

(इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णयाचा मराठी भाषेत अनुवाद)

मुंबई उच्च न्यायालयाच्या अधिकारितेतील

दिवाणी अपील अधिकारिता

रिट याचिका क्रमांक १२९५६/२०२२

एकनाथ नामदेव लष्करे आणि इतर याचिकाकर्ता

- विरुद्ध -

पंचरत्न प्रॉपर्टी आणि इतरउत्तरवादी

सह

रिट याचिका क्रमांक १५०६/२०२०

विश्वास रामचंद्र लष्करेयाचिकाकर्ता

विरुद्ध

पंचरत्न प्रॉपर्टी आणि इतरउत्तरवादी

सह

रिट याचिका क्रमांक १५०४/२०२०

शंकर भोजू गुंजाळ आणि इतर याचिकाकर्ता

विरुद्ध

पंचरत्न प्रॉपर्टी आणि इतरउत्तरवादी

याचिकाकर्त्यां तर्फे श्री. शैलेंद्र एस. कानेटकर सह श्री सुभम सूर्यवंशी.

उत्तरवादी क्र १ तर्फे परिणाम लॉ असोसिएट्स यांच्याकडून निर्देश घेऊन श्री . ऋषभ जाधव.

न्यायमंच :- न्यायमूर्ती अमित बोरकर.

न्यायनिर्णय राखून ठेवल्याचा दिनांक ०६ नोव्हेंबर २०२५

न्यायनिर्णय अधिघोषित केल्याचा दिनांक ०७ नोव्हेंबर २०२५

न्यायनिर्णय:

१. या सर्व रिटमध्ये तथ्य आणि कायद्याचे मुद्दे गुंतलेले असल्याने याचिका एकसारख्या आहेत, त्या या सामाईक निकालाद्वारे एकत्रितपणे निर्णीत केल्या जात आहेत.

२. सहकारी अपीलीय न्यायालयाने ३० नोव्हेंबर २०१९ रोजी दिलेल्या निकालाला आणि आदेशाला आव्हान देण्यासाठी याचिकाकर्त्यांनी या न्यायालयात धाव घेतली आहे. या आदेशानुसार, उत्तरवादी क्रमांक १ ते ६ यांनी दाखल केलेला पुनरीक्षण अर्ज मंजूर करण्यात आला. अपीलीय न्यायालयाने सहकारी न्यायालयाचा तो आदेश रद्द केला ज्याने अधिकारक्षेत्राच्या अभावी वाद रद्द करण्याची मागणी करणाऱ्या उत्तरवादींचा अर्ज फेटाळून लावला होता. अपीलीय न्यायालयाने असे म्हटले की सहकारी न्यायालयाला वादसुरु असताना विनंती स्वीकारण्याचा अधिकार नाही.

३. या याचिकांना कारणीभूत असलेली संबंधित तथ्ये खालीलप्रमाणे आहेत. उत्तरवादी क्रमांक ६ ही महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० अंतर्गत नोंदणीकृत सहकारी गृहनिर्माण संस्था आहे. सुरुवातीला ती भाडेकरू मालकी सोसायटी म्हणून वर्गीकृत करण्यात आली होती आणि नंतर १९ मार्च १९९० पासून भाडेकरू सह -भागीदारी सोसायटीमध्ये रूपांतरित झाली. १९९७ मध्ये, सोसायटीसाठी प्रशासकाची नियुक्ती करण्यात आली. निवडणुका न घेता, प्रशासकाने ३० सप्टेंबर २००५ रोजी १६ ऑक्टोबर २००५ रोजी सर्वसाधारण सभा बोलावण्याची सूचना जारी केली. अजेंडावरील विषयांपैकी एक म्हणजे पुनर्विकासासाठी सोसायटीची मालमत्ता विकासकाला देण्याचा प्रस्ताव होता. त्यानंतर, १७ एप्रिल २००६ रोजी, प्रशासकाने उत्तरवादी क्रमांक १ - विकासकाच्या बाजूने ११,७४,००,००० रुपयांच्या मोबदल्यात विकास करार केला. याचिकाकर्त्यांनी २०१३ चा वाद क्रमांक ३६ दाखल करून १६ ऑक्टोबर २००५ च्या सर्वसाधारण सभेत मंजूर झालेला ठराव बेकायदेशीर आणि निरर्थक असल्याचे जाहीर करण्याची मागणी केली. तसेच उत्तरवादी क्रमांक १ च्या बाजूने पारित केलेला विकास करार आणि पॉवर ऑफ अ‍ॅटर्नी रद्दबातल असल्याचे जाहीर करण्याची मागणी केली.

