मुंबई येथील उच्च न्यायालयात

सामान्य मूळ नागरी अधिकार क्षेत्र

त्याच्या व्यावसायिक कार्यक्षेत्रात

कॉम सूट (एल) क्रमांक 8617 ऑफ 2025

मध्ये

अंतरिम अर्ज (एल) क्रमांक 16800 ऑफ 2025

आयआयएफएल फायनान्स लिमिटेड आणि इतर. … अर्जदार / मूळ प्रतिवादी क्र.१.

गुंदेचा इस्टेट प्रा. …वादी

विरुद्ध

आयआयएफएल फायनान्स लिमिटेड आणि इतर.

…प्रतिवादी

सह

कॉम सूट (एल) क्रमांक 8617 ऑफ 2025

मध्ये

अंतरिम अर्ज (एल) क्रमांक 17138 ऑफ 2025

फिनिक्स एआरसी प्रायव्हेट लि. … अर्जदार/ मूळ प्रतिवादी नंबर 8

गुंदेचा इस्टेट प्रा. … वादी

विरुद्ध

आयआयएफएल फायनान्स लिमिटेड आणि इतर. … प्रतिवादी

अस्पी चिनॉय ज्येष्ठ वकील, आदित्य मिस्कीता, अरुण पणिकर आणि विनय नायर २०२५ च्या अंतरिम अर्ज (एल) क्रमांक ८६५९ मध्ये वादी व अर्जदाराच्या वतीने

आशिष कामत वरिष्ठ वकील अपूर्वा कुलकर्णी, i/b अश्विन पिंपळे 2025 च्या आयएएल क्रमांक 16800 मधील प्रतिवादी क्रमांक 1/ अर्जदारासाठी

निशांत चोटानी सह विपुल पटेल i/b हरेश मेहता अँड कंपनी प्रतिवादी क्रमांक २ ते ७ साठी.

गौरव जोशी वरिष्ठ वकील, सह चित्रा रेंटला, परीक्षित के आणि प्रियांका विश्नोई i/b ट्रीलीगल यांचे श्री.

आय/बी. 2025 च्या आयएएल क्रमांक 17138 मधील प्रतिवादी क्रमांक 8 / अर्जदारासाठी त्रिविधी.

कोरम : आर.आय. छागला जे.

दिनांक : १७ जुलै २०२५.

<u>आदेश:</u>

1. अंतरिम अर्जांद्वारे, अर्जदार / प्रतिवादी क्र.1 आणि अर्जदार / प्रतिवादी क्रमांक 8 व्यावसायिक न्यायालये अधिनियम, 2015 ("2015 अधिनियम") च्या कलम 12 ए अंतर्गत दाखलपूर्व मध्यस्थीच्या आवश्यकतेचे पालन न केल्याबद्दल नागरी प्रक्रिया संहिता, 1908 च्या आदेश 7 नियम 11 अन्वये दावा नाकारण्याची मागणी करीत आहेत.

2. व्यावसायिक दावा वादीने दाखल केला आहे, ज्या अंतर्गत इतर मागण्यांसह दिनांक 31 मार्च 2022 रोजीचा मूळत: केलेला गहाणखताचा करार व दिनांक 29 जून 2024 रोजीचा हस्तांतरण करार हे प्रारंभीपासूनच अमान्य व अवैध ठरवावा, असा जाहीर विधानाचा आदेश मागितला आहे.

3. २०१५ च्या कायद्याच्या कलम १२ अ चे पालन न केल्याने सूट मिळावी, यासाठी या प्रकरणात कोणतीही तातडी नसल्याचे अर्जदारांनी सध्याच्या अंतरिम अर्जाद्वारे नमूद केले आहे. त्या दृष्टीने हा खटला फेटाळला जाऊ शकतो. काही समर्पक तथ्ये नमूद करणे आवश्यक आहे आणि ते खालीलप्रमाणे आहेत:-

(i) १ फेब्रुवारी २००६ रोजी विकास करार कार्यान्वित करण्यात आला, ज्याअंतर्गत प्रतिवादी क्र.२ यांनी वादीस अंदाजे १८,००७.५६ चौ. मी. क्षेत्रफळाच्या भूभागासंदर्भात, जो डी.एन. नगर, तालुका अंधेरी येथे स्थित असून उपखंड 'सी' या नावाने ओळखला जातो व ज्याचे क्षेत्रफळ ८,०८८.८१ चौ. मी. आहे ("दाव्यातील मालमत्ता"), विकास हक्क प्रदान केले. उल्लेखनीय आहे की, सदर विकास करारान्वये वादीस दाव्यातील मालमत्तेवर अंदाजे १९,६०० चौ. मी. एफएसआय (FSI) वापरून इमारत उभारणे आवश्यक होते आणि त्यास संबंधित इमारतीच्या एकूण उपलब्ध एफएसआयपैकी ४८% इतक्या भागावर हक्क प्रदान करण्यात आला होता.

(ii) दिनांक ३१ मार्च, २०२२ रोजी एक तारणनामा प्रतिवादी क्रमांक १ ते ७ यांच्यामध्ये अंमलात आणण्यात आला, जो प्रतिवादी क्रमांक २ याच्या दिनांक १ जानेवारी, २०२२ रोजी झालेल्या कर्ज करारानुसार असलेल्या जबाबदाऱ्या सुरक्षित करण्यासाठी होता. सदर कर्ज करारान्वये प्रतिवादी क्रमांक १ याने प्रतिवादी क्रमांक २ यास एकूण रुपये २१५ कोटींच्या कर्ज सुविधांची मंजुरी दिली होती. सदर तारणनाम्याच्या अधीन, संपूर्ण जमीन (दावा मालमत्तेसह) तसेच इतर विविध मालमत्ता तारण ठेवण्यात आल्या आहेत.

(iii) विकास करारांतर्गत पक्षकारांच्या समजुतीत सुधारणा आणि पूर्तता करण्यासाठी 20 सप्टेंबर 2023 रोजी वादी आणि प्रतिवादी क्रमांक 2 यांच्यात टर्मशीट कार्यान्वित करण्यात आली. हे लक्षात घेणे योग्य आहे की वादीने स्पष्टपणे कबूल केले आहे की वादीला टर्मशीटच्या अंमलबजावणीच्या वेळी, म्हणजे सप्टेंबर 2023 पासून तारण कराराची माहिती होती. टर्मशीटच्या कलम 12 (जी) नुसार तृतीय पक्षांच्या बाजूने बोजा/ तारण तयार करण्यास अनुमती देते आणि कर्ज कराराचे अस्तित्व मान्य करते. याव्यतिरिक्त, टर्मशीट कलम 6 (2) मध्ये तरतूद करून प्रतिवादी क्र.1 च्या एनओसीच्या अधीन राहून तारण करारांतर्गत प्रतिवादी क्रमांक 1 चे अधिकार स्वीकारते.

(iv) या प्रकरणातील वादी यांनी दिनांक १८ एप्रिल, २०२४ रोजी रिट याचिका क्रमांक २३३८/२०२४ दाखल केली आहे, ज्यामध्ये महाराष्ट्र राज्य सरकारने दिनांक १४ मार्च, २०२४ रोजी निर्गमित केलेल्या पत्राला आव्हान दिले आहे. सदर पत्रामध्ये झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाला प्रतिवादी क्र. १ व त्याची संबंधित संस्था आयआयएफएल फॅसिलिटीज सर्व्हिसेस लिमिटेड यांना 'विकसक' व 'सह-विकसक' म्हणून ॲम्नेस्टी योजनेअंतर्गत नेमण्याचे निर्देश देण्यात आले आहेत, आणि त्यामुळे प्रतिवादी क्र. २ यास विकसक पदावरून हटविण्यात आले आहे.

