मुंबई दिवाणी अपिलीय अधिकारक्षेत्रात उच्च न्यायालयात न्यायनिवाड्यात

२०२४ च्या आदेश क्रमांक ३६२ मधील अपील

१. सतीश मुरलीधर इनामदार वय ६६ वर्षे,

व्यवसाय:- निवृत्त

२. श्रीमती स्वप्ना सतीश इनामदार वय ६२ वर्षे,

व्यवसाय:- गृहिणी दोघे राहणार खोली क्रमांक २०२,

दुसरा मजला,एस.जी. बर्वे मार्ग, नेहरू नगर इमारत,

क्र.३०, प्रेरणा बिल्डिंग, कुर्ला (पूर्व),
मुंबई – ४०० ०२४. ... अपीलकर्ते
मूळ. फिर्यादी

विरूध्द

१. श्री. अमोघ सावंत, अमोघ सावंत आणि मेसर्स अदित

एंटरप्रायझेसचे एकमेव मालक, वय: ५५ वर्षे, व्यवसाय,

कार्यालयाचा पत्ता ५,

सूर्याजी निवास, २००, सेनापती बापट मार्ग,

दादर (पश्चिम), मुंबई – ४०० ०२८.

२. नेहरू नगर विद्युत विलास सहकारी संस्था हाउसिंग सोसायटी लि.,

इमारत क्रमांक १४८, नेहरू नगर, कुर्ला-३, कुर्ला (पूर्व),

मुंबई ४०० ०२४ येथे नोंदणीकृत कार्यालय आहे.

३. श्री. रमेश ई. मेहेत्रे, नेहरू नगर विद्युत विलासको-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग सोसायटी लि. चे अध्यक्ष, पत्ता : इमारत क्रमांक १४८,नेहरू नगर विद्युत विला सीएचएसएल,नेहत्रु नगर, कुर्ला पूर्व, मुंबई ४०० ०२४.

४. संतोष शिंदे, नेहरू नगरचे सचिव विद्युत विलास

को-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग सोसायटी लि. चे सचिव,

सध्या रा. १६/७०२, गणेश कृपा सीएचएसएल,

नेहरू नगर, कुर्ला (पूर्व),मुंबई ४०० ०२४.

५. मेसर्स काबरा इन्फ्रास्ट्रक्चर अँड डेव्हलपर्स एलएलपी,

१० वा मजला कमला हब, जेव्हीपीडी योजना, एन.एस.रोड,

विलेपार्ले (पश्चिम),मुंबई ४०० ०४९. ... प्रतिवादी /मूळ. प्रतिवादी

सह

२०२५ चा अंतरिम अर्ज (एसटी) क्रमांक २७६१४

सह

२०२४ च्या आदेश क्रमांक ३६२ मधील अपील
मधील

२०२४ चा अंतरिम अर्ज क्रमांक ८५६९

सह

२०२४ च्या आदेश क्रमांक ३६४ मधील अपील

सह

२०२५ चा अंतरिम अर्ज (एसटी) क्रमांक ३७६१७

सह

२०२४ च्या आदेश क्रमांक ३६४ मधील अपील

मधील

२०२४ चा अंतरिम अर्ज क्रमांक ८५७०

सह

२०२४ च्या आदेश क्रमांक ३६७ मधील अपील

सह

२०२५ चा अंतरिम अर्ज (एसटी) क्रमांक २७६२१

सह

२०२४ च्या आदेश क्रमांक ३६७ मधील अपील

मधील

२०२४ चा अंतरिम अर्ज क्रमांक ८५७४

सह

२०२४ च्या आदेश क्रमांक ३६६ मधील अपील

सह

२०२५ चा अंतरिम अर्ज (एसटी) क्रमांक २७६२०

सह

२०२४ च्या आदेश क्रमांक ३६६ मधील अपील

मधील

२०२४ चा अंतरिम अर्ज क्रमांक ८५७२

सह

२०२४ च्या आदेश क्रमांक ३६३ अपील

सह

२०२५ चा अंतरिम अर्ज (एसटी) क्रमांक २७६१६

सह

२०२४ च्या आदेश क्रमांक ३६३ मधील अपील

मधील

२०२४ चा अंतरिम अर्ज क्रमांक ९२९९

सह

२०२४ च्या आदेश क्रमांक ३६५ मधील अपील

सह

अंतरिम अर्ज (एसटी) क्रमांक २७६१९/२०२५

सह

२०२४ च्या आदेश क्रमांक ३६५ मधील अपील

मधील

२०२४ चा अंतरिम अर्ज क्रमांक ८५७१

सह

२०२४ च्या आदेश क्रमांक ३६८ मधील अपील

सह

२०२५ चा अंतरिम अर्ज (एसटी) क्रमांक २७६२३

सह

२०२४ च्या आदेश क्रमांक ३६८ मधील अपील

मधील

२०२४ चा अंतरिम अर्ज क्रमांक ८५७५

सह

२०२४ च्या आदेश क्रमांक ३६९ मधील अपील

सह

अंतरिम अर्ज (एसटी) क्रमांक २०२५ सह २७६२४

२०२४ च्या आदेश क्रमांक ३६९ मधील अपील

मधील

२०२४ चा अंतरिम अर्ज क्रमांक ८५७७

अपीलकर्त्यांसाठी श्री. किशोर पाटील, यांच्यासह श्री. अभिषेक मटकर, कु. वैष्णवी गुजराती आणि श्री. संकेत दोरुगडे.

प्रतिवादी क्रमांक २ साठी श्री. अंकित लोहिया,यांच्यासह कु. अदिती भट्ट आणि श्रीमती ममता हरवानी, श्री. धीरेन शाह.द यांच्या मार्फत

श्री. जेनिफर मायकेल, यांच्यासह श्रीमती रिद्धी धमेचा, यांच्यामते श्रीमती नेहा शाह प्रतिवादी क्रमांक ५ साठी.

कोरम : कमल खाता, जे.
राखीव : १६ ऑक्टोबर २०२५.
जाहिर केला : ४ नोव्हेंबर २०२५

निर्णय:

१. ४ एप्रिल २०२४ रोजीच्या आदेशाला आव्हान देणारे हे अपील न्यायचौकशी न्यायालयाने २०२४ च्या एस.सी. दावा क्रमांक ९८/२०२४ च्या प्रस्तावाची सूचना क्रमांक २८२ च्या नोटीसमध्ये, २०२३ च्या एस.सी. दावा क्रमांक ९७ मधील २०२४ च्या प्रस्तावाची सुचना क्रमांक २२९ ची नोटीस, २०२३ च्या एस.सी. दावा क्रमांक ३१४५ मधील २०२४ च्या

प्रस्ताव क्रमांक २३४ ची नोटीस, २०२३ च्या एस.सी. दावा क्रमांक १०१ मधील २०२४ च्या प्रस्तावा क्रमांक २२८ ची नोटीस, २०२३ च्या एस.सी. दावा क्रमांक ३१४६ मधील २०२४ च्या प्रस्ताव क्रमांक २३३ ची नोटीस, २०२३ च्या एस.सी. दावा क्रमांक १०० मधील २०२४ च्या प्रस्ताव क्रमांक २३० ची सूचना आणि २०२३ च्या एस.सी. दावा क्रमांक ९७ मधील २०२४ च्या प्रस्ताव क्रमांक २३२ ची सूचना ज्याद्वारे अपीलकर्त्यांची अंतरिम सवलती मागणारी प्रस्तावांची सूचना फेटाळण्यात आली. प्रस्तावांच्या नोटीसनुसार, अपीलकर्त्यांनी अंतरिम मागणी केली होती प्रतिवादी क्रमांक २ ते ५ ला अपीलकर्त्यांच्या स्पष्ट संमतीशिवाय दाव्याच्या मालमत्तेवर कोणतेही विध्वंस किंवा बांधकाम कार्य करण्यापासून रोखणे. अपीलकर्त्यांनी पुढे प्रतिवादींना बांधकाम सुरू असलेल्या इमारतीच्या मंजूर इमारतीच्या योजनांमध्ये बदल करण्यापासून आणि दावा मालमत्तेवर बांधल्या जाणार् या प्रस्तावित नवीन इमारतीतील कोणत्याही सदनिका विक्री, हस्तांतरण किंवा अन्यथा प्रतिबंधित करण्यापासून रोखण्याचा हुकूम मागितला होता.

