(इंग्रजीमध्ये टंकलिखित केलेल्या न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

मुंबई उच्च न्यायालयाच्या अधिकारितेतील

सर्वसाधारण मूळ दिवाणी अधिकारिता

व्यावसायिक लवाद अर्ज (एल) क्र. ३९३६८/२०२२

ओमकार रिएल्टर्स अँड डेव्हलपर प्रायव्हेट लिमिटेड] ...... अर्जदार

दि टेनन्टस को ऑपरेटीव्ह हाउसिंग सोसायटी] ...... उत्तरवादी

लि. आणि अन्य एक

अर्जदाराकरिता डायमंडवाला अँड कंपनी यांच्या सूचनेवरून प्रशांत नाईक सह

अल्फिया डायमंडवाला.

उत्तरवादींकरिता श्री. स्वानंद गानू सह किशोर टेंबे.

न्यायमंच : भारती डांगरे, न्या.

राखून ठेवल्याचा दिनांक : २ मार्च, २०२३.

अधिघोषित केल्याचा दिनांक : ९ मार्च. २०२३.

न्यायनिर्णय :

१. प्रस्तुत अर्जामध्ये उद्भवलेला संक्षिप्त प्रश्न असा आहे की, जेव्हा पक्षकारांमध्ये वाद उद्भवला, तेव्हा द टेनंटस को-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग सोसायटीच्या (संक्षिप्ततेसाठी टीसीएचएस) पुनर्विकासाच्या कामाकरिता काढलेल्या निविदेमधील वादाच्या समझोत्याच्या तरतुदीच्या कलमाबाबत अर्जदार - विकासकाने केलेली लवादाची मागणी समर्थनीय आहे का?

२. अर्जदाराच्या वतीने डायमंडवाला आणि कंपनी यांच्या सूचनेवरून विद्वान वकील श्री प्रशांत नाईक यांच्यासह अल्फीया डायमंड वाला आणि उत्तरवादींकरिता श्री. स्वानंद गानू सह किशोर टेंबे यांचे म्हणणे ऐकून घेतले.

३. पार्श्वभूमीवरील वस्तुस्थितीवरून असे उघड होते की, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियमानुसार नोंदणी केलेल्या, उत्तरवादी क्र. १ - संस्थेने दिनांक ०९.०२.२०१२ रोजी त्यांच्या संस्थेच्या पुनर्विकासाकरिता निविदा काढली. अर्जदार, ज्याचे नोंदणीकृत कार्यालय मुंबई येथे आहे, याने विकासक या नात्याने दिनांक ३०.०४.२०१२ रोजी बोली सादर केली आणि उत्तरवादी क्र. १ यांनी त्यांच्या दिनांक २९.०९.२०१२ रोजीच्या पत्राद्वारे सदर बोली स्वीकृत केली.

स्वीकृती पत्र मिळाल्यानंतर उत्तरवादी क्र. १ यांनी अर्जदाराने दिलेली

रु. २,००,००,०००/- इतकी इसारा रक्कम ठेव ही सुरक्षा ठेव म्हणून विचारात घेतली आणि अर्जदारास सुधारित अटी आणि शर्ती अंतर्भूत असलेले नवीन इरादा पत्र देऊन रु. ३,००,००,०००/- इतकी उर्वरित सुरक्षा ठेव जमा करण्याचे निर्देशसुद्धा दिले.

अर्जदाराच्या म्हणण्यानुसार, संस्थेच्या सदस्यांना पुनर्विकासाचे दृकश्राव्य पद्धतीने सादरीकरण सुद्धा करण्यात आले होते आणि मान्य केलेल्या पुनर्विकास करारातील विविध कलमांवर चर्चा सुद्धा करण्यात आली होती.

दिनांक ०६.०७.२०१३ रोजी अर्जदाराच्या नावे नवीन इरादा पत्र देण्यात आले. परंतु दिनांक २६.०५.२०१४ रोजी झालेल्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेच्या इतिवृत्तांमध्ये नोंदविण्यात आलेल्या काही तफावतींमुळे, जेव्हा अर्जदाराने योग्य वस्तुस्थिती मांडण्याचा प्रयत्न केला, तेव्हा उत्तरवादी संस्थेने पत्रातील मजकुराबाबत वाद उपस्थित केला आणि त्यामुळे पुनर्विकासाच्या बाबीवर चर्चा करण्यासाठी संयुक्त सभा घेण्यात आली. उत्तरवादी क्र. १ यांनी रु.३,००,००,०००/- इतकी अतिरिक्त रक्कम भरण्यासाठी मुदत वाढवून दिली आणि इरादा पत्रामध्ये सुधारणा करण्याचा प्रस्ताव सुद्धा मांडण्यात आला.