४. उत्तरवादींनी लेखी निवेदन दाखल करून वादाला आव्हान दिले. मुद्दे मांडल्यानंतर, त्यांनी मुद्दा क्रमांक १०(अ) हा प्राथमिक मुद्दा मानला जावा अशी मागणी करणारा अर्ज दाखल केला. त्यानुसार, सहकारी न्यायालयाने हा वाद प्राथमिक मुद्दा म्हणून सोडवण्याचा अधिकार आहे का या प्रश्नाची सुनावणी केली. ११ जानेवारी २०१९ च्या

आदेशानुसार, सहकारी न्यायालयाने असा निर्णय दिला की हा वाद हाताळण्याचा अधिकार त्यांना आहे.

५. त्यानंतर उत्तरवादी क्रमांक १ ते ५ यांनी सहकारी अपीलीय न्यायालयात २०१९ चा पुनरीक्षण अर्ज क्रमांक ३७ दाखल केला. ३० नोव्हेंबर २०१९ च्या निकाल आणि आदेशानुसार, अपीलीय न्यायालयाने पुनरीक्षणास परवानगी दिली. त्यात असे म्हटले आहे की (ए) ते (एम) आणि (पी) ते (एस) या प्रार्थना सहकारी न्यायालयाच्या अधिकारक्षेत्राबाहेर आहेत आणि म्हणून त्या फेटाळण्यात आल्या आहेत. तथापि, असे म्हटले आहे की (एन), (ओ) आणि (टी) प्रार्थना कायम ठेवण्यायोग्य आहेत. यामुळे व्यथित होऊन, याचिकाकर्त्यांनी या रिट याचिका दाखल केल्या आहेत.

६. याचिकाकर्त्यांकडून उपस्थित असलेले विद्वान वकील श्री. कानेटकर यांनी असे सादर केले की अधिकार क्षेत्र निश्चित करण्यासाठी वादाचे काही भागांमध्ये विभाजन करता येणार नाही. त्यांनी असा युक्तिवाद केला की सहकारी न्यायालयाने मांडलेला मुद्दा त्याच्या अधिकार क्षेत्राशी संबंधित आहे, वादाच्या देखभालीशी संबंधित नाही. त्यांनी असा युक्तिवाद केला की प्रशासकाला सर्वसाधारण सभेचे आयोजन करण्याचा किंवा विकास करार अंमलात आणण्याचा अधिकार नाही. अशा अंमलबजावणीला अधिकृत करणारा सर्वसाधारण सभेने मंजूर केलेला ठरावच आव्हानात्मक होता. विकास करार आणि पॉवर ऑफ अ‍ॅटर्नीमुळे विकासकाला हक्क मिळाला नाही, तर तो

केवळ सोसायटीचा एजंट बनला. म्हणून, सोसायटीच्या कामकाजाशी संबंधित वाद असल्याने, एमसीएस कायद्याच्या कलम ९१ अंतर्गतच निर्णय घेता येईल.

७. श्री. कानेटकर यांनी पुढे असे सादर केले की, विकास करार आणि पॉवर ऑफ अॅटर्नी अंतर्गत उत्तरवादी क्रमांक १, उत्तरवादी क्रमांक ६ सोसायटीचा एजंट असल्याने, सोसायटीमार्फत दावा करणारी व्यक्ती आहे. म्हणूनच, हा वाद एमसीएस कायद्याच्या कलम ९१ अंतर्गत पूर्णपणे समाविष्ट आहे, जो सहकारी न्यायालयाला सोसायटी आणि त्याद्वारे दावा करणाऱ्या व्यक्तींमधील वादांवर निर्णय घेण्याचा अधिकार देतो.

८. देखभालक्षमता आणि अधिकारक्षेत्रातील फरक ओळखणाऱ्या त्यांच्या सबमिशनच्या समर्थनार्थ, त्यांनी दीपक मानकलाल कटारिया विरुद्ध अशोक मोतीलाल कटारिया आणि इतर, २०२१ एससीसी ऑनलाइन बीओएम ३७०० मधील या न्यायालयाच्या निर्णयावर भर दिला. त्यांनी गोविंदा गोगा दोंडे आणि इतर विरुद्ध मयूर रमेश बोरा आणि इतर, २०२४ (४) बीओएम सीआर ४४९ मध्ये पूर्णपीठाच्या निर्णयावर भर देत असे म्हटले की, १९०८ च्या दिवाणी प्रक्रिया संहितेच्या कलम ९ अ अंतर्गत निर्णय देताना, न्यायालय दाव्याचा काही भाग किंवा कारवाईच्या कारणाचा काही भाग निकाली काढू शकत नाही. म्हणून त्यांनी असे सादर केले की सहकारी अपीलीय न्यायालयाचा आदेश टिकत नाही आणि तो रद्द करण्यास पात्र आहे.

