इंग्रजीत टंकलिखित न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद

मुंबई उच्च न्यायालय
दिवाणी अपिलीय अधिकारीता

आदेश क्रमांक ७१३/२०२४ वरून अपील
सोबत
अंतरिम अर्ज क्रमांक १३८२७/२०२४

मेसर्स पिरॅमिड लँड डेव्हलपर्स)
भारतीय भागीदारी कायदा १९३२,)
अंतर्गत नोंदणीकृत)
तिचे भागीदार श्री अब्दुल हमीद मापखान)
मार्फत, वय ५९ वर्षे, धंदा – व्यवसाय)
राहणार १०२, बी -३)
मापखान नगर, मरोळ, अंधेरी (पूर्व),)
मुंबई – ४०००५९) ... अपीलकर्ता / अर्जदार

विरुद्ध

1. श्री शिवनारायण अच्छैबर सिंह)
   वय : ६३ वर्षे, निवृत्त भारतीय)
   रहिवासी, राहणार- इमारत)
   क्रमांक ४३, खोली क्रमांक ६३०)
   ट्रान्झिट कॅम्प, कफ परेड,)
   कुलाबा, मुंबई – ४००००५.)

2. श्री ब्रिजनारायण अच्छैबर सिंह)
वय: ६० वर्षे, धंदा : शेतकरी,)
भारतीय रहिवासी, त्यांच्या सी.ए.)
श्री शिवनारायण अचैबर सिंह, मार्फत)
वय: ६३ वर्षे, निवृत्त भारतीय निवासी)
राहणार इमारत क्रमांक ४३, खोली)
क्रमांक ६३०, ट्रान्झिट कॅम्प, कफ परेड,)
कुलाबा, मुंबई – ४००००५) ... उत्तरवादी

सोबत
अंतरिम अर्ज क्रमांक १५३७८/२०२४
मध्ये
आदेश क्रमांक ७१३/२०२४ वरून अपील

मेसर्स आशा डेव्हलपर्स)
अधिकृत प्रतिनिधी द्वारे)
श्री गोबिंद सुरिंदर मित्तल, वय २९)
कृष्णा रिजन्सी, प्लॉट नं.४०)
सेक्टर ३०, सानपाडा रेल्वे स्थानकाजवळ)
वाशी, नवी मुंबई – ४००७०५) ...अर्जदार/ हस्तक्षेपकर्ता

दरम्यानच्या प्रकरणा मध्ये

मेसर्स पिरॅमिड लँड डेव्हलपर्स)
भागीदारी फर्म, भारतीय भागीदारी)
अधिनियम, १९३२, अंतर्गत नोंदणीकृत)
त्याचे भागीदार अब्दुल हमीद)
मापखान शहा यांच्या माध्यमातून)
वय ५९ वर्ष, धंदा- व्यवसाय,)
राहणार- १०२, बी -३, मापखान नगर,)

मरोळ, अंधेरी (पूर्व),)
मुंबई – ४०००५९)... अपीलकर्ता/ अर्जदार

विरुद्ध

1. श्री शिवनारायण अच्छैबर सिंह)
वय: ६३ वर्षे, निवृत्त भारतीय रहिवासी)
राहणार: इमारत नंबर ४३, रूम नंबर ६३०,)
ट्रान्झिट कॅम्प, कफ परेड, कुलाबा,)
मुंबई – ४००००५.)

2. श्री ब्रिजनारायण अच्छैबर सिंह)
वय: ६० वर्षे, धंदा : शेती,)
भारतीय रहिवासी, त्यांच्या सी.ए. मार्फत)
श्री शिवनारायण अचैबर सिंह,)
वय: ६३ वर्षे, निवृत्त भारतीय निवासी,)
राहणार इमारत क्रमांक ४३,)
खोली क्रमांक ६३०, ट्रान्झिट कॅम्प,)
कफ परेड, कुलाबा, मुंबई – ४००००५) ... उत्तरवादी

****

अलियाबास दिल्लीवाला सोबत प्रतीक शाह, वकील त्रिशाला सैलीश यांनी एल आर अँड असोसिएट्स यांच्या सूचनेनुसार अपीलकर्त्याची बाजू मांडली.

ए. एन. नरुला (व्हीसी वरून) सोबत वकील सुशील चौरसिया, वकील यू.एम.शुक्ला यांनी एसकेसी लीगल यांच्या सूचनेनुसार उत्तरवादी यांची बाजू मांडली.

आयए/१५३७८/२०२४ मधील इंटरव्हेनरसाठी श्री मोहित एच. संत.

****

न्यायमंच : न्यायमूर्ती एम. एम. साठ्ये
दिनांक : १८ डिसेंबर २०२४

न्यायनिर्णय:

1. पक्षकारांच्या विद्वान वकिलांची अंतिम सुनावणी ०४/१२/२०२४ रोजी झाली व प्रकरण आज रोजी आदेश आदेश करण्यासाठी ठेवण्यात आले आहे.

2. सिटी सिविल कोर्ट, बोरिवली डिव्हिजन, दिंडोशी येथील एससी दावा क्रमांक २६०६/२०२३ मधील नोटीस ऑफ मोशन क्रमांक १६२३/२०२४ मध्ये दिनांक २२/०७/२०२४ रोजी पारित करण्यात आलेल्या आदेशाला आव्हान देत हे अपील दाखल करण्यात आले आहे. या विवादित आदेशाद्वारे, उत्तरवादी / वादी यांनी दाखल केलेला मोशन चा अर्ज मंजूर करण्यात आला, त्याचा परिणाम म्हणून, सध्याचे अपीलकर्ते किंवा त्यांच्या वतीने प्रतिनिधित्व करणारे कोणीही यांना दिनांक २६/०५/२०२३ रोजी च्या हस्तांतरण कराराचा वापर मालकी दस्ताऐवज म्हणून करण्यापासून रोखण्यात आले आणि अपीलकर्ता यांना या प्रकरणात अंतर्भूत असलेली दावा मिळकत हस्तांतरण करण्यापासून रोखण्यात आले.

