नियमीत दिवाणी दावा क्र.२२८५/२०२२

सीएनआर क्र.MHPU02-009912-2022

गणेश एकनाथ बालवडकर
विरुद्ध
मा. सचिव, नगररचना प्राधिकरण, महाराष्ट्र शासन व इतर

आदेश निशाणी क्र.५ वर

प्रस्तुतचा अर्ज वादी यांनी दिवाणी प्रक्रीया संहीता आदेश ३९ नियम १ व २ अन्वये तुर्तातुर्त मनाई आदेशाकरीता दाखल केलेला आहे.

२. वादी यांची अशी विनंती आहे की, प्रतिवादी क्र.३ व पुणे महानगरपालिका तर्फे शाखा अभियंता यांनी दिनांक ०१/११/२०२२ रोजी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ५२(अ) आणि ५३ (१) अ अन्वये दिलेल्या नोटीस मधील नमूद बांधकाम व दावा मिळकत बांधकाम दाव्याचा अंतिम निकालापावेतो पाडू नये, तोडु नये, त्यास हिल्ला हरकत करु नये, असा तुर्तातुर्त मनाई आदेश प्रतिवादी क्र.२ व ३ यांचे विरुद्ध व त्यांचे अधिकारी, कर्मचारी यांचे विरुद्ध पारित करावा.

३. सदर अर्जास हजर होऊन प्रतिवादी क्र.२ व ३ यांनी निशाणी क्र.२५ कडे लेखी कैफियत वजा लेखी म्हणणे दाखल केले आणि सदर अर्जास हरकत नोंदविली.

४. अर्जदार/वादी व गैरअर्जदार/प्रतिवादी यांची कथने व दाखल कागदपत्रे यांचे अवलोकन करता खालील प्रश्नबिंदु या न्यायालयाच्या निष्कर्षासाठी उपस्थित होतात.

अ. क्र.	प्रश्न बिंदु	निष्कर्ष
१.	वादीस प्रथम दर्शनी प्रकरण आहे काय ?	... **होकारार्थी**
२.	सोईचा समतोल वादीच्या बाजुने आहे काय ?	... **होकारार्थी**
३.	अपरिमित हानी वादीस पोहोचेल काय ?	... **होकारार्थी**
४.	समर्पक आदेश काय ?	... **अंतिम आदेशाप्रमाणे**

<u>कारणेमिमांसा</u>

<u>प्रश्न बिंदु क्र.१ ते ४ करीता</u> –

५. प्रश्नबिंदु क्र.१ ते ३ हे एकमेकांशी संलग्न असल्यामुळे ते एकत्रीतरित्या चर्चे व विवेचनाकरीता घेण्यात येत आहेत.

६. प्रस्तुत अर्जा संबंधाने अर्जदार /वादी व गैरअर्जदार/प्रतिवादी यांचा युक्तीवाद, अर्ज व म्हणणे विचारात घेतले. अर्जदार/वादींतर्फे करण्यात आलेल्या युक्तीवादामध्ये अर्जातील कथनांचा पुर्नउच्चार करण्यात आला. त्यांनी असाही युक्तीवाद केला की, नोटीस करीताच्या कायदेशीर तत्वाचे पालन न करता केवळ चोवीस तास या कमी कालावधीची नोटीस वादी यांना दिली आहे. नोटीसपूर्वी स्थळ पाहणी, बांधकामाचे मोजमाप, स्वरुप याची पाहणी केलेली नाही. नोटीसमधील मोजमाप वेगळे आहे. वादी यांचा बांधकाम नियमीतीकरणाचा प्रस्ताव प्रतिवादीकडे प्रलंबित आहे. वादी यांनी प्रतिवादीकडे मिळकत कर भरलेला आहे. सदर बांधकाम हे जुने आहे आणि सदर बांधकाम पाडल्यास वादी यांचे अपरिमीत नुकसान होईल व विनंती प्रमाणे तुर्तातुर्त मनाई आदेश पारित करावा. वादी यांनी युक्तीवादापुष्टयर्थ खालील निर्णयविधी दाखल केले –

