

मुंबई दिवाणी अपिलीय अधिकारक्षेत्रातील उच्च न्यायालयात

रिट याचिका क्रमांक 2455 ऑफ 2023

- 1 मेसर्स ब्लू हेवन को-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग सोसायटी लि.,
नोंदणीकृत सहकारी गृहनिर्माण संस्था
महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० अन्वये व त्याची नोंदणी कृत
प्लॉट ८ अ, सेक्टर ३५, कामोठे येथील कार्यालय,
नवी मुंबई, आपल्या सचिवांमार्फत/
अध्यक्ष श्री. अमन चंदूलाल पटेल ... याचिकाकर्ते
विरुद्ध
1. मेसर्स पुनीत कन्स्ट्रक्शन कंपनी प्रा.लि.,
कंपनी अधिनियम, १९५६ अन्वये नोंदणीकृत कंपनी व नोंदणीकृत कार्यालय
'सेंटर पॉइंट बिल्डिंग', कार्यालय क्रमांक १०३,
पहिला मजला, प्लॉट नंबर २१, सेक्टर-६,
नेरुळ, नवी मुंबई .
2. अंजनी हृदयनाथ पाटील, वय: सज्ञान
3. मालती प्रकाश ठाकूर
वय: सज्ञान
क्रमांक २ व ३ हे भारतीय रहिवासी आहेत
रा – गाव टेभोडे,

पोस्ट कळंबोली, पनवेल -410206

4. जानू विजय भगत

वय: सज्ञान, भारतीय निवासी,

रा. पोस्ट आदाई,

ता.: पनवेल-४१०२०६

5. जनाबाई श्रीपत पाटील

वय : ५३ वर्षे

6. प्रवीण श्रीपत पाटील

वय : ३४ वर्षे

7. प्रसाद श्रीपत पाटील

वय : ३२ वर्षे

क्रमांक ५ हे भारतीय रहिवासी आहेत, रा. १८७ नवाडे

विठ्ठल मंदिराजवळ, पनवेल रायगड 410208

8. संध्या नीलेश पाटील

वय : ३० वर्षे, भारतीय निवासी,

रा पोस्ट-मोरबे

पनवेल, रायगड

9. सहनिबंधक, सहकार.

रेल्वे स्टेशन कॉम्प्लेक्स सोसायटीज (सिडको व सक्षम प्राधिकरण, ५ वा मजला,
टॉवर क्रमांक ८, सी.बी.डी. बेलापूर, नवी मुंबई

10. शहर व औद्योगिक विकास महामंडळ (महाराष्ट्र लि. अधिनियम, १९५६ अन्वये नोंदणीकृत कंपनी असून त्याचे नोंदणीकृत कार्यालय "निर्मल", द्वितीय फ्लुट, नरिमन पॉईंट, मुंबई-४०००२१ व प्रशासकीय कार्यालय सिडको भवन, सीबीडी-बेलापुर, नवी मुंबई-४००६१४ .

11. मॅनेजर टाऊन सर्व्हिस-२

(१२.५% विभाग महाराष्ट्राचे शहर व औद्योगिक विकास महामंडळ लि. कार्यालय - सिडको भवन, सीबीडी-बेलापुर, नवी मुंबई. ... प्रतिवादी.

श्री एन. व्ही. वालावलकर, ज्येष्ठ वकील सुरेश साबराड, प्रतीक सबराड, अमेय सावंत, नेहा झांजे यांनी याचिकाकर्त्यांची बाजू मांडली.

प्रतिवादी क्रमांक ७ व ८ तर्फे वरिष्ठ वकील सुरेल एस. शहा व चिन्मय आचार्य यांनी बाजू मांडली.

प्रतिवादी क्रमांक १ साठी मयूर खांडेपारकर, निशांत त्रिपाठी, प्रणव वैद्य आय/बी एम त्रिपाठी अँड कंपनी.

प्रतिवादी क्रमांक २ ते ४ साठी डॉ. अभिनव चंद्रचूड, ओंकार कुलकर्णी. प्रतिवादी क्रमांक ५ व ६ तर्फे ज्येष्ठ वकील गिरीश एस. गोडबोले व चिन्मय आचार्य यांनी बाजू मांडली.

प्रतिवादी क्रमांक १० व ११ - सिडकोसाठी श्री. रोहित सखादेव, गव्हाणे, एजीपी प्रतिवादी-राज्यासाठी

कोरम : शर्मिला यु. देशमुख, जे.

राखीव : ५ सप्टेंबर २०२४ .

21 नोव्हेंबर 2024 रोजी सुनावण्यात आला.

निर्णय :

1. भारतीय राज्यघटनेच्या अनुच्छेद 227 अन्वये दाखल करण्यात आलेल्या या याचिकेद्वारे सक्षम प्राधिकरणाने अर्ज क्र. २०११ चा ५६१ महाराष्ट्र सदनिकांची मालकी (विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण प्रोत्साहन नियमन अधिनियम, १९६३) च्या कलम ११ (३) अन्वये (थोडक्यात "मोफा"). 18 जानेवारी 2023 रोजी दिलेल्या आदेशाला याचिकाकर्त्याने आव्हान दिले.

तथ्यात्मक मॅट्रिक्स:

2. याचिकाकर्त्याचे म्हणणे असे आहे की, 'अग्रीमेंट-टू-लिस' या दस्तानुसार प्रतिवादी क्रमांक १० सिडकोने आंबो गाडगे व श्रीपत पाटील यांना या जागेवर प्रवेश करून चार वर्षांच्या कालावधीत इमारती बांधून त्याचा विकास करण्याचा परवाना दिला. आंबो गाडगे व श्रीपत पाटील यांना संयुक्तपणे हा भूखंड भाडेतत्त्वावर देण्याचे सिडकोने मान्य केले.

3. 15 मे 2023 रोजी झालेल्या असाइनमेंट कम सेल कम डेव्हलपमेंट करारानुसार आंबो गाडगे व श्रीपत लक्ष्मण पाटील यांनी प्रतिवादी क्रमांक 1 ला 56,00,000/- रुपयांच्या आर्थिक मोबदल्यात विकास हक्क दिले आणि 23 मे 2003 रोजी प्रतिवादी क्रमांक 1 ची आंबो गाडगे व श्रीपत लक्ष्मण पाटील यांनी गठित मुखत्यार म्हणून नियुक्ती केली. त्यानंतर प्रतिवादी क्रमांक १० ने ३ ऑगस्ट २००३ रोजी प्रारंभ प्रमाणपत्र दिले आणि ऑगस्ट २००३ ते सप्टेंबर २००३ या कालावधीत प्रतिवादी क्रमांक १ ने बांधकाम सुरू केले आणि जानेवारी २००४ मध्ये किंवा त्याच्या आसपास वैयक्तिक प्लॅट खरेदीदारांशी विक्रीसाठी नोंदणीकृत करार केले.

4. 23 जून 2004 रोजी आंबो गाडगे व श्रीपत पाटील यांनी प्रतिवादी क्रमांक 10 कडे विषय भूखंड प्रतिवादी क्रमांक 1 ला हस्तांतरित करण्यासाठी अर्ज केला होता. २० फेब्रुवारी २००६ रोजी भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात आले, त्यानुसार प्रतिवादी क्रमांक १ ने विकसित प्रकल्पातील सदनिकांचा ताबा संबंधित प्लॅट खरेदीदारांना दिला. 2 मे 2006 रोजी प्रतिवादी क्रमांक 10 ला प्रतिवादी क्रमांक 1 च्या बाजूने विषय भूखंड हस्तांतरित करण्याची परवानगी दिल्याबद्दल हस्तांतरण शुल्क अदा करण्यात आले. अंमलात न आलेला त्रिपक्षीय मसुदा महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम १९५८ च्या कलम ३१ अन्वये २५ मे

२००६ रोजी निर्णयासाठी करारनामा दाखल करण्यात आला. ९ ऑक्टोबर २००६ रोजी प्रतिवादी क्रमांक १० ने हस्तांतराची परवानगी दिली.

5. सन २०१० मध्ये याचिकाकर्ते सोसायटीच्या काही सदस्यांनी ग्राहक तक्रार क्रमांक २७२ दाखल करून विकासक आंबो गाडगे व श्रीपत पाटील यांना मोफाच्या कलम १० नुसार सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची नोंदणी करण्याचे व मोफाच्या कलम ११ नुसार जमीन व इमारतीचे हस्तांतर करण्याचे निर्देश द्यावेत, अशी मागणी केली होती. २० ऑगस्ट २०१६ च्या आदेशान्वये ग्राहक मंचाने प्रतिवादी क्रमांक १ ला ४५ दिवसांच्या आत सहकारी संस्थेची नोंदणी करण्याचे आणि नोंदणी झाल्यापासून ३० दिवसांच्या आत भूखंड हस्तांतर करण्याचे व मालकांना सहकार्य करण्याचे निर्देश दिले. ग्राहक मंचाने दिलेल्या आदेशाचे पालन होत नसल्याने २०१८ चा अंमलबजावणी अर्ज क्रमांक ७ दाखल करण्यात आला जो प्रलंबित असल्याचे सांगण्यात आले.

6. ग्राहक मंचाच्या आदेशाचे पालन न झाल्याने सोसायटीच्या सभासदांनी प्रतिवादी क्रमांक १ च्या मदतीने २४ मे २०१८ रोजी मोफाच्या कलम १० अन्वये सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची नोंदणी केली.

7. ग्राहक मंचाने 26 नोव्हेंबर 2018 रोजी दिलेल्या आदेशान्वये प्रतिवादी क्रमांक 1 ला सर्व फ्लॅट खरेदीदारांची बैठक बोलविणे, इमारतीची ढासळती स्थिती लक्षात घेऊन इमारतीच्या पुनर्बांधणीसाठी त्यांच्याशी करार करणे, ट्रान्झिट भाडे भरणे आणि फ्लॅट खरेदीदारांना पुनर्निर्मित इमारतीत ठेवण्याचे निर्देश दिले.

8. ३० मे २०१२ च्या नोटिशीद्वारे याचिकाकर्ते-सोसायटीने प्रतिवादी क्रमांक १ व श्रीपत पाटील व आंबो गाडगे यांना जमीन व इमारत हस्तांतर करण्याचे आवाहन केले. ११ जून २०१८ रोजी झालेल्या याचिकादार सोसायटीच्या पहिल्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेत व्यवस्थापन समितीला हस्तांतरासाठी अर्ज दाखल करण्याचे अधिकार देण्याचा ठराव संमत करण्यात आला.

9. मोफाच्या जबाबदाऱ्यांचे पालन होत नसल्याचा आरोप करत याचिकाकर्त्याने मोफाच्या कलम ११ (३) अन्वये एकतर्फी डीमंड कन्व्हेयन्स च्या अंमलबजावणीसाठी प्रमाणपत्र मिळावे यासाठी अर्ज दाखल केला. या अर्जावर श्रीपत पाटील यांनी प्रतिवादी क्रमांक १ शी करार केल्याचे किंवा रु. 56,00,000/- नाकारले. प्रतिवादी क्रमांक १ ने याचिकाकर्ते-सोसायटीच्या प्रकरणाचे समर्थन केले. सक्षम प्राधिकरणाने 5 जुलै 2019 च्या आदेशाद्वारे याचिकाकर्त्याचा अर्ज फेटाळला.

10. ११ सप्टेंबर २०१९ रोजी श्रीपत पाटील यांनी सोसायटी, प्रतिवादी क्रमांक १ व इतरांविरुद्ध मालकी हक्क जाहीर करण्यासाठी, याचिकाकर्ते-सोसायटी व त्याचे सभासद या भूखंडाचा बेकायदा वापर व ताबा घेत आहेत, भूखंडाचा रिकामा व शांततापूर्ण ताबा खाली करून हस्तांतरित करण्याचे निर्देश द्यावेत, यासाठी याचिका दाखल केली होती. प्रतिवादी क्रमांक १ ला फ्लॅट विक्रीसाठी करार करण्याचा कोणताही अधिकार नव्हता आणि विक्रीचे करार अंबो गाडगे व श्रीपत पाटील यांच्या कायदेशीर वारसदारांना बंधनकारक नाहीत.

11. श्रीपत पाटील यांनी महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० च्या कलम २१ अ अन्वये [थोडक्यात "एमसीएस कायदा"] सोसायटीची नोंदणी रद्द करण्याची मागणी करणारा अर्ज दाखल केला. तो सहकारी संस्थांचे आयुक्त व निबंधक यांच्या दिनांक ९ जुलै २०१९ च्या आदेशान्वये नामंजूर करण्यात आला. नाकारण्याच्या आदेशाला प्रतिवादी क्रमांक २ ने एमसीएस कायद्याच्या कलम १५२ अंतर्गत आव्हान दिले होते जे माननीय मंत्र्यांनी ७ एप्रिल २०२२ च्या आदेशाद्वारे फेटाळले होते ज्याच्या विरोधात २०२३ ची संबंधित रिट याचिका क्रमांक ८२०० दाखल केली गेली आहे.