पार्श्वभूमी

3. आदेशा द्वारे या अपिलाचा निपटारा करण्यासाठी आवश्यक असलेली काही तथ्ये खालीलप्रमाणे आहेत.

4. उत्तरवादी / वादी दावा मिळकतीचे मालक आहेत. एप्रिल २००७ मध्ये ही मालमत्ता झोपडपट्टी म्हणून घोषित करण्यात आली होती. उत्तरवादींनी दिनांक १२/०७/२००७ रोजी अपीलकर्त्यांसोबत नोंदणीकृत विकसन करारनामा (डीए) आणि मुक्त्यारपत्र (पीओए) केले, त्या बदल्यात त्यांना वित्तीय मोबदला आणि प्रस्तावित इमारतीमध्ये एकूण १००० चौरस फूट चटई क्षेत्र दिले जाणार होते. रुपये २० लाख अदा करण्यात आले. त्याच सुमारास, सदर विषय मिळकतीमध्ये झोपडपट्टी सोसायटी असलेल्या लक्ष्मी कृपा (एसआरए) सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने अपीलकर्त्याची विकासक म्हणून नेमणूक केली. अपीलकर्त्याने झोपडपट्टी योजनेची अंमलबजावणी केली नाही आणि परिणामी अपीलकर्त्यावरील विश्वास, श्रद्धा आणि भरवसा गमावला गेला त्यामुळे, संबंधित झोपडपट्टी सोसायटीने महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, निर्मूलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ (थोडक्यात "झोपडपट्टी कायदा") च्या कलम १३ (२) अन्वये सक्षम प्राधिकरणाकडे अर्ज दाखल केला ज्यानुसार अपीलकर्त्याला विकासक म्हणून काढून टाकण्याची / कमी करण्याची विनंती केली. ०४/०४/२०१५ रोजी, उत्तरवादी / मालकांनी मालमत्तेच्या विकासासाठी गंभीर पावले न उचलल्याच्या कारणास्तव अपीलकर्त्याच्या बाजूने अंमलात आणलेला विकसन करार आणि मुखत्यार पत्र (पीओए) रद्द केले.

5. २०/०४/२०१५ रोजी, अपीलकर्त्याने करार तसेच सन २००७ रोजीची पीओए रद्द / समाप्ती/ मागे घेण्याबाबतचे पत्र प्राप्त झाल्याचे मान्य केले . मान्य आहे की, या रद्द

करण्याला / समाप्तीला अपीलकर्त्याने आज रोजी पर्यंत आव्हान दिलेले नाही. २९/१०/२०१५ रोजी, झोपडपट्टी सोसायटीच्या अर्जानुसार, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाचे (थोडक्यात 'एसआरए') मुख्य कार्यकारी अधिकारी (सीईओ) यांनी अपीलकर्त्याची विकासक म्हणून नियुक्ती रद्द करून झोपडपट्टी सोसायटीला नवीन विकासक नियुक्त करण्याची परवानगी दिली. अपीलकर्त्याने केलेल्या खर्चाची प्रतिपूर्ती झोपडपट्टी सोसायटीने नियुक्त केलेल्या नवीन विकासकाने करावी, असे निर्देश देण्यात आले होते.

6. त्यानंतर, झोपडपट्टी सोसायटीने मेसर्स आशा डेव्हलपर्स (इंटरव्हेनर आयए/१५३७८/२०२४ मध्ये) यांना एसआरए योजनेची अंमलबजावणी करण्यासाठी नवीन विकासक म्हणून नियुक्त केले. त्यानंतर नवीन विकासकाने अपीलकर्त्याला पत्र जारी केले आणि अपीलकर्त्याने केलेल्या कायदेशीर खर्चाचा तपशील देण्याची विनंती केली, परंतु अपीलकर्त्याने प्रतिसाद दिला नाही. जून २०१६ मध्ये, अपीलकर्ता यांनी दिनांक २९/१०/२०१५ रोजी एसआरएच्या सीईओंनी पारित केलेल्या बरखास्तगीच्या आदेशाच्या विरुद्ध कोणताही विलंब माफीचा अर्ज दाखल न करता प्रदीर्घ विलंबानंतर अपेक्स ग्रेव्हन्स रिडरेसल कमिटी (एजीआरसी) यांच्यासमोर अपील क्रमांक १४८/२०१६ दाखल केले. हे अपील प्रलंबित असताना, झोपडपट्टी प्राधिकरणाने नव्या विकासकाच्या बाजूने लेटर ऑफ इंटेंट (एलओआय), इंटीमेशन ऑफ अप्रुव्हल (आयओए) आणि

सुधारित एलओआय जारी केले. हे दस्तऐवज जुलै २०१८ ते जानेवारी २०२१ या कालावधीत जारी केले. एप्रिल २०२१ मध्ये नवीन विकासकाच्या बाजूने सुधारित योजना जारी करण्यात आल्या. या टप्प्यावर, ६ वर्षांच्या कालावधीनंतर, अपीलकर्ता याने एसआरए योजनेवर स्थगितीसाठी पुन्हा एजीआरसी कडे अर्ज केला. एजीआरसी ने स्थगितीची विनंती फेटाळून लावली आणि असे निरीक्षण नोंदवले की अपील तसेच स्थगिती साठी अर्ज विलंबाने आणला जात आहे आणि तेव्हा जेव्हा नवीन विकासकाची आधीच नियुक्ती केली गेली आहे आणि नवीन विकासकाने महत्त्वपूर्ण पुढील विकास केला आहे.

7. २७/०६/२०२२ रोजी, उत्तरवादींनी अपीलकर्त्याला एक पत्र जारी केले जे कोणतेही पूर्वग्रह न बाळगता होते, ज्या पत्राद्वारे लवादीय प्रक्रियेसाठी अपीलकर्त्याला लवादाचे नाव सुचित करण्याची विनंती केली होती, त्यामध्ये स्पष्टपणे नमूद केले होते की अपीलकर्त्याने आश्वासन देऊन देखील त्यांच्या अकार्यक्षमतेमुळे पूर्तता न केलेल्या निवासी सदनिकेच्या संदर्भात उत्तरवादी नुकसान भरपाई मागणार आहेत. या पत्राला उत्तर देताना, अपीलकर्त्याने १९/१२/२०२२ रोजी एक पत्र जारी केले ज्यात आशा व्यक्त केली गेली की उत्तरवादी अजूनही कन्व्हेयन्स डीड मंजूर करतील आणि अंमलबजावणी करतील. २६/०५/२०२३ रोजी, अपीलकर्त्याने १२/०७/२००७ च्या पीओए चा वापर करून स्वतःच्या बाजूने कन्व्हेयन्स डीड अंमलात आणले.