हे नमूद करणे आवश्यक आहे की, दिनांक २२ एप्रिल, २०२४ रोजी या न्यायालयाने अंतरिम दिलासा देत सदर वादग्रस्त पत्राची अंमलबजावणी/प्रभाव तात्पुरत्या स्वरूपात स्थगित ठेवण्याचे आदेश दिले असून, तो दिलासा अद्यापही लागू आहे. दावा परिच्छेद ३७ मध्ये, वादीने तारणनामा चा संदर्भ दिला असून स्पष्टपणे नमूद केले आहे की, सदर तारणनामामध्ये वादीचे हक्क संरक्षित ठेवण्यात आले आहेत.

(v) प्रतिवादी क्रमांक १ ने १३ मे २०२४ रोजी प्रतिवादी क्रमांक २ ते ७ (वादीला एक प्रत सह) यांना पत्र पाठवून टर्मशीटअंतर्गत वादीकडून ५ कोटी रुपये पाठविल्याबद्दल स्पष्टीकरण मागितले. प्रतिवादी क्रमांक १ ने दावा केला की प्रतिवादी

क्रमांक २ ते ७ च्या फसवणुकीच्या कृत्यांमुळे प्रतिवादी क्रमांक १ चे चुकीचे नुकसान झाले आहे. याव्यतिरिक्त, वादीला इतर गोष्टींसह तारणाच्या दुसर्या कराराची माहिती देण्यात आली. प्रतिवादी क्रमांक २ आणि आयडीबीआय ट्रस्टीशिप सर्व्हिसेस लि.

(vi) 29 जून, 2024 रोजी एक असाइनमेंट करार करण्यात आला ज्याद्वारे कर्ज करारांतर्गत प्रतिवादी क्रमांक 1 चे अधिकार आणि हक्क प्रतिवादी क्रमांक 8 ला देण्यात आले.

(vii) व्यावसायिक खटला आणि अंतरिम अर्ज 17 मार्च, 2025 - 18 मार्च, 2025 रोजी दाखल करण्यात आला होता.

4. अर्जदार/ प्रतिवादी क्रमांक १ चे वकील आशिष कामत यांनी म्हटले आहे की, वादी प्रकरणात तत्परतेचा पूर्ण पणे अभाव आहे. त्यांनी असा युक्तिवाद केला आहे की प्लेनेटवरूनच हे स्पष्ट होते की वादीला सप्टेंबर 2023 पासून तारण कराराची माहिती होती, जेव्हा विकास करारासंदर्भात सुधारित समझोता नोंदविण्यासाठी टर्मशीट कार्यान्वित करण्यात आली होती. त्यांनी प्लेनेटला प्रदर्शन डी सह वाचलेल्या प्लेनेटच्या परिच्छेद 8 (ओ), 8 (पी) चा संदर्भ दिला आहे.

5. कामत यांनी म्हटले आहे की, वादीने टर्मशीटअंतर्गत तारण व इतर तृतीय पक्ष ाचे अधिकार निर्माण करण्यास संमती दिली आहे आणि प्रतिवादी क्रमांक १ कडून घेतलेल्या कर्जाची दखल घेतली आहे.

त्यांनी प्रतिज्ञापत्राच्या पान १३८ – १३९ वर टर्मशीटच्या कलम १२ (जी) चा उल्लेख केला आहे.

6. कामत यांनी असा युक्तिवाद केला आहे की, वादीने प्रतिवादी क्र.१ च्या एनओसीच्या अधीन राहून टर्मशीट वैध आहे हे मान्य करून तारण करारांतर्गत प्रतिवादी क्रमांक 1 च्या अधिकारांना मान्यता दिली आहे. या संदर्भात त्यांनी प्रतिज्ञापत्राच्या पान १३२ वर टर्मशीटच्या कलम ६ (२) चा संदर्भ दिला आहे.

7. कामत यांनी म्हटले आहे की, वादीला सप्टेंबर २०२३ पासून वरील कागदपत्रांची माहिती असली तरी वादीने कोणतीही कार्यवाही सुरू न करण्याचा निर्णय घेतला . व्यावसायिक खटला १६ महिन्यांच्या कालावधीनंतर मार्च, २०२५ मध्येच दाखल केला जातो.

8. श्री. कामत यांनी असा युक्तिवाद मांडला आहे की, वाद दाखल केल्यानंतरही वादीच्या वर्तनावरून कोणतीही तातडी किंवा तत्काळता असल्याचे आढळून येत नाही. सदर दिवाणी दावा दिनांक १७ मार्च, २०२५ रोजी दाखल करण्यात आला असून, त्यामध्ये

तात्कालीन अंतरिम दिलासासाठी दाद फक्त २ मे, २०२५ रोजी घेण्यात आली. त्यांनी दिनांक २ मे, २०२५ रोजी या माननीय न्यायालयाने दिलेल्या आदेशावर अवलंबून राहून युक्तिवाद केला आहे, ज्यामध्ये या न्यायालयाने याचिकेतील सर्व लेखी उत्तरपत्रे पूर्ण करण्याचे निर्देश दिले होते आणि सदर प्रकरण पुढील सुनावणीसाठी १० जून, २०२५ पर्यंत तहकूब करण्यात आले होते.

9. श्री. कामत यांनी सादर केले आहे की, हे लक्षात घेता, नाही. तारण करारासंदर्भात कोणतीही अंतरिम सवलत देण्याची तत्परता, वादी 2015 च्या कायद्याच्या कलम 12-अ अंतर्गत दाखलपूर्व मध्यस्थीच्या अनिवार्य तरतुदीकडे दुर्लक्ष करू शकत नाही.

10. श्री. कामत यांनी म्हटले आहे की, गहाण कराराच्या संदर्भात विसंगत आणि विरोधाभासी भूमिका वादीने घेतली आहे. त्यांनी एप्रिल 2024 मध्ये वादीने दाखल केलेल्या रिट याचिकेचा संदर्भ दिला आहे, ज्यात वादीने स्पष्टपणे म्हटले आहे की मार्च, 2022 मध्ये अंमलात आणलेला तारण करार वादींच्या हक्काचे संरक्षण करतो. या संदर्भात त्यांनी रिट याचिकेच्या परिच्छेद १९५ चा आधार घेतला आहे.

11. श्री. कामत यांनी नमूद केले आहे की, वादीने आता मार्च, २०२५ मध्ये सदर वाणिज्यिक दावा दाखल केला असून त्यात मोघमपणे असे मांडले आहे की, मोर्टगेजचा दस्तऐवज वादीच्या हक्कांवर परिणाम करतो, त्यामुळे तो शून्य व अयोग्य घोषित करण्यात

यावा. तथापि, वादीकडून यासंबंधी कोणतेही ठोस कारण अथवा पुरावा सादर करण्यात आलेला नाही. त्यांनी असे सादर केले आहे की, ही याचिका प्रामाणिक हेतूशिवाय दाखल करण्यात आलेली असून वादी चुकीचा / खोटा व गुंतागुंतीचा दावा मांडून अथवा आपत्कालीन परिस्थिती असल्याचे भासवून, २०१५ च्या कायद्यातील कलम १२अ मधील वैधानिक तरतुदींचे उल्लंघन करण्याचा प्रयत्न करीत आहे, ज्यामुळे हा दावा दुर्भावनापूर्ण असून फेटाळून लावावा.

12. कामत यांनी सादर केले आहे की, २०१५ च्या कायद्याच्या कलम १२ अ अन्वये दाखलपूर्व मध्यस्थी करणे अत्यावश्यक आहे, ज्यात तातडीच्या अंतरिम दिलासा विचारात असलेल्या खटल्यांसाठी मर्यादित अपवाद वगळता. सध्याच्या खटल्यातील वादी तात्काळ अंतरिम दिलासा देण्यासाठी बाजू मांडण्यात अपयशी ठरल्याचे त्यांनी नमूद केले आहे. पाटील ऑटोमेशन (प्रायव्हेट) लिमिटेड विरुद्ध रखेजा इंजिनीअर्स (प्रायव्हेट) लि., 2024 SCC OnLine Bom 3538 मधील परिच्छेद ४२ व ९९ या खटल्यातील सर्वोच्च न्यायालयाने दिलेल्या निकालावर त्यांनी विश्वास ठेवला आहे.