२. अपीलकर्ते तृतीय-पक्ष सदनिका खरेदीदार आहेत. प्रतिवादी क्रमांक २ द्वारे सुरू केलेला पुनर्विकास प्रकल्प - प्रतिवादी क्रमांक १, पूर्वीचा विकासक यांच्याद्वारे सोसायटी. प्रतिवादी क्रमांक २ - सोसायटीकडे सर्वेक्षण क्रमांक २२९ च्या जमिनीत भाडेपट्टीचे अधिकार आहेत आणि २६७ आणि सीटीएस क्रमांक ६ (भाग) आणि मौज कुर्ला 'III', नेहरू नगर, कुर्ला (पूर्व), मुंबई - ४०००२४, वांद्रे आणि मुंबई शहर जिल्ह्यातील नोंदणी उप-जिल्ह्यातील सीमांकनानुसार ७३९.३१ चौरस मीटर क्षेत्रफळ आहे, तसेच अभिहस्तांतर करारानुसार १०१९.४७ चौरस मीटर आकाराची इमारत आहे. दाव्याची जमीन म्हाडाने प्रतिवादी क्र.२ला २४ जून १९९१ रोजीच्या नोंदणीकृत भाडेकराराच्या अंतर्गत भाडेतत्त्वावर दिली आहे.

३. या अपीलांमुळे असा प्रश्न उपस्थित होतो की तृतीय-पक्ष सदनिका खरेदीदार - जे विकसकाद्वारे त्यांचे अधिकार मिळवतात ज्याची सोसायटीने नियुक्ती अखेरीस संपुष्टात आणली आहे आणि ज्यांच्या समाप्तीची पुष्टी लवादाद्वारे केली जाते - नवीन विकसकाद्वारे सोसायटीच्या मालमत्तेत किंवा त्याच्या पुनर्विकास प्रकल्पात कोणताही अधिकार, हक्क किंवा स्वारस्य सांगू शकतात किंवा लागू करू शकतात.

४. अपीलकर्ते आणि प्रतिवादींचे विद्वान वकील सादर करतात की या अपीलांचा सामान्य आदेशाद्वारे निपटारा केला जाऊ शकतो. दोन्ही वकिलांचे प्रतिस्पर्धी म्हणणे ऐकल्यानंतर आणि ते पाहिल्यावर अभिलीखीत वरून, मी शेवटी अपील निकाली काढण्यासाठी पुढे जातो.

सोसायटी "प्रवर्तक" म्हणून पात्र आहे की नाही:

५. अपीलकर्त्यांचा असा युक्तिवाद आहे की सोसायटीने भूखंडाची मालकी असल्याने आपल्या मालमत्तेच्या पुनर्विकासासाठी पूर्वीच्या विकासकाशी विकास करार केला होता, म्हणून ते महाराष्ट्र मालकीच्या सदनिकांच्या (बांधकाम, विक्री, व्यवस्थापन आणि प्रप्रस्तावाची सुचनाचे नियमन) च्या अर्थानुसार 'प्रवर्तक' म्हणून पात्र ठरते हस्तांतरण) अधिनियम, १९६३ ("एमओएफए").

मागील निर्णयांमध्ये फरक करणे:

६. असा युक्तिवाद केला जातो की, वैदेही आकाश हाऊसिंग प्रायव्हेट लिमिटेड[1] आहे. स्पष्टपणे वेगळे आहे. त्यातील विद्वान एकल न्यायाधीश प्रलंबित दाव्यात प्रस्तावाच्या सूचनेवर काम करत होते आणि एमओएफए अंतर्गत सोसायटीच्या जबाबदाऱ्यांबद्दल

1 २०१४ एससीसी ऑनलाइन बॉम

केवळ प्रथमदर्शनी निरीक्षणे केली. न्यायालयाने प्रथमदर्शनी असे म्हटले आहे की, सोसायटीला 'प्रवर्तक' म्हणून वागवण्याचा किंवा खरेदीदारांच्या बाबतीत प्रवर्तक-स्तरीय जबाबदार् या लादण्याचा कोणताही आधार नाही. हे देखील निदर्शनास आले की, प्रथमदर्शनी खरेदीदारांना सोसायटीविरूद्ध त्यांच्या वैयक्तिक कराराची विशिष्ट कामगिरी शोधण्याचा अधिकार नाही. हा आदेश, स्वरूपाचा अंतरिम असल्याने, शेवटी पक्षकारांच्या अधिकारांचा निर्णय घेत नव्हता आणि त्या प्रकरणाच्या विशिष्ट तथ्यांपुरता मर्यादित होता. शिवाय, त्या प्रकरणात, फिर्यादी विकासकाने त्याच्या हक्कापेक्षा जास्त जागा विकली होती आणि सोसायटीला 'प्रवर्तक' या व्याख्येनुसार समाविष्ट केले जाऊ नये, हा न्यायालयाचा प्रथमदर्शनी निष्कर्ष त्या अतिरिक्त विक्रीपुरताच मर्यादित होता.

७. पुढे असा युक्तिवाद केला जातो की फरहत को-ऑप. एचएसजी सोसायटी लि.[2]वैदेही आकाश (सुप्रा) मध्ये विचारात घेतले गेले नाही. आसाम राज्य विरुद्ध बराक उपस्थानिक डीयू कर्मचारी संस्थेवर अवलंबून राहून असा [3]युक्तिवाद केला जातो की एखाद्या विषयावर निर्णायकपणे निर्णय न घेणारा अंतरिम आदेश उदाहरण म्हणून काम करू शकत नाही. त्यानुसार, तो दावा शहर दिवाणी न्यायालय मुंबईत प्रलंबित असल्याने, वैदेही आकाशवर विसंबून राहणे चुकीचे आहे.

८. अपीलकर्त्यांनी पुढे सादर केले की गोरेगाव पर्ल सीएचएसएल विरुद्ध डॉ. सेमा महादेव पर्येकर आणि इतर, [4]तथ्यांवर भिन्न आहेत. सध्याचे अपील त्यांच्या संबंधित सामंजस्य करार आणि वाटप पत्रांसह एमओएफए जबाबदाऱ्यांची अंमलबजावणी करण्याची मागणी करणाऱ्या खटल्यातील प्रस्तावाच्या सूचनेमधून उद्भवले आहे. येथे,

2 (२०१४) ६ एमएएच एलजे ६९४

3 २००९ (५) एससीसी ६९४

4 २०१९ एससीसी ऑनलाइन बॉम ३२७४

सोसायटीने १४ सप्टेंबर २०१५ रोजी प्रतिवादी क्रमांक १ चे विकास अधिकार संपुष्टात आणले आणि लवादाची मागणी केली, ज्याचा शेवट ७ नोव्हेंबर २०२२ रोजी अंतिम निवाड्यात झाला. समाप्ती रद्द करण्याचा विकासकाचा प्रतिदावा या निवाड्याने फेटाळून लावला.