8. या परिस्थितीत, उत्तरवादींनी दिनांक २६/०५/२०२३ रोजीच्या हस्तांतरण कराराला आव्हान देणारी याचिका दाखल केली आहे.

9. उत्तरवादींनी यापूर्वीच दावा मिळकत नवीन विकासकांच्या नावे नोंदणीकृत हस्तांतरण कराराद्वारे हस्तांतरित व विक्री केली आहे, आणि दिनांक १७/०१/२०२४ रोजी नवीन विकासाच्या नावे नोंदणीकृत पीओए अमलात आणली आहे. दरम्यान, सर्व झोपडपट्टीवासीय ट्रान्झिट निवासस्थानात स्थलांतरित झाले असून, त्यासाठी नवीन विकासक ट्रांजिट निवासस्थानाचे भाडे देत आहे. अपीलकर्ता दिनांक २६/०५/२०२३ रोजीच्या विवादित हस्तांतरण कराराचा वापर करून मालकीचा दावा करून विकास करण्यात अडथळे निर्माण करत असल्यामुळे सदर नोटीस ऑफ मोशन दाखल केली गेली आणि ती पुढे नेली गेली.

10. 04/07/2024 रोजी, दावा चालविणाऱ्या न्यायालयाने उत्तरवादींच्या विनंतीवरून दाव्यातील प्रार्थना कलम (ए) आणि (बी) वगळण्यास मंजुरी दिली, ज्यामुळे त्यांचा काही दावा रद्द केला. हा विवादित आदेश २२/०७/२०२४ रोजी पारित करण्यात आला आणि त्यानंतर ऑक्टोबर २०२४ मध्ये एजीआरसी समोर अपील सूचीबद्ध करण्यात आले तेव्हा अपीलकर्त्याने केवळ तहकूबीची मागणी केली. आजमितीस, झोपडपट्टी प्राधिकरणाने नवीन विकासकाच्या बाजूने हस्तांतरण प्रमाणपत्र दिले असून त्यांनी

कायद्यानुसार मालमत्तेवर बांधकाम सुरू केले असून झोपडपट्टी योजनेच्या अंमलबजावणीची प्रक्रिया सुरू आहे.

<u>सादरीकरण</u>

11. अपीलकर्त्याचे विद्वान वकील श्री. दिल्लीवाला यांनी सादर केले की, हा विवादित आदेश परिणामकारकरीत्या मोशनच्या टप्प्यावर अंतिम दिलासा देतो, कारण तो अपीलकर्त्याला मालकी हक्काचा दस्तऐवज म्हणून, विवादित हस्तांतरण कराराचा वापर करण्यापासून रोखतो. त्यांनी सादर केले की, डिसेंबर २०२२ मध्ये देखील दोन्ही पक्षांमध्ये व्यवहार पूर्ण करण्यासाठी वाटाघाटी सुरू होत्या आणि हस्तांतरण करारनाम्याच्या मसुद्याची देवाणघेवाण करण्यात आली होती. त्यांनी सादर केले की, अपीलकर्त्याच्या बाजूने २००७ रोजी देण्यात आलेली नोंदणीकृत पीओए, ही नोटीस किंवा पत्र जारी करून रद्द केली जाऊ शकत नाही, जोपर्यंत नोंदणीकृत दस्तऐवज ती रद्द करण्यासाठी / परत घेण्यासाठी अंमलात आणला जात नाही, तोपर्यंत २००७ ची पीओए वैध आहे आणि ती कायम आहे, आणि त्यामुळे, अपीलकर्त्याने २००७ च्या वैध आणि कायदेशीर पीओए चा वापर करून तयार केलेला हस्तांतरण करारनामा बेकायदेशीर ठरवता येणार नाही, आणि या हस्तांतरण करारनाम्याचा मालकी दस्ताऐवज म्हणून वापर करण्याबाबत कोणताही प्रतिबंधात्मक अंतरिम आदेश दिला जाऊ नये. त्यांनी सादर की, वादग्रस्त आदेश अन्याय पूर्ण आहे आणि आणि तो अपीलकर्ता यांच्या बाजूने केलेल्या वैध

मुक्त्यारपत्राला विचारात न घेता पारित करण्यात आला आहे. त्यांनी सादर केले की, अपीलकर्त्याचा दावा मिळकतीमध्ये हक्क आहे, त्यामुळे उत्तरवादी /मालक यांच्याद्वारे विवादित समाप्ती/ रद्द करणे /मागे घेणे हे भारतीय करार कायदा, १८७२ च्या कलम २०२ नुसार बेकायदेशीर आहे.

12. त्यांनी आपल्या दाव्याच्या समर्थनार्थ खालील निकालांचा आधार घेतला.

(a) एच. पी. राज्य आणि इतर विरुद्ध अनंत राम नेगी आणि इतर[1]

(b) एस. आर. तिवारी विरुद्ध भारत सरकार आणि इतर[2].

(c)एच. बी. गांधी, उत्पादन शुल्क व कर निर्धारण अधिकारी-सह-मूल्यमापन प्राधिकारी, कर्नाल आणि इतर विरुद्ध मेसर्स गोपी नाथ अँड सन्स आणि इतर[3].

(d)सेठ लून करण सेठिया विरुद्ध इव्हान ई. जॉन आणि इतर[4].

(e)शांती बुधिया वेस्ता पटेल आणि इतर विरुद्ध निर्मला जयप्रकाश तिवारी आणि इतर[5].

(f)पी. वेंकट रवी किशोर अँड इतर विरुद्ध जेएमआर डेव्हलपर्स प्रा . लिमिटेड[6].