13. २०१५ च्या कायद्यातील कलम १२ अ मधून बाहेर पडण्यासाठी तात्काळ अंतरिम दिलासा मिळावा, ही विनंती म्हणजे वेष किंवा मुखवटा असू नये, हे सर्वमान्य आहे, असे कामत यांनी म्हटले आहे. या संदर्भात त्यांनी एकता हाऊसिंग प्रायव्हेट लिमिटेड विरुद्ध श्रद्धा

शेल्टर्स प्रायव्हेट लिमिटेड 2024 SCC OnLine Bom मधील परिच्छेद 51,58,68 आणि 69 वर अवलंबून राहिले आहे.

14. श्री कामत यांनी असा युक्तिवाद केला आहे की व्यावसायिक खटला आणि अंतरिम अर्जात एकच आधार घेतला गेला आहे की कथित तडजोडीची चर्चा अयशस्वी झाली आहे आणि वादीच्या अधिकारांवर गदा आणण्यासाठी प्रतिवादींमध्ये संगनमत आणि हातमिळवणी आहे. तो तत्त्वतः २०१५ च्या कायद्याच्या कलम १२ अ अन्वये तडजोडीच्या वाटाघाटी आणि/किंवा त्यातील अपयश हा कधीही अनुपालनातून बाहेर पडण्याचा आधार असू शकत नाही, असे नमूद केले आहे. तडजोडीची चर्चा सुरू होण्याच्या किंवा संपण्याच्या आधारावर तत्परता कधीच ठरवता येत नाही, विशेषत: अशा कालावधीत कागदपत्रांच्या आधारे कोणतेही व्यवहार होणार नाहीत, याची शाश्वती वादीची नसते, असा युक्तिवाद त्यांनी केला आहे. त्यांनी असा युक्तिवाद केला आहे की केवळ प्रतिवादींच्या कृत्यांचा विचार करणे आवश्यक आहे जे वादीच्या अधिकारास धोक्यात आणतात आणि 2015 च्या कायद्याच्या कलम 12 ए अंतर्गत दाखलपूर्व मध्यस्थीला परवानगी देण्याची आवश्यकता आहे की नाही याचा विचार करण्यासाठी प्रासंगिक आहेत. त्यांनी असा युक्तिवाद केला आहे की, दाव्यात अशा प्रकारच्या मुद्यांविषयीच्या स्पष्ट मांडणीचा पूर्णतः अभाव आहे.

15. श्री. कामत यांनी सादर केले आहे की, वाणिज्य दावा तातडीच्या परिस्थितीबाबत कोणतीही ठोस माहिती, तथ्यात्मक तपशील किंवा दस्तऐवज सादर न करता दाखल करण्यात आला आहे. दाव्यामधील निवेदनं केवळ उथळ व निष्कर्षात्मक असून ती केवळ कलम 12A अंतर्गत असलेली पूर्व-मध्यस्थीची अट टाळण्यासाठी केलेली एक क्लृप्ती आहे. त्यांनी नमूद केले आहे की, दावा उत्पन्न होण्याची कारणं दिनांक 31 मार्च 2022 व 19 ऑगस्ट 2024 रोजीची असून, दोन्ही घटनांकाळ 17 मार्च 2025 रोजी दाखल करण्यात आलेल्या वाणिज्य दाव्याच्या फार आधीचे आहेत. तसेच, वादीने वाणिज्य दावा व अंतरिम अर्ज यांचा दिनांक 2 मे 2025 पूर्वी यादीकरणासाठी अथवा सुनावणीसाठी कोणताही प्रयत्न केलेला नाही, आणि त्यामुळे वादीच्या स्वत:च्या आचरणावरूनच वादीकडून 'तातडी'चा कोणताही गंभीर प्रयत्न किंवा उद्देश नव्हता हे स्पष्ट होते.

16. श्री. कामत यांनी सादर केले आहे की, अंतरिम दिलासा मिळण्यासाठी केवळ अर्ज दाखल करणे पुरेसे नाही. त्याच्या समर्थनार्थ तपशील देण्याची गरज आहे. २०१५ च्या कायद्याच्या कलम १२ अ अन्वये अनिवार्य अट ओलांडण्यासाठी चतुर मसुदा तयार केला जाऊ शकत नाही. कॅप्टन लिमिटेड विरुद्ध प्रभा इन्फ्रा (प्रायव्हेट) लिमिटेड 2023 SCC OnLine Cal. 5482 या खटल्याच्या निकालामधील परिच्छेद 7 आणि 9 वर त्यांनी विश्वास ठेवला आहे.

17. श्री. कामत यांनी असा युक्तिवाद केला आहे की, कलम 12A मधील 'चिंतन' हा शब्द "वादीच्या मताने" असे अर्थ लावणे योग्य नाही. या अनुषंगाने त्यांनी फ्युचर कॉर्पोरेट रिसोर्सेस (प्रायव्हेट) लिमिटेड विरुद्ध एडलवाइज स्पेशल अपॉर्च्युनिटीज फंड 2022 SCC OnLine Bom 3744 या प्रकरणातील परिच्छेद 42 वर अवलंबून राहिले आहे. त्यांनी पुढे असा युक्तिवाद केला आहे की, वाणिज्य न्यायालयाने वादाच्या विषयास, कारण कारणीभूत गोष्टींना तसेच अंतरिम दिलासा यासाठी केलेल्या प्रार्थनेचा विचार करणे आवश्यक आहे. या संदर्भात त्यांनी मनोहर विरुद्ध टीकेडी कीर्ती (2024) 5 SCC 815 या प्रकरणातील परिच्छेद 10 यावर भर दिला आहे.

18. तात्काळ अंतरिम दिलासा नसताना कलम १२ अ अन्वये दाखलपूर्व मध्यस्थीची अट डावलून न्यायालयाने केलेल्या अर्जावर आदेश ७ नियम ११ अन्वये याचिका फेटाळण्यात यावी, अशी विनंती कामत यांनी केली आहे. पाटील ऑटोमेशन (सुप्रा) आणि कॅप्टन लिमिटेड (सुप्रा) या कंपन्यांवर त्यांनी या संदर्भात भर दिला आहे.

19. धनबाद फ्यूल्स प्रायव्हेट लिमिटेड विरुद्ध भारत सरकार (2025) SCC OnLine 1129 या खटल्यात सर्वोच्च न्यायालयाने नुकत्याच दिलेल्या निकालात म्हटले आहे की, 20 ऑगस्ट 2022 नंतर 2015 च्या कायद्याच्या कलम 12 ए चे पालन न करता दाखल केलेला

कोणताही खटला प्रतिवादीच्या अर्जावर किंवा न्यायालयाने स्वत: हून घेतलेल्या अर्जावर आदेश 7 नियम 11 अन्वये फेटाळला जाणे आवश्यक आहे.

20. वादीने १६ जून २०२५ रोजी दाखल केलेले अतिरिक्त प्रतिज्ञापत्र रेकॉर्डवर घेऊ नये, असे कामत यांनी म्हटले आहे. १० जून २०२४ रोजी या प्रकरणाची सुनावणी झाल्यानंतर वादीने सादर केलेले दोन पानांचे अतिरिक्त प्रतिज्ञापत्र हे स्पष्टपणे विचारपूर्वक केलेले आणि दर्शवणारे आहेत की वादी स्वतःच्या वर्तनाद्वारे कबूल करतो की दावा कोणतीही 'तातडी' दर्शवित नाही.