९. अभिलिखीतमध्ये पुढे असे दिसून आले आहे की सोसायटी विद्वान लवादाच्या लक्षात आणून देण्यात अपयशी ठरली की २०११ च्या पुरवणी कराराची अंमलबजावणी करूनही पूर्वीच्या विकासकाने त्यांच्या नावे अंमलात आणलेले करार किंवा वाटप पत्रे असलेले तृतीय-पक्ष खरेदीदार अस्तित्वात आहेत.

१०. परिणामी, विद्वान लवादाला संधी मिळाली नाही तृतीय-पक्ष खरेदीदारांच्या हक्कांच्या समस्येचे निराकरण करा. हे देखील स्पष्ट आहे की सोसायटीला हे पूर्णपणे माहित होते की प्रतिवादी क्रमांक १ ने विकास करारांतर्गत प्रदान केलेल्या अधिकाराच्या आधारे मुक्त-विक्री घटकांवर तृतीय-पक्षाचे अधिकार तयार केले आहेत.

११. म्हणूनच, सध्याचे प्रकरण एका वेगळ्या पायावर उभे आहे. फिर्यादी त्यांच्या संबंधित विक्री करार, सामंजस्य करार किंवा वाटप पत्रांनुसार प्रतिवादी क्रमांक १ द्वारे त्यांना वाटप करण्यास सहमत असलेल्या सदनिकेचे बांधकाम आणि / किंवा ताबा शोधतात. असा युक्तिवाद केला जातो की सोसायटी आणि नवीन विकसकाने पूर्वीच्या विकासकाने तयार केलेल्या अधिकारांना मान्यता देण्यास नकार दिला आहे आणि प्रस्तावित इमारतींमध्ये सदनिका आरक्षित केले आहेत, ज्यामुळे अपीलकर्ते - ज्यांनी त्यांच्या कष्टाने कमावलेले पैसे गुंतवले आहेत - त्यांना सुधारणे शक्य झाले नाही. गोरेगाव

पर्ल (सुप्रा) मधील तथ्यात्मक साचा अशा प्रकारे भौतिकदृष्ट्या वेगळे आहे, विशेषत: लवादाच्या निष्कर्षांच्या दृष्टीने, आणि म्हणूनच सध्याच्या प्रकरणात लागू होत नाही.

१२. दीपक प्रभाकर ठाकूर विरुद्ध म्हाडा आणि इतर.[5] देखील वेगळे आहे त्या प्रकरणाच्या विपरीत, येथे अपीलकर्त्यांनी म्हाडाने जारी केलेल्या आयओएला आव्हान दिले नाही किंवा त्यांनी विध्वंस रोखण्याचा प्रयत्न केला नाही. त्यांचे दावे नोंदणीकृत विक्री करार, सामंजस्य करार आणि पूर्वीच्या लोकांनी अंमलात आणलेल्या वाटप पत्रांच्या आधारे आधारित आहे. विकसक आहे. ते पुनर्विकासाला विरोध करत नाहीत. त्याऐवजी, ते प्रतिवादी क्रमांक १, २ आणि ५ विरूद्ध एमओएफए जबाबदाऱ्या या लागू करण्याचा प्रयत्न करतात. शिवाय, सध्याचा प्रकल्प रेरा अंतर्गत नोंदणीकृत नसल्याने गोरेगाव पर्लमध्ये केलेली निरीक्षणे लागू होणार नाहीत.

१३. खाली नमूद केलेल्या कागदपत्रांच्या आधारे असा दावा केला जातो की सोसायटी प्रत्यक्षात एमओएफएच्या अर्थाच्या आत एक 'प्रवर्तक' होती आणि सोसायटी आणि अपीलकर्ते यांच्यात कराराची स्पष्ट गोपनीयता अस्तित्वात होती.

- (i) सोसायटी या प्रकरणात 'प्रवर्तक' आहे, आणि (ii) अपीलकर्त्यांशी कराराची खाजगीपणा आहे: -

अनुक्रम क्रमांक	तपशील	पृष्ठ क्र.
१]	डी.ए. दिनांक २८/०४/२००८ सोसायटी आणि आर.१	१४

5 २०२३ एससीसी ऑनलाइन बॉम २२३४

	दरम्यान: कलम ११ आणि १२ – विकासकाला अतिरिक्त मजले ५ वा मजला बांधण्याचा आणि त्याच्या आवडीच्या खरेदीदाराला घरे विकण्याचा आणि कराराची अंमलबजावणी करण्याचा अधिकार आहे. विकासक नवीन सदनिका खरेदीदारांकडून समभाग / प्रवेश शुल्काची रक्कम गोळा करेल आणि ती सोसायटीला सुपूर्द करेल.	(सीओडी)
२]	जीपीए दिनांक २६/०६/२००८ सोसायटीद्वारे आर.१ पर्यंत: * अध्यक्ष जयंत कोगेकर यांच्यामार्फत अंमलात आणले [एन.एम. आणि ए.ओ.मध्ये दाखल केलेले उत्तर, त्याच व्यक्तीने, पीओएच्या विरोधात भूमिका घेतली] * कलम.३९ – R.१ विकासास पुढे नेण्यासाठी करार, करार इ. दाखल करण्यासाठी उप-निबंधकासमोर हजर राहणे. * कलम.४४ - "कलम करणे, अंमलात आणणे आणि वितरित करणे.	७१ (सीओडी) ८६ (सीओडी) ८८ (सीओडी)

	युनिट्स / जागेच्या विक्रीसाठी मॉडेल करार...." आणि "प्रामाणिक पैसे आणि / किंवा पूर्ण विचार प्राप्त करण्यासाठी..."	८८ (सीओडी)
	*कलम.४५ - "... नोंदणीसाठी दाखल करण्यासाठी अधिकृत आणि अधिकार, असे सर्व करार विक्रीसाठी", आणि "... आणि त्याची अंमलबजावणी मान्य करणे..."	९० (सीओडी)

	*कलम.४९ - सोसायटी मुखत्यार सर्व कृतींना मान्यता देते आणि पुष्टी करते.	
३]	पुरवणी करार दिनांक १७/०१/२०११ (नोंदणी. दिनांक २१/०४/२०११) :- *कलम. ११ – विकासकाने सदनिका खरेदीदारांकडून समभाग / प्रवेश शुल्क वसूल करून ते सोसायटीकडे सुपूर्द करावे. *कलम १३ - विकासक ६ महिन्यांच्या देखभालीसाठी नवीन सदनिका खरेदीदारांकडून रक्कम गोळा करेल आणि जमा करेल.	११३ (सीओडी) ११४ (सीओडी)
४]	दिनांक ०४/१०/२०२३ रोजी प्रतिवादी.२ आणि प्रतिवादी.५ दरम्यान:- * कलम ७ - मालमत्तेच्या किंवा त्याच्या काही भागाच्या संदर्भात कोणताही दावा किंवा मागणी सोसायटीने स्वत: च्या खर्चाने निकाली काढली पाहिजे. टीप: एमओएफएच्या कलम ८ नुसार अपीलकर्त्यांना जमीन आणि इमारतीवर वैधानिक शुल्क तयार केले आहे [पहा जी. स्वामीनाथन विरुद्ध शिवराम सहकारी गृहनिर्माण संस्था आणि इतर., रिट याचिका क्र.१८६९ ऑफ १९८२ चा निर्णय २४/०२/१९८३ आणि २५/०२/१९८३]	226 (सीओडी)