४. अर्जदारांच्या मते, अर्जदाराने उत्तरवादी क्र. १ ला उद्देशून दिलेल्या पत्रातील स्पष्टीकरण विचारात घेण्यास उत्तरवादी क्र. १ अपयशी ठरली आणि प्रस्तावित पुनर्विकासाची प्रगती सादर करण्याचा आग्रह धरला आणि त्यामुळे पक्षकारांमध्ये वाद

उद्भवला.

दरम्यान कार्यकारी समितीची निवडणूक झाली आणि नवीन कार्यकारी समितीची नियुक्ती करण्यात आली, जी अर्जदाराच्या बाजूने नव्हती आणि त्यामुळे विसंवाद निर्माण होऊन अखेरीस, दिनांक २५.०३.२०१९ रोजी नियुक्तीच्या समाप्ती संदर्भात पत्र देण्यात आले.

५. वरील पार्श्वभूमीवरील वस्तुस्थितीमुळे, अर्जदारास दिनांक २३.०६.२०२२ रोजीच्या पत्राद्वारे, वस्तुस्थिती संबंधित रूपरेषा सादर करून आणि निविदा दस्ताच्या कलम ४० वर भिस्त ठेवून लवादाची मागणी करणे भाग पडले. एकमात्र लवाद नियुक्त करण्यासाठी वकिलाचे नाव सुद्धा नोटीशीद्वारे कळविण्यात आले होते आणि उत्तरवादी यांना सदर नियुक्तीस पुष्टी देण्यासाठी सांगण्यात आले होते.

उत्तरादाखल, उत्तरवादींनी त्यांच्या दिनांक २१.०७.२०२२ रोजीच्या पत्राद्वारे पक्षकारांमध्ये कोणताही वाद आणि मतभेद असल्याचे नाकारले आणि लवाद करार सुद्धा ठामपणे नाकारला.

अर्जदारांनी स्पष्टपणे असे मत व्यक्त केले की, अर्जदाराने वेळ, पैसा आणि ऊर्जा खर्च करून परिणामकारक पावले उचलूनही, उत्तरवादी मिळकतीच्या पुनर्विकासासाठी नव्याने प्रस्ताव मागवण्याची प्रक्रिया सुरू करीत आहेत. म्हणून लवाद आणि सामंजस्य कायद्याच्या कलम ९ अन्वये, अर्जदाराने व्यावसायिक लवाद याचिका

(एल) क्रमांक ३२९३३/२०२२ दाखल केली, जी निकालासाठी प्रलंबित आहे.

६. वाद अस्तित्वात असल्याबद्दल जरी पक्षकारांमध्ये मतभेद असले तरीही, उत्तरवादी संस्थेने चुनाभट्टी येथील २०,५२३ चौ. मी. क्षेत्रफळ असलेल्या टीसीएचएस च्या पुनर्विकासाकरिता निविदा सूचना काढली होती याबाबत वाद नाही. निविदेद्वारे पुरेशी साधने आणि तुलनात्मक विस्तार असलेल्या तत्सम कामे करण्याचा अनुभव असलेल्या नामांकित विकासकांकडून टीसीएचएसच्या पुनर्विकासाच्या कामाकरिता मोहोरबंद बोली मागवण्यात आल्या होत्या.

निविदेत नमूद केलेल्या अटीनुसार, राष्ट्रीयकृत बँकेच्या धनाकर्ष/ प्रदानादेश (पे ऑर्डर) या स्वरूपात रुपये १०० लाख इतक्या रकमेच्या इसारा रकमेसह रुपये २५०००/- (ना परतावायोग्य) इतक्या रकमेच्या बोली दस्ताच्या खर्चाचा समावेश होता आणि अयशस्वी निविदा धारकास केवळ इसारा रक्कम ठेव परत दिली जाईल असे निविदेच्या दस्तामध्ये नमूद केले होते.