21. कामत यांनी सादर केले आहे की, अतिरिक्त प्रतिज्ञापत्र या प्रकरणातील युक्तिवादा दरम्यान आणि कोणतेही पुरेसे स्पष्टीकरण न देता आणि या न्यायालयाची परवानगी न मागता वादीने दाखल केले ते विचारात घेतले जाऊ नये. ते दाखल करण्याच्या प्रयत्नातून हे स्पष्ट होते की दावा स्वत: अपुरा आहे आणि २०१५ च्या कायद्याच्या कलम १२ अ अंतर्गत प्रकरण तयार करत नाही.

22. श्री कामत यांनी असा युक्तिवाद केला आहे की, दावेच्या सादर करण्याच्या वेळी आणि फक्त दाव्याच्या मजकुरामध्येच नागरिक प्रक्रिया संहितेच्या कलम १२अ अंतर्गत प्रकरण दिसून यावे लागते. त्यांनी नमूद केले की, अतिरिक्त प्रतिज्ञापत्र हे नंतर सादर करण्यात आले आहे. त्यांचा युक्तिवाद आहे की, अतिरिक्त प्रतिज्ञापत्र हे

(मजकूर/याचिकेचा भाग) नाही, आणि नागरी प्रक्रिया संहितेतील आदेश VI नियम 1 च्या अनुषंगाने, केवळ दावा आणि लेखी उत्तर यांनाच प्लिडींग असे मानले जाते. ते म्हणाले की, कोणत्याही परिस्थितीत सदर अतिरिक्त प्रतिज्ञापत्र हे वरीलप्रमाणे कथित तडजोडीच्या चर्चेशी संबंधित आहे, आणि त्यामुळे तातडीची गरज असल्याचा कायदेशीर पाया त्यामधून सिद्ध होत नाही. त्यांनी एकता हाऊसिंग (सुप्रा) या प्रकरणावर अवलंबून दाखवून दिले आहे की, प्रस्थापना पूर्व मध्यस्थीपासून सूट मागण्यासाठी तातडीच्या अंतरिम दिलासासाठी जी याचिका केली जाते, ती केवळ दाव्याच्या मजकुरावर आणि त्यासोबत सादर केलेल्या कागदपत्रांवर आधारित असावी लागते, असे या मान्यवर न्यायालयाने ठरवले आहे.

23. २०१५ च्या कायद्याच्या कलम १२ अ अन्वये दाखलपूर्व मध्यस्थीच्या अनिवार्य तरतुदीला डावलून 'तातडीचे' प्रकरण पूर्ण करण्यात वादी अपयशी ठरले असून त्यानुसार सध्याचा व्यावसायिक खटला व अंतरिम अर्ज फेटाळला जाऊ शकतो, असा युक्तिवाद कामत यांनी केला आहे.

24. प्रतिवादी क्रमांक ८ चे वकील गौरव जोशी यांनी कामत यांचे म्हणणे मान्य केले आहे.

25. जोशी यांनी असेही म्हटले आहे की, वादीने अ से कथन केले आहे की, कथित तडजोडीची चर्चा अयशस्वी झाली आहे आणि वादीच्या अधिकारांवर अतिक्रमण करण्यासाठी प्रतिवादींमध्ये संगनमत आहे. २०१५ च्या कायद्यातील कलम १२ अ च्या

आदेशाला डावलण्यासाठी तडजोडीची चर्चा अयशस्वी होणे हा आधार असू शकत नाही, असा युक्तिवाद त्यांनी केला आहे. त्यांनी असा युक्तिवाद केला आहे की जर वादीला कथित अयशस्वी तडजोडीच्या वाटाघाटींच्या नावाखाली दाखलपूर्व मध्यस्थी टाळण्याची परवानगी दिली गेली तर 2015 च्या कायद्याच्या कलम 12 ए च्या आवश्यकतेकडे दुर्लक्ष करण्यास सक्षम असणे हे सर्व बुद्धिमान वादींसाठी धोकादायक उदाहरण ठरेल आणि कायदेविषयक उद्दिष्ट पराभूत होईल. त्यांनी असा युक्तिवाद केला आहे की तडजोडीची चर्चा तातडीच्या निर्णयात प्रासंगिक नाही आणि केवळ प्रतिवादींच्या कृती प्रासंगिक आहेत ज्या वादीच्या अधिकारांना बाधा पोहोचवतात. त्यांनी असा युक्तिवाद केला आहे की वादी कोणत्याही स्वरूपात किंवा मार्गाने आपल्या कथनात हे स्पष्ट करण्यात अपयशी ठरला आहे की प्रतिवादी क्रमांक 8 कोणत्याही प्रकारे कार्य करू शकतो, जे वादीच्या अधिकारांना बाधा आणणारे आहे.

26. जोशी यांनी असा युक्तिवाद केला आहे की, वादीचे अधिकार धोक्यात असल्याचे दर्शविणारी कोणतीही माहिती, कागदपत्रे देण्यात वादी अपयशी ठरले आहेत. त्यांनी असा युक्तिवाद केला आहे की वादीचे प्रकरण कोणत्याही पुराव्याने किंवा सबळ कथनाने समर्थित नसलेल्या साध्या युक्तिवादावर आधारित आहे. ३१ मार्च २०२२ आणि १९ ऑगस्ट

२०२४ रोजी कारवाईचे कारण समोर आले आहे, हे दोन्ही कारण १७ मार्च २०२५ रोजी व्यावसायिक खटला दाखल होण्याच्या खूप आधीचे आहे, असे त्यांनी नमूद केले आहे.

27. या प्रकरणाची सुनावणी १० जून २०२४ रोजी झाली असल्याने वादीने १६ जून २०२५ रोजी दाखल केलेले अतिरिक्त प्रतिज्ञापत्र रेकॉर्डवर घेऊ नये, असा युक्तिवाद जोशी यांनी केला आहे. केवळ अतिरिक्त प्रतिज्ञापत्र दाखल केल्याने असे दिसून येते की वादी कबूल करतो की कोणतीही तातडी नाही. अतिरिक्त प्रतिज्ञापत्रात कोणतीही नवीन घडामोडी आणि / किंवा घटना रेकॉर्डवर ठेवण्याचा प्रयत्न केला जात नाही.

28. जोशी यांनी म्हटले आहे की, सीपीसीच्या आदेश ११ नियम १ नुसार (व्यावसायिक खटल्यांना लागू आहे) खटला दाखल झाल्यानंतर कोणतीही अतिरिक्त कागदपत्रे खटला दाखल झाल्यापासून तीस दिवसांच्या आत न्यायालयाच्या परवानगीनेच दाखल करता येतात. या प्रकरणाची अर्धवट सुनावणी झाल्यानंतर, कोणतेही पुरेसे स्पष्टीकरण न देता आणि या न्यायालयाची परवानगी न घेता अतिरिक्त प्रतिज्ञापत्र सादर करण्यात आले आहे. ते दाखल करण्याच्या प्रयत्नातून हे स्पष्ट होते की दावा स्वत: अपुरा आहे आणि 2015 च्या कायद्याच्या कलम 12 ए अंतर्गत कोणतेही प्रकरण तयार करत नाही.

29. जोशी यांनी सीपीसीच्या आदेश ६ नियम १ च्या अनुषंगाने अतिरिक्त प्रतिज्ञापत्र युक्तिवाद न करण्याबाबत कामत यांच्या युक्तिवादाचे समर्थन केले आहे. त्यांनी असा

युक्तिवाद केला आहे की वादी केवळ कथित अयशस्वी तडजोडीच्या वाटाघाटींचा संदर्भ देण्यासाठी अतिरिक्त प्रतिज्ञापत्राचा संदर्भ देऊ इच्छित आहे जे तातडीसाठी केस करण्याचा आधार नाही. तात्काळ अंतरिम दिलासा मिळावा म्हणून सूट मिळावी, ही विनंती केवळ कथनाच्या आधारे केली जाऊ शकते, अतिरिक्त प्रतिज्ञापत्राद्वारे नाही. या संदर्भात त्यांनी एकता हाऊसिंग प्रायव्हेट लिमिटेड (सुप्रा) च्या खटल्यातील निकालावरही भर दिला आहे.