९. उत्तरात, उत्तरवादी क्रमांक १ कडून उपस्थित असलेले विद्वान वकील श्री. जाधव यांनी मागरेट अल्मेडा आणि इतर विरुद्ध बॉम्बे कॅथोलिक सहकारी गृहनिर्माण संस्था

लिमिटेड आणि इतर, (२०१२) ५ एससीसी ६४२ या प्रकरणातील सर्वोच्च न्यायालयाच्या निकालावर भर दिला. त्यांनी निदर्शनास आणून दिले की परिच्छेद ४४ मध्ये, सर्वोच्च न्यायालयाने असे म्हटले आहे की सहकारी न्यायालयाला तृतीय पक्षाविरुद्ध वाद हाताळण्याचा अधिकार आहे जर अशा पक्षाने एमसीएस कायद्याच्या कलम ९४(३)(अ) अंतर्गत सोसायटीच्या मालमत्तेत हितसंबंध संपादित केला असेल. त्यांनी असे सादर केले की अधिकार क्षेत्र निश्चित करताना, न्यायालयाने हे तपासले पाहिजे की पक्ष कलम ९१ मध्ये नमूद केलेल्या श्रेणींमध्ये येतात का आणि तृतीय पक्षाने मिळवलेले हितसंबंध विवाद उपस्थित होण्यापूर्वी अस्तित्वात होते का किंवा कार्यवाही प्रलंबित असताना उद्भवले होते का. त्यांनी असा युक्तिवाद केला की सध्याच्या प्रकरणात, उत्तरवादी क्रमांक १ चे हितसंबंध कलम ९१ अंतर्गत वाद दाखल करण्यापूर्वी निर्माण झाले होते आणि म्हणूनच सहकारी न्यायालयाला ते हाताळण्याचा अधिकार नव्हता.

१०. मूळ प्रश्न हा आहे की २०१३ च्या वाद क्रमांक ३६ मध्ये तयार केलेला वाद दिवाणी न्यायालयात चालवायचा आहे की सहकारी न्यायालयात?

११. अधिकार क्षेत्र हे दावा केलेल्या अनुतोषाच्या स्वरूपावर अवलंबून असते. जर अनुतोष थेट सोसायटीच्या कामकाजाशी किंवा मालमत्तेशी संबंधित असेल, तर सहकारी न्यायालयाने तो निर्णय दिला पाहिजे. दाव्याची कारणे अनेक प्रकारचे अनुतोष दर्शवू शकतात. खरी चाचणी ही आहे की दावे एकाच व्यवहारातून उद्भवतात का आणि

ते सोसायटीच्या वर्तनावर किंवा तृतीय पक्षाने मिळवलेल्या मालकीवर आक्रमण करतात का. जर दावे सोसायटीच्या कामकाजाचे व्यवस्थापन करणाऱ्या कृतींवर आक्रमण करतात, तर केवळ सहकारी न्यायालयानेच त्यांची चाचणी करावी. देखभालक्षमता आणि अधिकार क्षेत्र यांच्यातील फरक निकालाचे मार्गदर्शन करेल.

१२. महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० च्या कलम ९१ मध्ये सहकारी न्यायालय कोणत्या प्रकारच्या वादांची सुनावणी करू शकते हे स्पष्टपणे नमूद केले आहे. त्यात अशी तरतूद आहे की जर वादातील पक्ष कलमात नमूद केलेल्या वर्गात येतात तर संस्थेच्या संविधान, निवडणुका, व्यवस्थापन किंवा कामकाजाशी संबंधित कोणताही वाद सहकारी न्यायालयात पाठवला जाईल. या वर्गामध्ये सोसायटी, तिचे सदस्य, माजी सदस्य, अधिकारी आणि त्यांच्यामार्फत दावा करणारी कोणतीही व्यक्ती यांचा समावेश आहे.