12. याचिकाकर्त्याने 2019 च्या रिट याचिका क्रमांक 11786 द्वारे मोफाच्या कलम 11 अन्वये दाखल केलेला अर्ज फेटाळण्याच्या निर्णयाला आव्हान दिले आणि 30 जानेवारी 2020 च्या आदेशाद्वारे या न्यायालयाने 5 जुलै 2019 चा आदेश रद्द बातल ठरवला आणि अर्ज पुनर्विचारासाठी सक्षम प्राधिकरणाकडे पाठविला . रिमांडच्या अनुषंगाने सक्षम प्राधिकरणाने दिनांक २० मे २०२१ च्या आदेशान्वये डीम्ड कन्व्हेयन्सचे प्रमाणपत्र देणारा अर्ज मंजूर केला.

13. प्रतिवादी क्रमांक २ ते ४ आणि ५ ते ८ यांनी आंबो गाडगे यांच्या कायदेशीर वारसांची सुनावणी झाली नसल्याच्या कारणास्तव २० मे २०२१ च्या डीम्ड कन्व्हेयन्सच्या आदेशाला आव्हान देणारी स्वतंत्र याचिका दाखल केली आणि ३० नोव्हेंबर २०२२ च्या आदेशाद्वारे या न्यायालयाने सुनावणीचे निर्देश दिले . सक्षम प्राधिकरणाने नव्याने सुनावणी घेतल्यानंतर २७ जानेवारी २०२३ च्या आदेशाद्वारे हा अर्ज फेटाळून लावला.

14. इमारत जीर्ण होऊ लागल्याने पनवेल महापालिकेने महाराष्ट्र महानगरपालिका कायद्याच्या कलम २६४ अन्वये नोटीस बजावली असून जुलै ते डिसेंबर २०२२ या कालावधीत ही इमारत पाडण्याची कारवाई करण्यात आली.

सादरीकरण:

प्राथमिक आक्षेप :

15. प्रारंभी डॉ. चंद्रचूड यांनी प्रतिवादी क्रमांक २ ते ४ चे अभ्यासू वकील यांनी दिवाणी खटला दाखल करण्याच्या पर्यायी उपायाच्या उपलब्धतेच्या आधारावर ग्राह्यतेचा प्राथमिक आक्षेप नोंदविला. ते सादर करतील की डीमंड कन्व्हेयन्स देण्याच्या किंवा नाकारण्याच्या आदेशामुळे मालमत्तेतील हक्क, मालकी हक्क आणि हिताचा मुद्दा संपत नाही आणि याचिकाकर्त्याकडे खटला दाखल करण्याचा पर्यायी उपाय आहे आणि म्हणूनच हे न्यायालय भारतीय राज्यघटनेच्या अनुच्छेद 226 आणि 227 अंतर्गत आपल्या अधिकारांचा वापर करू शकत नाही. प्राथमिक आक्षेपाच्या समर्थनार्थ ते खालील निर्णयांवर अवलंबून आहे.

सुभाष रामचंद्र नवरे विरुद्ध प्रेमजी मेघजी रंबिया (2020) SCC Online Bom 316;

शिमरिंग हाइड्र सीएचएस लिमिटेड विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य;

आणि W.P. No. 3129/2016 (Bom HC) Dt. 06.04.2016.

मेहबूब अली हुमजा विरुद्ध जिल्हा उपनिबंधक, मुंबई. W.P. No. 1170/2014 (Bom HC) Dt. 24.06.2016

16. या युक्तिवादाला प्रत्युत्तर देण्यासाठी याचिकाकर्त्याची बाजू मांडणारे ज्येष्ठ वकील श्री. वालावलकर यांनी सांगितले की, ज्या निर्णयांवर रिलायन्स ठेवण्यात आले आहे ते निर्णय डीमड कन्व्हेयन्स देण्यावरून आले आहेत आणि याचिका प्रवर्तकांच्या सांगण्यावरून आल्या आहेत आणि त्या संदर्भात न्यायालयाने असे म्हटले आहे की डीमड कन्व्हेयन्स देण्यामुळे मालमत्तेतील योग्य मालकी हक्क आणि हिताचा मुद्दा संपत नाही . समर्थनार्थ, ते खालील निर्णयांवर अवलंबून आहेत -

विष्णू कृष्ण धडफळे विरुद्ध सक्षम अधिकारी व जिल्हा (2017) SCC Online Bom 4834;

आणि न्यू मनोदय सीएचएस लिमिटेड वि. उदय माधवराव जगताप; W.P. (OS) No. 1421/2024 (Bom HC) Dt. 30.04.2024.

17. प्रतिवादी क्रमांक १ चे विद्वान वकील श्री. खांडेपारकर श्री. वालावलकर यांचे समर्थन करतील आणि सादर करतील की या प्रकल्पातील हक्काचा दावा करणारी डीमड कन्व्हेयन्स देण्यास प्रवर्तकांनी दिलेल्या आव्हानात या न्यायालयाने हे मत घेतले आहे

आणि त्या संदर्भात न्यायालयाने असे म्हटले आहे की कंत्राटी अधिकारांचा दावा केल्यास दिवाणी खटला दाखल करणे हाच योग्य उपाय आहे. ते सादर करतील की सक्षम प्राधिकरणाने मालकी हक्काच्या वादात जाऊन याचिकाकर्त्यास अनुपयुक्त केले आणि त्यामुळे अधिकारक्षेत्रात त्रुटी आहे.

गुणवत्तेवर:

18. वालावलकर हे सादर करतील की, या न्यायालयाने ३० जानेवारी २०२० च्या रिमांड आदेशाद्वारे सक्षम प्राधिकरणामार्फत चौकशीची व्याप्ती स्पष्टपणे निश्चित केली आहे आणि असे असूनही सक्षम प्राधिकरणाने आपल्या कार्यक्षेत्राबाहेर प्रवास केला आहे. ग्राहक मंचाने कन्व्हेयन्सचे निर्देश देण्याचा आदेश अजूनही कायम असून त्याला अंतिम स्वरूप प्राप्त झाले आहे, असेही ते नमूद करतील. विकास परवानग्या मिळविण्यासाठी सिडकोकडे सादर करण्यात आलेली कागदपत्रे पान क्रमांक १४२ ते २१८ वर मृत श्रीपत पाटील व मृत आंबो गाडगे यांच्या स्वाक्षरीने सादर करण्यात आली आहेत. प्रतिवादी क्रमांक ५ ते ८ यांनी दाखल केलेल्या दिवाणी खटल्यात सिडकोकडे परवानग्यांसाठी सादर केलेली कागदपत्रे ही बनावट कागदपत्रे आहेत, अशी कोणतीही घोषणा मागितली जात नाही. मालकांच्या नावे आवश्यक त्या परवानग्या व परवानग्या

अर्ज करून देण्यात आल्याने प्रवर्तक असलेल्या मालमत्तेच्या मालकांमुळे हे बांधकाम करण्यात आल्याचे त्यांचे म्हणणे आहे.

19. योग्य ठरावानुसार सोसायटीची नोंदणी करून डीमंड कन्व्हेनन्ससाठी अर्ज दाखल करण्यात आल्याचे ते सादर करतील. सन २०१७ मध्ये इमारत पाडण्याची नोटीस बजावण्यात आली होती, २०१८ मध्ये इमारत रिकामी करण्यात आली होती, ऑगस्ट २०१९ मध्ये पाणी व वीज जोडणी बंद करण्यात आली होती आणि डिसेंबर २०२२ मध्ये इमारत पाडण्यात आली होती. मोफाच्या जबाबदाऱ्यांची अंमलबजावणी करण्याची मागणी करणारा हा अर्ज असून इमारत पाडणे अप्रासंगिक आहे, असेही ते नमूद करतील. हा विकास सन २००६ मध्ये पूर्ण झाला होता आणि ऑक्युपेशन सर्टिफिकेट मिळाल्यानंतर ताब्यात घेण्यात आला होता, जो मालकांच्या माहितीत होता आणि २०१८ मध्ये डीमंड कन्व्हेनन्स अर्ज दाखल होईपर्यंत प्रतिवादी क्रमांक १ च्या अधिकाराला आव्हान देण्यासाठी मालकांनी कोणतीही कारवाई केली नाही.

20. त्यांनी सक्षम प्राधिकरणाच्या निष्कर्षाद्वारे या न्यायालयाला तपशीलवार नेले आणि ते सादर करतील की सक्षम प्राधिकरणाने दिवाणी खटल्याच्या मुद्द्यांवर व्यावहारिकपणे निर्णय घेतला आहे. विकास करारावर कार्यवाही झाली, सिडकोने दिलेल्या

परवानग्यांनुसार इमारत बांधण्यात आली आणि फ्लॅट खरेदीदारांशी झालेले करार नोंदणीकृत करार असल्याने याचिकाकर्त्याला डीमंड कन्व्हेयन्सचा अधिकार आहे, असा युक्तिवाद त्यांनी केला. मालकांनी विकासाला संमती दिल्याचे सक्षम प्राधिकरणाच्या लक्षात आले नाही, असे त्यांचे म्हणणे आहे. विकास करारावर शिक्कामोर्तब न झालेले, नोंदणी नसलेले करार असल्याचे निदर्शनास आल्यावर त्यांनी सादर केले की, प्रतिवादी क्रमांक १ ला फ्लॅट विकण्याचा कोणताही अधिकार नव्हता, सक्षम प्राधिकरणाने आपल्या कार्यक्षेत्राबाहेर जाऊन दिवाणी खटल्याचे प्रार्थना खंड (एफ) मंजूर केले आहे. मालक प्रवर्तक असल्याने आणि फ्लॅट खरेदीदार करार विकास करारांतर्गत दिलेल्या पॉवर ऑफ अॅटर्नीनुसार अंमलात आणले जात नसल्याने विकास कराराची नोंदणी न करणे महत्त्वाचे नाही, असेही ते नमूद करतील.

21. अर्ज फेटाळण्याचे एक कारण अर्जातील त्रुटी होते, मोफा अंतर्गत तयार करण्यात आलेल्या नियमांनुसार अशा परिस्थितीत ते त्रुटी दूर करण्यासाठी याचिकाकर्ते यांना आवाहन करण्यासाठी प्राधिकरण सक्षमांवर बंधनकारक होते, याकडे ते लक्ष वेधतात.

22. प्रतिवादी क्रमांक एकचे अभ्यासू वकील श्री. खांडेपारकर यांनी न्यायालयाचे लक्ष मोफाच्या कलम २ (सी) कडे वेधतील ज्यात "प्रवर्तक" परिभाषित केले आहे आणि असे

सादर केले जाईल की इमारत मालकांनी बांधली असल्याने मालक प्रवर्तक आहेत. ते पुढे म्हणाले की, एमओएफए अंतर्गत तयार केलेल्या नियमांनुसार, करार अनिवार्य फॉर्म-5 मध्ये असणे आवश्यक आहे आणि या कराराच्या कलम 13 मध्ये असणे आवश्यक आहे जे अव्यवहार्य आहे, प्रवर्तकाने 4 महिन्यांच्या कालावधीत सोसायटीची नोंदणी करण्याची आणि सोसायटीच्या बाजूने आणि दायित्वाची पूर्तता करण्याची तरतूद आहे, सक्षम प्राधिकरणाला आवश्यक अधिकार क्षेत्र आहे. मोफाच्या कलम १६ अन्वये मालमत्ता हस्तांतरण कायदा, १८८२ मधील तरतुदीपेक्षा मोफाच्या तरतुदींवर अधिक प्रभाव टाकण्यात आला आहे, याकडेही त्यांनी लक्ष वेधले.

23. अर्जातील त्रुटी असल्यास त्या नाकारण्याचे कारण ठरू शकत नाही, कारण नियमावलीच्या नियम १३ (क) नुसार त्रुटी दूर करण्यासाठी फॉर्म-८ मध्ये नोटीस बजावण्याचे आणि त्यानंतर अर्ज स्वीकारून नोंदणी करण्याचे आदेश सक्षम प्राधिकरणाला देण्यात आले आहेत. २२ जून २०१८ रोजीच नोटिसा बजावण्यात आल्या होत्या, याचा अर्थ अर्ज सर्व बाबतीत पूर्ण झाला होता, असे त्यांचे म्हणणे आहे. ते म्हणतात की कोणत्याही परिस्थितीत अर्जातील दोष काही "ब्लॅक" संदर्भात होता जो दोष अप्रासंगिक आहे.

