

अपर आयुक्त, कोकण विभाग, मुंबई यांचे न्यायालयात

क्र. अपील/डेस्क/एलएनए/३१८/१८

श्री. अशोक गुरुदासराय मित्तल

अर्जदार

रा. गट नं. ३३४, कोलगांव, ता. अलिबाग, जि. रायगड

विरुध्द

१. जिल्हाधिकारी, रायगड

२. बॉम्बे एन्वहायर्नमेंटल अॅक्शन ग्रुप द्वारा अधिकृत प्रतिनिधी

मे. एएफएल प्रा. लि.,

५ वाद मिळकत मजला एएलएल हाऊस, लोक भारती कॉम्प्लेक्स

मरोळ मरोशी रोड, अंधेरी (पुर्व), मुंबई ४०० ०५९

जाबदार

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ च्या कलम २४७ अन्वये अपील अर्ज

१. जिल्हाधिकारी, रायगड यांचे क्र. म.शा./बि.शो.मों.शा./अ.बा./२८९८२/२००० दिनांक २९ जानेवारी २००१

रोजीचा आदेशविरुध्द प्रस्तुतचा अपील अर्ज दाखल करण्यात आला आहे.

प्रस्तुत प्रकरणाची संक्षिप्त वस्तुस्थिती खालीलप्रमाणे आहे:-

२.१ मोजे कोळगांव, ता. अलिबाग, जिल्हा रायगड येथील गट क्र. ३३४ (जुना सर्वे क्र. १००अ/६) ही प्रस्तुत

प्रकरणातील वाद मिळकत आहे.

वाद मिळकत अर्जदार यांनी दिनांक ८ फेब्रुवारी १९९९ रोजीच्या नोंदणीकृत खरेदीखतान्वये राकेश लांबा व

इतर दोन यांचेकडून खरेदी केली. दिनांक ३ डिसेंबर १९९८ रोजीच्या आदेशान्वये जिल्हाधिकारी, रायगड यांनी

वाद मिळकतीमध्ये अस्तित्वात असलेल्या पुर्वीकडून घर जोत्यावर घर दुरुस्तीची परवानगी दिली.

परवानगीपेक्षा अधिक क्षेत्राचे बांधकाम केल्याचे निदर्शनास आल्याने दिनांक १४ फेब्रुवारी २००० रोजीचे

आदेशान्वये अनधिकृत निवासी वापर क्षेत्र २२०० चौ. मी. मिळकतीबाबत बिनशेती दंड आकारणी करण्यात

आली. तसेच अनधिकृत बांधकाम नियमानुकूल करणेबाबत अर्जदारास कळविण्यात आले.

२.३ वाद मिळकतीवर वाणिज्य हॉलीडे रिसॉर्ट प्रयोजनार्थ केलेले वाढीव अनधिकृत बांधकाम नियमित करून

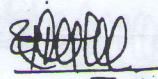
मिळणेकरीता अर्जदार यांनी जिल्हाधिकारी, रायगड यांना दिनांक १८ जुलै २००० आणि दिनांक ११ ऑगस्ट

२००० रोजी अर्ज दिला. दिनांक २९ जानेवारी २००१ रोजीच्या आवाहनित आदेशान्वये जिल्हाधिकारी यांनी

अर्जदार यांचा सदर अर्ज अमान्य केला व असे नमूद केले की, वाद मिळकत समुद्राच्या उच्चतम भरती

रेषेपासून २०० मीटर आत व काही भाग २०० मीटरच्या वर आहे. अस्तित्वातील बांधकामाचा जोता उच्चतम

भरती रेषेपासून २८७ मीटरवर आहे. सागरी किनारा नियंत्रण नियमावतील तरतुदीनुसार उच्चतम भरती



रेवेंपासून २०० ते ५०० मीटर क्षेत्रात बिच रिसॉर्ट अनुज्ञेय आहे. तथापि, संदर्भीय जागा ही विमानतळ व मनोरंजन पर्यटन विभाग १ अशा दोन वापरासाठी दर्शविली असल्याने अशा प्रस्तावाबाबत केंद्रशासनाच्या वन व पर्यावरण मंत्रालयाकडून मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाकडून प्रथम परवानगी घेणे आवश्यक आहे. तथापि, तशी परवानगी घेतलेली नाही. तसा प्रस्ताव केंद्रशासनाचे व वन पर्यावरण विभागाकडे नगर विकास विभाग महाराष्ट्र शासन मुंबई यांचेमार्फत जिल्हाधिकारी कार्यालयाने सादर केला आहे.