१३. या तरतुदीचा उद्देश सहकारी संस्थांच्या अंतर्गत बाबी किंवा कामकाजावर थेट परिणाम करणारे विषय अशा बाबींशी परिचित असलेल्या विशेष मंचाद्वारे निश्चित केले जावेत याची खात्री करणे आहे. "सोसायटीच्या कामकाजाशला स्पर्श करणे" हे शब्द व्यापक आहेत आणि ज्यांचा सोसायटीच्या कामकाजाशी, व्यवस्थापनाशी किंवा मालमत्तेशी थेट किंवा महत्त्वपूर्ण संबंध आहे अशा सर्व बाबींचा समावेश करण्यासाठी त्यांचा अर्थ लावण्यात आला आहे.

१४. या प्रकरणात, याचिकाकर्त्यांनी उत्तरवादी क्रमांक १ च्या बाजूने विकास करार आणि पॉवर ऑफ अ‍ॅटर्नी अंमलात आणण्याच्या प्रशासकाच्या कृतींना आव्हान दिले आहे. हा करार सोसायटीच्या मालमत्तेशी संबंधित आहे आणि म्हणूनच तो थेट सोसायटीच्या कामकाजाशी आणि व्यवस्थापनाशी संबंधित आहे.

१५. पुढचा प्रश्न असा उद्भवतो की उत्तरवादी क्रमांक १, विकासक, याला सोसायटीचा एजंट मानले जाऊ शकते का?

१६. याचे उत्तर देण्यासाठी, उत्तरवादी क्रमांक १ कोणत्या कागदपत्रांतर्गत त्याचे हक्क सांगत आहे ते तपासावे लागेल, म्हणजेच विकास करार आणि सोसायटीच्या प्रशासकाने केलेला पॉवर ऑफ अ‍ॅटर्नी. हे दोन्ही दस्तऐवज सोसायटीच्या नावाने अंमलात आणले गेले होते आणि उत्तरवादी क्रमांक १ ला सोसायटीच्या मालमत्तेच्या पुनर्विकासाशी संबंधित कृती करण्यासाठी स्पष्टपणे अधिकृत केले होते. हा करार जमिनीची मालकी हस्तांतरित करत नाही किंवा उत्तरवादी क्रमांक १ ला कोणताही स्वतंत्र हक्क देत नाही . तो त्याला केवळ विकासाच्या मर्यादित उद्देशासाठी सोसायटीसाठी आणि त्यांच्या वतीने काम करण्यास अधिकृत करतो.

१७. भारतीय संविदा अधिनियमच्या कलम १८२ अंतर्गत, "एजंट" म्हणजे दुसऱ्या व्यक्तीसाठी कोणतेही काम करण्यासाठी किंवा तिसऱ्या व्यक्तींशी व्यवहार करताना दुसऱ्याचे प्रतिनिधित्व करण्यासाठी नियुक्त केलेली व्यक्ती. ही व्याख्या लागू करताना, जेव्हा सोसायटी, तिच्या प्रशासकाद्वारे, बांधकाम करण्यासाठी, परवानग्या

मिळविण्यासाठी आणि तिच्या वतीने अधिकाऱ्यांशी व्यवहार करण्यासाठी विकासकाची नियुक्ती करते, तेव्हा विकासक त्याचा एजंट म्हणून काम करतो. हा संबंध अधिकार सोपवण्याचा असतो, मालकी हस्तांतरणाचा नाही.

१८. या प्रकरणातील विकास करार उत्तरवादी क्रमांक १ ला प्रकल्प राबविण्याचे काही अधिकार देतो, परंतु ते अधिकार केवळ सोसायटीने दिलेल्या अधिकारामुळे उद्भवतात. ते स्वतंत्र मालकी हक्क निर्माण करत नाहीत. विकासक त्या अधिकाराच्या मर्यादित आणि सोसायटीच्या फायद्यासाठी कार्य करण्यास बांधील राहतो. करारांतर्गत मान्य केलेला मोबदला एजन्सी व्यवस्थेअंतर्गत व्यावसायिक अटींच्या स्वरूपात आहे, मालमत्तेची विक्री नाही.