१. **Sunil Anandrao Domade & Others Vs. The City of Nagpur Corporation through its Municipal Commissioner, Civil Lines, Nagpur — Second Appeal No.289 of 2016 — Hon'ble Bombay High Court.**

Wherein in para No.10, the Hon'ble Bombay High Court has observed that,

"*In the present case, when the notice dated 3rd January, 2006 is examined on the basis of the aforesaid decision. It is clear that said notice grants period of less than one month and, therefore, cognizance of the civil suit was not barred under Section 149 of the said Act.*"

२. **Poona City Municipal Corporation Vs. Dattatraya Nagesh Deodher — 1965 AIR 555 — Hon'ble Supreme Court.**

Wherein the Hon'ble Bombay High Court has observed that,

"*The benefit of this section would be available to the Corporation only if it was held that this deduction of ten per cent was "an act done or purported to be done in pursu- ance or execution or intended execution of this Act." We have already held that this levy was not in pursuance or execution of the Act. It is equally clear that in view of the provisions of s. 127(4) (to which we have already referred) the levy could not be said to be "purported to be done in pursuance or execution or intended execution of the Act." For, what is plainly prohibited by the Act cannot be claimed to be purported to be done in pursuance or intended execution of the Act. Our conclusion is that the High Court has rightly held that the suit was not barred by limitation. All the points raised in the appeal fail. The appeal is accordingly dismissed.*"

3. **Dhanraj Nathuram Aswani & Anr. Vs. The Chief Executive Officer, Pimpri Chinchwad New Town Development Authority — Writ Petition No.10011 of 2019 — Hon'ble Bombay High Court.**

४. **Pune Municipal Corporation And ... Vs. Mohan Shrikrishna Assava — 1992(3) BomCR 540 — Hon'ble Bombay High Court.**

५. **Kishor S/o Ramalu @ Rambhau Telang Vs. The Municipal Commissioner, Nagpur Municipal Corporation and Others — 2015(4) Mh.LJ 837 – Hon'ble Bombay High Court.**

Wherein the Hon'ble Bombay High Court has observed that,

"*Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966, Sections 53(1) and 149. Civil Procedure Code, 1908 Sections 9A and 100 Suit Notice issued to plaintiff under Section 53(1) pointing out certain deficiencies in user of land and was directed to take corrective action within one month. Rejection of plaint by court below. Second appeal. Held, under Section 53(1) planning authority is required to serve on owner a notice requiring him to take such steps as may be specified within such period "being not less than one month." If jurisdiction of Civil Court is invoked for considering validity of such notice on ground that same prescribes a lesser period than that prescribed by Statute, then jurisdiction of Civil Court will not be barred. Civil Court was competent to consider validity of notice. Impugned order set aside. Proceedings remanded back to civil court to decide suit afresh.*"

७. मी सदर निर्णयविधींचे अवलोकन केले. मी सदर निर्णयविधींचा अत्यंत आदर राखतो.

८. याउलट गैरअर्जदार/प्रतिवादी महानगरपालिकेतर्फे अधिवक्ता यांनी युक्तीवाद केला. त्यांनी युक्तीवादामध्ये त्यांच्या लेखी म्हणण्यातील कथनांचा पुर्नउच्चार केला. त्यांनी असाही युक्तीवाद केला की, केवळ महानगरपालिकेकडे कर भरणे याचा अर्थ सदर बांधकाम हे नियमीत केले आहे, असा होत नाही. वादी यांचे बांधकाम बेकायदेशीर आहे. वादी यांना योग्य व कायदेशीर नोटीस महानगरपालिकेतर्फे देण्यात आलेली आहे. वादी यांचे बेकायदेशीर बांधकाम पाडल्यास वादी यांना कोणतीही अपरिमीत हानी पोहोचणार नाही व वादी यांचा तुर्तातुर्त मनाई आदेशाचा अर्ज नामंजूर होण्यास पात्र आहे. प्रतिवादींचे अधिवक्ता यांनी त्यांचे युक्तीवादापुष्टयर्थ खालील निर्णयविधी दाखल केले –