७. निविदेच्या दस्तात अनेक अटी व शर्ती नमूद करण्यात आल्या होत्या, ज्यामध्ये 'कंत्राट देणे' असे एक कलम होते, ज्यामध्ये संस्थेच्या विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये ठराव मंजूर झाल्यानंतर, यशस्वी विकासकाच्या नावे लेखी स्वरूपात (कंत्राट) देण्याबाबत अधिसूचना दिली जाईल, असे सूचित करण्यात आले होते.

निविदा मागवण्याच्या नोटीशीमधील स्वीकृती पत्राच्या स्वरुपातील कलम खालील प्रमाणे आहे :

११. स्वीकृती पत्र :

"निवड झालेल्या विकासकास संस्था इरादा पत्राद्वारे कळवेल. निवडलेल्या विकासकाने ७ दिवसांच्या आत इरादा पत्रावर स्वाक्षरी करून संस्थेला परत करावे.इरादा पत्रावर स्वाक्षरी केल्यानंतर १५ दिवसांच्या आत, निवडलेला विकासक, त्याच्या स्वीकृती पत्रासह इसारा रक्कम ठेवीच्या रकमेचे समायोजन करून सुरक्षा ठेव, बँक हमी पालन आणि इतर आवश्यक बाबी सादर करेल. करार विलेखाचा मसुदा अंतिम झाल्याच्या दिनांकापासून ४५ दिवसांच्या आत निवडलेला विकासक संस्थेसोबत करार विलेखावर स्वाक्षरी करेल."

८. निविदेच्या दस्तामध्ये कराराच्या सर्वसाधारण शर्ती सुद्धा नमूद करण्यात आल्या होत्या आणि बिल्डर/ विकासकाने पार पाडावयाच्या सर्वसाधारण दायित्वाबाबत विशेष तरतूद करण्यात आली होती.

निविदा दस्तातील कलम ९.१ मध्ये असे नमूद करण्यात आले होते की, कराराच्या कागदपत्रांनुसार करारावर स्वाक्षरी होण्यापूर्वी स्वीकृती पत्र देण्यात येईल आणि त्यात अशी अट नमूद करण्यात आली होती की,

"संस्थेने असे स्वीकृती पत्र दिल्यानंतर करार पूर्णपणे आणि पुरेशा प्रमाणात केला असल्याचे मानण्यात येईल आणि जोवर करारावर

> स्वाक्षरी होत नाही तोपर्यंत करारातील सर्व अटी आणि शर्तींचे पालन करणे संस्था आणि बिल्डर/ विकासक यांच्यावर बंधनकारक असेल."

कलम 'ब' मध्ये 'विकास करारा' बाबत तरतूद करण्यात आली होती आणि त्यात अशी अट नमूद करण्यात आली होती की, जेव्हा संस्थेचे वकील आणि विधिज्ञ सांगतील तेव्हा बिल्डर/ विकासक स्वतःच्या खर्चाने विकास करारनामा निष्पादित करेल.

९. निविदा दस्तामध्ये 'वादांचे निराकरण' बाबत सुद्धा तरतूद करण्यात आली होती आणि वाद मिटवण्यासाठीचा मार्ग म्हणून लवाद प्रक्रिया मान्य करण्यात आली होती, ज्यामध्ये नमूद केलेले कलम खालील प्रमाणे आहे :

> **"वादांचे निराकरण :**
>
> लवाद :अंतिम कंत्राटाच्या पक्षकारांमध्ये, त्यातील काम किंवा कंत्राटाचे निष्पादन यांच्याशी संबंधित किंवा मांडणी, उर्वरित कार्य किंवा त्याचा परिणाम यांच्याशी संबंधित किंवा पक्षकारांच्या दायित्वाचे अधिकार (पक्षकारांचे अधिकार अथवा दायित्व) यांच्याशी संबंधित किंवा कंत्राटा दरम्यान अथवा त्याच्या समाप्तीनंतर त्यामधून अथवा त्याच्याशी संबंधातून उद्भवणारे, कंत्राट सक्तीने बंद करणे अथवा त्याचा भंग करणे यांमधून, कोणत्याही वेळेस उद्भवणारे सर्व प्रकारचे विवाद अथवा मतभेद