१९. जर उत्तरवादी क्रमांक १ चे अधिकार पूर्णपणे सोसायटीच्या कागदपत्रांवरून आणि ठरावांवरून येत असतील, तर तो महाराष्ट्र सहकारी संस्था कायद्याच्या कलम ९१(१) (अ) च्या अर्थानुसार एजंट आहे. त्याचे कार्य सोसायटीपासून स्वतंत्र नसून तिच्या नावाने केले जाते. म्हणून, त्याच्या कृतींबद्दल किंवा अधिकृततेच्या वैधतेबद्दलचा कोणताही वाद "सोसायटीच्या कामकाजाला स्पर्श करतो" आणि तो सहकारी न्यायालयाने ठरवला पाहिजे.

२०. हे देखील लक्षात घेणे महत्वाचे आहे की एकदा याचिकाकर्त्यांनी विकास करार आणि पॉवर ऑफ अ‍ॅटर्नी अंमलात आणण्याच्या प्रशासकाच्या अधिकाराला आव्हान दिले की, कथित एजन्सी संबंध स्वतःच वादाचा भाग बनतात. प्रशासकाला

विकासकाची नियुक्ती करण्याचा अधिकार होता की नाही आणि अशी नियुक्ती वैध होती की नाही हे केवळ सहकारी न्यायालयच ठरवू शकते, कारण ते थेट सोसायटीच्या अंतर्गत व्यवस्थापन आणि निर्णयांशी संबंधित आहे.

२१. अशाप्रकारे, कागदपत्रे आणि त्यांनी निर्माण केलेल्या कायदेशीर संबंधांच्या आधारे, उत्तरवादी क्रमांक १ ला स्वतंत्र किंवा प्रतिकूल पक्ष म्हणून मानले जाऊ शकत नाही. तो पुनर्विकासाच्या मर्यादित उद्देशाने सोसायटीचा एजंट म्हणून काम करतो. त्याचे अधिकार, कर्तव्ये आणि दायित्वे केवळ सोसायटीकडून मिळालेल्या अधिकारामुळे अस्तित्वात आहेत.

२२. त्यानुसार, उत्तरवादी क्रमांक १ हा सोसायटीचा एजंट मानला जाईल. म्हणून, विकास करारांतर्गत त्याच्या नियुक्ती किंवा कृतींबद्दलचा कोणताही वाद महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० च्या कलम ९१ अंतर्गत सहकारी न्यायालयाच्या अधिकारक्षेत्रात येतो.

२३. हे लक्षात घेता, सहकारी न्यायालयाला अधिकारक्षेत्र आहे हा निष्कर्ष वैधानिक योजनेद्वारे आणि वादाच्या स्वरूपाद्वारे समर्थित आहे. काही अर्जांच्या बाबतीत अधिकारक्षेत्राचा अभाव आहे असा अपीलीय न्यायालयाचा अर्थ पुराव्यांद्वारे किंवा कायद्याद्वारे सिद्ध होत नाही. अभिलेखावरील तथ्यात्मक आणि कागदोपत्री पुराव्यांचा विचार केल्यानंतर केवळ सहकारी न्यायालयच संपूर्णपणे वादाचा निर्णय घेण्यास सक्षम आहे.

२४. मागरेट अल्मेडा आणि इतर प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाने दिलेला निर्णय, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० च्या कलम ९१ अंतर्गत सहकारी न्यायालयाचे अधिकार क्षेत्र निश्चित करण्यासाठी थेट संबंधित आहे. त्या प्रकरणातील प्रमाण हे स्पष्ट करते की खरेदीदारासारखा तृतीय पक्ष कधी सहकारी न्यायालयाच्या अधिकार क्षेत्रामध्ये आणता येतो आणि वाद कधी दिवाणी न्यायालयात नेला पाहिजे. सर्वोच्च न्यायालयाने असेही स्पष्ट केले की कलम ९४(३)(अ) अंतर्गत, जर सहकारी न्यायालयासमोर वाद प्रलंबित असताना एखाद्या तृतीय पक्षाला वादातील पक्षाच्या मालमत्तेत काही स्वारस्य प्राप्त झाले, तर सहकारी न्यायालय अशा तृतीय पक्षाला प्रकरणात आणू शकते.

२५. त्या प्रकरणात, न्यायालयाने स्पष्ट केले की कलम ९१ विशिष्ट प्रकारच्या वादांचा निर्णय फक्त सहकारी न्यायालयाद्वारेच घेणे बंधनकारक करते. हे वाद सोसायटीच्या संविधान, निवडणुका, सर्वसाधारण सभा, व्यवस्थापन किंवा कामकाजाला "स्पर्श" करत असले पाहिजेत. शिवाय, वादातील पक्ष विशिष्ट श्रेणीतील असले पाहिजेत, जसे की सोसायटी स्वतः, तिचे सदस्य, माजी सदस्य, अधिकारी किंवा त्यांच्यामार्फत दावा करणाऱ्या व्यक्ती. हे कलम सोसायटीशी कोणताही संबंध नसलेल्या बाहेरील लोकांना सहकारी न्यायालयाच्या अधिकारक्षेत्रात प्रवेश करण्याची परवानगी देत नाही.

