होना बाकी था ।

8. उक्त निर्णय को इस अपील में चुनौती दी गई है अपीलकर्ताओं द्वारा विशेष अनुमति जो कब्जाधारी थे us विशेष अनुमति याचिका में कई तर्क उठाए गए हैं। जब न्यायालय द्वारा यह बताया गया कि केवल दो ही विवाद हैं उच्च न्यायालय के समक्ष आग्रह किया गया था (जिनमें से एक था)। उच्च न्यायालय के समक्ष डेवलपर द्वारा स्वीकार किया गया, एक को छोड़कर निर्णय के लिए मुद्दा), अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि अपीलकर्ता केवल एक ही विवाद पर जोर दे रहे थे को दिए जाने वाले मकानों के क्षेत्र के संबंध में पिछले रहने वाले. यह तर्क दिया गया कि उन्हें होना चाहिए 225 वर्ग फुट के न्यूनतम कालीन क्षेत्र के मकान वितरित किये गये। जैसा बालकनी सहित स्थायी वैकल्पिक आवास अतिरिक्त, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 22.5 वर्ग फुट है। (10% का किराये का क्षेत्र)। इस प्रकार, हमारे एकमात्र प्रश्न उठता है जिस परविचार किया जा सकता है कि क्या डेवलपर निर्माण करने के लिए बाध्य है और पिछले रहने वालों को बालकनी वाले मकान वितरित करें न्यूनतम 22.5

वर्ग फुट क्षेत्रफल वाली बालकनी का क्षेत्रफल मापना। में 225 वर्ग फुट के न्यूनतम कारपेट क्षेत्र में अतिरिक्त।

9. एमबीआरआरबी द्वारा जारी एनओसी दिनांक 23.5.2003 और म्हाडा और के बीच दिनांक 30.6.2003 को समझौता डेवलपर, डेवलपर को प्रत्येक अधिभोगी को डिलीवरी करने की आवश्यकता होती है पुरानी इमारत का, क्षेत्रफल के बराबर कारपेट एरिया वाला एक मकान न्यूनतम शर्त के अधीन आवासीय उद्देश्य के लिए उसके द्वारा डी पर कब्जा कर लिया गया। 225 वर्ग फुट का कारपेट एरिया। उन्हें किसी की डिलीवरी की आवश्यकता नहीं है अतिरिक्त बालकनी क्षेत्र. हम नीचे दिए गए खंड (3) को निकालते हैं समझौते का ऑपरेटिव भाग दिनांक 30.6.2003: ई 'दूसरी पार्टी 2.5 एफएसआई में से निर्माण करेगी और प्रथम पक्ष को 312 मकान सौंपे आवासीय किरायेदारों के लिए और गैर आवासीय के लिए 23 किरायेदारी उक्त संपत्ति के किरायेदारों और मुफ्त बिक्री वाले मकानों के लिए परिशिष्ट III के प्रावधानों के अनुसार दूसरा पक्ष एफ ओसीआर 33(7)।"

10. दिनांकित अनुबंध से कोई समर्थन नहीं मिल रहा है 30.6.2003, अपीलकर्ताओं ने अपने लिए समर्थन मांगने का प्रयास किया बालकनी के लिए दावा (क्षेत्रफल के 10% क्षेत्रफल के साथ टेनमेंट) डीसी विनियमन संख्या 33(9) के संदर्भ में पढ़ें जी विनियम 35(2)(के) और विनियम 38(22)। प्रस्तुत है कि विकास शहरी के तहत एक पुनर्निर्माण है नवीकरण योजना, यह डीसी विनियमन 33(9) द्वारा शासित थी; इसके