हे, (ज्या संदर्भात कोणत्याही व्यक्तीचा निर्णय अंतिम आणि बंधनकारक असल्याचे कराराद्वारे व्यक्त केले जाते त्या व्यतिरिक्त) कंत्राटामधील कोणत्याही एक पक्षकाराने त्यांच्यापैकी दुसऱ्या पक्षकारास लेखी सूचना देऊन, लवाद आणि सामंजस्य अधिनियम, १९९६ मधील तरतुदींनुसार लवादाकडे संदर्भित केले जातील. लवादांनी दिलेला निवाडा अंतिम व कंत्राटामधील पक्षकारांवर बंधनकारक राहील.”

१०. अभिलेखावर सादर केलेल्या निविदा दस्तामध्ये निविदेचा आवश्यक अटी म्हणून खालील अटींचा स्पष्टपणे समावेश करण्यात आला होता :-

क्र.	रेम	रक्कम/ कालावधी
१.	इसारा रक्कम ठेव	रु. १,००,००,०००/- (रुपये शंभर लाख मात्र) केवळ धनाकर्ष/ प्रदानादेश (पे-ऑर्डर) या स्वरूपात.
२.	सुरक्षा ठेव	इरादा पत्राच्या दिनांकापासून १५ दिवसांच्या आत, रुपये ५ कोटी इतक्या सममूल्याच्या राष्ट्रीयीकृत बँकेच्या धनाकर्षाद्वारे, जो प्रकल्प समाप्ती पर्यंत वैध असेल. ही सुरक्षा ठेव सादर केल्यानंतरच इसारा रक्कम परत / समायोजित करण्यात येईल.

३.	बँक हमी पालन	संस्थेने मान्य केलेल्या मसुद्यानुसार नामांकित बँकेकडून रुपये ३५ कोटी किमतीची.
६.	बांधकाम प्रारंभ करण्याचा दिनांक	इरादा पत्र दिल्यानंतर
७.	पूर्णत्वाचा कालावधी	बांधकाम सुरू करण्याचे प्रमाणपत्र मिळाल्यापासून ३६ महिने
१०.	निविदेची वैधता	सादर केल्याच्या दिनांकापासून १२० दिवस

११. अर्जदाराचे प्रकरण विशिष्ट स्वरूपाचे आहे, ज्यामध्ये असे मांडण्यात आले आहे की दिनांक ०९.०९.२०१२ रोजी झालेल्या आणि संस्थेच्या प्रस्तावित पुनर्विकासाकरिता सुयोग्य ' विकासकाची' निवड आणि नियुक्ती करणे असा विषय असलेल्या उत्तरवादी क्र. १ - संस्थेच्या विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये अर्जदाराची बोली स्वीकृत करण्यात आली. निविदेमधील अटीनुसार मेसर्स ओमकार रिअल्टर्स अँड आणि डेव्हलपर्स प्रा. लि. म्हणजेच अर्जदाराच्या नावे, पुनर्विकासाचे हक्क देण्याचा ठराव संस्थेने पारित केला होता.

सभासदांच्या स्वाक्षरीसह विशेष सर्वसाधारण सभेचे इतिवृत्त अभिलेखावर ठेवण्यात आले.

१२. त्या पाठोपाठ दिनांक २९.०९.२०१२ रोजी संस्थेच्या पुनर्विकासाकरिता अर्जदाराच्या नावे इरादा पत्र देण्यात आले, ज्यामध्ये अशी अट स्पष्टपणे नमूद करण्यात आली होती की, दिनांक ०९.०९.२०१२ रोजी झालेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये विविध विकासकांकडून प्राप्त झालेल्या देकारांचे मूल्यमापन केल्यानंतर, संस्थेने निविदा सूचनेत नमूद केल्यानुसार, पुनर्विकासाचे काम करण्यासाठी अर्जदाराची नियुक्ती करण्याचा ठराव संस्थेने पारित केला आहे.

उपपरि. त्यानुसार, अर्जदारास मिळकतीच्या विकासाचे हक्क देण्याचा उद्देश नोंदवण्यात येऊन, खालील अटींच्या अधीन राहून इरादा पत्र देण्यात आले :-

(अ) संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेने मान्यता दिल्यानंतर करावयाचा विकास करारनाम्याचा मसुदा.