२.४ दरम्यानचे काळात जाबदार क्र. २ यांनी अर्जदार व इतर यांचेविरुद्ध मुंबई उच्च न्यायालयामध्ये रिट याचिका क्र. २६९२/२००० दाखल केली व अर्जदाराने वाद मिळकतीवर केलेले बांधकाम सी.आर.झेड नोटीफीकेशनचे तरतुदीविरुद्ध असल्याने बेकायदेशीर घोषित करून मिळावे व ते पाडणेबाबत आदेश व्हावेत व बांधकामाचे नियमितीकरण करणेबाबत मनाई हुकूम पारित करावेत अशी मागणी केली. दिनांक १ नोव्हेंबर २०१८ रोजीचे आदेशान्वये मुंबई उच्च न्यायालयाने रिट याचिका क्र. २६९२/२००० चे प्रकरणी आदेश पारित केला की,

In view of admitted position that the fourth to seventh Respondents have constructed the structures in excess of what is permitted under order dated 4<sup>th</sup> December 1998, passed by collector, we grant time of three months from today to the said respondents to restore the structure to the extent permitted under order/ permission dated 4th December 1998.

On failure of the fourth to seventh respondents to comply with the above directions within stipulated time, the collector of District Raigad shall take action of demolition of the construction which is carried out in excess of what is permitted under the permission dated 4th December 1998. If the collector finds that it is not possible to demolish only part of structure, it will be open for him to demolish the entire structure. In such event the fourth to seventh respondents will be entitled to reconstruct the structure in terms of order / permission dated 4 December 1998.

२.५ मुंबई उच्च न्यायालयाने दिलेल्या सदर आदेशाविरुद्ध दाखल करण्यात आलेली पुनर्विलोकन याचिका फेटाळण्यात आली. सर्वोच्च न्यायालयामध्ये दाखल करण्यात आलेले स्पेशल लिक्व्हीट पिटीशन दिनांक १ मार्च २०१९ रोजी फेटाळण्यात आले. मुंबई उच्च न्यायालयाच्या दिनांक १ नोव्हेंबर २०१८ रोजीचे आदेशाविरुद्ध श्री. मित्तल यांनी पुनर्विलोकन अर्ज क्र. ७९५६/२०१९ दाखल केला असून तो प्रलंबित आहे.

२.६ दरम्यानचे काळात अर्जदार सुनावणीस अनुपस्थित राहत असल्याने प्रस्तुत अपील अर्ज दिनांक २० ऑगस्ट २००२ रोजीचे आदेशान्वये कामकाजातून काढून टाकण्यात आला. त्याविरुद्ध विलंब माफीच्या अर्जासहीत



अर्जदार यांनी रिस्टोरेशन अर्ज क्र. ३१८/२०१८ दाखल केला. सदरचा अर्ज मान्य करून प्रस्तुत अपील अर्ज पुन्हा फैलावर घेण्यात आले आहे. जाबदार क्र. २ यांनी प्रस्तुत प्रकरणी त्यांना पक्षकार म्हणून सामील करण्यात यावे असा अर्ज दिला. तो मंजूर करण्यात येऊन त्यांना देखिल प्रस्तुत प्रकरणी पक्षकार म्हणून सामील करण्यात आले आहे.

३. प्रस्तुत प्रकरणी, रोजनाम्यात दर्शविल्यानुसार, वेळोवेळी सुनावणी आयोजित करण्यात आली. सुनावणी वेळी अपिलार्थी यांचे वतीने लेखी म्हणणे दाखल करण्यात आले. त्यानंतर प्रकरण निर्णयासाठी बंद करण्यात आले.