---

[1] २०१८ एससीसी ऑनलाइन एचपी १२३७
[2] (२०१३) ६ एससीसी ६०२
[3] १९९२ सुप (२) एससीसी ३१२
[4] १९६८ एससीसी ऑनलाइन एससी २५२
[5] (२०१०) ५ एससीसी १०४
[6] २०२२ एससीसी ऑनलाइन टीएस ३३८७

(g)चंद्रमा सिंग आणि इतर. विरुद्ध मिर्झा अनिस अहमद[7]

(h)सुप्रीम कोर्ट बार असोसिएशन आणि इतर विरुद्ध बी. डी. कौशिक[8].

(i)राजा खान विरुद्ध उत्तर प्रदेश सुन्नी सेंट्रल वक्फ बोर्ड आणि इतर[9].

13. दुसरीकडे, उत्तरवादींचे विद्वान वकील श्री. नरूला यांनी सादर केले की, विवादित आदेशाद्वारे अंतिम दिलासा दिला गेलेला नाही, कारण याचिकेमध्ये अंतरिम दिलास्या साठी असणारी विनंती ही दिनांक २६/०५/२०२३ रोजीचा वादग्रस्त हस्तांतरण करार रद्द करण्यासाठी आहे. त्यांनी पुढे सादर केले की, विवादित हस्तांतरण करारास या कारणास्तव आव्हान देण्यात आले आहे की २०२३ चे हस्तांतरण करार अमलात आणत असताना वापरण्यात आलेली मुखत्यार पत्र हे यापूर्वीच रद्द करण्यात आले आहे. त्यांनी सादर केले की , दिनांक २४/०५/२०१५ रोजीच्या पत्राद्वारे / नोटीस द्वारे रद्द करण्यात आलेले २००७ रोजीचे मुखत्यार पत्र यास अपीलकर्त्याद्वारे आव्हान देण्यात आले नाही आणि त्यामुळे, वादग्रस्त हस्तांतरण पत्र अंमलबजावणीच्या वेळी २००७ रोजीचे मुखत्यार पत्र वापरणे शक्य नव्हते. त्यांनी सादर केले की, झोपडपट्टी कायद्याच्या कलम १३ (२) अन्वये आवश्यक ती कार्यवाही यापूर्वीच करण्यात आली आहे, आणि अपीलकर्त्याचा जुना विकासक म्हणून असलेला अधिकार कायद्याच्या प्रक्रियेनुसार रद्द केला गेला आहे, त्यानंतर, संबंधित प्राधिकरणाच्या परवानगीने नवीन विकासक/

---

[7] २०११ एससीसी ऑनलाइन सर्व ५२८

[8] (२०११) १३ एससीसी ७७४

[9] (२०११) २ एससीसी ७४१

इंटरव्हेनरची नेमणूक करण्यात आली आहे, ज्याने काम सुरू ठेवले आहे, ज्यात एलओआय, आयओए, सुधारित एलओआय आणि नवीन विकासाच्या फायद्यासाठी सुधारित योजना जारी केल्या आहेत. त्यांनी सादर केले की, २००७ च्या पीओएच्या कलमांचा विचार केल्यास, अपीलकर्त्याच्या बाजूने कोणतेही हित निर्माण केले गेले नाही आणि त्यामुळे ही समाप्ती कायदेशीर आणि वैध आहे. त्यांनी सादर केले की, तब्बल ३१ झोपडपट्टीवासी ट्रान्झिट निवास स्थळी वसलेले आहेत आणि त्यामुळे हे गरजेचे आहे की पुनर्वसनाचे काम आणि एसआरए योजना ठप्प होऊ नये.

14. उत्तरवादींच्या विद्वान वकिलांनी पुढे सादर केले की, जुन्या विकासकाने मालमत्तेचा विकास केलेला नाही आणि झोपडपट्टीवासियांचा तसेच मालकांचा त्याच्यावरील विश्वास उडाला असताना आणि कायदेशीर प्रक्रियेचे पालन करून जुन्या विकासकाचे अधिकार संपुष्टात आणून नवीन विकासकाची नेमणूक केली जाते, तेव्हा जुन्या विकासक हा मालक किंवा झोपडपट्टी रहिवाशांवर आपली उपस्थिती लादू शकत नाही.

15. हस्तक्षेपकर्त्याच्या / नवीन विकासकाच्या अभ्यासू वकिलांनी सादर केले की, अपीलकर्त्याला (जुना विकासक) काढून टाकण्याच्या आदेशाला अपीलकर्त्याने उशीराने आव्हान दिले. त्यांनी सादर केले की, वैधानिक प्राधिकरणाच्या परवानगीने नवीन विकासक म्हणून हस्तक्षेपकर्त्याची नेमणूक करण्यात आली असून, त्यांनी ही योजना पुढे नेण्यासाठी भरीव रक्कम गुंतविली आहे. ट्रान्झिट हाऊसमध्ये स्थलांतरित झालेल्या सर्व

झोपडपट्टीवासीयांना नवीन विकासक ट्रान्झिट भाडे देत आहे, आणि म्हणूनच विवादित हस्तांतरण कराराच्या आधारे मालक असल्याचा दावा करून विकास कामात अडचणी व अडथळे निर्माण करणाऱ्या अपीलकर्त्यावर प्रतिबंध कायम ठेवणे आवश्यक आहे, असा युक्तिवाद त्यांनी केला.

16. त्यांनी सादर केले की, सोयीचा समतोल आणि कधीही भरून न येणारे नुकसान हे अपीलकर्त्याच्या बाजूने अजिबात नाही. १२/११/२०२४ रोजी हस्तक्षेपकर्त्याच्या (नवीन विकासकाच्या) बाजूने कार्यारंभ प्रमाणपत्र देण्यात आले असून विकास कामे रखडू नयेत, याकडे त्यांनी लक्ष वेधले.