24. प्लॅट खरेदीदार कराराची अंमलबजावणी करून मोफा अंतर्गत अधिकार आधीच निर्माण करण्यात आले आहेत आणि ग्राहक मंचाचा प्रतिवादी क्रमांक १ ला मालमत्तेचा पुनर्विकास करण्याचे निर्देश देणारा आदेश आहे. इमारत पाडण्यात आली आहे, याचा विचार करून जमिनीचे हस्तांतर द्यावे लागेल, ज्यात जमिनीच्या विकास क्षमतेचा समावेश असेल, असे त्यांचे म्हणणे आहे. याचिकाकर्ते-सोसायटीचे वैधानिक अधिकार कालांतराने विध्वंसाच्या कारणाने पराभूत केले जाऊ शकत नाहीत कारण ते प्रवर्तक त्यांच्या डिफॉल्टचा गैरफायदा घेतील. मोफाच्या कलम ११ (५) अन्वये प्रवर्तकाचे दायित्व सक्षम प्राधिकरणाने पूर्ण करणे आवश्यक आहे आणि म्हणूनच हे प्रकरण केवळ प्रमाणपत्र देण्याच्या हेतूने पुढे ढकलले जाऊ शकते जे भारतीय राज्यघटनेच्या कलम २२७ च्या अधिकारांचा वापर करून या न्यायालयाद्वारे केले जाऊ शकत नाही.

आपल्या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ ते खालील निर्णयांवर अवलंबून आहे:

रवी जगनाथ अग्रवाल विरुद्ध प्रिन्स टॉवर सीएचएस लि. 2024 SCC Online Bom
1015

जोरा सिंग विरुद्ध जे. एम. टंडन. आणि 1971 (3) SCC 834

25. चंद्रचूड, प्रतिवादी क्रमांक २ ते ४ चे विद्वान वकील मालकांनी सिडकोसोबत केलेल्या भाडेकराराकडे या न्यायालयाचे लक्ष वेधणार आहे. पान १०६ वरील खंड (ड) व पान १०७ वरील खंड (१) व पृष्ठ ११३ वरील खंड (७) याकडे लक्ष वेधत ते म्हणतात की, या करारात मालकांना केवळ इमारत बांधण्याचा परवाना देण्यात आला आहे, त्यानुसार ६० वर्षांसाठी भाडेपट्टा देण्यात येणार होता. त्यामुळे याचिकाकर्ते कन्व्हेयन्सचा दावा करू शकत नाहीत आणि जास्तीत जास्त जे दिले जाऊ शकते ते भाडेपट्ट्याचे अधिकार आहेत, असे ते सादर करतील. मालक आणि प्रतिवादी क्रमांक १ यांच्यात झालेला विकास करार हा नोंदणी नसलेला बनावट करार असून नोंदणी कायद्याच्या कलम ४९ मधील तरतुदी अंमलात येतील, असेही ते नमूद करतील. सिडकोकडे पान क्रमांक १४८ वर आंबो गाडगे यांच्या नावाने लागू करण्यात आलेल्या परवानग्या पूर्णपणे आंबो गाडगे यांच्या नकळत व संमतीविना असल्याचे त्यांचे म्हणणे आहे. ज्या फ्लॅट खरेदीदार कराराच्या आधारे कन्व्हेयन्स ची मागणी केली जाते, त्याची अंमलबजावणी आंबो गाडगे यांनी केली नाही किंवा फ्लॅट खरेदी कराराची अंमलबजावणी करण्यासाठी प्रतिवादी क्रमांक एकच्या बाजूने आंबो गाडगे यांनी पॉवर ऑफ अॅटर्नी ची अंमलबजावणी केली नाही, असा युक्तिवाद त्यांनी केला. याचिकाकर्त्या-सोसायटीच्या

बाजूने डीम्ड कन्व्हेयन्स दिल्यास सिडकोची मालकी काढून घेतली जाईल, असा युक्तिवाद ते करणार आहेत

26. आंबो गाडगे, श्रीपत पाटील, सिडको आणि सिडको यांच्यात त्रिपक्षीय करार होणे गरजेचे आहे. प्रतिवादी क्र.१. आंबो गाडगे यांची मुदत २०१० मध्ये संपली असून २०१६ मध्ये आंबो व त्यांच्या पत्नीच्या नावे ग्राहक तक्रार दाखल करण्यात आली असून त्यांच्या पत्नीला या तक्रारीची प्रत देण्यात आली आहे की नाही, हे दाखवण्यात आलेले नाही. सोसायटीच्या नोंदणीत १९२ सभासद दाखविण्यात आल्याने फसवणूक झाली असून नोंदणीसाठी ५१ टक्के अट असून नोंदणीसाठी अर्ज केवळ ७५ सदस्यांनी स्वाक्षरी केली आहे, याकडेही त्यांनी लक्ष वेधले. मोफाच्या कलम ११ अन्वये अर्ज दाखल करण्याची परवानगी सोसायटीच्या २४ जून २०१८ च्या ठरावानुसार होती, तर याचिकाकर्ते- सोसायटीच्या अध्यक्षानी अंमलात आणलेला नुकसान भरपाई चा बॉण्ड १२ जून २०१८ रोजी नोटरी करण्यात आला होता. सिडकोबरोबरचा करार, कराराची बनावट नोंदणी, ठराव आदींची तपासणी करून कन्व्हेयन्स किंवा लीज देता येईल का, या मुद्द्यांमुळे सक्षम प्राधिकरणाच्या अधिकारक्षेत्रावर गदा येईल आणि डीम्ड कन्व्हेयन्सचा अर्ज योग्यरीत्या फेटाळण्यात आला आहे.

27. प्रतिवादी क्रमांक ५ ते ८ चे अभ्यासक ज्येष्ठ वकील श्री. गोडबोले यांनी ११ जून २०१८ रोजी होणाऱ्या बैठकीसाठी पृष्ठ २४९ वरील अजेंडा सक्षम प्राधिकरणासमोर सादर केलेला नाही, असा युक्तिवाद केला. ते पुढे नमूद करतील मोफाच्या कलम ११ (३) अन्वये मुद्रांक १२ जून २०१८ रोजीचे असून पान ६२१ वरील अर्जासोबत २४ जून २०१८ रोजी झालेल्या बैठकीचा उल्लेख आहे. १२ जून २०१८ रोजी कागदपत्रे नोटरी करण्यात आली असून २४ जून २०१८ रोजी ही बैठक झाल्याचे दाखवण्यात आल्याने अधिकृततेबाबत शंका निर्माण झाली आहे.

28. मालक आणि सिडको यांच्यातील करार हा अग्रीमेंट-टू-लिस करार नसून अग्रीमेंट-ऑफ-लिस करार असून तिसऱ्या व्यक्तीच्या बाजूने जमीन हस्तांतरित केल्यास त्रिपक्षीय करार करणे बंधनकारक आहे, असेही ते नमूद करतील. जोपर्यंत सिडकोशी आवश्यक करारांची पूर्तता होत नाही, तोपर्यंत प्रतिवादी क्रमांक १ ला या मालमत्तेवर कोणताही अधिकार नाही, जो याचिकाकर्ते-सोसायटीला कळविला जाऊ शकतो. मालकांनाही भाडेपट्टा हक्क नसून भाडेपट्टा मिळविण्याचा अधिकार आहे, असे त्यांचे म्हणणे आहे. ते पुढे प्रतिवादी क्रमांक ३ आणि प्रतिवादी क्रमांक २.१ ते २.३ यांनी दाखल केलेल्या उत्तरांकडे लक्ष वेधतील आणि हे सर्व मुद्दे सक्षम प्राधिकरणासमोर विचारार्थ

ठेवण्यात आल्याचे सादर करतील. अंमलात आणलेली कागदपत्रे ही बनावट कागदपत्रे असल्याचे त्यांचे म्हणणे आहे.

29. फॉर्म VII मधील नियम १२ अन्वये सादर करावयाच्या अर्जाच्या सोबत २०१८ च्या जीआरसह अर्जासोबत सादर न झालेल्या कागदपत्रांची यादी देण्यात आली होती आणि त्यामुळे अर्ज फेटाळण्याचे एक कारण अर्जातील त्रुटी होते. मोफाच्या कलम ११ (३) आणि ११ (४) अन्वये सक्षम प्राधिकरणाला कागदपत्रांची सत्यता पडताळण्याचा अधिकार आहे. मोफाच्या कलम २ (a) (i) अन्वये देण्यात आलेल्या 'फ्लॅट'च्या व्याख्येकडे लक्ष वेधत ते म्हणाले की, इमारत अस्तित्वात नसल्याने सक्षम प्राधिकरणाने अर्ज फेटाळून लावला आहे.

30. प्रतिवादी क्रमांक ७ व ८ चे वकील सुरेल शहा यांनी सांगितले की, मोफाच्या कलम ११ अन्वये प्रवर्तकाला जमीन व इमारतीतील आपला हक्क, मालकी हक्क व हित सांगणे आवश्यक आहे आणि इमारत पाडली जात असल्याने केवळ जमिनीच्या संदर्भात डीमंड कन्व्हेयन्सचा अर्ज ग्राह्य धरला जात नाही. ते पुढे नमूद करतील की कराराच्या कलम 7 मध्ये अशी तरतूद आहे की महामंडळ भाडेपट्टा देईल आणि परवानाधारक भाडेपट्टा स्वीकारेल आणि म्हणूनच हा करार भाडेपट्टा करण्याचा करार होता. मोफाच्या

कलम ११ अन्वये मिळालेल्या अधिकारांचा वापर करून सक्षम प्राधिकरण सिडकोला सोसायटीच्या बाजूने भाडेपट्टा देण्याचे निर्देश देऊ शकत नाही. प्रतिवादी क्रमांक एक, म्हणजेच बिल्डर आणि अर्जदार एकच असल्याने अर्ज दाखल करण्यात संगनमत असल्याचे त्यांचे म्हणणे आहे.

31. त्याला उत्तर देताना वालावलकर यांनी सांगितले की, जे मागितले जाते ते हक्काचे हस्तांतरण आहे आणि सिडको मालमत्तेचा मालक राहिल आणि सिडकोचे भाडेपट्टा हक्क मिळविण्याच्या हक्काचे हस्तांतरण च होईल. डीमड कन्व्हेयन्सचा अर्ज १२ जून २०१६ रोजी दाखल करण्यात आला असल्याने २२ जून २०१८ चा जीआर लागू होत नाही, असे ते सादर करतील. इमारत पाडण्यापूर्वी ग्राहक मंचाच्या आदेशानुसार कन्व्हेयन्स मिळविण्याचे अधिकार सोसायटीला आधीपासूनच आहेत, असे त्यांचे म्हणणे आहे. ते म्हणतात की दुहेरी मालकीच्या पैलूची कोणतीही प्रासंगिकता नाही कारण जे मागितले जाते ते भाडेपट्ट्याच्या हक्कांचे हस्तांतरण आहे.

32. केवळ दिवाणी खटला प्रलंबित राहिल्याने डीमड कन्व्हेयन्सचा अर्ज फेटाळला जाणार नाही आणि मालकी हक्काच्या वादावर दिवाणी खटल्यात निर्णय घेतला जाईल, अशी ठाम भूमिका खांडेपारकर मांडणार आहेत. ते पुढे म्हणाले की, सक्षम

प्राधिकरणाने असे म्हटले आहे की प्रतिवादी क्रमांक 1 च्या संचालकांची यापूर्वी सोसायटीच्या अध्यक्षपदी नियुक्ती करण्यात आली होती, परंतु त्यानंतर निवडणुका झाल्या आणि नवीन समिती आली आणि त्यामुळे त्रुटी दूर झाल्या. ते सादर करतात की मोफाच्या कलम ११ मध्ये २००६ साली व्यवसाय प्रमाणपत्र देण्यात आले आणि कन्व्हेयन्स मिळविण्याचा अधिकार निर्माण झाला तेव्हा प्रवर्तकाचे अधिकार सोसायटीकडे हस्तांतरित करण्याचे वैधानिक बंधन सोसायटीच्या फायद्यासाठी घालण्यात आले आहे. बांधकाम पाडण्याच्या तोट्याचा वापर कायदेशीर जबाबदाऱ्यांपासून पळ काढण्यासाठी प्रवर्तकाला आपल्या फायद्यासाठी करण्याची परवानगी देता येणार नाही, असे त्यांचे म्हणणे आहे. मोफाअंतर्गत अधिकार निर्माण झाले असल्याने इमारतीचे अस्तित्व चव्हाट्यावर येत असल्याचे त्यांचे म्हणणे आहे. भाडेपट्टा देण्याच्या उद्देशाने ४ वर्षांच्या कालावधीत बांधकाम पूर्ण करणे आवश्यक आहे, असे ते सादर करतील. त्यात खंड पडल्याने त्रिपक्षीय कराराची अंमलबजावणी होऊ शकत नाही, अशी सिडकोची भूमिका नाही, असे त्यांचे म्हणणे आहे.

33. सिडकोतर्फे बाजू मांडणारे अभ्यासू वकील श्री. साखरदेव यांनी सांगितले की, भाडेकराराच्या अटीनुसार चार वर्षांच्या कालावधीत इमारत उभारल्यानंतर भाडेपट्ट्याची

अंमलबजावणी करावी लागेल. सिडकोचा सोसायटीशी कोणताही करार नाही आणि मालक निव्वळ परवानाधारक आहे, असा युक्तिवाद त्यांनी केला.