तहत उपकर भवनों के विकास के संबंध में डीसी विनियमन 33(7) और डीसी के तहत मलिन बस्तियों का विकास एच विनियम 33(10), क्षेत्रफल 225 वर्गफुट। परिशिष्ट III और ए के खंड (2) को ध्यान में रखते हुए इसमें बालकनी का क्षेत्र भी शामिल होगा परिशिष्ट IV का खंड 1.2; वह विकास के संबंध में ..शहरी विकास के तहत डीसी रेगुलेशन 33(9) के तहत योजना, टेनेमेंट क्षेत्र के 10% क्षेत्र की बालकनी) किराये के क्षेत्र के अतिरिक्त प्रदान किया जाना है।

11. यह पता लगाने के लिए कि क्या विवाद में कोई योग्यता है, अब हम प्रासंगिक विनियमों का उल्लेख कर सकते हैं: "33(7) उपकर का पुनर्निर्माण या पुनर्विकास सहकारी आवास द्वारा द्वीप शहर में इमारतें निगम सी से संबंधित सोसायटी या पुरानी इमारतों की या पुलिस विभाग से संबंधित पुरानी इमारतों की:-

पुनर्निर्माण/पुनर्विकास के लिए कार्य किया जाना है मौजूदा किरायेदारों की सहकारी आवास समितियाँ या द्वारा सहकारिता. मकान मालिकों और/या कब्जाधारियों की हाउसिंग सोसायटी आइलैंड सिटी में 'ए' श्रेणी की एक उपकरित इमारत, जो डी म्हाडा अधिनियम, 1976 और के प्रावधानों को आकर्षित करता है की इमारतों का पुनर्निर्माण/पुनर्विकास निगम और पुलिस विभाग, पुलिस आवास सरकार के निगम, जेल और होम गार्ड महाराष्ट्र, 1940 से पहले निर्मित, फ़्लोर स्पेस ई सकल भूखंड क्षेत्र या आवश्यक एफएसआई पर सूचकांक 2.5 होगा मौजूदा किरायेदारों के पुनर्वास

के साथ-साथ प्रोत्साहन एफएसआई के लिए परिशिष्ट-III में जो भी अधिक हो, निर्दिष्ट है।

33(9) उपकर भवनों की मरम्मत और पुनर्निर्माण एवं शहरी नवीकरण योजना:- मरम्मत हेतु एवं अधिगृहीत भवनों का पुनर्निर्माण और शहरी नवीकरण महाराष्ट्र आवास एवं क्षेत्र द्वारा शुरू की गई योजना विकास प्राधिकरण या मुंबई आवास और क्षेत्र द्वीप शहर में विकास बोर्ड या निगम, एफएसआई 4.00 होगी या पुनर्वास के लिए आवश्यक एफएसआई मेरे कब्जे वाले मौजूदा किरायेदार, जो भी अधिक हो।

33(10) मालिकों के माध्यम से झुग्गीवासियों का पुनर्वास डेवलपर्स/सहकारी आवास समितियां:- के लिए जनगणनाशुदा मलिन बस्तियों या ऐसी मलिन बस्तियों का पुनर्विकास जिनकी संरचनाएं और निवासी जिनके नाम द्वारा विधान सभा मतदाता सूची 1985 में अंकित है उस भूमि के मालिक/डेवलपर्स जिस पर ऐसी झुग्गियां हैं स्थित या ऐसी झुग्गी की सहकारी आवास समितियों द्वारा निवासियों का कुल फ्लोर स्पेस इंडेक्स 2.5 तक हो सकता है द्वारा अनुमोदित की जाने वाली योजनाओं के अनुसार प्रदान किया गया प्रत्येक मामले में आयुक्त की विशेष अनुमति. प्रत्येक योजना अन्य बातों के साथ-साथ मकानों का आकार भी प्रदान करेगी झुग्गीवासियों को उनकी लागत पर प्रदान किया जाना है भूखंड पर अतिरिक्त मकान उपलब्ध कराए जाने हैं जिसे मालिक/डेवलपर समायोजित करने के लिए प्रदान कर सकता है/ झुग्गीवासियों/परियोजना प्रभावित