30. जोशी यांनी म्हटले आहे की, अधिनियम २०१५ च्या कलम १२ अ अन्वये दाखलपूर्व मध्यस्थीच्या अनिवार्य तरतुदीला डावलून 'तातडीची' समाधानकारक बाजू मांडण्यात वादी अपयशी ठरले आहेत. त्यानुसार सध्याचा व्यावसायिक खटला व अंतरिम अर्ज फेटाळला जावा.

31. श्री अस्पी चिनॉय, विद्वान वरिष्ठ वकील यांनी वादीच्या वतीने असे सादर केले आहे की, अर्जदार / मूळ प्रतिवादी क्रमांक 1 आणि 8 यांनी दिवाणी प्रक्रिया संहिता, 1908 च्या आदेश 7 नियम 11 अंतर्गत अंतरिम अर्ज दाखल केले आहेत ज्यात इतर गोष्टींसह वादीने 2015 कायद्याच्या कलम 12 ए च्या आवश्यकतेचे पालन केले नाही ज्यामुळे व्यावसायिक खटला दाखल करण्यापूर्वी दाखलपूर्व मध्यस्थी आवश्यक आहे.

32. चिनॉय यांनी २०१५ च्या कायद्याच्या कलम १२ अ चा संदर्भ दिला आहे आणि या संदर्भात यामिनी मनोहर (सुप्रा) यांच्या प्रकरणाचा आधार घेतला आहे, ज्यात छाननीचे

स्वरूप आणि व्याप्ती निश्चित करण्यात आली आहे, जेव्हा खटलापूर्व मध्यस्थीच्या आवश्यकतेचे पालन न करता २०१५ च्या कायद्यांतर्गत याचिका दाखल केली जाते आणि तातडीच्या अंतरिम दिलासा देण्याची विनंती केली जाते. त्यांनी विशेषतः या निर्णयाच्या परिच्छेद १० व ११ वर भर दिला आहे. २०१५ च्या कायद्यातील कलम १२ अ मधून बाहेर पडण्यासाठी तात्काळ अंतरिम दिलासा देण्याची विनंती हा वेष किंवा मुखवटा असू नये, असे सर्वोच्च न्यायालयाने म्हटले आहे. वादीच्या दृष्टिकोनातून खटल्यातील वस्तुस्थिती व परिस्थितीचा सर्वांगीण विचार करावा लागतो. शिवाय, फसवणुकीचे आणि खोटेपणाचे स्पष्ट किंवा प्रस्थापित झाल्यावर खटलापूर्व मध्यस्थीच्या वैधानिक आदेशाला डावलण्याचा छद्मपणा आणि आडमुठेपणा तपासला गेला पाहिजे. व्यावसायिक न्यायालयांची भूमिका मर्यादित असली तरी, हा प्रस्ताव सर्वोच्च न्यायालयाने मान्य केला आहे.

33. श्री. चिनॉय यांनी नोवेक्स कम्युनिकेशन्स प्रायव्हेट लिमिटेड विरुद्ध गोरेगाव स्पोर्ट्स क्लब 2024 SCC OnLine Bom 3476 मधील या निकालातील परिच्छेद 7 आणि 8 वर भरवसा ठेवला आहे. त्यांनी सादर केले आहे की, या न्यायालयाने म्हटले आहे की, कलम 12 अ साठी तात्काळ अंतरिम दिलासा देण्याचा विचार आहे की नाही हे ठरविण्यासाठी, "पक्षकारांची सापेक्ष स्थिती, मध्यंतरीच्या काळातील घडामोडी आणि पक्षकारांचे वर्तन यासह अनेक घटक अस्तित्वात येतात".

34. चिनॉय यांनी असा युक्तिवाद केला आहे की, जेव्हा २०१५ च्या कायद्यानुसार खटला पूर्व मध्यस्थीच्या आवश्यकतेचे पालन न करता आणि तातडीच्या अंतरिम दिलासा देण्याच्या विनंतीच्या आधारे याचिका दाखल केली जाते, तेव्हा न्यायालयाची भूमिका मर्यादित असते. मध्यंतरीच्या काळातील घडामोडी आणि पक्षकारांचे वर्तन यासह वादीच्या दृष्टीकोनातून खटल्याची वस्तुस्थिती आणि परिस्थितीचा सर्वांगीण विचार करणे आवश्यक आहे आणि तात्काळ अंतरिम दिलासा देण्याची वादीची विनंती फसवी आणि खोटी आहे आणि केवळ खटलापूर्व मध्यस्थीच्या वैधानिक आदेशाला बायपास करण्यासाठी केली गेली आहे हे स्पष्ट किंवा स्थापित झाले तरच न्यायालय प्लेनेट नाकारू शकते.

35. श्री. चिनॉय यांनी सादर केले आहे की, सध्याच्या प्रकरणात, तारण करार जाहीर करण्याची आणि रद्द करण्याची मागणी 31 मार्च, 2022 रोजी प्रतिवादी क्रमांक 1 आणि प्रतिवादी क्रमांक 2 ते 7 दरम्यान अंमलात आणला गेला, ज्याचा उद्देश प्रतिवादी क्रमांक 2 ने वादीला विकास हक्क प्रदान केलेल्या या मालमत्तेचा समावेश करणे आणि वादीला विकास हक्क प्रदान करण्याच्या करारानुसार प्रतिवादींना कोणत्याही प्रकारे वादींच्या अधिकारांमध्ये हस्तक्षेप करण्यापासून रोखणारा मनाई आदेश आहे. वादी यांनी दिनांक ३१ मार्च, २०२२ रोजीच्या गहाणखताच्या अनुषंगाने प्रतिवादींनी कोणतीही कार्यवाही करणे अथवा वादग्रस्त मालमत्तेच्या संदर्भात कोणतेही तृतीय पक्ष हक्क निर्माण करणे किंवा

हस्तांतरित करणे टाळण्यासाठी तातडीचे अंतरिम आणि ॲड-इंटरिम आदेश मागितले आहेत.

36. चिनॉय यांनी म्हटले आहे की, तात्काळ अंतरिम दिलासा मिळण्याचा दावा करणाऱ्या वादींचा आधार प्रतिज्ञापत्राच्या परिच्छेद २४ आणि २५ मध्ये निश्चित करण्यात आला आहे. प्रतिज्ञापत्राच्या परिच्छेद २४ मध्ये असे नमूद करण्यात आले आहे की, १ फेब्रुवारी २००६ च्या विकास करारानुसार वादींच्या हक्कांना पराभूत करण्यासाठी प्रतिवादींमधील संगनमत आणि हातमिळवणीमुळे खटला दाखल करण्याची निकड निर्माण झाली आहे. हे प्रतिवादी क्रमांक 1 च्या 13 मे 2024 च्या पत्रानुसार स्पष्ट आहे.

37. श्री. चिनॉय यांनी प्रतिज्ञापत्राच्या परिच्छेद २५ चा संदर्भ दिला आहे ज्यात असे म्हटले आहे की पत्रव्यवहार आणि तडजोडीच्या वाटाघाटींची साखळी अयशस्वी ठरल्याचे पाहिल्यास असे स्पष्ट होते की प्रतिवादी खटल्याच्या मालमत्तेवरील वादींच्या अधिकारांना एकत्रितपणे पराभूत करतील, म्हणूनच खटल्याच्या वस्तुस्थितीत अंतरिम दिलासा देण्याची निकड लक्षात घ्यावी.