कारणे आणि विश्लेषण :

प्राथमिक आक्षेप :

34. डॉ. चंद्रचूड यांनी खटला दाखल करण्याच्या पर्यायी उपायासंदर्भात उपस्थित केलेल्या याचिकेच्या ग्राह्यतेशी संबंधित प्राथमिक आक्षेपांचा मी प्रथम विचार करीन. या आदेशाविरोधात भारतीय राज्यघटनेच्या कलम २२७ अन्वये सध्याची याचिका दाखल करण्यात आली आहे. भारतीय राज्यघटनेच्या अनुच्छेद २२७ अन्वये, उच्च न्यायालयाला ज्या प्रदेशांतील सर्व न्यायालये आणि न्यायाधिकरणांवर देखरेखीचा अधिकार आहे आणि जेथे अधिकारक्षेत्र वापरण्यास नकार आहे तेथे हस्तक्षेप करू शकतो. भारतीय राज्यघटनेच्या कलम २२६/२२७ अन्वये अधिकारक्षेत्राचा वापर करण्यासाठी पर्यायी उपायाचे अस्तित्व घटनात्मक बंधन नाही, हे कायद्याचे सर्वमान्य मत आहे. मुद्दा असा आहे की खटला दाखल करण्याचा उपाय हा पर्यायी उपाय आहे की नाही ज्यामुळे उंबरठ्यावरील याचिकेच्या ग्राह्यतेवर प्रश्नचिन्ह निर्माण होईल. मोफाच्या कलम ११ अन्वये प्राप्त अधिकारक्षेत्राचा वापर करण्यास सक्षम प्राधिकरणाने नकार देणे हे

सध्याच्या याचिकेतील आव्हान आहे. डीमड कन्व्हेयन्स देण्यामुळे ज्या मालमत्तेच्या संदर्भात डीमड कन्व्हेयन्स देण्यात आले आहे त्या मालमत्तेतील योग्य मालकी हक्क आणि व्याजाचा मुद्दा संपत नाही आणि पीडित पक्षकारांना आपला दावा सिद्ध करण्यासाठी दिवाणी न्यायालयात खटला दाखल करण्याचा अधिकार आहे, असे अनेक निर्णयांनी म्हटले आहे. विहित कायदा असा आहे की जर पक्षकारांनी संबंधित मालमत्तेत कोणतेही योग्य मालकी हक्क आणि हित प्रस्थापित करण्याचा प्रयत्न केला तर , डीमड कन्व्हेयन्स प्रदान करणे दिवाणी कार्यवाहीच्या आड येणार नाही कारण ते मालमत्तेतील मालकी हक्काचा मुद्दा संपविण्यासारखे नाही. मालमत्तेतील हक्क, मालकी हक्क आणि व्याजाशी संबंधित मुद्दे उपस्थित केल्यास मालमत्तेत आपला हक्क प्रस्थापित करण्यासाठी दिवाणी खटला दाखल करण्यास पक्षकारांना वगळले जाते, अशा परिस्थितीत हस्तांतर देण्याच्या आदेशाला आव्हान देणाऱ्या कलम २२६/२२७ अन्वये दाखल केलेल्या याचिकेवर सुनावणी घेण्यास न्यायालयाने नकार दिला. चंद्रचूड यांचा युक्तिवाद मान्य केला तर हे भारतीय राज्यघटनेच्या कलम २२६/२२७ अन्वये असलेल्या अधिकारांवर गदा आणण्यासारखे आहे. माझ्या मते, मालकी हक्काचा मुद्दा निकाली काढण्यासाठी दिवाणी खटला दाखल करण्याचा उपाय हा एक योग्य उपाय आहे ज्यावर पक्षकारांना सांगता येते आणि पर्यायी उपाय नाही ज्यामुळे कलम 227 अन्वये याचिकेच्या ग्राह्यतेवर प्रश्नचिन्ह

निर्माण होईल. सुभाष रामचंद्र नवरे (सुप्रा) आणि शिमरिंग हाइड्र सीएचएस लिमिटेड (सुप्रा) आणि मेहबूब अली हुमजा (सुप्रा) यांच्या निर्णयात प्रवर्तकांनी विषय मालमत्तेत कंत्राटी हक्कांचा दावा करणारे डीमंड कन्व्हेयन्स देण्यास आव्हान दिले होते आणि त्या पार्श्वभूमीवर या न्यायालयाने कलम 226/227 अंतर्गत अधिकारक्षेत्र वापरण्यास नकार दिला आणि पक्षकारांना दिवाणी खटला दाखल करण्यास सांगितले. डॉ. चंद्रचूड यांनी घेतलेल्या कोणत्याही निर्णयात मोफाच्या कलम ११ अन्वये देण्यात आलेल्या आदेशांविरुद्ध दिवाणी खटला दाखल करणे हा एकमेव उपाय उपलब्ध आहे, अशा परिस्थितीत स्वयंघोषित संयमाचा नियम लागू केला जावा, असे कायद्याचे निरपेक्ष प्रतिपादन म्हणून नमूद केलेले नाही. त्यामुळे प्राथमिक आक्षेप फेटाळला जाण्याची शक्यता आहे.

सक्षम अधिकाऱ्यांसमोर कार्यवाही :

35. वैधानिक जबाबदाऱ्यांचे पालन होत नसल्याचा आरोपयाचिकाकर्त्याचे अध्यक्ष जिमी नरेंद्र पटेल आणि सचिव यांच्यामार्फत राजेश रावजीभाई पटेल यांनी १२ जून २०१८ रोजी मोफाच्या कलम ११ (३ अन्वये अर्ज दाखल करून याचिकाकर्त्याला विषय भूखंडाचे एकतर्फी डीमंड कन्व्हेयन्स असल्याचे प्रमाणपत्र मागितले. उच्च न्यायालयाने

सक्षम प्राधिकरणाकडे रिमांडच्या दोन फेऱ्या केल्यानंतर सक्षम प्राधिकरणाने १८ जानेवारी २०२३ च्या आदेशाद्वारे डीम्ड कन्व्हेयन्सचा अर्ज फेटाळून लावला. तथापि, सक्षम प्राधिकरणाद्वारे सुनावणी साठी मागील खटल्याच्या तपशीलांसह निकालावर बोजा टाकण्याची आवश्यकता नाही .

36. या अर्जाला आंबो गाडगे व श्रीपत लक्ष्मण पाटील यांच्या कायदेशीर वारसदारांनी खालील कारणास्तव विरोध केला.

- (a) मोफाच्या कलम ११ अन्वये दाखल करण्यात आलेल्या अर्जात अनेक त्रुटी आहेत.
- (b) प्रतिवादी क्रमांक १ च्या बाजूने दिनांक १५ मे २००३ रोजीचा असाइनमेंट कम सेल करार हा मालकांनी अंमलात न आणलेला, अनोंदणीकृत फसवणुकीचा दस्तऐवज आहे.
- (c) प्रतिवादी क्रमांक १ ने २०१६ मध्ये आपल्या संचालकांच्या किंवा सहयोगी कंपन्यांच्या बाजूने प्लॅट विक्रीचे २६ करार केले.
- (d) भाडेपट्ट्याचे वैध हस्तांतरण/ नियुक्ती (Assignment) करण्यासाठी मूळ वाटपदार आणि सिडको यांच्यात कोणताही त्रिपक्षीय करार झालेला नाही.

- (e) मूळ मालक आणि फ्लॅट खरेदीदार यांच्यात कराराचे कोणतेही बंधन नाही.
- (f) प्रतिवादी क्रमांक एकला भूखंड हस्तांतरित करण्यासाठी दिनांक २३ मार्च २००४ च्या हस्तांतरण अर्जासह परवानग्यांसाठी सिडकोकडे सादर केलेली सर्व कागदपत्रे बनावट कागदपत्रे आहेत.

सक्षम प्राधिकरणाचे निष्कर्ष :

37. थोडक्यात, सक्षम प्राधिकरणाने खालील कारणांसाठी अर्ज नाकारले:
- [a] १५ मे २००३ रोजीचा असाइनमेंट कम सेल कम डेव्हलपमेंट चा करार हा नोंदणी नसलेला नोटरीकृत दस्तऐवज असल्याने व सिडकोच्या हस्तांतरण योजनेनुसार नसल्याने प्रतिवादी क्रमांक १ किंवा फ्लॅट खरेदीदारांमध्ये कोणतेही अधिकार निर्माण झाले नाहीत.
- [b] उपविधीनुसार आणि खंड (अ) नुसार जिमी पटेल यांची दिनांक २२ जून २०१८ च्या खंड A (1)(iii) च्या जीआर प्रमाणे अध्यक्षपदी नियुक्ती झाल्याचे सिद्ध करणारे कोणतेही पुरावे रेकॉर्डवर नाहीत. हा ठराव दिनांक २४ जून २०१८ असून अर्ज १२ जून २०१८ रोजी दाखल करण्यात आल्याने अर्ज दाखल करण्याच्या अधिकाराबाबत शंका निर्माण झाली आहे.

- [c] प्रतिवादी क्रमांक १ विकासकाचे संचालक आणि याचिकाकर्ते-सोसायटीचे अध्यक्ष ज्यांच्यामार्फत अभिमत हस्तांतराचा अर्ज दाखल केला ती एकच व्यक्ती आहे.
- [d] आंबो गाडगे व लक्ष्मण पाटील यांच्या नावे कार्यारंभ प्रमाणपत्र व भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात आले आहे. फ्लॅट खरेदीदार करारावर मालक स्वाक्षरी न करणे आणि फ्लॅट खरेदीदाराचा करार प्रतिवादी क्रमांक 1 विकासकाने मालकाच्या संमतीशिवाय आणि कोणत्याही पॉवर ऑफ अॅटर्नीशिवाय अंमलात आणणे मालकांवर बंधनकारक नाही.
- [e] पाणी व वीज जोडणी खंडित करूनही काही फ्लॅट विकासकाने एक लाख रुपयांना विकले असून बाजारभाव कमी दाखविला आहे.
- [f] अर्जदारांनी ऑक्टोबर 2022 मध्ये इमारत पाडण्याची वस्तुस्थिती दडपून ठेवली आहे आणि स्वच्छ हाताने प्राधिकरणाकडे संपर्क साधला नाही.
- [g] मोफाच्या कलम ११ (३) अन्वये आवश्यक ती जोडपत्रे नसणे, कागदपत्रांमध्ये काही रिकाम्या जागा आणि चुकीची व अपूर्ण माहिती असणे यामुळे अर्ज सदोष आहे.

[h] सिडको आणि आंबो गाडगे व लक्ष्मण पाटील यांच्यात त्रिपक्षीय करार झालेला नाही आणि नोंदणी नसलेल्या दस्तऐवजाद्वारे कोणतेही अधिकार निर्माण करता येणार नाहीत.

एमओएफएची वैधानिक चौकट:

38. मोफाच्या कलम ११ च्या वैधानिक योजनेअंतर्गत, 'मोफा'च्या कलम ४ अन्वये करण्यात आलेल्या करारानुसार त्यासंदर्भातील कागदपत्रांची पूर्तता करून सहकारी संस्था किंवा कंपनी किंवा अपार्टमेंटची संघटना म्हणून नोंदणीकृत सदनिका घेणाऱ्या व्यक्तींच्या संघटनेला आपला हक्क, मालकी हक्क आणि जमीन व इमारतीतील स्वारस्य कळविण्याची जबाबदारी 'प्रवर्तका'वर टाकण्यात आली आहे.

39. प्रवर्तकाने आपले मालकी हक्क सोसायटीला हस्तांतर बंधनाचे पालन न केल्यास, कलम ११ च्या उपकलम (३) नुसार सहकारी संस्थेला त्यांच्या बाजूने एकतर्फी डीमंड कन्व्हेयन्स अंमलात आणण्याचा आणि त्याची नोंदणी करण्याचा अधिकार असल्याचे प्रमाणपत्र मिळविण्यासाठी सक्षम प्राधिकरणाकडे जाण्याची परवानगी देण्यात आली आहे.

40. कलम ११ च्या उपकलम (४) अन्वये सहकारी संस्थेच्या सभासदांमार्फत अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर सक्षम प्राधिकारी यांनी चौकशी करणे आवश्यक असून सादर केलेल्या कागदपत्रांची सत्यता पडताळून प्रवर्तकाला सुनावणीची वाजवी संधी देऊन, सोसायटीच्या पात्रतेबाबत समाधान व्यक्त केल्यानंतर हक्क सांगणारे प्रमाणपत्र देणे आवश्यक आहे, अर्जदाराच्या बाजूने जमीन आणि इमारतीतील प्रवर्तकाचे मालकी हक्क आणि व्याज अभिमत कन्व्हेयन्स म्हणून आहे.

मोफाच्या कलम ११ मध्ये असे म्हटले आहे :

"11. कराराप्रमाणे मालकी हक्क वगैरे कळविणे व कागदपत्रांची पूर्तता करणे.