५]	काही अपीलकर्ते / वादी आणि प्रतिवादी.१ यांच्यात विक्रीसाठी नोंदणीकृत करार :- * या करारांमध्ये, प्रतिवादी.२ सोसायटीने पुष्टी देणारा पक्ष म्हणून स्वाक्षरी केली आहे;	८१ (ए0)
	• जीपीएचे कलम (वर नमूद केलेले) आणि ई.ओ.डब्ल्यू.समोर नोंदविलेले सोसायटी अध्यक्षांचे निवेदन लक्षात घेता, सोसायटी या करारांच्या अज्ञानाचा दावा करू शकत नाही.	
६]	इतर काही अपीलकर्त्यांच्या विक्रीसाठी नोटरीकृत करार :- * हे करार देखील सोसायटीच्या जीबीएमच्या निर्णयाचा आणि डीए, जीपीए आणि पुरवणी कराराचा संदर्भ देतात. या करारांशी जोडलेले शीर्षक प्रमाणपत्र डीए आणि जीपीए देखील संदर्भित करते.	
७]	इतर काही अपीलकर्त्यांचे सामंजस्य करार / वाटप पत्रे • हे चांगले ठरले आहे की वाटप पत्रे / नोंदणीकृत नसलेल्या करारांवर आधारित एमओएफए जबाबदाऱ्यांच्या अंमलबजावणीसाठी दावे कायम ठेवण्यायोग्य आहेत [टीपः राखी कमल ठाकूर मधील निर्णयही या भूमिकेला प्रतिवादी २ पुष्टी देतो].	

१४. दुसऱ्या बाजूला, असा युक्तिवाद केला जातो - आणि मला या सादरीकरणमध्ये योग्यता आढळली आहे की हा मुद्दा यापुढे यात स्पष्टीकरण नाही आणि निष्कर्ष काढला आहे या सन्माननीय न्यायालयाचे अनेक निर्णय, यासह:

(१) वैदेही आकाश हाऊसिंग प्रा. लि. विरुद्ध डी. एन. नगर सी.एच.एस. युनियन लिमिटेड आणि इतर २०१४ मध्ये नोंदवले एससीसी ऑनलाइन बॉर्न ५०६८; [परिच्छेद ८० ते ९३]

(२) २०१९ मध्ये गोरेगाव पर्ल सीएचएस लिमिटेड विरुद्ध डॉ. सीमा महादेव पर्येकर आणि इतर अहवाल एससीसी ऑनलाईन बॉम ३७२४; [परिच्छेद ६ ते ८]

(३) दीपक प्रभाकर ठाकूर आणि इतर. विरूध्द म्हाडा आणि इतर. २०२३ मध्ये नोंदवले गेले SCC ऑनलाइन बॉम २२३४; [परिच्छेद ८ ते १४]

(४) कपिलकुंज सीएचएस लिमिटेड विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १२/१ डिसेंबर २०२३ रोजी रिट याचिका दाखल करण्याचा निर्णय २०२१ ची याचिका क्रमांक २१५७; [परिच्छेद २३, ४१, ४२]

(५) राखी कमल ठाकूर विरुद्ध पुनर्बांधणी आणि इतर. ३१ ऑगस्ट २०२३ रोजी आदेश क्रमांक ५३४ च्या अपिलावर निर्णय देण्यात आला.
२०२३; [परिच्छेद १५, २०, २५ ते ३०]

(६) टुविन कन्स्ट्रक्शन्स एलएलपी विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर. ९ सप्टेंबर २०२५ रोजी २०२५ च्या रिट याचिका क्रमांक १६७३ मध्ये निर्णय देण्यात आला; [परिच्छेद १२ ते १६]

१५. वैदेही आकाश (सुप्रा) मध्ये, या न्यायालयाने माझ्यासमोर आता आग्रहाने केलेला युक्तिवाद स्पष्टपणे फेटाळून लावला - की कराराची अंमलबजावणी केली गेली विकास कराराच्या निर्वाह दरम्यान संपुष्टात आलेल्या विकसकाद्वारे सोसायटीला बांधले जाते, किंवा सोसायटी स्वतःच जमीन मालक म्हणून, एमओएफए अंतर्गत "प्रवर्तक" चा दर्जा स्वीकारते, आणि तृतीय-पक्ष खरेदीदारांना जबाबदार बनते.

(१) विद्वान एकल न्यायाधीशांनी असे म्हटले आहे की संपुष्टात आलेल्या विकसकाशी केलेल्या कराराच्या अंतर्गत खरेदीदारांना सोसायटीशी करार करण्याची कोणतीही गोपनीयता नाही; त्यांचे अधिकार पूर्णपणे विकास करारांतर्गत विकासकाच्या उपजीविकेच्या अधिकारांपासून व्युत्पन्न आणि अवलंबून आहेत. एकदा सोसायटीने तो करार कायदेशीरपणे रद्द केला की, विकसकाचे अधिकार आणि परिणामी खरेदीदारांचे अधिकार संपुष्टात येतात.

(२) न्यायालयाने पुढे स्पष्ट केले की सोसायटी, जमीन मालक असल्याने, तृतीय-पक्ष खरेदीदारांच्या तुलनेत एमओएफए अंतर्गत "प्रवर्तक" च्या वैधानिक जबाबदाऱ्यांसह लादली जाऊ शकत नाही. त्यांचे उपाय, जर काही असतील तर, केवळ नुकसानभरपाईच्या पूर्वीच्या विकासकाच्या विरोधात आहेत, सोसायटी किंवा नव्याने नियुक्त केलेल्या विकासकाविरूद्ध नाही. महत्त्वाचे म्हणजे, न्यायालयाने यावर जोर दिला की पुनर्विकास प्रकल्प प्रामुख्याने सोसायटीच्या सदस्यांसाठी कायमस्वरूपी घरे सुरक्षित करण्यासाठी अस्तित्वात आहेत. हे उद्दीष्ट धोक्यात आणणार् या तृतीय-

पक्षाच्या खरेदीदारांना कोणताही दिलासा अन्यायकारक असेल, कारण यामुळे सदस्यांच्या पुनर्वसनाच्या अधिकारांना अडथळा येईल किंवा पराभूत होईल. [परिच्छेद ८० ते ९३]

१६. गोरेगाव पर्ल (सुप्रा) मध्ये रेराच्या आगमनानंतरही या तत्त्वाचा पुनरुच्चार करण्यात आला. न्यायालय, व्याख्यांची तुलना केल्यावर एमओएफए आणि रेरा अंतर्गत "प्रवर्तक" यांनी असे म्हटले आहे की वैदेही आकाश या क्षेत्रावर राज्य करत आहे. ग्राहक संरक्षण आणि पारदर्शकतेला प्रोत्साहन देण्यासाठी 'रेरा' लागू करण्यात आला असला तरी त्याचा विस्तार होत नाही. जमीन मालक म्हणून सोसायटीची दायित्वे आणि समाप्त झालेल्या विकसकाद्वारे दावा करणार् या खरेदीदारांच्या तुलनेत. [परिच्छेद ६ ते ८]