२६. या प्रकरणातील तथ्यांवर ही तत्वे लागू करणे. येथे, उत्तरवादी क्रमांक १ (विकासक) सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या प्रशासकाने केलेल्या विकास करार आणि

पॉवर ऑफ अॅटर्नी अंतर्गत त्याचे हक्क सांगत आहे . याचिकाकर्ते प्रशासकाच्या अधिकाराला आणि पुनर्विकासाला परवानगी देणाऱ्या ठरावाच्या कायदेशीरतेला आव्हान देतात. संपूर्ण व्यवहार सोसायटीच्या नावाने केलेल्या कृतींमधून उद्भवतो आणि थेट त्याच्या मालमत्तेशी, व्यवस्थापनाशी आणि कामकाजाशी संबंधित आहे.

२७. *मागरिट अल्मेडा* अंतर्गत, सोसायटी किंवा तिच्या पदाधिकाऱ्यांद्वारे त्यांचे हक्क मिळवणारी व्यक्ती, जरी सदस्य नसली तरी, कलम ९१(१)(अ) अंतर्गत येते. या प्रकरणात, उत्तरवादी क्रमांक १ चे हक्क सोसायटीपासून स्वतंत्रपणे अस्तित्वात नाहीत. त्याचे हक्क सोसायटीच्या प्रशासकाने अंमलात आणलेल्या कागदपत्रांमधून येतात. हे कागदपत्रे अंमलात आणण्यापूर्वी उत्तरवादी क्रमांक १ चा मालमत्तेत कोणताही स्वतंत्र किंवा पूर्व मालकी हक्क होता याचा कोणताही विश्वासार्ह पुरावा नाही. म्हणून, उत्तरवादी क्रमांक १ ला वाद दाखल होण्यापूर्वी मालकी हक्क मिळवणारा तृतीय पक्ष मानता येणार नाही.

२८. सहकारी न्यायालयाला पूर्ण अधिकार क्षेत्र आहे कारण वाद सोसायटीच्या व्यवस्थापन आणि कामकाजाशी संबंधित आहे. संबंधित मालमत्ता सोसायटीची आहे. उत्तरवादी क्रमांक १ चे हक्क सोसायटीच्या बाहेर नाही तर सोसायटीच्या माध्यमातून उद्भवतात. मालमत्तेतील कथित हितसंबंध वादापूर्वी मिळवले गेले नव्हते, तर आव्हानाखाली असलेल्या करारातूनच उद्भवतात.

२९. सर्वसाधारण सभेचा ठराव रद्द केल्याने त्याअंतर्गत अंमलात आणलेल्या विकास कराराच्या वैधतेवर आपोआप परिणाम होतो. जर ठराव अवैध आढळला तर अंमलबजावणीची कृती अनधिकृत ठरते. हे तत्व सध्याच्या प्रकरणात थेट बसते. जर प्रशासकाला बैठक बोलावण्याचा किंवा विकास करार अंमलात आणण्याचा अधिकार नसेल, तर ठराव आणि त्यानंतरचा करार दोन्ही एकत्र येतात. दोन्ही संस्थेच्या च्या नावाखाली केल्या जाणाऱ्या कृतींच्या एकाच साखळीचा भाग असल्याने त्यांना वेगळे करता येत नाही.

३०. म्हणून, एखाद्या बाहेरील व्यक्तीने स्वतंत्रपणे जमीन खरेदी केली आणि सोसायटीची भूमिका किरकोळ होती अशा परिस्थितीच्या विपरीत, सध्याचा खटला सोसायटीच्या प्रशासनाच्या केंद्रस्थानी काम करतो. येथे आव्हान दिलेला व्यवहार कलम ९१ च्या अर्थानुसार सोसायटीच्या व्यवस्थापन आणि कामकाजाला थेट "स्पर्श" करतो.