- (1) प्रवर्तकाने आपले मालकी हक्क पूर्ण करण्यासाठी आवश्यक ती सर्व पावले उचलावीत आणि सदनिका घेतलेल्या व्यक्तींच्या संघटनेला, जी वरीलप्रमाणे सहकारी संस्था म्हणून किंवा कंपनी म्हणून नोंदणीकृत आहे किंवा फ्लॅट धारक किंवा अपार्टमेंट मालकांच्या संघटनेला आपला हक्क, मालकी हक्क आणि जमीन आणि इमारतीतील स्वारस्य कळवावे आणि कलम 4 अन्वये केलेल्या करारानुसार आणि कालावधी नसल्यास त्याकरिता सर्व संबंधित कागदपत्रांची पूर्तता करावी कन्व्हेयन्सच्या अंमलबजावणीवर सहमती झाली आहे, तो विहित मुदतीत कन्व्हेयन्स ची अंमलबजावणी करेल आणि त्याच्या ताब्यात किंवा सत्तेत असलेल्या मालमत्तेशी संबंधित मालकीहक्काची सर्व कागदपत्रे देखील वितरित करेल.

- (2) उपकलम (१) अन्वये प्रवर्तकाने केलेल्या हस्तांतराची प्रत विहित मुदतीत सक्षम प्राधिकरणाकडे सादर करणे हे प्रवर्तकाचे कर्तव्य असेल.
- (3) प्रवर्तक कलम १० अन्वये स्थापन झालेल्या सहकारी संस्थेच्या बाजूने किंवा उपकलम (१) नुसार सदनिका मालकांच्या संघटनेने विहित मुदतीत कन्व्हेयन्स ची अंमलबजावणी करण्यात अपयशी ठरल्यास, अशा सहकारी संस्थेचे सभासद किंवा, जसे असेल तसे कंपनी किंवा अपार्टमेंट मालकांची संघटना, सदनिका खरेदी केलेल्या सोसायटीच्या किंवा कंपनी किंवा असोसिएशनच्या प्रत्येक सदस्याने प्रवर्तकाशी केलेल्या विक्रीसाठी नोंदणीकृत करारांच्या खऱ्या प्रतींसह संबंधित सक्षम प्राधिकरणाकडे लेखी अर्ज करणे, आणि अशा सोसायटीचे प्रमाणपत्र देण्याकरिता, किंवा जसे असेल तसे, कंपनी किंवा असोसिएशन, एकतर्फी डीमंड कन्व्हेयन्स ठेवण्याचा आणि त्यांच्या बाजूने अंमलात आणण्याचा आणि त्याची नोंदणी करण्याचा अधिकार आहे.
- (4) सक्षम प्राधिकारी, असा अर्ज प्राप्त झाल्यावर, वाजवी वेळेत आणि सहा महिन्यांच्या आत कोणत्याही परिस्थितीत, आवश्यक वाटेल तशी चौकशी केल्यानंतर आणि सादर केलेल्या कागदपत्रांची सत्यता पडताळून आणि प्रवर्तकाला सुनावणीची वाजवी संधी दिल्यानंतर, असे प्रमाणपत्र देण्यास योग्य प्रकरण असल्याचे समाधान झाल्यावर, नोंदणी अधिनियम, १९०८ अन्वये उपनिबंधक किंवा इतर कोणत्याही योग्य नोंदणी अधिकाऱ्यास प्रमाणपत्र देईल, जे प्रमाणित करेल की अर्जदाराच्या बाजूने जमीन आणि इमारतीतील प्रवर्तकाचा हक्क, मालकी हक्क आणि हित संबंध अभिमत कन्व्हेयन्स म्हणून एकतर्फी अंमलबजावणी, कन्व्हेयन्स डीडची अंमलबजावणी करण्यासाठी हे योग्य प्रकरण आहे.

- (5) अशा सोसायटीने किंवा जसे असेल तसे कंपनी किंवा अपार्टमेंट मालकांच्या संघटनेने उपविभागाकडे सादर केल्यावर-

नोंदणी अधिनियम, १९०८ अन्वये नियुक्त निबंधक किंवा संबंधित योग्य नोंदणी अधिकारी, सक्षम प्राधिकरणाने दिलेले प्रमाणपत्र तसेच एकतर्फी हस्तांतर दस्त , उपनिबंधक किंवा संबंधित योग्य नोंदणी अधिकारी, नोंदणी अधिनियम, १९०८ मध्ये काहीही असले तरी, अशा एकतर्फी साधनाची 'डीमंड कन्व्हेयन्स' म्हणून नोंदणी का करू नये आणि प्रवर्तकाला दिल्यानंतर प्रवर्तकाला कारणे दाखवा समन्स बजावतील . आणि अर्जदारांना सुनावणीची वाजवी संधी मिळते, एकतर्फी 'डीमंड कन्व्हेयन्स' योग्य असल्याचे समाधान झाल्यावर त्या साधनाची 'डीमंड कन्व्हेयन्स' म्हणून नोंदणी करावी.

41. सध्याच्या प्रकरणाच्या संदर्भात, मोफाच्या कलम 2 (सी अंतर्गत प्रवर्तकाची व्याख्या महत्वाची आहे आणि ती अशी आहे:

"प्रवर्तक" म्हणजे एक व्यक्ती आणि त्यात भागीदारी फर्म किंवा नोंदणीकृत असो वा नसो अशा व्यक्तींची संस्था किंवा संघटना समाविष्ट आहे जी फ्लॅट किंवा अपार्टमेंटचा ब्लॉक किंवा इमारत इतर व्यक्तींना किंवा एखाद्या कंपनी, सहकारी संस्था किंवा व्यक्तींच्या इतर संघटनेला विकण्याच्या हेतूने बांधते किंवा बांधकाम करते. आणि त्याच्या नेमणुकदारांचा समावेश आहे; आणि जिथे बांधकाम करणारी व्यक्ती आणि विकणारी व्यक्ती वेगवेगळ्या व्यक्ती असतात, तिथे या शब्दात दोघांचाही समावेश होतो."

42. मोफाच्या कलम १५ अन्वये अधिकारांचा वापर करून महाराष्ट्र ओनरशिप फ्लॅट्स (बांधकाम प्रोत्साहनाचे नियमन इ. नियम १९६४ तयार करण्यात आले आहेत. नियम 5

मध्ये करारामध्ये समाविष्ट करावयाच्या तपशीलांची व्याख्या केली आहे जी फॉर्म व्ही मॉडेल कराराच्या खंड 13 नुसार असणे आवश्यक आहे. जे कलम अनादरसूचक आहे, कराराची तरतूद आहे ज्यात असे लिहिले आहे:

"13. जोपर्यंत प्रवर्तकाने सोसायटी किंवा लिमिटेड कंपनीची नोंदणी केल्यापासून चार महिन्यांच्या आत सोसायटी किंवा लिमिटेड कंपनीकडे विक्रेता / पट्टेदार / मूळ यांचे सर्वाधिकार, मालकी हक्क आणि हित हस्तांतरित केले जाईल."

मालक / प्रवर्तक आणि / किंवा मालक अशा सोसायटी किंवा लिमिटेड कंपनीच्या बाजूने संबंधित जमीन (किंवा अधिकाऱ्यांनी परवानगी दिलेल्या मर्यादेपर्यंत आणि संबंधित इमारतीचे भाडेपट्टे प्राप्त करणे/ किंवा अंमलात आणणे/ किंवा अंमलात आणणे, जसे असेल तसे भाडेपट्ट्याचे हस्तांतरण / हस्तांतरण या कराराच्या अटी आणि तरतुदींच्या अनुषंगाने असेल.

43. १९६४ च्या नियम १३ मध्ये अर्जाची छाननी व पक्षकारांना नोटीस देण्याची प्रक्रिया निश्चित करण्यात आली असून नियम १३ चे उपनियम (१ व (२ खालीलप्रमाणे आहेत.

अर्जाची छाननी व पक्षकारांना नोटीस इ.

(1) अर्जाची नोंदणी:-

- (a) एखादा अर्ज प्राप्त झाल्यावर सक्षम प्राधिकारी कार्यालय त्याच्या प्राप्तीच्या तारखेस मान्यता देईल आणि शक्य तितक्या लवकर त्याची तपासणी करेल आणि स्वतःला संतुष्ट करेल की तो सादर करणाऱ्या व्यक्तीस तसे करण्याचा अधिकार आहे आणि तो कायद्याच्या सर्व तरतुदी आणि त्याअंतर्गत बनविलेल्या नियमांचे पालन करतो.
- (b) जर सक्षम प्राधिकरणाला असे समाधान वाटत असेल की अर्ज सर्व बाबतीत परिपूर्ण आहे, तर यामुळे या नियमांनुसार ठेवलेल्या योग्य रजिस्टरमध्ये अर्जाची नोंदणी केली जाईल.
- © अर्ज पूर्ण न झाल्यास, सक्षम प्राधिकारी अर्जदाराला त्रुटी दुरुस्त करण्यासाठी किंवा अशा आवश्यकतांचे पालन करण्यासाठी फॉर्म आठमध्ये नोटीस पाठवू शकतात, जसे की त्याला कायद्यातील सर्व तरतुदी आणि या नियमांचे पालन करणे योग्य वाटेल, सदर नोटीस प्राप्त झाल्यापासून पंधरा दिवसांच्या कालावधीत. सक्षम प्राधिकरण, पुरेशा कारणास्तव, आवश्यकतांची पूर्तता करण्यासाठी पंधरा दिवसांपेक्षा जास्त मुदतवाढ देऊ शकेल. अर्जातील वरील त्रुटी दुरुस्त केल्यास सक्षम अधिकारी तो स्वीकारून योग्य रजिस्टरमध्ये अर्ज नोंदवतील.
- (2) रजिस्टरची देखभाल व नोटीस बजावण्याची कार्यपद्धती इ.

सक्षम प्राधिकारी त्याला प्राप्त झालेल्या अर्जाची नोंद फॉर्म IX मध्ये ठेवेल.

अर्ज स्वीकारल्यानंतर सक्षम प्राधिकारी, त्याच्या पंधरा दिवसांच्या कालावधीत, प्रतिस्पर्ध्यास फॉर्म X मध्ये नोटीस जारी करेल ज्यात त्याने / त्यांना त्यामध्ये निर्दिष्ट केलेल्या दिवशी, तारखेस आणि जागेवर लेखी निवेदन दाखल करणे आवश्यक आहे. अशी नोटीस शेवटच्या ज्ञात पत्त्यावर पोस्टिंग प्रमाणपत्राखाली नोंदणीकृत पोस्ट पावतीद्वारे किंवा पोस्टिंगच्या प्रमाणपत्राखाली विरोधकांना दिली जाईल.

सध्याच्या प्रकरणातील निर्विवाद तथ्ये :

44. जीईएस प्लॉट क्रमांक ८ अ, सेक्टर क्रमांक ३५, कामोठे फेज २, नवी मुंबई, तालुका पनवेल, जिल्हा रायगड ४००० चौरस मीटर जागेवर याचिकाकर्त्या सोसायटीचे बांधकाम करण्यात आले आहे. हा भूखंड प्रतिवादी क्रमांक १०-सिडकोने भाडेकराराद्वारे भाडेतत्त्वावर देण्याचे मान्य केले होते. प्रतिवादी क्रमांक १० व आंबो बाल्या गाडगे व श्रीपत लक्ष्मण पाटील यांच्यात २५ नोव्हेंबर २००२ रोजी कारवाई करण्यात आली व आंबो व श्रीपत यांना निवासी/व्यावसायिक वापरासाठी इमारत बांधण्याचा परवाना देण्यात आला. आंबो गाडगे व श्रीपत पाटील यांच्या नावे सिडकोने बांधकामास मंजूरी दिली होती. ही इमारत प्रतिवादी क्रमांक १ डेव्हलपरने बांधली होती, ज्याने वैयक्तिक प्लॉट खरेदीदारांशी विक्रीसाठी करार केला होता. प्रतिवादी क्रमांक १० ने २० फेब्रुवारी २००६ रोजी आंबो गाडगे व श्रीपत पाटील यांच्या नावे भोगवटा प्रमाणपत्र दिले. याचिकाकर्ते सोसायटीचे नोंदणी प्रमाणपत्र २४ मे २०१८ रोजी देण्यात आले. ऑगस्ट २०२२ ते डिसेंबर २०२२ या कालावधीत नियोजन प्राधिकरणाने दिलेल्या पाडण्याच्या आदेशानुसार ही इमारत पाडण्यात आली.

मालक प्रवर्तक आहेत की नाही आणि फ्लॅट खरेदीदाराच्या करारांना बांधील आहेत की नाही:

45. सध्याच्या प्रकरणातील चर्चा फ्लॅट खरेदीदारांच्या मालकांविरुद्ध मोफा दायित्वांची अंमलबजावणी करण्याच्या अधिकारावर केंद्रित असेल. याचिकाकर्त्याला कन्व्हेयन्स देण्यास प्रतिवादी क्रमांक १ विकासकाचा कोणताही विरोध नाही. 15 मे 2003 च्या नोंदणीनसलेल्या अप्रमाणित कराराच्या आधारे फ्लॅट खरेदीदार करार, ज्यावर मालकांनी स्वाक्षरी केलेली नाही, बांधकाम करण्याच्या आणि अंमलबजावणी करण्याच्या प्रतिवादी क्रमांक 1 च्या अधिकारावर शंका उपस्थित करून सक्षम प्राधिकरणाने याचिकाकर्त्यास अपात्र ठरविले आहे.