१७. हेच प्रमाण राखी कमल ठाकूर मध्ये सातत्याने लागू करण्यात आले होते (सुप्रा). [परिच्छेद १५, २०, २५ ते ३०]

१८. दीपक ठाकूर (सुप्रा) मध्ये, या न्यायालयाच्या खंडपीठाने वैदेहीत नमूद केलेल्या तत्त्वांचे स्पष्टपणे समर्थन केले आणि पुष्टी केली आकाश आणि गोरेगाव पर्ल. [परिच्छेद ८ ते १४]

१९. कपिलकुंज (सुप्रा) मध्ये, विभागीय खंडपीठाने पुन्हा सांगितले की:

(१) पूर्वीच्या विकासकाने केलेला तृतीय-पक्ष विक्री करार सोसायटीच्या सदस्यांच्या अधिकारांशी तडजोड करू शकत नाही किंवा कमी करू शकत नाही;

(२) तृतीय-पक्ष खरेदीदारांना कोणताही अधिकार नाही, शीर्षक किंवा सोसायटीच्या मालमत्तेत स्वारस्य;

(३) विकास करार संपुष्टात आल्यावर, कोणतेही अतिरिक्त एफएसआय किंवा बांधकाम करण्यायोग्य क्षेत्र केवळ जमा होते सोसायटीला, पुनर्विकास खर्च पूर्ण करण्यासाठी; आणि

(४) सोसायटी दरम्यान कराराची कोणतीही खाजगी नाही आणि असे तृतीय-पक्ष खरेदीदार. [परिच्छेद २३, ४१, ४२]

२०. अगदी अलीकडेच, टुविन कन्स्ट्रक्शन्स (सुप्रा) मध्ये, या न्यायालयाच्या विभागीय खंडपीठाने स्पष्ट केले की नवीन विकासकाला पूर्वीच्या विकासकाच्या वाटपाच्या दायित्वांसह लादले जाऊ शकत नाही. विकासक बदलण्यासाठी किंवा नवीन प्रकल्प नोंदणीसाठी अशा वाटपकर्त्यांची संमती मिळविण्याचा रेरा अधिकाऱ्यांचा आग्रह चुकीचा समजला गेला. न्यायालयाने पुन्हा सांगितले की, संपुष्टात आलेल्या विकसकाद्वारे दावा करणाऱ्या खरेदीदारांच्या संदर्भात सोसायटी किंवा तिचा नवीन विकासक यांना सह-प्रवर्तक म्हणून मानले जाऊ शकत नाही. [परिच्छेद १२ ते १६].

२१. उपरोक्त निर्णयांद्वारे सध्याचे प्रकरण पूर्णपणे समाविष्ट केले गेले आहे. या न्यायालयाचे सुसंगत मत असे आहे की समाप्त झालेल्या विकसकाद्वारे दावा करणारे खरेदीदार सोसायटी किंवा नव्याने नियुक्त केलेल्या विकसकाविरूद्ध कोणतेही अधिकार देऊ शकत नाहीत किंवा लागू करू शकत नाहीत. त्यांचे उपाय, जर असतील तर, पूर्वीच्या विकासकाविरूद्ध नुकसानभरपाईच्या दाव्यापुरते मर्यादित आहेत.

२२. एएसएफ बिल्डटेक प्रा. लि. विरूध्द शापूरजी पालोनजी अँड कंपनी प्रा. लि. माननीय[6] सर्वोच्च न्यायालयाने स्पष्ट केले की जिथे मुख्य न्यायाधीश किंवा त्यांचे पदनाम अधिकारी लवाद कायद्यांतर्गत एखादा मुद्दा प्रत्यक्षात निश्चित करतात, अशा निर्णयाचे वर्णन केवळ "प्रथमदर्शनी" म्हणून केले जाऊ शकत नाही. पक्षांचे म्हणणे ऐकून घेतल्यानंतर अखेर निर्णय झाल्यानंतर, तो प्रथमदर्शनी असू शकत नाही, परंतु कायद्याने बंधनकारक निर्णय असेल. या निकालात हे अधोरेखित केले गेले आहे की लवाद न्यायाधिकरण अशा मुद्द्यांना पुन्हा उघडू शकत नाही, जे केवळ सक्षम न्यायालयाद्वारे अडथळा आणू शकतात. या निरीक्षणांवरून हे स्पष्ट होते की एखाद्या निर्णयात "प्रथमदर्शनी" या शब्दाचा वापर केल्याने निर्णयाचा बंधनकारक प्रभाव कमी होत नाही - एकदा न्यायालय निर्णयावर पोहोचले की ते एक उदाहरण म्हणून कार्य करते.

२३. त्याचप्रमाणे, या न्यायालयाच्या विभागीय खंडपीठाने दीपक प्रभाकर ठाकूर (सुप्रा), ज्याने पुनर्विकास वादात तृतीय-पक्ष खरेदीदारांशी देखील व्यवहार केला, असे नमूद केले की वैदेही आकाश (सुप्रा) मध्ये विद्वान एकल न्यायाधीशांनी असे निरीक्षण नोंदवले होते

---

6 (२०२५) ९ एससीसी 76: २०२५ एससीसी ऑनलाइन एससी १०१६ पृष्ठ १५१ वर

की सोसायटीला प्रवर्तक म्हणून वागणूक देण्यासाठी "प्रथमदर्शनी कोणतेही प्रकरण नाही". असे असले तरी, खंडपीठाने असे म्हटले आहे की ते "कायद्यावरील या सर्व निष्कर्षांशी आदरपूर्वक सहमत आहेत" आणि "वैदेही आकाशची जोरदार पुष्टी केली". एकल-न्यायाधीशांच्या युक्तिवादाचे स्पष्टपणे समर्थन करून, विभागीय खंडपीठाने त्या निरीक्षणांना बंधनकारक कायदेशीर म्हणून उन्नत केले "प्रथमदर्शनी" भाषेचा वापर करूनही तत्त्वे.

२४. अशा प्रकारे, माझ्या मते केवळ निकालात "प्रथमदर्शनी" या शब्दांचा वापर केल्याने त्याचा बंधनकारक परिणाम कमी होत नाही. एकदा न्यायालय, पक्षांचे म्हणणे ऐकल्यानंतर, एखाद्या विषयावर निर्णय घेते, तो निर्णय निर्णायक आणि बंधनकारक बनतो आणि तात्पुरता मानला जाऊ शकत नाही. हे विशेषतः असे आहे जेथे विभागीय खंडपीठ त्यानंतर एकल न्यायाधीशांच्या युक्तिवादाची पुष्टी करते - जसे दीपक प्रभाकर ठाकूर यांनी केले होते - त्याद्वारे वैदेही आकाशमध्ये नमूद केलेल्या तत्त्वांना बंधनकारक उदाहरण म्हणून पुष्टी आणि स्पष्ट केले आहे.

२५. अपीलकर्ते फरहत को-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग सोसायटी लिमिटेड, मुंबई वि. मलकानी एंटरप्रायझेस, मुंबई आणि इतर, [7]असा दावा करण्यासाठी की जेथे एखादी सोसायटी, मालक म्हणून काम करते, विकासकाच्या माध्यमातून बांधकाम हाती घेते

7 (२०१४) ६ एमएएच एलजे ३५८.

आणि पूर्ण करते, तेव्हा असा मालक एमओएफएच्या कलम २ (सी) मध्ये परिभाषित केल्याप्रमाणे 'प्रवर्तक' च्या कक्षेत येईल.