अ. **Leela Enterprises Vs. Bombay Municipal Corporation & Others – 2006 (2) Bom.C.R. 368 — Hon'ble Bombay High Court.**

Wherein the Hon'ble Bombay High Court has observed that,

"*(A) Maharashtra Regional and Town Planning Act. 1966, Sec. 53(1) & (3) – Power to require removal of unauthorised development – Unauthorised development – Sanction plan of ground floor Development work done upto seven floor Notice issued for demolition Contention of appellant builder that anticipation of acquisition of TDR – Notice of motion filed by appellant – Dismissed – Challenged in appeal – Held, appellant not followed procedure under section 53(3) of Act within time, construction done with full knowledge is the case of grave and serious breaches.*

(B) Code of Civil Procedure, 1908, O. 39, Rr. 1 & 2 – Temporary injunction – Unauthorised construction done with knowledge–Notice of motion for temporary injunction–Dismissed –Challenged in appeal – Held, temporary injunction is purely equitable and discretionary. Considering the conduct of the appellant such relief cannot be granted and also appellant builder who has taken law in his own hand. Such relief cannot be granted as grant of any such relief will encourage illegality and will perpetuate illegality.

(C) Code of Civil Procedure, 1908, O. 39, Rr. 1 & 2 – Temporary injunction – Construction carried out without proper permission upto seven floor on ground floor – Notice issued for demolition under section 53(1) of MRTP Act No application filed within time for regularisation – Held, construction carried out deliberately with full knowledge of the

fact interim injunction for protecting illegal structure can be granted only when there is breach of principles of natural justice and construction is prima facie legal and be protected in terms of policies of local authority. In such a case relief cannot be granted and remark that a professional builder like appellant needs to be dealt with sternly."

९. मी सदर निर्णयविधीचे अवलोकन केले. मी सदर निर्णयविधीचा अत्यंत आदर राखतो.

१०. अर्ज, त्यावरील म्हणणे, दाखल कागदपत्रे व उभयपक्षांच्या युक्तीवादांचे अवलोकन केले. या प्रकरणी वादी यांचे असे कथन आहे की, वादी हा दावा मिळकतीचा मालक आहे. वादी यांचे बांधकाम १९९५ पूर्वीपासूनचे आहे. सदर बांधकामाचा कर वादी यांनी प्रतिवादी महानगरपालिकेकडे भरलेला आहे, मात्र प्रतिवादी यांनी कोणतीही चौकशी न करता, वादीस सूचित न करता, पूर्वपाहणीची नोटीस न देता बेकायदेशीरपणे महाराष्ट्र नगररचना अधिनियम कलम ५२–अ व ५३(१) अन्वये केवळ चोवीस तासाचा कालावधी नमूद करुन वादी यांचे बांधकाम पाडण्याकरीता नोटीस दिली. सदर नोटीस ही वादी यांचे पत्राशेडचे बांधकामास दिली, मात्र वादी यांनी गुंठेवारी अंतर्गत २००२ मध्येच प्रतिवादीकडे प्रस्ताव दाखल केला आहे आणि सदर प्रस्तावासंदर्भाने वादी यांना प्रतिवादीने कोणतेही पत्र दिलेले नाही. वादी यांचे असेही कथन आहे की, गुंठेवारी बील दिनांक ०२/०३/२०२१ अनुसार वादी हा बांधकाम नियमीतीकरीता पात्र आहे आणि त्याकरीता वादी प्रस्ताव दाखल करीत आहे. सदर दावा मिळकत हेच वादीचे उपजिवीकेचे साधन आहे आणि प्रतिवादी यांनी नोटीस बजाविण्याबाबतच्या मार्गदर्शक तत्वाची पूर्तता न करता नोटीस दिली आहे. सदरची प्रतिवादीची कृती कायदेशीर नाही. करीता, प्रतिवादी विरुद्ध तुर्तातुर्त मनाई आदेश पारित करावा.