46. संबंधित मालमत्तेवरील मालकांच्या हक्काचा स्त्रोत, 27 एप्रिल, 2022 रोजीचा भाडेकरार आहे, ज्याच्या अंमलबजावणीवर मालकांनी वाद घातलेला नाही. या करारानुसार मालकांना संबंधित भूखंडावर प्रवेश करून चार वर्षांच्या विहित कालावधीत इमारत बांधण्याचा परवाना देण्यात आला आणि त्याचे प्रमाणीकरण झाल्यावर मालकांनी त्यांच्या बाजूने भाडेकरार घेण्याचा अधिकार मिळवला.

47. परवान्याखाली दिलेल्या अधिकारांची अंमलबजावणी करताना याचिकाकर्ते सोसायटीची उभारणी करण्यात आली. या बांधकामासाठी विविध परवानग्या व परवानग्या सिडकोकडून मालकांच्या नावे देण्यात आल्या असून सिडकोने त्यांच्या स्वाक्ष्या असलेल्या सिडकोकडे केलेल्या अर्जावर सिडकोने मालकांच्या बाजूने केलेल्या भाडेकराराच्या अनुषंगाने हे बांधकाम करण्यात आले होते. हे बांधकाम प्रतिवादी क्रमांक एकने केले असले तरी मालकांच्या नावे मंजूरी घेण्यात आली होती.

48. वर चर्चा केल्याप्रमाणे, मोफा जबाबदाऱ्या प्रवर्तकावर लादल्या जातात, ज्याची व्याख्या कलम 2 (सी मध्ये अशी व्यक्ती किंवा संस्था म्हणून केली गेली आहे जी त्यापैकी काही किंवा सर्व इतर व्यक्तीला विकण्याच्या उद्देशाने फ्लॅटचा ब्लॉक किंवा इमारत बांधते.

49. डीमड कन्व्हेयन्सच्या अर्जाला विरोध केला जातो. १५ मे २००३ रोजी प्रतिवादी क्रमांक एक-विकासकाशी केलेल्या विकास कराराची अंमलबजावणी नाकारून मालकांनी सिडकोकडे सादर केलेल्या कागदपत्रांना फसवे ठरविले. १५ मे २००३ रोजीचा करार नोंदणीविना अप्रमाणित व फसवा असल्याचा युक्तिवाद युक्तिवादासाठी मान्य केला गेला आणि कराराचा अवमान केला गेला , तरी विविध परवानग्या व

परवानग्यांच्या नावे दिल्या जात आहेत, ही वस्तुस्थिती आहे. सक्षम न्यायालयाने ते रद्द केल्याशिवाय मालकांना बडतर्फ करता येणार नाही.

50. 25 नोव्हेंबर 2002 च्या भाडेकरारावर मालकांनी वाद घातलेला नाही ज्यामुळे चार वर्षांच्या विहित कालावधीत इमारत उभी करणे बंधनकारक आहे. त्यामुळे सक्तीची अट असतानाही भाडेपट्टा हक्क मिळविण्यासाठी मालकांनी बांधकाम करण्यासाठी कोणतीही पावले उचलली नाहीत, हे पचविणे अवघड आहे. सन २००२ मध्ये कराराच्या अंमलबजावणीपासून ते २०१८ मध्ये डीमड कन्व्हेयन्सला विरोध होईपर्यंतच्या कालावधीत मालकांनी मौन आणि निष्क्रियता समजून घेणे आणि स्वीकारणे देखील अवघड आहे.

51. प्रवर्तकाच्या व्याख्येत मालकांना सामावून घ्यायचे असेल तर बांधकाम मालकांनी केले आहे का, हे पाहावे लागले. आर्किटेक्टने ५ जून २००३ रोजी आंबो गाडगे अँड ओर्स यांच्या नावाने सादर केलेला विकास परवानगीचा अर्ज, आंबो गाडगे व श्रीपत पाटील यांच्या नावाने देण्यात आलेला प्रारंभ दाखला आणि आंबो गाडगे व श्रीपत पाटील यांच्या नावाने देण्यात आलेले भोगवटा प्रमाणपत्र अशा अनेक कागदपत्रांमुळे बांधकाम मालकांच्या सांगण्यावरून झाल्याचा अपरिहार्य निष्कर्ष निघतो.

52. प्रवर्तकाची नेमकी व्याख्या पूर्ण करण्यासाठी आणखी काही आवश्यक नाही ज्यात इमारतीच्या बांधकामास कारणीभूत व्यक्ती किंवा संस्था समाविष्ट आहे. विकास कराराच्या अंमलबजावणीच्या वस्तुस्थितीवर आक्षेप घेऊन प्रतिवादी क्रमांक १ ने केलेल्या बांधकामाचा दावा करणे मालकांसाठी खूप चांगले आहे , तथापि, सर्व मंजूरी आणि परवानग्या मालकांच्या नावावर असल्याने, ज्या कोणत्याही सक्षम न्यायालयाने रद्द केल्या नाहीत, मालक एमओएफएच्या कलम २ (सी) अंतर्गत प्रवर्तकाच्या व्याख्येत समाविष्ट आहेत.

53. १५ मे २००३ रोजीच्या असाइनमेंट कम सेल कम डेव्हलपमेंट कराराची अंमलबजावणी वादग्रस्त असली तरी प्रतिवादी क्रमांक १ च्या बाजूने हा भूखंड हस्तांतरित करण्यासाठी सिडकोकडे परवानगी मागणारा २३ जुलै २००४ रोजीचा अर्ज रेकॉर्डवर आहे, या अर्जावर दोन्ही मालकांनी स्वाक्षरी केली आहे. अर्जासोबत अलॉटमेंट लेटर तसेच आवश्यक नुकसान भरपाई बॉण्डची अंमलबजावणी करण्यात आली ज्यावर मालकांची स्वाक्षरीही आहे. सन २००६ मध्ये भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी अर्ज करण्यात आला होता. सन २००४ मध्ये सिडकोने हा भूखंड विकासाच्या नावे हस्तांतरित करण्याचा निर्णय घेतला होता, ज्यामुळे भूखंडावरील विकासाविषयी

मालकांना माहिती होती. सिडकोने ९ ऑक्टोबर २००६ च्या आदेशान्वये हस्तांतरणाची परवानगी दिली आहे. ही कागदपत्रे फसवी असून मालकांची स्वाक्षरी नाही, असा युक्तिवाद केला जात असला, तरी सन २०१९ मध्ये दाखल करण्यात आलेल्या दिवाणी खटल्यात ही कागदपत्रे फसवी असल्याचे सांगून ती रद्द करण्याची मागणी करण्यात आलेली नाही. रेकॉर्डवरील कागदपत्रांचा एकत्रित विचार केल्यास असा निष्कर्ष निघेल की मालकांनी याचिकाकर्ते-सोसायटीच्या बांधकामास कारणीभूत ठरविले.

54. "प्रवर्तक" या अभिव्यक्तीची व्याख्या व्यापक व्यापक आहे आणि विधिमंडळाचा कायदा करण्याचा हेतू सुनिश्चित करण्यासाठी अशी व्याख्या केली गेली आहे. मालकी तत्त्वावर घेतलेल्या सदनिकांच्या विक्री-व्यवस्थापन व हस्तांतरणाशी निगडित गैरप्रकार, गैरप्रकार आणि अडचणींना आळा घालण्यासाठी मोफा हा उपक्रम राबविण्यात आला आहे. मालक मोफाच्या कलम 2 (सी) अंतर्गत "प्रवर्तक" च्या व्याख्येत येतात आणि फ्लॅट खरेदीदाराच्या करारानुसार जमीन आणि इमारतीमध्ये त्यांचे योग्य मालकी हक्क आणि स्वारस्य कळविण्यास बांधील असतात . मालकांना विकासकाबरोबर च्या कराराच्या अंमलबजावणीस आव्हान देण्याची परवानगी दिली जाऊ शकत नाही आणि

त्याद्वारे प्लॉट खरेदीदारांच्या जमीन आणि इमारतीचे डीमड कन्व्हेयन्स मिळविण्याच्या अधिकारावर प्रश्नचिन्ह उपस्थित केले जाऊ शकत नाही.

55. फसवणुकीचे विशिष्ट दावे करावे लागतात आणि बांधकामासाठी सिडकोकडून विविध परवानग्या मिळवताना प्रथमदर्शनी घोटाळा झाल्याचे दिसून येईल असे काहीही दिसून आलेले नाही. कोणत्याही परिस्थितीत, परवानग्यांच्या वैधतेत जाणे सक्षम प्राधिकरणाचे काम नाही. डीमड कन्व्हेयन्स देण्याकरिता हे पुरेसे होते की सर्व परवानग्या आणि मंजूरी सिडकोने मालकांच्या नावावर दिल्या होत्या आणि त्यामुळे सिडको मालक प्रवर्तकाच्या व्याख्येत मोडतात.

56. या वादाकडे दुसऱ्या दृष्टिकोनातून पाहताना सिडको आणि मालक यांच्यात झालेल्या भाडेकराराचे वाचन केल्यावर चार वर्षांच्या कालावधीत इमारती उभ्या करणे बंधनकारक होते आणि मालकांनी केलेले बांधकाम नाकारण्याचा प्रयत्न केल्यास तो भाडेकरारातील अटींचा भंग ठरेल. अशा परिस्थितीत मालकांनाही या भूखंडाच्या संदर्भात सिडकोकडून त्यांच्या बाजूने भाडेकरार घेण्याचा अधिकार आहे असे म्हणता येणार नाही आणि परिणामी डीमड कन्व्हेयन्ससाठी अर्ज लढविण्याचा ही अधिकार नाही.

57. सक्षम प्राधिकरणाने मोफाच्या कलम २ (सी) अंतर्गत प्रवर्तकाच्या व्याख्येकडे दुर्लक्ष केले आणि परवानग्या आणि मंजूरी तसेच मालकांच्या नावाने देण्यात येणारे व्यवसाय प्रमाणपत्र यांची वस्तुस्थिती स्वीकारताना, मालक प्रवर्तकाच्या व्याख्येत येतील आणि फ्लॅट खरेदीदाराच्या कराराला बांधील असतील हे समजून घेण्यात अपयशी ठरले. एकदा मालकांना प्रवर्तक मानले की, ते मोफा करारांना बांधील असतात आणि 15 मे 2003 च्या असाइनमेंट कम डेव्हलपमेंट कम सेलकराराची नोंदणी न करणे डीम्ड कन्व्हेयन्सच्या सवलतीसाठी निरर्थक ठरते.

58. फ्लॅट खरेदीदार कराराचा अभ्यास केल्यास २५ नोव्हेंबर २००२ रोजीचा भाडेपट्टा करार तसेच विकासकाच्या बाजूने १५ मे २००३ रोजी झालेल्या असाइनमेंट-कम-सेल-कम-डेव्हलपमेंट च्या कराराचा उल्लेख आढळतो आणि मालकांच्या नावे जारी करण्यात आलेल्या अर्जाला निशाणी-A येथे जोडलेल्या प्रारंभ प्रमाणपत्राचा संदर्भ ही मिळतो आणि या आश्वासन व निवेदनाच्या आधारेच मंजूरी देण्यात आली आहे. सिडकोने केलेल्या भाडेपट्ट्याच्या करारानुसार (१५ मे २००३ च्या कराराद्वारे मालकांनी विकासकाच्या बाजूने जे अधिकार दिले आहेत फ्लॅट खरेदीदारांना या प्रकल्पात गुंतवणूक करण्यास राजी करण्यात आले आहे. आपल्या भूखंडावर कोणताही विकास

होत असल्याची माहिती नसल्याचे आणि विकासकाशी केलेला करार हा बनावट दस्तऐवज असून सिडकोकडून त्यांच्याकडून कोणतीही परवानगी घेण्यात आलेली नाही, असे सांगणाऱ्या मालकांना आता उशीर झाला आहे. म्हणजे मौल्यवान विचार करून विभक्त झालेल्या १६६ फ्लॅट खरेदीबेघर होतील, हे मान्य करता येणार नाही. कागदपत्रांचे फसवे स्वरूप किंवा मालकांचे हक्क, मालकी हक्क आणि हित संबंध हा दिवाणी खटल्यात निर्णय घ्यावा लागणारा मुद्दा आहे आणि याचिकाकर्त्यांना अमान्य करण्याचा आधार असू शकत नाही.

सक्षम प्राधिकरणाच्या आदेशाची वैधता :

59. मोफाच्या कलम ११ अन्वये अर्जावर निर्णय देताना सक्षम प्राधिकरणाने केलेल्या चौकशीची व्याप्ती या न्यायालयाने माझदा कन्स्ट्रक्शन कंपनी विरुद्ध सुलतानाबाद दर्शन सीएचएस लिमिटेड (2012 SCC Online Bom 1266) या खटल्यात स्पष्टपणे निश्चित केली आहे, जी भूमिका नंतरच्या निर्णयांमध्ये सातत्याने पाळली गेली आहे.