38. श्री. चिनॉय यांनी असा युक्तिवाद मांडला आहे की, विकास करारामधील हक्कांचा अपहार करण्यासाठी प्रतिवादींमध्ये संगनमत झाले असल्याचा वादीचा दावा स्पष्ट नाही आणि तो खोटा अथवा फसवणुकीचा असल्याचे सिद्धही झालेले नाही. त्यांनी दिवाणी

प्रक्रिया संहितेतील आदेश सात नियम अकरा अंतर्गत करण्यात आलेल्या अर्जांवर अवलंबून आपला युक्तिवाद मांडला आहे, ज्यामध्ये प्रतिवादी क्र. १ व ८ यांनी असा कोणताही दावा केला नाही किंवा आरोप केला नाही की, वादीने प्रतिवादी क्र. १ व प्रतिवादी क्र. २ ते ७ यांच्यामध्ये संगनमत असल्याचा केलेला आरोप खोटा अथवा फसवणुकीचा आहे.

39. श्री चिनॉय यांनी असा युक्तिवाद केला आहे की प्रतिवादी क्रमांक 1 आणि प्रतिवादी क्रमांक 2 ते 7 यांचे वर्तन वादीच्या संगनमताच्या प्रकरणाचे समर्थन करते. प्रतिवादी क्रमांक 1 ने अंतरिम अर्जाच्या उत्तरात प्रतिज्ञापत्र दाखल केले आहे, परंतु संगनमताचे प्रकरण नाकारले नाही आणि प्रतिवादी क्रमांक २ ते ७ यांनी अंतरिम अर्जात प्रतिज्ञापत्र दाखल करून संगनमताचे प्रकरण नाकारलेले नाही.

40. श्री. चिनॉय यांनी युक्तिवाद केला आहे की, प्रतिवादी क्र.२ ने ज्या पद्धतीने मुद्दलदाराकडून रुपये ५ कोटींची रक्कम अदा करण्याची मागणी केली आणि त्यानंतर प्रतिवादी क्र.१ ने दिनांक १३ मे, २०२४ रोजी असे देयक अर्पण केल्याबाबत आक्षेप घेत पत्र दिले, त्यावर प्रतिवादी क्र.२ कडून कोणतीही प्रतिक्रिया अथवा हरकती नोंदवण्यात आलेली नाही, हे सर्व परस्थितीवरून स्पष्टपणे संगनमत असल्याचे सूचित होते.

41. चिनॉय यांनी युक्तिवाद केला आहे की, खटल्याच्या परिस्थितीचा वादीच्या दृष्टिकोनातून विचार केला पाहिजे, हे सर्वमान्य आहे.

42. चिनॉय यांनी १३ मे २०२४ पासून सुरू झालेली पत्रव्यवहाराची साखळी, तडजोडीची चर्चा आणि ती अयशस्वी ठरल्याचा उल्लेख केला आहे, त्यामुळे तातडीने अंतरिम आदेश देण्याची गरज आहे.

43. चिनॉय यांनी असा युक्तिवाद केला आहे की, प्रतिवादी क्रमांक १ ने आपल्या आदेश ७ नियम ११ अर्जात पत्रव्यवहाराच्या साखळीच्या अस्तित्वावर वाद घातला नाही किंवा त्यात नमूद केल्याप्रमाणे तडजोडीची चर्चा झाली नाही. मे, 2024 ते मार्च 2025 या दरम्यानच्या कालावधीत प्रतिवादी क्रमांक 1 ते 8 चे वर्तन, म्हणजेच त्या कालावधीत खटल्याच्या मालमत्तेवर कोणतीही पावले न उचलणे, तडजोड चर्चेच्या वादीच्या प्रकरणाचे स्पष्टपणे समर्थन करते. या संदर्भात त्यांनी नोवेक्स कम्युनिकेशन्स (सुप्रा) वर अवलंबून राहिले आहे.

44. श्री चिनॉय यांनी सादर केले आहे की जर अंतरिम आदेश लागू केले गेले नाहीत / मंजूर केले गेले नाहीत आणि प्रतिवादी क्रमांक 1 आणि 8 ने प्रतिवादी क्रमांक 2 ते 7 च्या संगनमताने तारण करारांतर्गत त्यांच्या अधिकारांचा कथित वापर केला तर खटला मालमत्ता तृतीय पक्षाला विकणे किंवा हस्तांतरित करणे वादींना गंभीर पूर्वग्रह निर्माण करेल. त्यानुसार सीपीसीच्या आदेश VII नियम ११ अन्वये सध्याचे अर्ज फेटाळण्यात यावेत, अशी विनंती त्यांनी केली आहे.

45. प्रतिस्पर्धी युक्तिवादांचा विचार केल्यावर, व्यावसायिक खटला दाखल करण्यापूर्वी मध्यस्थीच्या अनिवार्य आवश्यकतेचे पालन न केल्याबद्दल दावा नाकारण्यासाठी आदेश 7 नियम 11 अन्वये दाखल केलेले सध्याचे अर्ज लक्षात घेता, दाव्याला जोडलेल्या कागदपत्रांसह दाव्यामधील तथ्यांचा विचार करणे आवश्यक आहे. अंतरिम दिलासा मिळविण्याच्या तातडीबद्दल प्रतिज्ञापत्रातील सूचना प्रतिज्ञापत्राच्या परिच्छेद २४ आणि २५ मधून पाहिल्या जाऊ शकतात, ज्यात खालीलप्रमाणे आहे:-

> "24. हा दावा दाखल करण्यास कारणीभूत झालेली घटना प्रथम दिनांक ३१ मार्च, २०२२ रोजी घडली, जेव्हा प्रतिवादींनी वादग्रस्त दस्तऐवज केला. त्यानंतर दिनांक १९ ऑगस्ट, २०२४ रोजी वादग्रस्त हक्कप्रत्यर्पण ही बाब मागणीकर्त्याच्या निदर्शनास आली. सदर दावा तातडीने दाखल करण्याची गरज ही प्रतिवादींमध्ये झालेल्या संगनमत व हातमिळवणीमुळे उत्पन्न झाली असून, नोंदणीकृत विकास करारान्वये मागणीकर्त्याला मिळालेल्या मालमत्ता हक्कांना बाधा आणण्याचा त्यांचा हेतू दिनांक १३ मे, २०२४ रोजी प्रतिवादी क्र. १ ने पाठविलेल्या पत्रावरून स्पष्ट झाला. म्हणूनच, हा दावा कायदेशीर मुदतीत दाखल करण्यात आलेला असून, त्यास कारणीभूत असलेली कोणतीही बाब मर्यादादिन नियमांतर्गत प्रतिबंधित नाही.

25. 13 मे 2024 पासून सुरू झालेल्या पत्रव्यवहारांची साखळी आणि तडजोडीची चर्चा अयशस्वी ठरल्याचे पाहिल्यास असे स्पष्ट होते की प्रतिवादी खटल्याच्या मालमत्तेवरील वादीच्या अधिकारांना एकत्रितपणे पराभूत करतील आणि म्हणूनच या प्रकरणाच्या वस्तुस्थितीत अंतरिम दिलासा देण्याची तातडीची आवश्यकता लक्षात घेता, वादींनी व्यावसायिक न्यायालय कायदा 2022 च्या कलम 12 ए अंतर्गत दाखलपूर्व मध्यस्थीचा उपाय न करता हा खटला दाखल केला आहे. ”

46. वरील विवेचनावरून हे स्पष्ट होते की वादीचे प्रकरण असे आहे की नोंदणीकृत विकास करारानुसार वादीच्या मालमत्तेवरील हक्कांना पराभूत करण्यासाठी प्रतिवादींमधील संगनमत आणि हातमिळवणीमुळे खटला दाखल करण्याची निकड उद्भवली होती जी प्रतिवादी क्र.१ चे दिनांक १३ मे २०२४ पत्रावरून स्पष्ट झाली. उपरोक्त पत्राचा अभ्यास करता असे दिसते की, प्रतिवादी क्र.१ ने टर्म शीटनुसार वादीकडून पाठविण्यात आलेल्या रु. ५ कोटींच्या रकमेबाबत स्पष्टीकरण मागितले होते. प्रतिवादी क्र.१ ने असा दावा केला आहे की, प्रतिवादी क्र.२ ते ७ यांच्या फसवणुकीच्या कृत्यांमुळे त्यांना अन्यायकारक नुकसान सहन करावे लागले आहे. ही बाब वादीने केलेल्या या दाव्याच्या प्रथमदर्शनी विरुद्ध आहे की, प्रतिवादी क्र.१ व प्रतिवादी क्र.२ ते ७ यांनी परस्पर संगनमत व सहकार्याने कृत्ये केली आहेत. कोणत्याही परिस्थितीत, वरील पत्र दिनांक १३ मे, २०२४ रोजी पाठविण्यात आले

असून सदर वाणिज्य न्यायसूट दिनांक १७ मार्च, २०२५ रोजी दाखल करण्यात आली आहे, म्हणजेच सुमारे १० महिन्यांनंतर. तसेच, वरील पत्राची प्रत वाद्यांना पाठविण्यात आलेली होती, यावरून मला असे वाटते की, तात्कालिक / अंतरिम दिलासा मिळवण्याची कोणतीही तातडी वादीने दाखवलेली नाही.