४. अर्जदार यांच्या युक्तिवादाचा सारांश असा आहे की, वाद मिळकतीचे विकसनाकरीता जिल्हाधिकारी यांनी दिनांक ४ डिसेंबर १९९८ रोजी परवानगी दिली. अर्जदाराच्या वैयक्तिक गरजांकरीता जादाचे बांधकाम करण्यात आले. सबब, अर्जदाराकडून बिनशेती अर्जाबाबत दंड आकारणी करण्यात आली. दिनांक १४ फेब्रुवारी २००२ रोजी तसेच अनधिकृत बांधकाम नियमानुकूल करून घेणेबाबत अर्जदारास कळविण्यात आले. त्यानुसार अर्जदाराने दिनांक १७ मे २००० आणि दिनांक ११ ऑगस्ट २००० हॉलीडे रिसॉर्टचे बांधकाम

नियमानुकूल करणेकामी अर्ज दिला. तथापि, दिनांक २९ जानेवारी २००१ रोजीच्या आव्हानित आदेशान्वये अर्ज अमान्य करण्यात आला. दिनांक १० नोव्हेंबर १९९७ रोजीच्या नगर विकास विभागाच्या नियमितीकरणाबाबतच्या नियमानुसार अर्जदाराने केलेले बांधकाम नियमानुकूल करून घेण्यास पात्र आहे.

जिल्हाधिकारी यांनी अर्जदारांचा अर्ज मुख्यत्वये या या तांत्रिक कारणास्तव अमान्य केला आहे की, व्द मिळकत विमानतळ व मनोरंजन पर्यटन विभागामध्ये असल्याने केंद्रीय पर्यावरण व वन मंत्रालयाच्या आणि एमएमआरडीए च्या पुर्व परवानगीची आवश्यकता होती. इतःपर सदर बांधकाम उच्चतम समुद्र रेषेच्या २८७ मीटर अंतरावर आहे व बिच रिसॉर्ट २०० ते ५०० मीटर अंतरावर अनुज्ञेय आहे. दिनांक ४ सप्टेंबर २००१

रोजीच्या पत्रान्वये उपसचिव शासन यांनी जिल्हाधिकारी यांना कळविले की, सेंटर फॉर अर्थ सायन्स स्टडीज यांनी केंद्रीय पर्यावरण व वन मंत्रालयास दिनांक १८ मे २००१ रोजी कळविले आहे की, वाद मिळकत समुद्राला सामोरी नसून धरमतर खाडीवर आहे. व वाद मिळकत उच्चतम भरतीरेषेपासून ५०० मीटर पेक्षा अधिक

अंतरावर आहे. सी आर झेड चा पट्टा १५० मीटरचा असून बांधकाम त्या पलीकडे आहे. नकाशावरून ते दिसून येते. सबब, सी आर झेडची बाधा येत नाही. आणि म्हणूनच केंद्रीय पर्यावरण व वन मंत्रालयाकडून सीआर झेड क्लियरन्स घेण्याची आवश्यकता नाही. कोळेगाव हे गाव विमानतळातून वगळण्यात आले असून तसे राजपत्र

दिनांक २ फेब्रुवारी २००८ रोजी प्रसिध्द करण्यात आले आहे. सहाय्यक नगर रचनाकार यांनीही सदर बाब जिल्हाधिकारी यांना कळविली आहे. असेही कळविले आहे की, सदर क्षेत्र मनोरंजन पर्यटन विभागातून असून त्यावर ०.२० एफ एस आय अनुज्ञेय आहे. सेंटर फॉर अर्थ सायन्स स्टडीज ही मान्यता प्राप्त संस्था असून