या निर्णयाच्या परिच्छेद २० मध्ये खालीलप्रमाणे नमूद केले आहे.

"माझ्या मते, कलम १० आणि ११ आणि कलम ५ अ वाचल्यास हे स्पष्ट होईल की सक्षम प्राधिकरणाने जे करायचे आहे ते कर्तव्य आणि बंधन आहे जे प्रवर्तकाने कायद्याने पार पाडणे आवश्यक आहे. ते म्हणजे मालकी हक्क सांगणे आणि करारानुसार

कागदपत्रांची अंमलबजावणी करणे. जर ते कर्तव्य असेल जे कर्मचा-याने पार पाडायचे असेल तर प्रवर्तक, पण तो पार पाडण्यात अपयशी ठरतो, मग सक्षम प्राधिकरण त्याची पूर्तता करण्यासाठी पावले उचलतो. फ्लॅट खरेदीदारांप्रती हे कर्तव्य आहे आणि फौजदारी खटल्यासह कायदेशीर कारवाईचा खर्च आणि वेदना वगळता हे कर्तव्य टाळता येत नाही. अशा परिस्थितीत आणि जेव्हा कलम १० आणि ११ कराराचे तपशील असलेल्या आधीच्या कलमांसह एकत्र आणि सामंजस्याने वाचले जातात, तेव्हा हे पूर्णपणे स्पष्ट होते की डीमड कन्व्हेयन्सद्वारे देखील काय सांगावे लागेल, जे एकतर्फी कृत्य आहे आणि ज्यामुळे फ्लॅट खरेदीदारांना प्रवर्तकाचा अधिकार प्राप्त करण्यास सक्षम करते, जमीन आणि इमारतीचे मालकी हक्क आणि स्वारस्य. त्यामुळे एकतर्फी डीमड कन्व्हेयन्स प्रवर्तकाच्या मालकीच्या रकमेपेक्षा अधिक काही तरी व्यक्त करते, असे म्हणता येणार नाही. कलम ११ (१) मध्ये प्रवर्तकाचा जमीन व इमारतीतील हक्क, मालकी हक्क आणि हित संबंध "त्याचा हक्क, मालकी हक्क आणि हित" या शब्दांवरून स्पष्ट होते. त्यात दिसतो. समदानी यांच्याशी मी सहमत नाही की सक्षम प्राधिकरणाला डीमड कन्व्हेयन्स देण्यास मार्गदर्शन करणारी आणि सक्षम करणारी कोणतीही मार्गदर्शक तत्त्वे नाहीत आणि म्हणूनच अशा प्रत्येक प्रकरणात अधिकारांचा गैरवापर किंवा मनमानी पणे वापर केला जाण्याची शक्यता आहे. एकतर्फी डीमड कन्व्हेयन्स चे प्रमाणपत्र दिले जाणार असल्याने इनबिल्ट चेक आणि सेफगार्ड आहेत. हा एकटा उभा राहणारा दस्तऐवज नाही किंवा एक वेगळा व्यवहार आहे. फ्लॅट खरेदीदारांना कळविण्यासाठी पक्षांमधील करारामध्ये काय नमूद केले आहे आणि काय तरतूद केली आहे त्यानुसार हे अनुदान किंवा कन्व्हेयन्स आहे. म्हणून, अर्जदारास कलम 11 (3) अन्वये सक्षम प्राधिकरणाकडे अर्ज करण्याची परवानगी आहे आणि अशा अर्जासोबत प्रवर्तकाने प्रत्येक वैयक्तिक सदस्य / फ्लॅट खरेदीदारासह केलेल्या विक्रीसाठी केलेल्या

नोंदणीकृत करारांची खरी प्रत आणि इतर संबंधित कागदपत्रे असणे आवश्यक आहे. ते पुढे नेण्यासाठी आणि प्रवर्तकांनी विहित मुदतीत आपली जबाबदारी पार पाडावी, असा आग्रह धरण्यासाठी, परंतु त्यांच्या अपयशामुळे फ्लॅट खरेदीदारांचे हाल होत असल्याचे लक्षात येताच विधिमंडळाने पुढाकार घेतला आहे. माझ्या मते, फ्लॅट खरेदीदारांशी झालेल्या करारातील आधीच्या तरतुदी आणि मजकूर बाजूला सारून सक्षम प्राधिकरणाला वापरता येणारा हा अधिकार नाही. त्याचप्रमाणे सक्षम प्राधिकरणाला इतर संबंधित कागदपत्रांच्या मजकुराचाही विचार करावा लागेल.

60. मोफाच्या कलम ११ (४) नुसार नोंदणीकृत सोसायटीच्या अस्तित्वाची तपासणी करणे, ज्याच्या सदस्यांनी मोफाच्या कलम ४ अंतर्गत फ्लॅट खरेदीदार करार केला आहे आणि करारातील करारांची तपासणी करणे आणि प्रवर्तकाने पालन न केल्याचे निदर्शनास आल्यानंतर, प्रवर्तकाच्या बुटात पाऊल टाकणे आणि जबाबदाऱ्यांचे पालन करणे ही चौकशी मर्यादित आहे.

61. फ्लॅट खरेदीदार कराराच्या अटीनुसार, एकतर्फी डीमंड कन्व्हेयन्सच्या अंमलबजावणीसाठी प्रमाणपत्र देण्याचे कर्तव्य सक्षम प्राधिकरणावर सोपविण्यात आल्याने करारातील करार महत्त्वाचा मानला जातो. या करारातील कलम ३६ खालीलप्रमाणे आहे.

विकासकांनी ज्या तारखेस सर्व जागेची विक्री व देयके प्राप्त केली आहेत त्या तारखेपासून विहित मुदतीत संबंधित मालमत्ता व त्यावरील मालमत्ता व त्यावर उभी केलेली इमारत यांच्यासंदर्भात संबंधित मालमत्ता असोसिएशन/सोसायटीच्या बाजूने हस्तांतरित करून हस्तांतर करण्याचा प्रयत्न करावा, जर पैसे भरले गेले आहेत आणि सर्व परिसर धारकांनी देय असलेली संपूर्ण विचार रक्कम प्राप्त झाली आहे.

62. एकदा एमओएफएने कल्पना केल्याप्रमाणे जबाबदाऱ्यांची पूर्तता न केल्याचे सिद्ध झाल्यानंतर, सक्षम प्राधिकरणास प्रवर्तकाच्या जबाबदाऱ्यांचे पालन करणे बंधनकारक आहे. अधिकारक्षेत्राच्या मर्यादित मर्यादित सक्षम प्राधिकरणाला मालकी हक्काच्या मुद्द्यासह पक्षकारांमध्ये केलेल्या कागदपत्रांच्या वैधतेचा अभ्यास करणे आणि कागदपत्रांच्या वैधतेच्या कारणास्तव अभिमत हस्तांतराचा अर्ज नाकारणे खुले नाही.

63. सक्षम प्राधिकरणाच्या निष्कर्षाचा अर्थ असा आहे की १५ मे २००३ रोजी करण्यात आलेला करार हा नोंदणी कृत नसलेला नोटरीदस्तऐवज असल्याने आणि सिडकोच्या हस्तांतरण योजनेनुसार नसल्यामुळे प्रतिवादी क्रमांक १ किंवा फ्लॅट खरेदीदारांमध्ये कोणतेही अधिकार निर्माण झाले नाहीत. सादर केलेली कागदपत्रे रिक्त

असलेली अपूर्ण कागदपत्रे आहेत. २० जुलै २०१६ ते ३ ऑगस्ट २०१६ या कालावधीत मोडकळीस आलेली जागा रिकामी करण्यासाठी नियोजन प्राधिकरणाने नोटीस बजावली असली तरी केवळ रु.१,००,०००/- या रकमेसाठी २६ सदनिका खरेदीदार करार करण्यात आले असून ३० हून अधिक सदनिका/व्यावसायिक दुकाने प्रतिवादी क्रमांक १-विकासकाच्या संचालकांच्या नावे आहेत. मोफाच्या कलम ११ (१) अन्वये इमारत पाडण्याची वस्तुस्थिती दडपण्यात आली आणि ती जमीन व इमारतीची असू शकते. इमारत अस्तित्वात नाही आणि कराराची सत्यता दिवाणी न्यायालयात प्रलंबित आहे.

64. वरील निष्कर्षापर्यंत पोहोचून अर्ज फेटाळणे हे माझ्या मते सक्षम प्राधिकरणाच्या अधिकारक्षेत्राबाहेर आहे. 15 मे 2003 च्या असाइनमेंट कराराच्या वैधतेचा विचार करणे आवश्यक नव्हते कारण प्रारंभ प्रमाणपत्र आणि भोगवटा प्रमाणपत्र यासारख्या सर्व परवानग्या मालकांच्या नावावर देण्यात आल्या होत्या आणि बांधकामामुळे मालक मोफा अंतर्गत प्रवर्तक होते आणि फ्लॅट खरेदीदार कराराला बांधील होते. याच कारणास्तव मालक आणि फ्लॅट खरेदीदार यांच्यात कराराची गोपनीयता नसल्याचा सक्षम प्राधिकरणाचा निष्कर्ष ग्राह्य धरता येणार नाही.

65. फ्लॅट खरेदीदार करार करण्याचा प्रतिवादी क्रमांक 1 चा अधिकार हा सक्षमांनी विचारात घेण्याचा मुद्दा नव्हता

मालकांना प्रवर्तक बनवून परवानग्या मिळाल्याचे प्राधिकरणाच्या निदर्शनास आले. फ्लॅट खरेदीदार विकासक आणि मालक यांच्यातील संघर्षात अडकू शकत नाहीत आणि जेथे मोफा दायित्वांचे पालन केले जात नाही तेथे डीमड कन्व्हेयन्सच्या त्यांच्या हक्कापासून वंचित ठेवले जाऊ शकत नाही. या न्यायालयाच्या एकल न्यायाधीशांनी न्यू मनोदय सीएचएस लिमिटेड (सुप्रा) मध्ये असे म्हटले आहे की, ज्या जमिनीवर इमारत बांधण्यात आली आहे त्या जागेच्या संदर्भात प्रवर्तक मालक नसल्याचा दावा जर कोणी करत असेल तर त्या व्यक्तीने दिवाणी खटला दाखल करणे आणि त्या जमिनीवर आपला हक्क प्रस्थापित करणे आवश्यक आहे. अशा मालकी हक्काचे वाद प्रलंबित असणे हे सक्षम प्राधिकरणाने कलम ११ अन्वये जमीन न देण्याचे कारण असू शकत नाही. कराराची सत्यता आणि वैधता हा दिवाणी न्यायालयाने ठरवायचा मुद्दा आहे. मोफाच्या कलम ११ अन्वये सदनिका विक्रीची पद्धत सक्षम प्राधिकरणाला तपासता आली नाही. विकास कराराची कायदेशीर अंमलबजावणी होत नाही आणि त्यामुळे फ्लॅट खरेदीदारांना कोणतेही अधिकार मिळत नाहीत, असे सांगून सक्षम प्राधिकरणाने पक्षकारांमधील

मालकी हक्काच्या वादात उडी घेतली आहे. फ्लॅट खरेदीदारांचे अधिकार मोफा अंतर्गत वैधानिक जबाबदाऱ्यांमधून येतात ज्यात प्रवर्तक म्हणून मालकाचा समावेश आहे.

66. प्रतिवादी क्रमांक एक-विकासकाचे संचालक म्हटल्या जाणाऱ्या अध्यक्षांच्या नियुक्तीच्या वैधतेचा प्रश्न आहे, तर तो कोणत्याही वैयक्तिक सदस्याच्या नावावर नसून सोसायटीच्या नावावर असेल आणि म्हणूनच अध्यक्ष वैधरित्या निवडला गेला आहे की नाही हा सक्षम प्राधिकरणाच्या अधिकारक्षेत्राबाहेरचा मुद्दा आहे. कोणत्याही परिस्थितीत प्राधिकरणातील त्रुटी नवीन समिती नेमून दूर केल्या जातात. शिवाय, वैधानिक तरतुदींमुळे विकासकाला इमारतीतील फ्लॅट खरेदी करण्यापासून रोखले जात नाही आणि तसे केल्यास तो सोसायटीचा सदस्य बनतो आणि मोफाच्या कलम ११ (३) अन्वये अर्ज दाखल करण्यास अडथळा निर्माण करणार नाही.