47. याव्यतिरिक्त, दाव्याच्या परिच्छेद 25 मध्ये, वादीने 13 मे 2024 पासून सेटलमेंट वाटाघाटींचा उल्लेख केला आहे आणि तडजोड वाटाघाटी अयशस्वी ठरल्या आहेत ज्यातून ते म्हणतात की हे स्पष्ट आहे की प्रतिवादी खटल्याच्या मालमत्तेवरील वादीच्या अधिकारांना एकत्रितपणे पराभूत करतील आणि त्याद्वारे अंतरिम दिलासा आवश्यक असल्याचा दावा करतील. प्रतिवादी क्रमांक १ आणि ८ च्या वतीने मला या युक्तिवादात बरेच तथ्य वाटते की तडजोडीच्या वाटाघाटींमध्ये अपयश आल्याने असे अपयश आल्याने वादीला दाखलपूर्व मध्यस्थी टाळता येत नाही. जर वादीला तसे करण्याची परवानगी दिली गेली तर २०१५ च्या कायद्याच्या कलम १२ अ च्या आवश्यकतेकडे दुर्लक्ष करणे हे कल्पक वादींसाठी धोकादायक उदाहरण ठरेल आणि कायदेविषयक उद्दिष्ट पराभूत होईल . तडजोडीच्या वाटाघाटी तातडीच्या निर्धारणात प्रासंगिक नसतात आणि केवळ प्रतिवादीची कृत्येच वादीच्या हक्कांसाठी हानिकारक असतात.

48. यामिनी मनोहर (सुप्रा) प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाने म्हटले आहे की, २०१५ च्या कायद्याच्या कलम १२ अ मधून बाहेर पडण्यासाठी आणि त्यातून बाहेर पडण्यासाठी तातडीची अंतरिम दिलासा देण्याची प्रार्थना हा भेस किंवा मुखवटा असू नये. वादीच्या दृष्टिकोनातून खटल्यातील वस्तुस्थिती व परिस्थितीचा सर्वांगीण विचार करावा लागतो. तसेच, सर्वोच्च न्यायालयाने म्हटले आहे की, तात्काळ अंतरिम दिलासा देण्याची विनंती करताना वादी २०१५ च्या कायद्याच्या कलम १२ अ ला लकवा देऊ शकत नाही. फसवणूक आणि खोटेपणा स्पष्ट किंवा प्रस्थापित झाल्यावर खटलापूर्व मध्यस्थीच्या वैधानिक आदेशाला डावलण्याचा छद्मपणा आणि भेसळ तपासली पाहिजे. तात्काळ अंतरिम दिलासा देण्याच्या विनंतीवर विचार करण्यासाठी मर्यादित असले तरी व्यावसायिक न्यायालयांची भूमिका आहे, हा प्रस्ताव सर्वोच्च न्यायालयाने मान्य केला आहे.

49. चिनॉय यांनी यामिनी मनोहर (सुप्रा) प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाच्या निर्णयाचा आधार घेत आपल्या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ म्हटले आहे की, न्यायालयाची भूमिका मर्यादित आहे आणि त्यांनी वादीच्या दृष्टीकोनातून वस्तुस्थिती आणि परिस्थितीचा सर्वांगीण विचार केला पाहिजे. २०१५ च्या कायद्यातील कलम १२ अ ला डावलून तात्काळ अंतरिम दिलासा देण्याचा विचार या खटल्यात आहे की नाही हे ठरविताना मध्यंतरीच्या काळातील घडामोडी आणि पक्षकारांच्या वर्तनाचा विचार करणे आवश्यक आहे, या युक्तिवादाच्या

समर्थनार्थ त्यांनी नोवेक्स कम्युनिकेशन्स प्रायव्हेट लिमिटेड (सुप्रा) मधील या न्यायालयाच्या निर्णयावर ही विश्वास ठेवला आहे.

50. यामिनी मनोहर (सुप्रा) आणि नोवेक्स कम्युनिकेशन्स प्रायव्हेट लिमिटेड (सुप्रा) मधील निकाल माझ्या मते अर्जदारांच्या प्रकरणाचे समर्थन करते. वादीने सध्याच्या प्रकरणात प्रतिवादींच्या कथित संगनमतावर आणि हातमिळवणीवर अवलंबून राहून खटल्यापूर्व मध्यस्थीच्या वैधानिक आदेशाला डावलण्याचा प्रयत्न केला आहे ज्यामुळे नोंदणीकृत विकास करारानुसार मालमत्तेवरील आपला हक्क संपुष्टात आल्याचा आरोप केला आहे. मला १३ मे २०२४ रोजीच्या या पत्राच्या अवलोकनावरून प्रथमदर्शनी असे आढळले आहे की नोंदणीकृत विकास करारानुसार मालमत्तेवरील वादीच्या अधिकारांवर गदा आणण्यासाठी प्रतिवादींमध्ये कोणतीही संगनमत आणि / किंवा हातमिळवणी नाही. त्यामुळे केवळ या पत्राचा संदर्भ देणे आणि खटला दाखल करण्याची आणि अंतरिम दिलासा मागण्याची तत्परता दाखवणे हे माझ्या मते खटलापूर्व मध्यस्थीच्या वैधानिक आदेशाला डावलण्याचा छद्म आणि आव आहे, विशेषत: जेव्हा फसवणूक आणि खोटेपणा स्पष्ट होतो.

51. नोवेक्स कम्युनिकेशन्स प्रायव्हेट लिमिटेड (सुप्रा) मधील या न्यायालयाचा निर्णय बौद्धिक संपदा हक्क ("आयपीआर") खटल्याच्या संदर्भात होते जिथे विलंब निश्चित

करण्यासाठी न्यायालयाचा विचार इतर व्यावसायिक खटल्यांमधील विचारापेक्षा वेगळा आहे. आयपीआर खटल्यांमध्ये मालकी हक्कांचे उल्लंघन सुरू आहे आणि असे ठरविताना व्यावसायिक न्यायालय पक्षकारांची सापेक्ष स्थिती, मध्यंतरीच्या काळातील घडामोडी आणि पक्षकारांचे वर्तन यासारख्या घटकांद्वारे मार्गदर्शन करेल.