२६. असा युक्तिवाद केला जातो की प्रतिवादी क्रमांक २ - सोसायटीने बांधकाम व्यवसायिकाशी विकास करार अंमलात आणला ज्याने केवळ सुरूच केले नाही तर मालमत्तेवर बरेच बांधकाम पूर्ण केले ज्यामुळे 'प्रवर्तक' ची व्याख्या आकर्षित झाली.

२७. तथापि, मला प्रतिवादीच्या युक्तिवादात तथ्य आढळते की, फरहत सीएचएस (सुप्रा) ने एकतर्फी आदेशाला आव्हान दिले. एमओएफए अंतर्गत सक्षम प्राधिकरणाने सदनिका खरेदीदार सोसायटीच्या बाजूने, जमीन मालक आणि विकासकाच्या विरोधात मंजूर केलेले हस्तांतरण ज्यांनी संयुक्तपणे इमारत विकसित केली होती आणि एमओएफए करारांतर्गत सदनिका विकल्या होत्या. [परिच्छेद २३, २६]. त्या विशिष्ट संदर्भात न्यायालयाने जमीन मालक आणि विकासक या दोघांनाही "प्रवर्तक" आणि इमारत समाजापर्यंत पोहोचविण्यास जबाबदार ठरवले. या गुणोत्तराचे प्रमाण अशा प्रकारे फरहत एमओएफए अंतर्गत मानीव अभिहस्तांतरण चालू करते आणि सध्याच्या पुनर्विकासाच्या संदर्भात लागू होत नाही.

विकासकाला अधिकार:

२८. त्यानंतर अपीलकर्ते रमणिकलाल तुलसीदास कोटक विरुद्ध वर्षा बिल्डर्स आणि इतर वर अवलंबून असतात.[8], विशेषत: परिच्छेद १६ आणि १७, असा दावा करण्यासाठी

8 १९९३ (१) एमएच.एल.जे. ३२३ : एआयआर १९९२ मुंबई ६२

की सोसायटीने विकसकाच्या बाजूने (प्रतिवादी क्रमांक १) अंमलात आणलेल्या अपरिवर्तनीय मुखत्यार पत्र सोसायटीच्या वतीने सदनिका खरेदीदारांकडून पैसे गोळा करण्यास स्पष्टपणे अधिकृत केले आहे, जे सोसायटीच्या स्वाक्षरीद्वारे काही विक्री करारांना पुष्टी करणारा पक्ष म्हणून सिद्ध केले आहे. पुढे असा युक्तिवाद केला जातो की एमओएफएचा उद्देश सदनिका खरेदीदारांचे संरक्षण करणे आणि गैरप्रकारांना आळा घालणे आहे. या निर्णयात 'प्रवर्तक' या शब्दाचा अर्थ लावला गेला आणि असे म्हटले गेले की जर एखादा प्रवर्तक केवळ करारानुसार विकासक असेल तर मालकाला सदनिका खरेदीदारांशी व्यवहार करण्यासाठी आणि सदनिका खरेदीदाराला सुरक्षित करण्यासाठी पुष्टी देणारा पक्ष बनविणे आवश्यक आहे. एमओएफएच्या योजनेअंतर्गत, जिथे प्रवर्तक मालकाचा एजंट म्हणून जमीन विकसित करतो, अशी एजन्सी अपरिवर्तनीय असणे आवश्यक आहे. या आधारावर, असा युक्तिवाद केला जातो की प्रतिवादी क्र२ सोसायटी 'प्रवर्तक' च्या व्याख्येमध्ये येते असे मानले जाते आणि पूर्वीच्या विकासकावर लादलेल्या जबाबदाऱ्यांनी बांधील आहे.

२९. प्रतिवादींनी हा युक्तिवाद फेटाळून लावला आहे आणि मला त्यांच्या युक्तिवादात तथ्य आढळले आहे की हे प्रकरण सॉलिसिटरद्वारे शीर्षक प्रमाणपत्रे जारी करण्याशी संबंधित कायद्याच्या चार प्रश्नांशी संबंधित आहे. [परिच्छेद १८, २२, २३, २७]. एमओएफए संदर्भात केलेली कोणतीही सामान्य निरीक्षणे बंधनकार नाहीतआणि

बंधनकारक गुणोत्तर तयार करत नाहीत. खरं तर, गोरेगाव पर्ल (सुप्रा) येथे या न्यायालयाने रमणिकलाल यांचा विशेष विचार केला आणि त्यांना वेगळे केले . [परिच्छेद ७]. परिच्छेद १७ मधील निरीक्षणेही अपीलकर्त्यांनी विसंबून ठेवलेले अपात्र आहेत कारण:

(१) अपीलकर्ते आणि प्रतिवादी क्रमांक 1 यांच्यात अंमलात आणलेल्या कथित विक्री कराराचा सोसायटी पक्ष नव्हती. प्रतिवादी क्रमांक १ ने प्रतिवादी क्रमांक २ [एओचे पृष्ठ ८४] चे नियुक्त वकील म्हणून करारावर स्वाक्षरी केली.

(२) मुखत्यार पत्र विकास आणि क्रमांक १ च्या वतीने विक्रीला अधिकृत केले नाही ते प्रतिवादी क्रमांक २ [डीएचे कलम १२ @ पृष्ठ १४] पर्यंत मर्यादित होते. प्रतिवादी क्रमांक १ द्वारे विक्री त्याच्या स्वत: च्या खात्यावर होती.

(३) कथित विक्री करारातच असे नमूद केले आहे की विवादांच्या बाबतीत, जबाबदारी पूर्णपणे प्रतिवादी क्रमांक १ [कलम २४ @ पृष्ठ ८०] वर असेल. हे विकास कराराशी संरेखित आहे (समाप्त झाल्यापासून), ज्यामध्ये प्रतिवादी क्रमांक १ ला प्रतिवादी क्रमांक १ [डीएच्या कलम १८ @ पृष्ठ १७] द्वारे दावा करणार् या व्यक्तींच्या दाव्यांच्या विरूद्ध प्रतिवादी क्रमांक २ ची भरपाई करणे आवश्यक आहे.

(४) प्रतिवादी क्रमांक १ च्या बाजूने प्रतिवादी क्रमांक २ ने अंमलात आणलेल्या मुखत्यारपत्र अंतर्गत दिलेली विक्रीची शक्ती पुनर्विकास प्रक्रिया सुलभ करण्यासाठी होती. प्रतिवादी क्रमांक १ ला प्रतिवादी क्रमांक २ च्या वतीने विक्री करण्याचा अधिकार नव्हता. प्रतिवादी क्रमांक

१ त्याच्या स्वत: च्या खात्यावर विनामूल्य विक्री घटक सदनिका विकत होता. डीए आणि पीओए एकत्र वाचलेल्या अवलोकनातून हे स्पष्ट होते.