(ब) भाग I च्या विकासासंदर्भात इरादा पत्र.

(क) संस्थेचा इरादा विकासक या नात्याने केवळ विकासाचे हक्क देण्याचा आहे त्यामुळे कोणत्याही प्रकारचे हक्क, अधिकार, हितसंबंध निर्माण करण्याचा अन्वयार्थ लावता येणार नाही.

(ड) इरादा पत्र हे इरादा व्यक्त करते आणि त्याचा अर्थ करार समाप्त झाला असा होत नाही.

(इ) स्वीकारल्याचे दर्शक म्हणून विकासकाच्या प्राधिकृत प्रतिनिधीने रीतसर स्वाक्षरी करून दिलेल्या इरादा पत्राची प्रत रु.

४,००,००,०००/- इतक्या रकमेच्या सुरक्षा ठेवीच्या प्रदानादेशासोबत संस्थेस सादर करावी.

प्रदानादेशासोबत इरादा पत्र प्राप्त झाल्यानंतर, इसारा रक्कम ठेव म्हणून विकासकाने संस्थेला दिलेली रु.१,००,००,०००/- इतकी रक्कम ही, संस्थेला रु. ५,००,००,०००/- इतकी पूर्ण रक्कम बिनव्याजी सुरक्षा ठेव म्हणून मिळाली असल्याचे मानून, सुरक्षा ठेव म्हणून समजण्यात येईल.

१३. इरादा पत्रास अनुलक्षून अर्जदाराने संस्थेसोबत पत्रव्यवहार केला, ज्याद्वारे काही अटी आणि शर्तींबाबत, विशेषतः निविदा सूचना काढलेल्या ईसीएचएस च्या हक्कांबाबत, स्पष्टीकरणाची मागणी करण्यात आली होती.

दिनांक ०९.०६.२०१३ रोजी संस्थेने अर्जदारास उद्देशून दिलेल्या पत्राद्वारे असे कळविले की, विकासकाने भरणा केलेली रु.२,००,००,०००/- इतकी इसारा रक्कम ठेव ही सुरक्षा ठेव म्हणून समजण्यात येईल आणि दिनांक २६.०५.२०१३ रोजीच्या विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये चर्चा केल्यानुसार सुधारित अटी आणि शर्ती समाविष्ट करून नवीन इरादा पत्र दिल्यानंतर रुपये ३,००,००,०००/- इतकी उर्वरित रक्कम भरणे आवश्यक आहे. अर्जदारास उद्देशून पाठवलेल्या त्याच पत्रानुसार विकास करारनामा करण्याची मुदत सुद्धा वाढवण्यात आली होती.

१४. या पार्श्वभूमीवरील वस्तुस्थितीनुसार असा प्रश्न उपस्थित होतो की, निविदा दस्तामध्ये अंतर्भूत असलेल्या लवादाबाबतच्या कलमाचा अन्वयार्थ पक्षकारांमध्ये झालेल्या लवाद कराराशी लावता येईल का?

उपपरि. सदर मुद्दा आता अस्पर्शित राहिलेला नाही.

युनिस्सी (इंडिया) प्रायव्हेट लिमिटेड विरुद्ध पोस्ट ग्रॅज्युएट इन्स्टिट्यूट ऑफ मेडिकल एज्युकेशन अँड रिसर्च[1] या प्रकरणामध्ये माननीय सर्वोच्च न्यायालयासमोर, काही यंत्रांच्या खरेदीसाठी काढण्यात आलेल्या लवादासंबंधी विनिर्दिष्ट कलमाचा समावेश असलेल्या निविदेमध्ये, वैध लवाद करार अस्तित्वात असल्याबाबतचा अशाच स्वरूपाचा प्रश्न समोर आला होता. अपील करताना सादर केलेला निविदा देकार स्वीकृत करण्यात आला होता आणि त्यानंतर अपीलकर्त्याने त्याचे पालन केले होते.

विचारात घेण्यासाठी उपस्थित झालेला प्रश्न असा होता की कोणत्याही औपचारिक लवाद कराराअभावी, निविदेमधील लवाद कलमाचा अन्वयार्थ लावून लवादाची नियुक्ती करता येऊ शकते का?