बांधकाम उच्चतम भरती रेषेपासून २८७ मीटर पेक्षा अधिक अंतरावर असल्याचा दाखला देण्यात आला आहे. वाद मिळकतीमध्ये सन २००१ मध्ये ०.२० या दराने ४२०० चौ. मी. इतके बांधकाम अनुज्ञेय होते. व अर्जदाराने केवळ २५९१.९३ चौ. मी. इतकेच बांधकाम केले आहे. सबब, एफएस आय, झोनिंग किंवा सी आर झेड यापैकी कोणत्याच बाबतीत अर्जदाराने भंग केलेले नसल्याने बांधकामाचे नियमितीकरण करणे आवश्यक व न्याय्य आहे. तसे अधिकारी जिल्हाधिकारी यांना होते व आहेत. उच्च न्यायालय तसेच सर्वोच्च न्यायालयाच्या निर्णयानंतरही प्रस्तुत अपील चालुन अभिनिर्णित करण्यास कोणतीही कायदेशीर बाधा नाही. वरील सर्व कारणास्तव अर्जदाराचा अर्ज मान्य करण्यात यावा आणि जिल्हाधिकारी यांचे दिनांक २९ जानेवारी २००१ रोजीचे आदेश रद्द करुन अर्जदाराचा बांधकाम नियमितीकरणाचा अर्ज मंजूर करण्यात यावा अशी विनंती अर्जदार यांनी केली आहे.

५. जाबदार यांच्या युक्तिवादाचा सारांश असा आहे की, अर्जदार यांनी अनधिकृतपणे परवानगीपेक्षा अधिक क्षेत्राचे बांधकाम करून हॉलीडे रिसॉर्ट बांधले आहे. मुंबई न्यायालयाने दिनांक ११ नोव्हेंबर २०१८ रोजी रिट याचिका क्र. २६९२/२००० चे प्रकरणीच स्पष्टपणे निकाल दिला आहे. त्यानुसार अर्जदाराने सदर अनधिकृत बांधकाम काढून न घेतल्यास ते पाडण्याच्या स्पष्ट सूचना देण्यात आलेल्या आहेत. त्याविरुद्ध दाखल केलेला पुनर्विलोकन अर्ज उच्च न्यायालयाने दिनांक १४ जानेवारी २०१९ रोजी फेटाळला असून सर्वोच्च न्यायालयानेही स्पेशल लीव पिटीशन दिनांक १ मार्च २०१९ रोजी फेटाळली आहे. दिनांक २५ एप्रिल २०१९ रोजी मुंबई उच्च न्यायालयामध्ये दाखल करण्यात आलेल्या प्रतिज्ञापत्रावरून दिसून येते की, सुमारे ४००० चौ. मी. क्षेत्राचे आणि ५ मजल्याचे बांधकाम वाद मिळकतीमध्ये केले आहे. सदरचे बांधकाम सीआरझेड नॉर्म, एमआरटीपी अॅक्ट, एमएलआरसी अॅक्ट या सर्व तरतुदींच्या विरुद्ध आहे. उच्च न्यायालयाने तसेच सर्वोच्च बांधकाम अर्ज उठविले आहे. व तसे आदेश देखिल पारित केले आहेत. सबब, नियमितीकरण करता येणार नाही. या सर्व कारणांस्तव अर्जदाराचा अपील अर्ज फेटाळण्यात यावा अशी विनंती जाबदार यांनी केली आहे.

६. अर्जदार यांचा अर्ज, लेखी युक्तिवाद, आव्हानित आदेश आणि प्रकरणातील कागदपत्रे, यांचे मी अवलोकन केले. माझे निष्कर्ष खालीलप्रमाणे आहेत:-

६.१ अर्जदार यांनी वाद मिळकतीवर मंजूर करण्यात आलेल्या बांधकाम नकाशा व्यतिरिक्त अधिकच्या क्षेत्राचे केलेले बांधकाम हे अनधिकृत ठरते ही वस्तुस्थिती नाकारता येणार नाही. अशा अनधिकृत बांधकामाच्या संदर्भात मा. उच्च न्यायालय, मुंबई यांनी रिट याचिका क्र. २६९२/२००० या प्रकरणामध्ये यापूर्वीच सविस्तर आदेश पारित केले असून असे अनधिकृत बांधकाम हे अर्जदाराने स्वतःहून काढून न घेतल्यास असे अनधिकृत बांधकाम निष्कासित करण्याच्या सुस्पष्ट सूचना मा. उच्च न्यायालय, मुंबई यांनी दिल्या आहेत. मा. उच्च