३१. मार्गिट अल्मेडा मध्ये सांगितल्याप्रमाणे, सर्वसाधारण सभेचा ठराव आणि विकास करार दोन्ही सहकारी न्यायालयाने एकत्रितपणे तपासले पाहिजेत, कारण एक दुसऱ्याशिवाय टिकू शकत नाही. त्यानुसार, मार्गिट अल्मेडाच्या तत्वांचा वापर करून, सध्याचा वाद स्पष्टपणे एमसीएस कायद्याच्या कलम ९१ मध्ये येतो आणि सहकारी न्यायालयाने योग्य मंच म्हणून तो ठरवला पाहिजे.

३२. मरीन टाईम्स पब्लिकेशन्स (पी) लिमिटेड विरुद्ध श्रीराम ट्रान्सपोर्ट अँड फायनान्स कंपनी लिमिटेड, (१९९१) १ एससीसी ४६९ या प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाने महाराष्ट्र

सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० च्या कलम ९१ अंतर्गत सहकारी न्यायालयात वाद कधी दाखल करता येईल यासंबंधी एक महत्वाचे तत्व स्पष्ट केले. न्यायालयाने असे म्हटले की दोन अटी पूर्ण केल्या पाहिजेत. प्रथम, वादाचे स्वरूप कलम ९१(१) अंतर्गत वर्णन केलेले असले पाहिजे, म्हणजेच ते संस्थेच्या संविधान, निवडणुका, व्यवस्थापन किंवा कामकाजाशी संबंधित असले पाहिजे. दुसरे म्हणजे, वादातील पक्ष कलम ९१(१) च्या कलम (ए) ते (ई) मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या श्रेणींमध्ये येतात, जसे की सदस्य, माजी सदस्य किंवा त्यांच्यामार्फत दावा करणाऱ्या व्यक्ती.

३३. मरीन टाईम्समध्ये, अपीलकर्ता सहकारी संस्थेचा सदस्य होता, तर उत्तरवादी सदस्य नव्हता. उत्तरवादीने फ्लॅट विकण्याच्या कराराची विशिष्ट कामगिरी मागितली. सोसायटीला वादात पक्षकार बनवण्यात आले कारण हस्तांतरणासाठी त्याची परवानगी आवश्यक होती. सर्वोच्च न्यायालयाने असे म्हटले की असा वाद सदस्य आणि सोसायटीद्वारे दावा करणाऱ्या व्यक्तीमधील नाही. मुख्य दिलासा सदस्याने विक्रीचा खाजगी करार लागू केल्याबद्दल दिलासा होता. सोसायटीचा सहभाग केवळ आनुषंगिक होता. म्हणून, न्यायालयाने असा निर्णय दिला की सहकारी न्यायालय हा वाद हाताळू शकत नाही, कारण उत्तरवादीचा दावा "सदस्य द्वारे सोसायटीविरुद्ध" नव्हता.

३४. आता, या प्रकरणात ही तत्वे लागू करताना. येथे, उत्तरवादी क्रमांक १, विकासक, केवळ सोसायटीच्या प्रशासकाने केलेल्या विकास कराराद्वारे आणि पॉवर ऑफ अ‍ॅटर्नीद्वारे त्याचे अधिकार मिळवतो. त्याने याचिकाकर्त्यासोबत किंवा सोसायटीच्या

सदस्यासोबत कोणताही स्वतंत्र किंवा खाजगी करार केलेला नाही. त्याचा संपूर्ण दावा सोसायटीने दिलेल्या अधिकारावर अवलंबून आहे. म्हणून, मरीन टाईम्सप्रमाणे, हे असे प्रकरण नाही जिथे एखाद्या तृतीय पक्षाने एखाद्या सदस्यासोबत पूर्णपणे खाजगी व्यवहार केला आहे, ज्यामध्ये सोसायटीची भूमिका केवळ आकस्मिक आहे.

३५. मरीन टाईम्समध्ये, सर्वोच्च न्यायालयाने असे आढळून आले की सोसायटीचा व्यवहाराशी असलेला संबंध दुय्यम होता आणि मुख्य दिलासा एका वैयक्तिक सदस्याविरुद्ध होता. तथापि, सध्याच्या प्रकरणात, सोसायटी स्वतःच वादाच्या केंद्रस्थानी आहे. याचिकाकर्त्यांनी सोसायटीसाठी काम करण्याच्या प्रशासकाच्या अधिकाराला, सर्वसाधारण सभेच्या ठरावाची वैधता आणि सोसायटीच्या वतीने अंमलात आणलेल्या विकास कराराच्या कायदेशीरतेला आव्हान दिले आहे. संपूर्ण वाद सोसायटीच्या नावाखाली केलेल्या कृतींमुळे उद्भवतो.