17. उत्तरवादींचे आणि हस्तक्षेपकर्ते यांचे अभ्यासू वकील , दोघांनीही वंडर लिमिटेड आणि इतर विरुद्ध अँटॉक्स इंडिया प्रा.[10] आणि रमाकांत अंबालाल चोक्सी विरुद्ध हरीश अंबालाल चोक्सी[11] या निर्णयांवर विश्वास दर्शवला व युक्तिवाद केला की आक्षेपार्ह आदेश देताना दावा चालविणाऱ्या न्यायालयाने जो विवेकाधिकार वापरला आहे, त्याची जागा या न्यायालयाच्या विवेकाधिकाराने बदलली जाऊ नये.

18. उत्तरवादी/मालकांच्या अभ्यासू वकिलांनीही स्वाश्रय सहकारी हाउसिंग सोसायटी मर्यादित विरुद्ध शांती एंटरप्राइजेस[12] आणि पृथ्वी अंतरा प्रोजेक्ट विरुद्ध अपेक्स ग्रीव्हन्स

[10] १९९० (सुप) एससीसी ७३७

[11] २०२४ एससीसी ऑनलाइन एससी ३५३८

[12] तटस्थ उद्धरण - २०२३ : बीएचसी-ओएस: ३०७५

रीडरेसल कमिटी आणि हृब कन्स्ट्रक्शन एलएलपी विरुद्ध अपेक्स ग्रेव्हन्स रीडरेसल कमिटी[13] या निकालांचा आधार घेतला आहे आणि सादर केले की एक विकासक प्रदिर्घ काळाच्या निष्क्रियतेनंतर व त्याचा अधिकार रद्द झाल्यानंतर तो मालक किंवा झोपडपट्टी रहिवाशांवर आपली उपस्थिती लादू शकत नाही.

कारणे आणि निष्कर्ष

19. सुरुवातीला, हे लक्षात घेणे महत्वाचे आहे की हे न्यायालय खटल्याच्या अंतरिम टप्प्यावर दिवाणी प्रक्रिया संहिता, १९०८ च्या आदेश ४३ अंतर्गत अपीलीय अधिकारक्षेत्राचा वापर करीत आहे.

20. वंडर लिमिटेड आणि इतर विरुद्ध अँटॉक्स इंडिया प्रायव्हेट लिमिटेड (सुप्रा), मध्ये माननीय सर्वोच्च न्यायालयाने कायदा स्पष्ट केला आहे ज्यामध्ये दावा चालविणारा न्यायालयाने वापरलेला विवेकाधिकार आपिलिय न्यायालय आपला विवेकाधिकार वापरून बदलू शकते का हे नमूद केले आहे. त्या न्यायनिर्णयातील १४ परिच्छेदात असे म्हटले आहे.

> "१४. खंडपीठासमोरील अपील हे एकल न्यायाधीशांच्या विवेकाधिकाराच्या वापराच्या विरोधात होते. अशा अपिलांमध्ये, अपीलीय न्यायालय दावा चालविणाऱ्या न्यायालयाच्या विवेकबुद्धीच्या वापरात हस्तक्षेप करणार नाही जोपर्यंत हे दर्शविले जात नाही की तूर्तातूर्त मनाई हुकुम देताना किंवा नाकारताना दावा चालविणाऱ्या न्यायालयाने विवेकबुद्धीचा वापर मनमानी पद्धतीने केला आहे, किंवा काळजीपूर्वक न करता किंवा विकृत पणे केल्याचे दर्शविले गेले आहे किंवा न्यायालयाद्वारे कायद्याच्या स्थापित नियमाचे उल्लंघन केले गेले आहे. विवेकाधिकाराविरुद्ध अपील हे तत्त्वावर आधारित अपील म्हणून ओळखले जाते. जोपर्यंत दावा चालविणाऱ्या न्यायालयाने घेतलेला निष्कर्ष सामग्रीच्या आधारावर योग्य

[13] २०२४ (५) बोम.सी.आर. ८६०

मानला जातो तोपर्यंत अपीलीय न्यायालय दावा चालविणाऱ्या न्यायालयाने दिलेल्या निकालात वापरलेल्या सामग्रीचे पुनर्मूल्यांकन करणार नाही व त्यातून वेगळा निष्कर्ष काढणार नाही. अपिलीय न्यायालय हे साधारणपणे दावा चालविणाऱ्या न्यायालयाने वापरलेल्या विवेकाधिकारांमध्ये हस्तक्षेप करत नाही कारण जर ते दावा चालविणारे न्यायालय असते तर त्यांचा निष्कर्ष वेगळा असता. जर दावा चालविणाऱ्या न्यायालयाने विवेकबुद्धीचा वापर वाजवी आणि न्यायालयीन पद्धतीने केला असेल, तर अपिलीय न्यायालय त्यात वेगळा दृष्टिकोन घेऊ शकते असे म्हणणे अपिलीय न्यायालयाला विवेकाधिकारात हस्तक्षेप करण्या बाबत योग्य ठरवू शकत नाही. न्यायमूर्ती गजेंद्रगडकर यांनी प्रिंटर्स (म्हैसूर) प्रायव्हेट लि. वि. पोथन जोसेफ (एससीआर 721) मध्ये या तत्त्वाचा उल्लेख केला आहे.

"... ही तत्त्वे चांगल्या प्रकारे प्रस्थापित आहेत, परंतु विस्काउंट सायमन यांनी चार्ल्स ओसेंटन अँड कंपनी वि. झॅनाटन [१९४२ इ.स. १३०] मध्ये निरीक्षण केले त्याप्रमाणे ... दावा चालविणाऱ्या न्यायाधीशाने आपल्या विवेकबुद्धीचा वापर करून दिलेला आदेश अपील न्यायालयाने रद्द करण्याबाबतचा कायदा सुस्थापित आहे आणि अशी अडचण तेव्हाच उद्भवते जेव्हा सुस्थापित तत्वे योग्य प्रकारे विशिष्ट प्रकरणात वापरली जात नाहीत.'

अपिलिय न्यायनिर्णय या तत्त्वापासून वेगळा असल्याचे आढळत नाही.

(भर दिला आहे)

21. त्यानंतर या न्यायालयाने सातत्याने या भूमिकेचे पालन केले आहे, ज्याचा पुनरुच्चार नुकताच माननीय सर्वोच्च न्यायालयाने रमाकांत अंबालाल चोक्सी विरुद्ध हरीश अंबालाल चोक्सी (सुप्रा) या खटल्यात केला आहे.