व्यक्तियों का पुनर्वास करना अन्य क्षेत्र आदि निर्धारित दिशा-निर्देशों के अनुसार परिशिष्ट IV में विनियमों में नीचे दिया गया है।"

35. फ्लोर स्पेस इंडेक्स गणना -

(1) फ्लोर स्पेस इंडेक्स/बिल्ट-अप गणना - कुल किसी प्लॉट का क्षेत्रफल फ्लोर स्पेस इंडेक्स/बिल्टअप में गिना जाएगा क्षेत्र की गणना केवल नए विकास पर लागू होती है इसके बाद निम्नानुसार कार्य किया जाएगा: xxx xxx xxX

(2) एफएसआई गणना से बहिष्करण - निम्नलिखित होगा एफएसआई में नहीं गिना जाएगा:- xxx xxx xxx (k) क्षेत्र उप-विनियम (22) में दिए गए अनुसार बालकनियों का विनियम 38. विनियम 38 के उप-विनियम (22) विनियम में टीपी संदर्भित 35(2) नीचे निकाला गया है:

38(22) - बालकनी - किसी भी आवासीय क्षेत्र में (आर-1) ~एन.डी दुकान लाइन (आर-2) के साथ आवासीय क्षेत्र, या विशुद्ध रूप से किसी अन्य क्षेत्र में आवासीय भवन, बालकनियाँ हो सकती हैं जमीन को छोड़कर, प्रत्येक मंजिल पर एफएसआई से मुक्त अनुमति है फर्श का वह क्षेत्र जहाँ से ऐसी बालकनी निकलती है, निम्नलिखित शर्तों के अधीन है: परिशिष्ट III और परिशिष्ट IV के प्रासंगिक भाग जो हैं विनियम 33(7) और 33(10) में संदर्भित निम्नानुसार हैं: परिशिष्ट III पुनर्निर्माण या पुनर्विकास के लिए विनियमन मकान मालिक द्वारा द्वीप शहर में अधिगृहीत इमारतों की

और/या सहकारी आवास समितियाँ। [डी.सी. विनियम क्रमांक 33(7)] 1. (ए) नए भवन के निर्माण की अनुमति दी जा सकती है किसी कम की अपरिवर्तनीय लिखित सहमति के अनुसरण में बी सी पुरानी बिल्डिंग पर 70 फीसदी से ज्यादा कब्जेदार डी (बी) पुराने भवन के सभी निवासियों को पुनः समायोजित किया जाएगा पुनर्विकसित भवन में. 2. प्रत्येक अधिवासी का पुनर्वास किया जाएगा और उसे दिया जाएगा ई में आवासीय उद्देश्य के लिए उनके द्वारा कब्जा किया गया कारपेट एरिया पुरानी इमारत 20.90 के न्यूनतम कालीन क्षेत्र के अधीन है वर्ग मीटर (225 वर्ग फुट) और/या अधिकतम कालीन क्षेत्र 70 तक वर्ग मीटर (753 वर्ग फुट) जैसा कि एमएचएडी अधिनियम, 1976 में प्रदान किया गया है गैर-आवासीय अधिभोगी के मामले में क्षेत्र दिया जाना है पुनर्निर्मित भवन क्षेत्र एफ के बराबर होगा पुराने भवन में कब्जा कर लिया गया है।

परिशिष्ट IV

[विनियम संख्या 33(10)]

1. इस परिशिष्ट के प्रावधानों की प्रयोज्यता:
पुनर्विकास के लिए निम्नलिखित प्रावधान लागू होंगे/
मालिकों/डेवलपर्स/सहकारी आवास के माध्यम से झोपड़ी/फुटपाथ निवासियों के लिए आवास का निर्माण झोपड़ी/फुटपाथवासियों/सार्वजनिक प्राधिकरणों की सोसायटी जैसे म्हाडा, एमआईडीसी, एमएमआरडीए आदि/गैर-सरकारी बृहन मुंबई की सीमा के भीतर कहीं भी संगठन।
 1. झोपड़ी वासियों का अधिकार:

1.1. झोपड़ी में रहने वाले, झुग्गी-झोपड़ी में या फुटपाथ पर, विकास के प्रावधानों के अनुसार पात्र नियंत्रण विनियम 33(10) उनके बदले में होगा सी स्ट्रक्चर को निःशुल्क आवासीय टेनमेंट दिया जाए 20.90 वर्ग मीटर का कारपेट एरिया है। (225 वर्ग फुट) सहित बालकनी, स्नानघर और पानी की कोठरी, लेकिन सामान्य को छोड़कर क्षेत्र.

1.2. यहां तक कि उन संरचनाओं में भी जिनमें आवासीय क्षेत्र अधिक हैं 20.90 वर्ग मीटर से अधिक के लिए केवल 20.90 वर्ग मीटर ही पात्र होंगे कालीन क्षेत्र. कारपेट एरिया का मतलब सभी क्षेत्रों से अलग होगा विभाजन की दीवारों सहित दीवारों के नीचे, यदि कोई हो। मात्र 20.90 वर्ग मीटर। कारपेट एरिया दिया जाएगा और यदि प्रस्ताव में अधिक क्षेत्रफल है, इस पर विचार नहीं किया जायेगा सोच-विचार।

XXXXXX

12. रिट याचिका में अपीलकर्ताओं की शिकायत थी एफ कि निर्मित मकानों का क्षेत्रफल इससे कम था 225 वर्ग फुट के कारपेट एरिया की आवश्यकता थी, और यह इसका उल्लंघन था डीसी विनियम. रिट याचिका में कोई मुद्दा नहीं उठाया गया 10% की बालकनी उपलब्ध कराने की किसी भी आवश्यकता के बारे में विवाद मकान के क्षेत्र का. जब बीच हुआ समझौता जी म्हाडा और डेवलपर को बालकनी के निर्माण की आवश्यकता नहीं थी और जब अपीलकर्ताओं ने याचिका में आरोप ही नहीं लगाया था उस बालकनी का निर्माण आवश्यक था, हम ऐसा करने में विफल रहे

समझें कि अपीलकर्ता कैसे विवाद उठा सकते हैं उच्च न्यायालय के समक्ष बहस के दौरान कि वे इसके हकदार थे टेनमेंट में एक बालकनी को एच जिसकी माप होनी चाहिए मकान के क्षेत्रफल का 10%। फीट विवादित नहीं है कि ए निरीक्षण रिपोर्ट से पता चला कि टेनमेंट की सीमा नहीं थी 225 वर्ग फुट से अधिक का शुल्क। और अपीलकर्ता इसे लेने के लिए सहमत हो गए थे मकान मामले के परिणाम के अधीन हैं। -

13. विचार fd;k x;k कि क्या विनियम 35(2)(k) और 8 38(22) अपीलकर्ताओं को किसी भी प्रकार की सहायता प्रदान करते हैं। विनियम 38(22) 'बालकनी' से संबंधित है और यह किसी भी आवासीय क्षेत्र में प्रदान करता है, प्रत्येक मंजिल पर बालकनियों को एफएसआई से मुक्त करने की अनुमति दी जा सकती है (छोड़कर)। भूतल और छत के फर्श) क्षेत्रफल के 10% से अधिक नहीं फर्श का वह क्षेत्र जहाँ से ऐसी बालकनी निकलती है। विनियमन सी 35 फ्लोर स्पेस इंडेक्स गणना और नोट (ii) से संबंधित है इसका संबंध एफएसआई गणना से बहिष्करण से है। निम्न में से एक प्रविष्टि (के) के माध्यम से एफएसआई गणना से बाहर की जाने वाली वस्तुएं बालकनियों का क्षेत्र है जो विनियमन के तहत प्रदान किया जाता है 38(22). विनियम डी के साथ पठित विनियम 35(2)(के) का प्रभाव 38(22) यह है कि यदि बालकनी का निर्माण विनियम के अनुसार किया गया है 38(22) इसे एफएस की गणना के पहले चरण से बाहर रखा जाएगा!_। _____ _ ये विनियम कल्पना .कॉल.