बंधनकारक उदाहरणे आहेत की नाही हे अंतरिम आदेश:

३०. अपीलकर्ते आसाम राज्य विरुद्ध बराक उपात्याका डी.यू. कर्मचारी संस्थेवर विसंबून राहतात [9] आणि असा दावा करतात की माननीय सर्वोच्च न्यायालयाने असे म्हटले आहे की अनुच्छेद ३२ अंतर्गत याचिकांमध्ये पारित केलेले अंतरिम आदेश अंतिम निर्णय किंवा बंधनकारक उदाहरण नाहीत. त्या निकालाच्या परिच्छेद १० मध्ये स्पष्ट केले आहे की प्रथमदर्शनी निष्कर्ष असलेल्या गैर-अंतिम अंतरिम आदेशात नियुक्त केलेली कारणे केवळ तात्पुरती आहेत आणि त्या प्रकरणांच्या विशिष्ट तथ्यांपुरती मर्यादित आहेत. या आधारावर वैदेही आकाशातील निरीक्षणे असा युक्तिवाद केला जातो की, हाऊसिंग प्रायव्हेट लिमिटेड विरुद्ध न्यू डी.एन. नगर को-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग सोसायटी युनियन लि.[10] कायद्याची अंमलबजावणी करणारी अधिकृत घोषणा म्हणून मानली जाऊ शकत नाही, कारण ती निरीक्षणे होती त्या प्रकरणाच्या विचित्र तथ्यात्मक साच्यामध्ये सादर केले.

३१. मी प्रतिवादींच्या युक्तिवादाशी सहमत आहे की बराक उपत्याका (सुप्रा) आसाम राज्याने मंजूर केलेल्या अनुदान-मदत सोडण्याच्या मागणीसाठी याचिकेतून उद्भवला आहे. [परिच्छेद २]. परिच्छेद ९ आणि १० मधील निरीक्षणे, अपीलकर्त्यांनी विसंबून ठेवली आहेत, सर्वोच्च न्यायालयाच्या अंतरिम निर्देशांशी संबंधित दोन अनुच्छेद ३२ प्रकरणांच्या

9 २००९ (५) एससीसी ६९४

10 (२०१५) ३ एअर बॉम आर २७०.

संदर्भात केली गेली होती, ज्याने स्वत: स्पष्टपणे स्पष्ट केले की त्यांनी बंधनकारक कायदा तयार केला नाही. त्यामुळे या निर्णयावर ठेवलेले विसंबून राहणे चुकीचे आहे. वैदेही आकाश (सुप्रा) केवळ अंतरिम अर्जातून उद्भवला म्हणून बंधनकारक नाही हा युक्तिवाद चुकीचा आहे. सध्याची कार्यवाह देखील एका आदेशातून उद्भवली आहे प्रस्तावाच्या नोटीसमध्ये अंतरिम दिलासा नाकारणे. त्यानुसार, वैदेही आकाशचे गुणोत्तर - जे समाप्त झालेल्या विकसकाद्वारे दावा करणार् या खरेदीदारांच्या अधिकारांना थेट संबोधित करते - सध्याच्या प्रकरणात तितक्याच ताकदीने लागू होते.

एजंटची विषयातील रुची:

३२. त्यानंतर अपीलकर्ते अमर नाथ विरुद्ध ज्ञानचंद आणि अन्यवर अवलंबून आहेत.[11], ज्यामध्ये माननीय सर्वोच्च न्यायालयाने कलम २०१ तपासले, भारतीय करार कायदा, १८७२ च्या २०२ आणि २०८ मध्ये असे म्हटले आहे की कलम २०२ कलम २०१ मधील सामान्य नियमाचा अपवाद आहे - म्हणजेच, जेथे एजंटला एजन्सीच्या विषय-प्रकरणात स्वारस्य आहे, एजन्सी, नि:संनिग्ध कराराच्या अनुपस्थितीत, त्या हितसंबंधांच्या पूर्वग्रहामुळे समाप्त केली जाऊ शकत नाही. आणि म्हणूनच ते अपरिवर्तनीय आहे. न्यायालयाने पुढे असे म्हटले आहे की एजंटच्या अधिकाराची समाप्ती तृतीय पक्षांच्या तुलनेत प्रभावी होत नाही जोपर्यंत त्यांना अशा समाप्तीची माहिती नसते.

11 २०२२आयएनएससी १०६.

३३. या निर्णयाच्या आधारे, असा युक्तिवाद केला जातो की अपीलकर्त्यांच्या बाजूने करार, सामंजस्य करार आणि वाटप पत्रे जेव्हा विकास करार आणि पीओए होते तेव्हा अंमलात आणले गेले होते निर्वाह आणि बंधनकारक आहे. हे सादर केले जाते की हे व्यवहार या दरम्यान पुरवणी कराराच्या अंमलबजावणीनंतर केले गेले होते प्रतिवादी क्रमांक १ आणि २, ज्याचे पुनरावृत्ती स्पष्टपणे दर्शविते की प्रतिवादी क्रमांक २-सोसायटीला हे माहित होते की प्रतिवादी क्रमांक १ ने तृतीय-पक्ष खरेदीदारांना मोफत विक्री घटकातील सदनिका विकल्या होत्या. त्यानुसार, असा आग्रह केला जातो की प्रतिवादी क्रमांक २-सोसायटीने अपीलकर्त्यांशी व्यवहार करताना विकासकाच्या कृतींना मान्यता दिली आहे आणि परिणामी अपीलकर्त्यांच्या तुलनेत 'प्रवर्तक' म्हणून जबाबदार आहे.

३४. मला प्रतिवादींच्या सादरीकरणमध्ये योग्यता आढळते की अमर नाथमधील तथ्ये पूर्णपणे भिन्न आहेत: त्यात मुखत्यार पत्र रद्द केल्यानंतर काम करणार् या मुखत्यारपत्रकाधारकाद्वारे फसवणूक विक्री केली गेली आहे, खरेदीदाराच्या माहितीप्रमाणे. [परिच्छेद २ @ पृष्ठ ७२] याउलट, अपीलकर्ते आणि प्रतिवादी क्रमांक १ यांच्यातील कथित विक्री व्यवहार स्वतंत्र होता; प्रतिवादी क्रमांक १ ने प्रतिवादी क्रमांक २ चा एजंट म्हणून काम केले नाही किंवा प्रतिवादी क्रमांक २ च्या वतीने अपीलकर्त्याच्या बाजूने कथित विक्री केली गेली नाही. त्यामुळे अमर नाथांचे गुणोत्तर लागू होत नाही.

३५. शिवाय, अपीलकर्त्यांचे कोणतेही अधिकार प्रतिवादी क्रमांक १ आणि २ यांच्यातील कराराच्या व्यवस्थेच्या अधीन आहेत, ज्याबद्दल अपीलकर्त्याला पूर्ण माहिती होती, जी ७ नोव्हेंबर २०२२ च्या निवाड्याद्वारे वैधपणे समाप्त करण्यात आली आहे. लवाद आणि समेट कायदा, १९९६ च्या कलम ३५ च्या आधारावर, हा निवाडा अपीलकर्त्यांवर बंधनकारक आहे, जे प्रतिवादी क्रमांक १ द्वारे दावा करतात. नोंदणी न केलेल्या कागदपत्रांच्या आधारे वैधानिक जबाबदाऱ्यांची अंमलबजावणी:

३६. राधाकृष्णन विरुद्ध रिचा कन्स्ट्रक्शन अँड असोसिएट्स आणि अन्य.[12], ज्यामध्ये या न्यायालयाने असे म्हटले आहे की एमओएफएच्या कलम ४ आणि ४ ए अंतर्गत वैधानिक जबाबदाऱ्यांच्या अंमलबजावणीसाठी एक खटला विक्रीसाठी नोंदणीकृत नसलेल्या कराराच्या आधारावर देखील कायम ठेवण्यायोग्य आहे, असे सादर केले जाते की प्रतिवादी क्रमांक १ ने काही अपीलकर्त्यांसह नोंदणीकृत कराराची अंमलबजावणी केली नाही. म्हणूनच, या अपीलकर्त्यांना त्यांच्या नोंदणीकृत नसलेले करार, सामंजस्य करार किंवा वाटप पत्रांची अंमलबजावणी करण्याचा अधिकार होता.