67. इमारत पाडण्याबाबतच्या निष्कर्षासंदर्भात श्री. खांडेपारकर यांचे म्हणणे बरोबर आहे की, मोफाच्या कलम ११ नुसार प्रवर्तकाला त्याचे मालकी हक्क पूर्ण करून मोफाच्या कलम ४ अन्वये केलेल्या करारानुसार जमीन व इमारतीतील आपला हक्क, मालकी हक्क व हित कळविण्याचे बंधन घालण्यात आले आहे आणि कोणताही कालावधी मान्य न झाल्यास, त्यानंतर सोसायटीच्या नोंदणीच्या तारखेपासून 4 महिन्यांच्या विहित

कालावधीत. त्यामुळे वैधानिक सूचनेच्या अनुषंगाने इमारत पाडण्याच्या घटनेनंतर फ्लॅट खरेदीदारांचा जमिनीची वाहतुक मिळविण्याचा अधिकार किंवा फ्लॅट खरेदीदारांना तो कळविण्याचे प्रवर्तकाचे बंधन संपुष्टात येणार नाही, असे स्पष्ट झाले आहे. प्रवर्तक त्यांच्या वैधानिक जबाबदाऱ्यांची पूर्तता करू शकत नाहीत आणि नंतर इमारत पाडल्याने फ्लॅट खरेदीदारांचा कन्व्हेयन्स मिळविण्याचा अधिकार संपुष्टात आल्याचा दावा करून कन्व्हेयन्सचा अधिकार नाकारून डिफॉल्ट आपल्या फायद्याकडे वळवू शकत नाहीत. अशा पद्धतीचा अवलंब केल्यास थकबाकीदार प्रवर्तकांना त्यांच्या वैधानिक जबाबदाऱ्यांच्या पालनास जाणीवपूर्वक उशीर करण्याची आणि त्यानंतर प्रतिकूल घटना घडल्याच्या कारणास्तव फ्लॅट खरेदीदारांच्या हक्कांवर गदा आणण्याची मोकळीक मिळेल.

68. डीमड कन्व्हेयन्ससाठी अर्ज दाखल करण्याचे अधिकार अध्यक्ष व सचिवांना देण्याचा ठराव २४ जून २०१८ रोजी संमत करण्यात आला, तर नुकसानभरपाई रोखे तसेच प्रतिज्ञापत्रे १२ जून २०१८ रोजी नोटरी करण्यात आली आहेत, या कारणास्तव अर्ज दाखल करण्यासाठी प्राधिकरणाची चौकशी सक्षम प्राधिकरणाने अर्ज स्वीकारून नोटिसा बजावल्यानंतर आणि अर्ज उच्च न्यायालयाच्या रिमांडच्या दोन फेऱ्यांमधून

गेल्यानंतर कायम ठेवता येणार नाही. मोफा अंतर्गत नियमांच्या नियम १३ मध्ये सक्षम प्राधिकारी कार्यालयाला सादर केलेल्या अर्जाची छाननी करण्याचे काम दिले जाते आणि ते सादर करणाऱ्या व्यक्तीस तसे करण्याचा अधिकार आहे आणि अर्ज नोंदणीस परवानगी देणे मोफा कायदा आणि नियमांच्या तरतुदींचे पालन करते याची खात्री करून घेणे. फॉर्म-VIII मध्ये नोटीस पाठवून त्रुटी सुधारण्याची संधी दिली जाते सध्याच्या प्रकरणात याचिकाकर्त्याला अशी कोणतीही फॉर्म VIII नोटीस बजावण्यात आली नाही जेणेकरून ते त्रुटी दुरुस्त करू शकतील आणि पक्षकारांना नोटीस बजावणे म्हणजे अर्ज पूर्ण होणे होय. याचिकाकर्त्यांना कथित त्रुटी दूर करण्याची संधी न दिल्यास या विषयावर कोणताही प्रतिकूल निष्कर्ष निघू शकत नाही.

69. विकासकाने कुटुंबातील सदस्यांना आणि सहकाऱ्यांना कथित कमी किमतीत प्लॅट विकणे हा मुद्दा मोफाच्या कलम ११ अन्वये निर्णयात विचारात घेतला जाऊ शकत नाही. विकसित इमारतीतील सदनिका खरेदी करण्यासाठी मोफाने प्रवर्तक-विकासकाला कोणतेही बंधन घातलेले नाही आणि डीमड कन्व्हेयन्सची नोंदणी करताना प्लॅटवरील त्रुटीचे मुद्रांक शुल्क असल्यास महसूल अधिकाऱ्यांना वसूल करता येईल.

आपल्या मर्यादित कार्यक्षेत्रातील सक्षम प्राधिकरणाला फ्लॅट खरेदीदार कराराच्या वैधतेत जाण्याची आवश्यकता नाही.

70. श्री चिंतामणी बिल्डर्स विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य (2016) SCC Online Bom 9343 या निर्णयाने माझदा कन्स्ट्रक्शन (सुप्रा) मध्ये नमूद केलेली भूमिका स्पष्ट केली की डीमड कन्व्हेयन्स जारी केल्याने पक्षकारांचा हक्क, मालकी हक्क आणि हित संपुष्टात येणार नाही आणि मालकांनी सध्याच्या प्रकरणात केलेला हक्क, मालकी हक्क आणि हित प्रस्थापित करण्यासाठी दिवाणी खटला दाखल करण्याचा मार्ग खुला आहे. तथापि, दिवाणी खटला दाखल करणे मोफाच्या कलम 11 अंतर्गत आपले कर्तव्य पार पाडण्यासाठी सक्षम प्राधिकरणाच्या आड येणार नाही. सक्षम प्राधिकरणाने विकास कराराच्या वैधतेची बाह्य कारणे आणि मालकी हक्काचे वाद विचारात घेतले आहेत जे अयोग्य आहेत.

दिला जाणारा दिलासा :

71. सिडकोने दाखल केलेल्या प्रतिज्ञापत्रात म्हटले आहे की, भूसंपादन युनिट केस/ निवडा क्रमांक १५० नुसार हा भूखंड सिडकोकडे हस्तांतरित करण्यात आला असून १२.५ टक्के योजनेंतर्गत भूसंपादनाच्या बदल्यात २७ सप्टेंबर २००२ च्या वाटप पत्राद्वारे हा

भूखंड आंबो गाडगे व श्रीपत पाटील यांना देण्यात आला. सिडको व आंबो गाडगे व श्रीपत पाटील यांच्यात २५ नोव्हेंबर २००२ रोजी भाडेपट्टा करार झाला. सद्यस्थितीत हा विषय आंबो गाडगे आणि श्रीपत पाटील यांच्या नावावर आहे.

72. सिडको व मालक यांच्यात २५ नोव्हेंबर २००२ रोजी भाडेपट्टा करार झाला व त्याद्वारे संबंधित भूखंडावर इमारत बांधण्याचा परवाना मालकांना देण्यात आला. कराराच्या कलम ७ मध्ये अटीनुसार उभारण्यात येत असलेल्या बांधकामाचे प्रमाणपत्र मिळाल्यावर सिडकोकडून ६० वर्षांसाठी जमीन व इमारत भाडेतत्त्वावर देण्याची तरतूद आहे.

73. याचिकाकर्त्याच्या वैधानिक हक्काचा विचार करता, हा केवळ प्रवर्तकाचा अधिकार आहे जो याचिकाकर्त्यास कळविला जाऊ शकतो. बांधकामाचे प्रमाणपत्र मिळाल्यानंतर सिडकोकडून ६० वर्षांच्या कालावधीसाठी जमीन व इमारतीचा भाडेपट्टा घेण्याचा अधिकार भाडेकरारानुसार मालकांना होता. भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात आले असून त्यामुळे सिडकोकडून भाडेपट्टा घेण्याचा अधिकार संपुष्टात आला आहे. उत्तरात दिलेल्या प्रतिज्ञापत्रात सिडकोकडून विषयजमिनीच्या संदर्भात भाडेपट्टा देण्यास कोणतीही स्पर्धा नाही. भाडेपट्टा मिळविणे हा मालकांचा अधिकार असून तो मंजूर

करावा लागेल. डीमड असाइनमेंट ऑफ लीज देऊन सिडकोच्या मालकी हक्कात कोणताही हस्तक्षेप होत नाही, कारण सिडकोने कोणताही आक्षेप घेतलेला नाही, ज्यामुळे सिडकोमालकांना भाडेपट्टा मिळण्याचा अधिकार मिळाला असता.

74. मॉडेल फॉर्म-V प्लॅट खरेदीदार कराराच्या कलम १३ मध्ये इमारतीसह मालकाचा/ प्रवर्तकाचा हक्क, मालकी हक्क आणि हित आवश्यक हस्तांतर प्राप्त करून किंवा अंमलात आणून किंवा सोसायटीच्या बाजूने भाडेपट्टा देऊन हस्तांतरित करण्याची तरतूद आहे. त्यामुळे केवळ जमिनीचे हस्तांतरच नव्हे, तर भाडेपट्ट्याचे वाटप ही देखील आहे, हे स्पष्ट झाले आहे. सध्याच्या प्रकरणात डीमड कन्व्हेयन्सच्या अंमलबजावणीसाठी जरी अर्ज केला असला तरी सक्षम प्राधिकारी यांना सोसायटीच्या बाजूने भाडेपट्टा देण्याचा अधिकार आहे.

निष्कर्ष:

75. सक्षम प्राधिकरण मोफाच्या कलम ११ अन्वये अर्जावर निर्णय देताना मर्यादित अधिकारक्षेत्राचा वापर करते, जे पक्षकारांमध्ये केलेल्या करारांची वैधता आणि कायदेशीरता तपासण्यापर्यंत अधिकारक्षेत्र विस्तारत नाही. मालकी हक्काचा वाद झाल्यास मालकी हक्कासाठी ठोस दावा दाखल करणे हा उपाय आहे. सध्याच्या

प्रकरणात डीमड कन्व्हेयन्सचा अर्ज प्रामुख्याने या कारणास्तव फेटाळण्यात आला आहे की मालक आणि डेव्हलपर्स यांच्यातील करारामध्ये विकासकाला किंवा फ्लॅट खरेदीदारांना कोणताही अधिकार देण्यात आलेला नाही कारण ते नोंदणीकृत नसलेले दस्तऐवज आहेत. मर्यादित अधिकारक्षेत्राचा वापर करून कराराची वैधता ठरवता येत नव्हती, मालकांच्या नावे नियोजन परवानग्या मिळाल्या असल्या तरी मालक मोफाअंतर्गत "प्रवर्तक" होते आणि फ्लॅट खरेदीदारांच्या कराराला बांधील होते. मालक आणि विकासक यांच्यातील परस्पर वादामुळे फ्लॅट खरेदीदारांचा मोफा अंतर्गत प्रवर्तकाच्या हक्काचे कन्व्हेयन्स मिळविण्याचा अधिकार धोक्यात येऊ दिला जाऊ शकत नाही. मालकी हक्काचा वाद हा प्रलंबित दिवाणी खटल्यात दिवाणी न्यायालयात निर्णय घ्यावा लागणारा मुद्दा आहे आणि दिवाणी कार्यवाहीमध्ये हक्कांचे स्फटिकीकरण केले जाईल. प्रवर्तकाकडून वैधानिक जबाबदाऱ्यांचे पालन होत नसल्याचे सक्षम प्राधिकरणाच्या लक्षात आल्याने वैधानिक जबाबदाऱ्या पार पाडण्याशिवाय पर्याय नव्हता. तसे करण्याऐवजी सक्षम प्राधिकरणाने मालक आणि विकासकांच्या मालकी हक्काच्या वादात डोकावून याचिकाकर्त्याचा अर्ज फेटाळून लावला आहे.

76. सध्याच्या प्रकरणात, सक्षम प्राधिकरणाने मालकी हक्काच्या वादावर याचिकाकर्त्यांना दिलेला नकार जो घटनेच्या अनुच्छेद 227 अंतर्गत हस्तक्षेपाची हमी देणाऱ्या अधिकारक्षेत्रातील त्रुटी आहे.

परिणामी, याचिका यशस्वी होते. वरील चर्चेच्या अनुषंगाने खालील आदेश दिले जातात-

:हुकूम:

- (a) डीमंड कन्व्हेयन्स ॲप्लिकेशन क्रमांक 6236 मध्ये सक्षम प्राधिकरणाने 2023 च्या 18 जानेवारी 2023 रोजी दिलेला आदेश रद्द बातल ठरवला जातो.
- (b) 2023 चा डीमंड कन्व्हेयन्स ॲप्लिकेशन क्रमांक 6236 याचिकाकर्त्यास विषय भूखंडाच्या संदर्भात भाडेपट्टा हक्क देण्यासाठी प्रमाणपत्र जारी करण्याच्या मर्यादित हेतूने सक्षम प्राधिकरणाकडे पाठविला जातो.

77. वरील अटींमध्ये नियम निरपेक्ष करण्यात आला आहे.

78. रिट याचिकेचा निपटारा लक्षात घेता, प्रलंबित दिवाणी/अंतरिम अर्जांमध्ये विचारार्थ काहीही शिल्लक राहत नाही आणि ते निकाली काढले जातात.

[शर्मिला देशमुख, जे.]

79. यावेळी प्रतिवादी क्रमांक ५ व ६ ची बाजू मांडणारे ज्येष्ठ वकील गोडबोले यांनी सध्याच्या निकालाला स्थगिती देण्याची मागणी केली. अधिकृत संकेतस्थळावर निकाल अपलोड केल्याच्या तारखेपासून सहा आठवड्यांच्या कालावधीसाठी या निर्णयाला स्थगिती देण्यात आली आहे.

[शर्मिला देशमुख, 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