न्यायालय, मुंबई यांच्या सदर आदेशाचे पुनर्विलोकन करण्यात यावे या विनंतीसाठीचा अर्जदाराचा अर्ज देखील मा. उच्च न्यायालयाने दिनांक १४ जानेवारी २०१९ रोजी फेटाळला आहे. मा. उच्च न्यायालयाच्या सदर आदेशांविरुद्ध अर्जदाराने मा. सर्वोच्च न्यायालयासमोर दाखल केलेली विशेष अनुमती याचिका देखील फेटाळण्यात आली आहे.

६.२ अर्जदाराने असा प्रतिवाद केला आहे की, नगर विकास विभागाच्या दिनांक १० नोव्हेंबर १९९७ रोजीच्या अधिसूचनेतील तरतूदीनुसार अर्जदार हे त्यांचे अधिकचे बांधकाम नियमानुकूल करून मिळण्याचा अधिकार प्राप्त करतात. या संदर्भात सदर न्यायासनास कोणतेही निष्कर्ष नोंदविता येणार नाही. कारण सदर बाब ही या न्यायासनाच्या कार्यक्षेत्रातील नाही. तथापि, नगर विकास विभागाच्या दिनांक १० नोव्हेंबर १९९७ रोजीच्या अधिसूचनेतील तरतूदीनुसार असे बांधकाम नियमानुकूल करून मिळण्याला अर्जदार हे पात्र असतील तर तशा आशयाची विनंती अर्जदार सक्षम प्राधिकाऱ्यांला करू शकतात.

६.३ वर नमूद केलेल्या पार्श्वभूमीवर सद्यस्थितीमध्ये अर्जदाराचा अर्ज मंजूर करण्याजोगा नसल्याने खालीलप्रमाणे आदेश पारित करण्यात येतात-

### आदेश

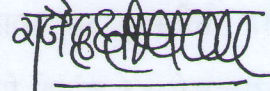
निकालपत्रात नमूद केलेल्या कारणांस्तव, अपिलार्थी यांचा अर्ज फेटाळण्यात येतो.

२. निकालपत्रात नमूद केलेल्या कारणांस्तव, जिल्हाधिकारी, रायगड यांचे क्र. म.शा./ बि.शो.मों.शा./ अ.बा./२८९८२/२००० दिनांक २९ जानेवारी २००१ रोजीचे आदेश कायम करण्यात येतात.
३. खर्चाबाबत आदेश नाहीत.
४. सदर निर्णयाची समज सर्व संबंधितांना देण्यात यावी.

ठिकाण: मुंबई

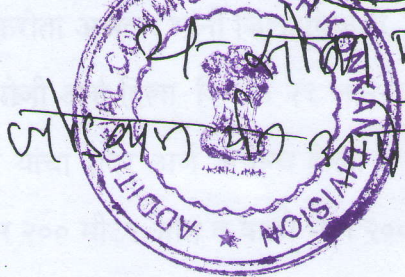
दिनांक: २६.१२.२०१९



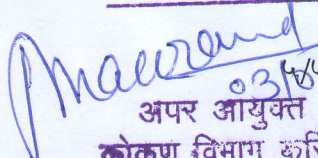
  
२६.१२.२०१९  
(राजेंद्र क्षीरसागर)

अपर आयुक्त, कोकण विभाग

प्रत:- जिल्हाधिकारी, रायगड, जिल्हाधिकारी, रायगड यांचेकरी नाफितीतरी



प्रमाणित प्रत  
अर्जाची तारीख ०२/०१/२०२०  
प्रत तयार केलेची तारीख ०३/०१/२०२०  
प्रत दिल्याची तारीख ०३/०१/२०२०  
एकूण १२५/-  
रु. १२५/-  
रु. १२५/-  
रु. १२५/-

  
०३/०१/२०२०  
अपर आयुक्त  
कोकण विभाग करिता