३७. मला प्रतिवादींच्या सादरीकरणामध्ये तथ्य आढळले आहे की सी. राधाकृष्णन यांच्या तथ्ये सध्याच्या प्रकरणाशी साम्य नाहीत. त्या प्रकरणात, विकासक आणि सोसायटी यांच्यात कोणताही वाद नव्हता आणि हा प्रकल्प पुनर्विकास प्रकल्पाचा होता, असे दिसत नाही. न्यायालयासमोर एकमेव मुद्दा असा होता की तृतीय-पक्ष खरेदीदाराने

12 2014 च्या प्रथम अपील क्रमांक 514 मध्ये 16 जानेवारी 2020 रोजी दिलेला निर्णय.

विकसकाशी विक्री करण्यासाठी करार स्थापित केला आहे की नाही आणि MOFA जबाबदाऱ्यांचे पालन करण्यासाठी विकसकाविरूद्ध अनिवार्य हुकूम मागू शकतो. म्हणूनच, त्या निर्णयाला नाही सध्याच्या पुनर्विकास वादावर परिणाम करत आहे जेथे प्रतिवादी क्रमांक १ आणि २ मधील पुनर्विकास करार वैधपणे संपुष्टात आला आहे आणि अशी समाप्ती लवादाच्या निवाड्याने कायम ठेवली आहे.

३८. अपीलकर्त्यांनी उद्धृत केलेले अधिकारी पूर्णपणे भिन्न तथ्यात्मक आणि कायदेशीर संदर्भात उद्भवतात आणि त्यांचे प्रकरण पुढे नेत नाहीत. यापैकी कोणताही निर्णय समाप्त झालेल्या विकसकाद्वारे दावा करणार् या तृतीय-पक्षाच्या खरेदीदारांकडे स्थिर स्थिती कमी करत नाही सोसायटी किंवा तिच्या नवीन विकसकाविरूद्ध अंमलबजावणी करण्यायोग्य अधिकार.

३९. माझ्या मते, दीपक प्रभाकरच्या खटल्याचा निकाल ठाकूर (सुप्रा) यांनी हा मुद्दा निर्णायकपणे निश्चित केला. खंडपीठाने तृतीय-पक्ष खरेदीदारांनी समाप्त केलेल्या विकासकाने तयार केलेल्या अधिकारांचा दावा करणार् या आव्हानांचा विचार करताना, विशेषत: वैदेही आकाशच्या परिच्छेद ८० ते ९३ चा संदर्भ दिला. खंडपीठाने असे निरीक्षण नोंदवले की हे परिच्छेद या समस्येच्या निर्णयावर "स्पष्टपणे बोलतात" आणि स्वत: ला पूर्णपणे आणि त्यात नोंदविलेल्या कायद्याच्या सर्व निष्कर्षांशी जोरदार सहमती.

४०. हे असे आहे की वाटप पत्रे, सामंजस्य करार, नोंदणीकृत किंवा नोंदणीकृत नसलेले करार असलेले अपीलकर्ते विकास करारानुसार पूर्वीच्या विकासकाचे अधिकार कायदेशीररित्या संपुष्टात आणल्यानंतर सोसायटी किंवा त्याद्वारे दावा करणार् या कोणाच्याही विरोधात स्वतंत्र दावा करू शकत नाहीत.

४१. मला असे आढळले आहे की आक्षेपार्ह आदेश योग्य तर्कशुद्ध आणि सुसंगतपणे व्यक्त केला गेला आहे. त्यात कोणतीही विकृती किंवा कायदेशीर दुर्बलता नाही

या टप्प्यावर हस्तक्षेप करण्याची हमी दिली जाते.

४२. वर नमूद केलेल्या कारणांमुळे, आदेशातील अपील कायम आहे खर्चाबद्दल कोणताही आदेश न देता खारीज केले.

४३. सोबतचे संभाषणात्मक अर्ज देखील खारीज केले.

४४. अपीलकर्त्यांच्या विद्वान वकिलांनी ७ मे २०२४ च्या आदेशानुसार दिलेले अंतरिम संरक्षण सहा आठवड्यांच्या कालावधीसाठी सुरू ठेवण्याची विनंती केली. अपीलकर्त्यांच्या बाजूने देण्यात आलेल्या संरक्षणामुळे एका वर्षापेक्षा जास्त काळ प्रतिवादी-सोसायटी सदस्यांच्या अधिकारांवर गंभीर परिणाम होत आहे, हे लक्षात घेता, विनंती अशी आहे नाकारली गेली.

(कमल खाता, जे.)

संदर्भित प्रकरणे:

१. वैदेही आकाश हाऊसिंग प्रा. लि. विरुद्ध डी. एन. नगर सीएचएस युनियन लि. आणि इतर २०१४ एससीसी ऑनलाईन बॉम ५०६८
२. अर्हत को-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग सोसायटी लि., मुंबई वि. मलकाणी एंटरप्रायझेस, मुंबई आणि इतर (२०१४) ६ एमएएच एलजे ३५८
३. आसाम राज्य विरुद्ध बराक उपाख्यान डी.यू. कर्मचारी संस्था २००९ (५) एससीसी ६९४
४. गोरेगाव पर्ल सीएचएसएल विरुद्ध डॉ. सेमा महादेव पर्येकर आणि इतर २०१९ एससीसी ऑनलाइन बॉम ३२७४
५. दीपक प्रभाकर ठाकूर विरुद्ध म्हाडा आणि इतर. २०२३ एससीसी ऑनलाइन बॉम २२३४.
६. कपिलकुंज सी.एच.एस. लिमिटेड विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर या प्रकरणी १२/१३ डिसेंबर २०२३ रोजी २०२१ च्या २१५७ या याचिका वर निर्णय देण्यात आला
७. राखी कमल ठाकूर विरुद्ध पुनर्बांधणी आणि इतर. ३१ ऑगस्ट २०२३ रोजी २०२३ च्या आदेश क्रमांक ५३४ वरून अपील करण्याचा निर्णय
८. तुविन कन्स्ट्रक्शन्स एलएलपी विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर प्रकरणांमध्ये ९ सप्टेंबर २०२५ रोजी २०२५ च्या रिट याचिका क्रमांक १६७३ मध्ये निर्णय देण्यात आला
९. एएसएफ बिल्डटेक प्रा. लि. विरुद्ध शापूरजी पालोनजी अँड कंपनी प्रा. लि. (२०२५) ९ एससीसी ७६: २०२५ एससीसी ऑनलाइन एससी १०१६
१०. रमणिकलाल तुलसीदास कोटक विरुद्ध वर्षा बिल्डर्स आणि इतर. १९९३ (१) एमएच.एल.जे. ३२३ : एआयआर १९९२ मुंबई ६२
११. अमर नाथ विरुद्ध ज्ञानचंद आणि अन्य. २०२२ आयएनएससी १०६
१२. राधाकृष्णन विरुद्ध रिचा कन्स्ट्रक्शन अँड असोसिएट्स आणि अन्य. २०१४ च्या प्रथम अपील क्र.५१४ मध्ये १६ जानेवारी २०२० रोजी निकाल

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