१५. कोणताही औपचारिक करारनामा करण्यात आला नव्हता, परंतु निविदेच्या कागदपत्रांमध्ये लवादाचे कलम असलेल्या कराराच्या काही अटी अंतर्भूत होत्या, या तथ्यांच्या परिणामी, माननीय सर्वोच्च न्यायालयाने लवाद आणि सामंजस्य कायद्याच्या

1 (२००९) १ एससीसी १०७

कलम ७ कडे निर्देश करीत असा निर्णय दिला की ,

> “१६. ही स्वीकृत स्थिती आहे की पीजीआय ने दिलेल्या नमुन्यामध्ये, आवश्यक किमतीच्या मुद्रांकावरील लवादाचे कलम असलेला करारनामा रीतसर स्वाक्षरी करून अपीलकर्त्याने पीजीआय च्या स्वाक्षरीसाठी पाठविला होता. जरी पीजीआय ने तो मिळाला असल्याचे मान्य केले तरी, पक्षकारांमधील करारनाम्यानुसार सदर करारनामा स्वाक्षरी करून अपीलकर्त्यास परत पाठविला नाही. पीजीआय ने यंत्रे जवळपास एक वर्ष वापरल्याचे मान्य केले आणि त्यानंतर ती यंत्रे अपीलकर्त्यास परत दिली.त्यानंतर अपीलकर्त्याने दिलेली रु. २,१३,१६०/- इतक्या रकमेची बँक हमी आणि रुपये ४५,०००/- इतक्या रकमेची इसारा रक्कम ठेव पीजीआयने वटवली आणि जप्त केली.
>
> १७. वरील तथ्ये आणि पक्षकारांमधील पत्रव्यवहारावरून, विशेषतः दिनांक १५.०१.२००१ रोजी अपीलकर्त्याने दिलेला निविदेचा देकार आणि पीजीआय चा दिनांक २०.०९.२००२ रोजीचा पुरवठा आदेश यांवरुन आणि आमच्या दृष्टिकोनातून पक्षकारांमध्ये लवाद करारनामा स्थापित करणे आणि अपीलकर्त्याच्या वतीने केलेली कार्यवाही आणि कायद्याच्या कलम ७ च्या दृष्टिकोनातून आणि या न्यायालयाच्या वरील दोन निर्णयांमध्ये घालून दिलेली तत्त्वे विचारात घेता, या आधी नमूद केल्यानुसार, आमच्या मते, लवाद करारनामा अस्तित्वात होता आणि म्हणून प्रकरण निर्णयासाठी लवादाकडे संदर्भित करणे आवश्यक आहे.”

१६. **उत्तर प्रदेश राज्य आणि इतर विरुद्ध कंबाइन्ड केमिकल्स कंपनी प्रायव्हेट लिमिटेड**[2] या प्रकरणामध्ये माननीय सर्वोच्च न्यायालयाने अशाच प्रकारच्या मुद्द्यावर भिस्त ठेवली आणि निविदा प्रपत्रामधील ' लवाद कलम' प्रभावी असल्याचा निर्णय दिला, कारण निविदेस अनुलक्षून उत्तरवादीची बोली ही स्वीकृती पत्रामध्ये नमूद केलेल्या अटी आणि शर्तींच्या अधीन राहून स्वीकारण्यात आली होती. अशा प्रकारे असा निर्णय देण्यात आला की, भारताच्या संविधानाच्या अनुच्छेद २९९ ची खऱ्या अर्थाने पूर्तता झाली होती आणि सरकार आणि पुरवठादार यांच्यात करार झाला होता आणि औपचारिक करारनाम्या अभावी तो नाकारणे शक्य नव्हते.