52. सद्याच्या वाणिज्यिक दाव्यामध्ये, वरीलप्रमाणे वादीस नोंदणीकृत विकास करारांतर्गत मालमत्तेवरील हक्क नष्ट करण्याच्या उद्देशाने प्रतिवादकांमधील कथित संगनमत व संगतीमुळे त्रास झाला असून, त्याविरोधात वादीने या दाव्यामध्ये प्रार्थना केली आहे की, दिनांक ३१ मार्च २०२२ रोजीची बंधपत्र मॉर्गेज लेखी करार अमान्य, बिनबांधील व वादीस बंधनकारक नसल्याचे जाहीर करण्यात यावे व प्रतिवादकांकडून त्याचे मूळ प्रत व रद्द करण्याचे आदेश देण्यात यावेत, तसेच याबाबत अँशुरन्स नोंदणी कार्यालयात कळविण्यात यावे. याशिवाय, दिनांक २९ जून २०२४ रोजीचा हस्तांतरण करार अमान्य, बिनबांधील व वादीस बंधनकारक नसल्याचे घोषित करण्यात यावे, व प्रतिवादकांकडून त्याचे मूळ प्रत व रद्द करण्याचे आदेश देण्यात यावेत आणि याबाबत संबंधित खात्री नोंदणी कार्यालयात माहिती देण्यात यावी. त्याचप्रमाणे, त्याचे परिणामस्वरूप प्रार्थना करण्यात आली आहे की, प्रतिवादकांनी दिनांक ३१ मार्च २०२२ च्या कथित मॉर्गेज करार व दिनांक १९ जून २०२४

च्या हस्तांतरण कराराच्या अंमलबजावणीत कोणतेही पुढील कृती करण्यास मज्जाव करणारा स्थगनादेश जारी करण्यात यावा.

53. वादपत्रातील विधाने पाहता, वादीस सप्टेंबर २०२३ पासून गहाणनाम्याच्या कराराची माहिती होती, जेव्हा वादी व प्रतिवादी क्र.२ यांच्यामध्ये टर्म शीट कार्यान्वित करण्यात आली होती. याचा स्पष्ट उल्लेख वादपत्रातील परिच्छेद ८(प) व ८(फ) यांचा एकत्रित वाचन केल्यावर आढळून येतो. तसेच, वादीच्या मते, सुपुर्दगी कराराबाबतची माहिती दिनांक १९ ऑगस्ट २०२४ रोजी मिळाली, जेव्हा प्रतिवादी क्र.८ यांनी उच्च न्यायालयात रिट याचिका क्र.२३३८/२०२४ मध्ये अर्ज सादर केला. याचे समर्थन वादपत्रातील परिच्छेद ८(ग) मधून होते.

54. सप्टेंबर २०२३ मध्ये आणि/किंवा १९ ऑगस्ट, २०२४ रोजी संबंधित माहिती उपलब्ध असूनही, सदर वाणिज्यिक दावा तसेच तात्पुरत्या दिलासासाठीची तात्पुरती अर्ज मार्च २०२५ मध्ये दाखल करण्यात आली आहे. त्यामुळे, अशा प्रकारच्या तात्कालिक / तात्पुरत्या दिलासासाठी मध्यस्थीपूर्व सवलतीचा दावा करण्यासाठी कोणतीही तातडीची आवश्यकता भासते, असे मानले जाऊ शकत नाही.

55. दाखलपूर्व मध्यस्थतेपासून सूट मिळविण्याकरिता तातडीच्या अंमलांतर्गत दिलासा / अंतरिम दिलासासाठीचा दावा केवळ लेखी निवेदनावर म्हणजेच दावा अर्ज व त्यास संलग्न

कागदपत्रांच्या आधारेच करता येतो, असे या न्यायालयाने एकता हाऊसिंग प्रायव्हेट लिमिटेड (सुप्रा) प्रकरणात स्पष्टपणे नमूद केले आहे.

56. १६ जून २०२५ रोजी दाखल करण्यात आलेले अतिरिक्त प्रतिज्ञापत्र रेकॉर्डवर घेतले जाऊ नये आणि/ किंवा विचारात घेतले जाऊ नये या प्रतिवादी क्रमांक १ आणि ८ च्या युक्तिवादात मला बरेच तथ्य आढळते कारण हे स्पष्टपणे विचार आणि पुरावे आहेत की वादी स्वतःच्या वर्तनाद्वारे कोणतीही "तातडी" दर्शवित नाही. अतिरिक्त प्रतिज्ञापत्रात कोणतीही नवीन घडामोडी आणि / किंवा घटना रेकॉर्डवर ठेवण्याचा प्रयत्न केला जात नाही. प्रतिवादी क्रमांक 8 च्या वतीने असा युक्तिवाद मान्य आहे की सीपीसीच्या आदेश 11 नियम 1 अंतर्गत (व्यावसायिक खटल्यांना लागू) खटला दाखल झाल्यानंतर कोणताही अतिरिक्त दस्तऐवज खटला दाखल झाल्यापासून 30 दिवसांच्या आत न्यायालयाच्या परवानगीनेच दाखल केला जाऊ शकतो. शिवाय, या प्रकरणाची अर्धवट सुनावणी झाल्यानंतर, कोणतेही पुरेसे स्पष्टीकरण न देता आणि या न्यायालयाची परवानगी न घेता अतिरिक्त प्रतिज्ञापत्र सादर केले जात आहे, ही वस्तुस्थितीही ग्राह्य धरण्याजोगी आहे.

57. स्कीपर लिमिटेड (सुप्रा) मध्ये असे म्हटले गेले आहे की वादीला चतुराईने मसुदा तयार करून कलम 12 ए अंतर्गत अनिवार्य आवश्यकतेकडे दुर्लक्ष करण्याची परवानगी दिली जाऊ शकत नाही. तात्काळ अंतरिम दिलासा न मिळाल्यास पाटील ऑटोमेशन (प्रायव्हेट)

लिमिटेड (सुप्रा) प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाने दिलेल्या निर्णयाप्रमाणे आदेश ७ नियम ११ अन्वये याचिका फेटाळण्यात यावी.पाटील ऑटोमेशन (सुप्रा) नंतर धनबाद फ्यूल्स प्रायव्हेट लिमिटेड (सुप्रा) प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाने नुकत्याच दिलेल्या एका निर्णयात असे म्हटले आहे की, २०१५ च्या कायद्याच्या कलम १२ अ चे पालन न केल्यास सीपीसीच्या आदेश ७ नियम ११ अन्वये प्रतिवादीच्या अर्जावर किंवा न्यायालयाने स्वत:हून नकार दिला पाहिजे.

58. त्यानुसार, २०१५ च्या कायद्याच्या कलम १२ अ अन्वये संस्थापूर्व मध्यस्थीच्या अनिवार्य तरतुदीला बायपास करण्याच्या 'तातडीच्या' प्रकरणाचे समाधान करण्यात वादी अपयशी ठरल्याचे मला आढळले आहे.

59. त्यानुसार, सध्याच्या व्यावसायिक खटल्यात दाखल केलेली याचिका सीपीसीच्या आदेश 7 नियम 11 अंतर्गत फेटाळली जाते.

60. 2015 च्या कायद्याच्या कलम 12 अ मध्ये बंधनकारक केलेल्या आवश्यक प्रक्रियेचे अनुसरण केल्यानंतर त्याच कार्यकारणासंदर्भात नवीन निवेदन दाखल करण्याचे स्वातंत्र्य वादीला आहे.

61. गुणवत्तेवर कोणतेही निरीक्षण केवळ या अर्जांवर निर्णय घेण्यासाठी केले गेले असावे, असे स्पष्ट करण्यात आले आहे. 2015 च्या कायद्याच्या कलम 12 अ च्या अनिवार्य

आवश्यकतेचे पालन केल्यानंतर प्रदान केलेल्या स्वातंत्र्याचा वापर केला गेला आणि नवीन खटला दाखल केला गेला, तर या आदेशात केलेल्या कोणत्याही निरीक्षणांचा प्रभाव न पडता खटल्याचा निर्णय स्वतःच्या गुणवत्तेनुसार घेतला जाईल.

62. वरील अटीप्रमाणे अंतरिम अर्ज निकाली काढले जातात. खर्चाबाबत कोणतेही आदेश नाहीत.

[आर.आय. छागला जे.]

अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाच्या 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.

x-x-x-x