११. याउलट प्रतिवादी क्र.२ व ३ यांचे असे कथन आहे की, वादी यांनी सदर दावा मिळकतीवर ९३२ चौ.मिटरचे क्षेत्रफळाचे पक्के बांधकाम बेकायदेशीरपणे

विनापरवाना केले असून सदर बांधकामाचा वापर वादी वेगवेगळया व्यवसायाकरीता करीत आहे. वादी यांनी वर्ष २००३ ते २०२१ पर्यंत कर भरल्याची बाब मान्य न करता प्रतिवादी यांचे असे कथन आहे की, केवळ कर भरला याचा अर्थ बांधकाम कायदेशीर होत नाही. सदर बांधकामासंदर्भाने वादी यांनी वीस वर्ष कोणतीही कार्यवाही केलेली नाही. वादी यांनी नव्याने गुंठेवारी नियमीतीकरण दाखला प्रतिवादीच्या विभागाकडे दाखल केलेला आहे मात्र त्यामध्ये अपुरी कागदपत्रे आहेत. वादी यांना दिलेली नोटीस योग्य व कायदेशीर आहे व वादीचा अर्ज नामंजूर होण्यास पात्र आहे.

१२. या प्रकरणी वादी यांनी दिनांक ०१/११/२०२२ रोजीची नोटीस अभिलेखावर दाखल केलेली आहे. सदर नोटीसचे अवलोकन करता त्यामध्ये ८० फुट X १८० फुट मोजमापाचे पत्राशेड त्वरीत काढून घेण्यात यावे, असा उल्लेख केलेला आहे आणि सदर नोटीसमध्ये चोवीस तासाच्या कालावधीमध्ये सदर जागेमधील १२६००.०० फुट कच्चे–पक्के स्वरुपाचे बांधकाम व पत्राशेड काढून घ्यावे, असा उल्लेख केला आहे. या प्रकरणी वादी यांनी भुमापन क्र.३४/६ चा ७/१२ उतारा दाखल केला आहे. त्यामध्ये वादी गणेश यांच्या नावाचा उल्लेख आहे. वादी यांनी एकनाथ बाबुराव बालवडकर यांचे नावाची कर पावती अभिलेखावर दाखल केली आहे. या प्रकरणी वादी यांनी सोपान बालवडकर यांनी सर्वे क्र.३४ संबंधी महानगरपालिकेस लिहून दिलेल्या पावतीची प्रत अभिलेखावर दाखल केलेली आहे. थोडक्यात महानगरपालिकेने सर्वे क्र.३४ पैकी काही क्षेत्र ताब्यात घेतलेले आहे.

१३. या प्रकरणी वादी यांनी दिनांक १३/०६/१९९६ रोजीच्या परिपत्रकाची प्रत अभिलेखावर दाखल केली आहे. त्यामध्ये एखादे बांधकाम काढून टाकल्यानंतर/पाडल्यानंतर ते पुन्हा बांधण्यात आले अगर त्याठिकाणी पुन्हा बांधकाम चालु असल्याचे आढळून आल्यास अगर एखादे अनधिकृत नव्याने करण्यात येत असल्याचे आढळून आल्यास त्यास चोवीस तासाची अल्पावधीची नोटीस संबंधीतांना देऊन हे अनधिकृत बांधकाम पाडण्याची कार्यवाही करण्यात येईल. तथापि, अशी

नोटीस देतांना जागेवर फोटो घेण्यात यावे व पंचनामा करण्यात यावा व यामध्ये योग्य त्या नोंदी असाव्यात, असे सदर परिपत्रकामध्ये नमूद आहे.