22. त्यामुळे, हे स्पष्ट आहे की, न्यायालयाला हे निश्चित करणे गरजेचे आहे की दावा चालविणाऱ्या न्यायालयाचा निर्णय हा मनमानी किंवा अयोग्य किंवा विकृत आहे का आणि दावा चालविणाऱ्या न्यायालयाने तूर्तातूर्त मनाई मंजूर करताना किंवा नाकारताना कायद्याच्या स्थापित नियमाकडे दुर्लक्ष केले आहे का.

23. या प्रकरणातील घडामोडींचा कालक्रम खरोखरच महत्त्वाचा आहे. सन २००७ मध्ये मालकांनी सध्याच्या अपीलकर्त्याबरोबर डीए आणि पीओए अंमलात आणला होता. हे

लक्षात घेणे महत्त्वाचे आहे की सदर डीए चा संपूर्ण मोबदला उत्तरवादी-मालकांना पूर्णपणे प्राप्त झालेला नाही. अपीलकर्त्याने मालमत्तेच्या विकासासाठी वेळीच पावले उचलली नसल्यामुळे उत्तरवादी-मालकांना आश्वासनाप्रमाणे पूर्णपणे १००० चौरस फूट कार्पेट एरियाचे फ्लॅट मिळाले नाहीत. ही स्थिती आजही कायम आहे आणि म्हणूनच अपीलकर्त्याच्या बाजूने अंमलात आणलेले डीए आजही पूर्णपणे अमलात आणलेले नाही हे मान्य आहे. दिनांक १२/०७/२००७ च्या विकसन करारनाम्यातील संबंधित कलम खालीलप्रमाणे आहे:

> "6. दुसऱ्या पक्षाने सहमती दिली आहे की, या करारावर सही केल्यानंतर, दुसरा पक्ष पहिल्या पक्षाला रिकामा व शांतीपूर्ण ताबा देईल. यावर दोन्ही पक्षांची सहमती झाली आहे की, येथे नमूद केल्याप्रमाणे संपूर्ण मोबदल्याची रक्कम दुसऱ्या पक्षाला अदा केल्यानंतर, दुसऱ्या पक्षाला या मिळकतीवर कोणताही हक्क, मालकी आणि हितसंबंध राहणार नाहीत, आणि दुसरा पक्षकार पहिल्या पक्षकाराच्या बाजूने मुखत्यार पत्र लिहून देईल ज्याद्वारे पहिला पक्ष वर नमूद मिळकतीमध्ये बांधकाम आणि इतर विकास कामांची सर्व पावले उचलू शकेल. (भर दिला आहे)

24. म्हणूनच हे स्पष्ट आहे की, संपूर्ण मोबदला प्राप्त झाल्यानंतर हक्क, मालकी हक्क आणि हितसंबंध संपुष्टात येणे अपेक्षित होते आणि मालकांनी पीओए तसेच ताबा पत्र अपीलकर्त्याच्या बाजूने हस्तांतरित केले पाहिजे. तथापि या कलमावरून प्रथमदर्शनी हे स्पष्ट आहे की मालकांनी अजूनही मालकी किंवा ताबा अपीलकर्त्याला हस्तांतरित केलेला नाही. अपीलकर्त्याच्या बाजूने दिनांक १२/०७/२००७ रोजी केलेल्या पीओए चे अवलोकन केल्यास असे दिसून येते की, त्याच्या पहिल्या कलमात असे लिहिले आहे:

> "1. कायद्यानुसार जशी अनुमती त्याप्रमाणे सदर मालमत्तेची विक्री किंवा विकास करणे"

[भर दिला आहे]

कराराच्या इतर कलमांमध्ये विकसनाबाबत चे व विकसित सदनिकांच्या विक्री बाबतचे गरजेचे अधिकार सुचित केले आहेत.

25. मार्च २०१३ पर्यंत अपीलकर्त्याने कोणतीही ठोस पावले उचलली नाहीत आणि म्हणूनच झोपडपट्टी सोसायटीने झोपडपट्टी कायद्यांतर्गत सक्षम प्राधिकरणाकडे अपीलकर्त्याला विकासक म्हणून बरखास्त करण्यासाठी आणि काढून टाकण्यासाठी अर्ज केला यात वाद नाही. दिनांक २९/१०/२०१५ च्या आदेशाद्वारे सीईओ (एसआरए) (झोपडपट्टी कायद्यांतर्गत सक्षम प्राधिकारी) यांनी अपीलकर्त्याची विकासक म्हणून केलेली नियुक्ती रद्द केल्याचे नोंदीवरून स्पष्ट होते. या आदेशाला अपीलकर्त्याने विलंबाने आव्हान दिले होते, परंतु ते आजही कायम आहे. दिनांक २९/१०/२०१५ रोजीचा आदेश अद्याप रद्द केला गेला नाही किंवा स्थगिततही केला गेला नाही. या आदेशाला आव्हान देण्याचे अपीलकर्त्याचे प्रयत्न आतापर्यंत अपयशी ठरल्याचे नोंदीवरून दिसून येते.

26. प्रथमदर्शनी दिनांक २९/१०/२०१५ च्या आदेशानुसार, दिनांक १२/०७/२००७ रोजीच्या पीओएचे खंड (१) लागू होणार नाही आणि अपीलकर्त्याला दावा मिळकत विकण्याचा दिलेला अधिकार यापुढे उपलब्ध नाही कारण विक्रीचा अधिकार हा फक्त 'कायद्याने दिलेल्या परवानगीनुसार' होता. कायदेशीर प्रक्रियेचे पालन करून दावा मिळकत विकसित करण्यासाठी अपीलकर्त्याची नियुक्ती रद्द करण्यात येते.