३६. अशाप्रकारे, सध्याचा खटला मरीन टाईम्सपेक्षा मूलभूतपणे वेगळा आहे. येथील वाद थेट सोसायटीच्या कामकाजाशी आणि व्यवस्थापनाशी संबंधित आहे. त्यात सोसायटीची मालमत्ता आणि तिचे अंतर्गत निर्णय समाविष्ट आहेत. उत्तरवादी क्रमांक १ चा दावा पूर्णपणे सोसायटी आणि तिच्या प्रशासकाच्या कृतींमधून येतो. तो बाहेरचा किंवा सोसायटीपासून स्वतंत्र असल्याचा दावा करणारा व्यक्ती म्हणता येणार नाही.

३७. मरीन टाईम्समध्ये, सदस्य नसलेल्या व्यक्तीचा दावा हा सदस्यासोबतचा खाजगी करार होता आणि सोसायटीचा सहभाग केवळ आकस्मिक होता. म्हणून, कलम ९१ लागू होत नव्हता. सध्याच्या प्रकरणात, विकासकाचा दावा सोसायटीने स्वतः त्याच्या प्रशासकाद्वारे केलेल्या व्यवहारातून उद्भवतो. त्याचे अधिकार पूर्णपणे सोसायटीच्या कृतींवर अवलंबून असतात. म्हणून, कलम ९१ पूर्णपणे लागू होते. म्हणून, सहकारी न्यायालयाला या वादाचा निर्णय घेण्याचा अधिकार आहे, कारण वादाचे स्वरूप आणि पक्षांचे संबंध दोन्ही कलम ९१(१)(ए) च्या कक्षेत येतात. मरीन टाईम्समधील गुणोत्तर या निष्कर्षाला बळकटी देते की जिथे सहकारी संस्थेच्या कृतींमधून थेट वाद उद्भवतो आणि तिच्या मालमत्तेशी किंवा व्यवस्थापनाशी संबंधित असतो, तिथे सहकारी न्यायालय हे योग्य मंच आहे. त्या प्रकरणात केलेला फरक केवळ सदस्य आणि बाहेरील लोकांमधील पूर्णपणे खाजगी स्वरूपाचे वाद वगळतो, जी परिस्थिती येथे नाही.

३८. योग्य मार्ग म्हणजे संपूर्णपणे वादाचा निकाल लावण्यासाठी सहकारी न्यायालयाची स्थिती पुनर्संचयित करणे. त्यानंतर सहकारी न्यायालय सर्व संबंधित पुरावे तपासेल. आव्हानात्मक ठराव आणि वादग्रस्त कागदपत्रे वैध आहेत की नाही हे ते ठरवेल. उत्तरवादी क्रमांक १ ने कोणतेही अंमलबजावणीयोग्य हितसंबंध मिळवले आहेत की नाही आणि जर तसे असेल तर ते हितसंबंध कधी निर्माण झाले हे ते ठरवेल. सहकारी न्यायालय हे देखील ठरवेल की विकासकाने एजंट म्हणून काम केले की मालकी हक्कधारक म्हणून.

३९. रिट याचिका खाली दर्शविलेल्या मर्यादेपर्यंत यशस्वी होतात.

४०. सहकारी अपील न्यायालयाचा ३० नोव्हेंबर २०१९ रोजीचा दिलेला न्यायनिर्णय आणि आदेश जेथ पर्यंत ते अधिकारितेच्या अभावामुळे प्रार्थना खंड (ए) ते (एम) आणि (पी) ते (एस) खारीज करते तेथ पर्यंत रद्द आणि रद्दबातल करण्यात येत आहे. प्रार्थना खंड (एन), (ओ) आणि (टी) हे टिकण्यायोग्य आहे असा दिलेला निष्कर्ष या आदेशासी सुसंगत आहे तेवढ्या पुरता अबाधित राहिल.

४१. सहकारी न्यायालयाचे अधिकार क्षेत्र असल्याचा ११ जानेवारी २०१९ रोजीचा आदेश पूर्ववत करण्यात आला आहे. सहकारी न्यायालय हे वाद क्रमांक ३६/२०१३ मधील काढलेल्या सर्व मुद्द्यांवर कार्यवाही पुढे चालवतील.

४२. खर्चाबाबत कोणताही आदेश नाही.

(न्यायमूर्ती अमित बोरकर)

अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाचा 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.