१४. या प्रकरणी वादी यांनी दिनांक ०२/११/२०२२ रोजीच्या सिटी इंजीनिअर यांचेकडे भरलेल्या चलनाची प्रत, प्रस्तावाची प्रत व नकाशाची प्रत अभिलेखावर दाखल केलेली आहे. थोडक्यात, वादी यांनी सदर बांधकाम नियमीत करण्याकरीताचा प्रस्ताव प्रतिवादी महानगरपालिकेकडे सादर केला आहे, असे दिसून येते. सदरचा प्रस्ताव हा महानगरपालिका त्यामधील त्यांच्या नियम व कायदेशीर तरतूदींनुसार निकाली काढत नाहीत तोपर्यंत वादी यांचे दाव्यात नमूद बांधकाम प्रतिवादी यांनी तोडल्यास वादी यांचे नुकसान होईल. वादी यांचा महानगरपालिकेकडील बांधकाम नियमीतीकरणाचा प्रस्ताव महानगरपालिकेने निकाली काढेपावेतो सदर दाव्यात नमूद बांधकाम प्रतिवादी क्र.२ व ३ यांनी पाडू नये, इतपत वादी यांना प्रथम दर्शनी प्रकरण आहे, सोईचा समतोल सुद्धा वादी यांचे लाभात आहे. सबब, वरील चर्चे व विवेचनावरुन मी प्रश्न बिंदु क्र.१ ते ३ ला होकारार्थी निष्कर्ष नोंदवित आहे व मी खालीलप्रमाणे आदेश पारित करीत आहे.

आदेश

१. वादी यांचा निशाणी क्रमांक ५ हा तुर्तातुर्त मनाई आदेशाचा अर्ज खालीलप्रमाणे मंजूर करण्यात येतो –

२. प्रतिवादी क्र.२ व ३ अथवा प्रतिवादी यांचे वतीने त्यांचे अधिकारी, कर्मचारी अथवा प्रतिनिधी यांनी वादी यांनी त्यांचेकडील दिनांक ०२/११/२०२२ रोजी सादर केलेला प्रस्ताव/बांधकाम नियमीतीकरणाचा प्रस्ताव नियमाप्रमाणे निकाली काढेपर्यंत दाव्यात व तुर्तातुर्त मनाई आदेशाच्या अर्जामध्ये नमूद वादी यांचे बांधकाम तोडू नये, पाडू नये व सदर बांधकामास हरकत अडथळा करु नये, असा तुर्तातुर्त मनाई आदेश वादी यांच्या लाभात व प्रतिवादी क्र.२ व ३ विरुद्ध पारित करण्यात येतो.

३. सदर बांधकामामुळे कोणालाही कोणत्याही प्रकारचे नुकसान होणार नाही, याची वादी यांनी सर्वतोपरी काळजी व दक्षता घ्यावी. सदर बांधकामामुळे कोणतेही नुकसान झाल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी वादी यांची असेल व होणाऱ्या नुकसानास वादी जबाबदार असेल.

४. या अर्जाचा खर्च दाव्याच्या खर्चात समाविष्ठ असेल.

DISTRICT COURTS MAHARASHTRA

Digitally signed by SUNIL SHANKARAO SHINDE
Date: 2023.07.27 18:31:21 +0530

पुणे. (एस. एस. शिंदे)
दिनांक २६/०७/२०२३ ७वे सह दिवाणी न्यायाधीश वरिष्ठ स्तर, पुणे.

<u>शेरा</u>

मी शपथेवर सांगतो की, या पी.डी.एफ. फाईल आदेशामधील मजकूर हा मूळ आदेशातील मजकुराशी शब्द–न–शब्द सारखा आहे.

लघुलेखकाचे नांव	:	अभिषेक अरुण गीते (लघुलेखक श्रेणी ॥)
न्यायालयाचे नांव	:	एस. एस. शिंदे ७वे सह दिवाणी न्यायाधीश वरिष्ठ स्तर, पुणे.
आदेश दिनांक	:	२६/०७/२०२३
पिठासीन अधिकाऱ्याने आदेशावर सही केल्याचा दिनांक	:	२६/०७/२०२३
आदेश अपलोड केल्याचा दिनांक	:	२७/०७/२०२३