27. हे वादग्रस्त नाही आणि दिनांक १२ /०७/२००७ च्या डीए आणि पीओएच्या वाचनावरून हे देखील स्पष्ट आहे की पक्षकारांचा मूळ उद्देश आणि हेतू मालमत्तेचा विकास करणे हा होता व उत्तरवादी / मालकांना ठरलेल्या रकमेसह सदनिकांच्या रुपात काही मोबदला मिळणार होता. अशा प्रकरणांमध्ये विकासकाची भूमिका, मालकांना मोबदला देण्याबरोबर, झोपडपट्टीवासी यांचे पुनर्वसन करणे आणि नंतर मुक्त विक्रीतून नफा मिळवणे हे ही असते. अशा परिस्थितीत, प्रथमदर्शनी, जोपर्यंत विकास केला जात नाही तोपर्यंत, दिनांक १२/०७/२००७ रोजीचे डीए आणि पीओए ही फक्त संपत्ती विक्रीचा अधिकार कोणाला देण्यासाठी किंवा विकासाकाला विक्रीचा अधिकार देण्यासाठी मानले जाऊ शकत नाहीत.

28. सध्याच्या प्रकरणात, अपीलकर्ता - विकासकाने त्याचे भागीदार श्री अब्दुल हमीद मापखान शाह यांच्यामार्फत दिनांक २६/०५/२०२३ रोजीचे हस्तांतरण पत्र स्वतःच्या बाजूने अंमलात आणले आहे आणि पटलावर सादर केलेल्या इंडेक्स II वरून हे स्पष्ट होते की दोन्ही बाजूंचे अंमलबजावणी करणारे पक्ष एकच आहेत . दिनांक १२/०७/२००७ रोजीची पीओए रद्द करण्यात आलेली नाही, अशी घोषणा संबंधित व्यक्तीने नोंदणी प्राधिकरणासमोर दिली आहे. ही घोषणा २०१५ च्या समाप्तीला आव्हान न देता केली गेली आहे.

29. वर वर्णन केलेल्या तथ्ये आणि परिस्थितीची तपासणी करून, आणि वर चर्चा केलेल्या डीए आणि पीओएच्या कलमांचा विचार करत, प्रथमदर्शनी अपीलकर्त्याला स्वतःच्या बाजूने कन्व्हेयन्स डीड अंमलात आणण्याचा कायदेशीर अधिकार नव्हता. त्यामुळे, दिनांक २६/०५/२०२३ रोजीच्या वादग्रस्त कन्व्हेयन्स डीडला आव्हान देणाऱ्या आणि तो रद्द करण्याची मागणी करणाऱ्या सदर दाव्यात उत्तरवादी - मालकांच्या बाजूने प्रथमदर्शनी भक्कम खटला आहे.

30. खटला प्रलंबित असताना हा आदेश देणे म्हणजे अंतिम दिलासा देण्यासारखा आहे, हा अपीलकर्त्याच्या युक्तिवाद मला गुणहीन वाटतो. मी असे म्हणतो कारण आक्षेपार्ह आदेशाचा एकमेव परिणाम असा आहे की अपीलकर्ता मालकी हक्क दस्तऐवज म्हणून संबंधित विवादित कन्व्हेयन्स डीड वापरू शकणार नाही आणि खटला प्रलंबित असताना दावा मिळकत हस्तांतरित किंवा विक्री करता येणार नाही. हा आदेश अद्याप रद्द केलेला नाही.

31. अपीलकर्त्याने उत्तरवादी / मालकांनी दिनांक ०४/०४/२०१५ रोजीच्या रद्द केलेल्या करारांना आव्हान दिलेले नाही. या रद्द केलेल्या करारांना आव्हान दिले असते तर हे करार रद्द करणे बेकायदेशीर किंवा अवैध असल्याचा युक्तिवाद साहजिकच उभा राहील, पण असे या प्रकरणात नाही. अपीलकर्ता सध्या केवळ सध्याच्या दाव्याचा बचाव करीत आहे.

32. त्यामुळे अपीलकर्ता यांनी सादर केलेले न्यायनिर्णय सेठ लून करण सेठिया विरुद्ध इव्हान ई. जॉन आणि इतर, शांती बुधिया वेस्टा पटेल आणि इतर विरुद्ध निर्मला जयप्रकाश तिवारी आणि इतर, वेंकट रवी किशोर आणि इतर विरुद्ध जेएमआर डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लिमिटेड (सुप्रा) यांचा या टप्प्यावर विचार करण्याची आवश्यकता नाही, कारण ते भारतीय करार कायद्याच्या कलम २०२ नुसार टर्मिनेशन वैध किंवा अवैध असण्याच्या युक्तिवादाशी संबंधित आहेत, जे या प्रकरणाशी संबंधित नाहीत.

33. अंतरिम सुनावणीच्या वेळेस अंतिम निर्णय दिला जाऊ नये यासाठी अपीलकर्ता सुप्रीम कोर्ट बार असोसिएशन आणि इतर विरुद्ध बिडी कौशिक , आणि राजा खान विरुद्ध उत्तर प्रदेश सुन्नी सेंट्रल वक्फ बोर्ड आणि इतर (सुप्रा) या न्यायनिर्णयां वर अवलंबून राहिला. मी या प्रकरणातील विशिष्ट तथ्यांमध्ये आधीच म्हटले आहे की, उत्तरवादी / मालक यांच्याकडे प्रथमदर्शनी मजबूत केस आहे. हस्तांतरण करार रद्द करण्याचा अंतिम दिलासा दिला जात नाही, असे मी वर आधीच सूचित केले आहे. त्यामुळे या खटल्यातील तथ्य लक्षात घेता वरील न्यायनिर्णय अपीलकर्त्याच्या खटल्याला लागू होत नाहीत.