होना डेवलपर पर दायित्व डालने के रूप में माना गया - शहरी नवीनीकरण के तहत किसी संपत्ति का पुनर्निर्माण/विकास करना बालकनी बनाने की योजना (जिसकी सीमा ई का 10% हो)। मकान का क्षेत्र) निर्माण और वितरण करते समय ध्वस्त किये गये पिछले कब्जेदारों के मकान इमारत। ऐसे कब्जेदारों को दिया जाने वाला क्षेत्र स्पष्ट है परिशिष्ट III (खंड 2) के साथ पठित विनियम 33(7) में निर्दिष्ट, एनओसी और समझौता। एक पुराना अधिभोगी एफ का हकदार है केवल विनियम 33(7) के तहत किराये पर देना, न कि विनियम 33(9) के तहत। विनियमन 33(9) केवल 1.5 की अतिरिक्त एफएसआई प्राप्त करने के लिए लागू किया गया था म्हाडा द्वारा. इस समय हम इस प्रश्न पर ध्यान दे सकते हैं क्या विनियम 33(9) उनके तर्क के अनुसार लागू होगा अपीलकर्ता या विनियम 33(7) को विनियम 33(9) के साथ पढ़ें जी जैसा कि उत्तरदाताओं ने तर्क दिया है, लागू करना 'kS{kf.kd सुनिश्चित करने के उद्देश्य से प्रासंगिक ugha है कि क्या अपीलकर्ता क्योंकि पुराने निवासी किसी भी अतिरिक्त बालकनी क्षेत्र के हकदार हैं।

13. इस न्यायालय द्वारा अनुमोदित योजना के तहत, म्हाडा के पास मकान बनाने के लिए पर्याप्त धन नहीं था, एक डेवलपर के माध्यम से परियोजना को क्रियान्वित करने का प्रस्ताव रखा। योजना के अनुसार व्यवस्था का लाभ यह था विनियम 33(9) केवल उच्चतर उपयोग के लिए लिया जाना था एफएसआई फ्लोर का विकास डेवलपर द्वारा किया जाएगा

बी परिशिष्ट III के साथ IIFBR डीसी विनियम 33(7) द्वारा शासित। परिशिष्ट III के अनुसार प्रत्येक अधिवासी का पुनर्वास किया जाना आवश्यक है न्यूनतम 225 वर्ग फुट का कारपेट एरिया दिया जाना चाहिए। के अनुसार योजना स्वीकृत, ठेकेदार को 335- का निर्माण करना था मौजूदा कब्जेदारों के पुनर्वास के लिए मकान निःशुल्क सी लागत और प्रत्येक मकान का क्षेत्रफल 225 वर्ग फुट होना था। योजना में निर्माण और वितरण पर विचार नहीं किया गया 225 वर्ग फुट तक की कोई भी बालकनी एसी! कालीन क्षेत्र. अभी तक में चूंकि क्षेत्र को पिछले रहने वालों को सौंप दिया जाना है, इसलिए सीमा स्पष्ट है, वह 225 वर्ग फुट है। बिना किसी बालकनी के. आगे, 0 अपीलकर्ताओं की धारणा है कि यदि मामला था विनियम 33(9) द्वारा शासित, किराये की माप 225 वर्ग फुट का होता. साथ ही न्यूनतम एक बालकनी 225 वर्गफुट में से 10% की माप निराधार है विनियम 33(9) में इसकी आवश्यकता नहीं है। जैसा हो सकता है वैसा रहने दें।

14. इसलिए हम इस अपील में कोई योग्यता नहीं पाते हैं

अपील खारिज

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी जयमाला पानीगर (आर.जे.एस.) द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण: यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।