34. संबंधित विवादित आदेशाचे अवलोकन केले असता असे दिसून येते की, दावा चालविणाऱ्या न्यायालयाने विवादित हस्तांतरण कराराच्या स्वरूपाचा विचार केला आहे ज्यामध्ये हस्तांतरण करणारा आणि प्राप्त करणारा दोघेही समान आहेत . दावा

चालविणाऱ्या न्यायालयाद्वारे पुढे असे मानले की सक्षम प्राधिकरणाने अपीलकर्त्याला दावा मिळकतीचा विकासक म्हणून रद्द केले आहे. अशा परिस्थितीत अपीलकर्ता हस्तांतरण कराराचा वापर स्वतःच्या फायदा करता वापरू शकत नाही, असे दावा चालविणाऱ्या न्यायालयाचे मत योग्य आहे. अपीलकर्त्याला हस्तांतरण करार कागदपत्रावर स्वाक्षरी करण्याचा आणि दावा मिळकतीमध्ये मालकी हक्क सांगण्याचा अधिकार नाही असे दावा चालविणाऱ्या न्यायालयाने घेतलेले मतही बरोबर आहे. दावा चालवणाऱ्या न्यायालयाने पटलावरील सामग्रीचा विचार केला आहे.

35. सन २००७ ते २०१३ या कालावधीत झोपडपट्टी सोसायटीने अपीलकर्त्याला विकासक म्हणून हटवण्यासाठी अर्ज केला आणि त्यानंतर एप्रिल २०१५ मध्ये जेव्हा उत्तरवादी / मालकांनी पीओए रद्द केली, तोपर्यंत अपीलकर्त्यांनी संपत्तीचा विकास करण्यासाठी कोणतेही पावले उचललेली नाहीत. याशिवाय, अपीलकर्त्याची विकासक म्हणून नियुक्ती झोपडपट्टी कायद्यानुसार सक्षम प्राधिकरणाने रद्द केली आहे, आणि जेव्हापासून आवश्यक एलओआय आणि आयओए मंजूर केले गेले आणि सुधारित योजना नवीन विकासकाच्या पक्षात जारी करण्यात आल्या तेव्हापासून म्हणजेच २०१६ पासून नवीन विकासक / इंटरव्हेन करणाऱ्याने या प्रकल्पावर काम सुरू केले आहे. अशा परिस्थितीत हस्तांतरण कराराच्या संतुलनाच्या बाबतीत आणि कधीही न भरून येणाऱ्या

नुकसानीच्या बाबतीत, पक्ष उत्तरवादी/मालक आणि नवीन विकासक यांच्या बाजूने झुकलेला आहे.

36. त्यामुळे उर्वरित न्यायनिर्णयांवर अपीलकर्त्याने विश्वास ठेवला ते म्हणजे एच. पी. राज्य आणि इतर विरुद्ध अनंत राम नेगी आणि इतर , एस. आर. तिवारी विरुद्ध भारत सरकार आणि इतर आणि एच . बी. गांधी, उत्पादन शुल्क आणि कर निर्धारण अधिकारी-कम-मूल्यांकन प्राधिकरण, कर्नाल आणि इतर विरुद्ध मेसर्स गोपी नाथ अँड सन्स आणि इतर (सुप्रा) हे न्यायनिर्णय, विवादित आदेश हा अयोग्य आहे असे दर्शविण्यासाठी सुचित करण्यात आले ते देखील अपीलकर्त्याच्या प्रकरणास लागू होत नाहीत. आक्षेपार्ह आदेश चुकीचा नाही.

37. अपीलकर्त्याचा असा युक्तिवाद आहे की, डिसेंबर २०२२ पर्यंत पक्षकार आपापसात वाटाघाटी करत होते आणि हस्तांतरण करार अंमलात आणण्याची चर्चा सुरू होती , याबद्दल मी उत्तरवादी मालकांच्या दिनांक २२/०६/२०२२ आणि दिनांक १९/१२/२०२२ रोजीच्या पत्रांचे अवलोकन केले आहे. दिनांक १९/१२/२०२२ रोजी चे पत्र विलंबाने असून त्यात अस्पष्ट विधाने आहेत ज्याद्वारे अपीलकर्ता दावा करतात की ते जुलै २००७ च्या विकसन करारानुसार जबाबदारी पार पाडण्यास तयार आहेत. शेवटच्या परिच्छेदात हस्तांतरण कराराबाबत केवळ आशा व्यक्त केली आहे. हे पत्र कोणत्याही प्रकारे सुचित करत नाही की, अपीलकर्ता याला विकासक म्हणून कायम ठेवण्यासाठी पक्षकार

अर्थपूर्ण पद्धतीने तडजोडीची बोलणी करत आहेत. प्रत्यक्षात, दिनांक २२/०६/२०२२ च्या पत्रात उत्तरवादी / मालकांनी ठामपणे सांगितले होते की अपीलकर्ता / विकासकाने झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या अंमलबजावणीसाठी कोणतीही पावले उचलली नाहीत. त्यांनी पुढे नमूद केले की, अपीलकर्त्याचे अधिकार झोपडपट्टी सोसायटीद्वारे संपुष्टात आणले आहेत आणि नवीन विकासकाच्या बाजूने आवश्यक करार केले आहेत. शेवटी, लवादिय कलम लागू केले गेले ज्यात अपीलकर्त्याला लवाद नामनिर्देशित करण्याचे आवाहन केले गेले.

38. उपरोक्त तथ्य आणि परिस्थितीमध्ये विवादित आदेश अन्यायकारक नाही किंवा त्यामध्ये कोणत्याही त्रुटी दिसून येत नाहीत. दावा चालविणाऱ्या न्यायालयाने दिलेली कारणे आणि काढलेला निष्कर्ष हा त्यांच्यासमोर उपलब्ध असलेल्या साहित्यावर आधारित आहे. त्यामुळे, कोणत्याही प्रकारच्या हस्तक्षेपाची गरज नाही. हे असे प्रकरण नाही जेथे दावा चालविणाऱ्या न्यायालयाने वापरलेला विवेकाधिकार बदलण्याची गरज आहे.

39. आदेशावरील अपील आणि अंतरिम अर्ज क्रमांक १३८२७/२०२४ फेटाळले जातात, खर्च नाही.

40. नवीन विकासकाचा अंतरिम अर्ज क्रमांक १५३७८/२०२४ हा देखील वरील प्रमाणे निकाली काढला जातो.

41. सर्व संबंधितांनी या आदेशाच्या वैध प्रमाणित किंवा डिजिटल स्वाक्षरी असलेल्या प्रतीवर कार्यवाही करावी.

(न्यायमूर्ती एम. एम. साठ्ये.)

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