युनिस्सी (इंडिया) प्रायव्हेट लिमिटेड (उपरोल्लेखित) या प्रकरणातील निर्णय मान्यतेसाठी उद्धृत करण्यात आला आणि स्वीकृती पत्राद्वारे उत्तर प्रदेशच्या राज्यपालांनी उत्तरवादीने दिलेली बोली स्वीकारली होती असे नोंदवून आणि स्वीकृती पत्रामध्ये समाविष्ट असलेल्या अटी आणि शर्तींमध्ये औपचारिक करारनाम्याचा उल्लेख होता, परंतु फक्त आवश्यकता असेल तरच सदर करारनामा करावयाचा होता, असे त्यात नमूद केले असल्यामुळे, असा निर्णय देण्यात आला की, उत्तरवादीने सर्व औपचारिकता पूर्ण केली होती आणि जोवर त्याने सुरक्षा रकमेचा भरणा केला होता आणि पुरवठा आदेश देण्यासाठी पत्रे सुद्धा पाठवली होती आणि कृषी संचालनालयाला रीतसर स्वाक्षरी केलेला करारनामा पाठविला होता, त्यामुळे असा

2 (२०११) २ एससीसी १५१

निर्णय देण्यात आला की, पक्षकारांमध्ये करार अस्तित्वात होता आणि कृषी संचालकांनी औपचारिक करारनाम्यावर स्वाक्षरी केली नाही, या बाबीमुळे करार करण्यात आला होता हा निष्कर्ष नाकारण्यात आला नाही.

१७. उत्तरवादींच्या विद्वान वकिलांनी **भारत संचार निगम लिमिटेड विरुद्ध टेलिफोन केबल्स लिमिटेड**[3] या प्रकरणातील सर्वोच्च न्यायालयाच्या निर्णयावर भिस्त ठेवली.

सदर प्रकरणात अंतर्भूत असलेल्या तथ्यांचे अवलोकन केले असता माननीय सर्वोच्च न्यायालयाची निरीक्षणे विशिष्ट बाबी विचारात घेऊन वाचणे आवश्यक आहे, ज्यातून असे उघड होते की, अर्जदाराने विविध आकाराच्या पॉलिथिन वीजरोधक जेलीयुक्त केबल्सचा पुरवठा करण्यासाठी बोली मागविल्या होत्या. निविदेतील संख्येच्या ३०% प्रमाणाची मागणी नोंदविण्यासाठी निक्को या सर्वात जास्त विक्रेता प्रतवारी असलेल्या बोलीदाराचा विचार करण्यात आला आणि उर्वरित संख्येचे वाटप प्रत्येक समूहातील उर्वरित निवडक बोलीदारांमध्ये त्यांच्या विक्रेता प्रतवारीच्या थेट गुणोत्तरानुसार करण्यात आले. उत्तरवादीने असा दावा केला की, त्यास सर्वोच्च विक्रेता प्रतवारी द्यायला हवी होती आणि त्यामुळे त्यास प्रचंड संख्येचा खरेदी आदेश प्राप्त झाला असता, परंतु त्यास इतरांपैकी एक बोलीदार असे समजण्यात आले आणि

3 (२०१०) ५ एससीसी २१३

परिणामी, केवळ कमी संख्येची मागणी नोंदविण्यात आली.

उत्तरवादीने उच्च न्यायालयात धाव घेतली असता, उच्च न्यायालयाने रिट याचिका मंजूर केली आणि बीएसएनएल ला विक्रेता प्रतवारीचे पुनर्मूल्यमापन करण्याचे निर्देश दिले आणि जर त्यास V-I प्रतवारी प्राप्त झाली तर त्यास वाटप न केलेल्या संख्येच्या केबल्सचे वाटप करण्याचे निर्देश दिले. जेव्हा सदर निर्णय देण्यात आला तेव्हा बीएसएनएलच्या म्हणण्यानुसार उर्वरित संख्या उपलब्ध नव्हती आणि जरी पुनर्मूल्यमापनानंतर उत्तरवादीस उच्चतम प्रतवारी देण्यात आली, तरीही उत्तरवादीकडे पुढील संख्येची मागणी नोंदविणे शक्य नव्हते.

त्यानंतर उत्तरवादीने बीएसएनएल ला नोटीस देऊन त्यांच्यामधील वाद लवादाकडे संदर्भित करण्याचे सुचवले आणि उत्तरवादीने त्याच्या कथित नफ्याच्या झालेल्या नुकसानीच्या दाव्यावर निर्णय घेण्यासाठी लवादाची नियुक्ती करण्याकरिता अर्ज दाखल केला, जो उच्च न्यायालयाने मंजूर केला आणि निवृत्त न्यायाधीशाची लवाद म्हणून नियुक्ती केली.

व्यथित होऊन बीएसएनएल ने विशेष अनुमती याचिका दाखल केली आणि पक्षकारांमध्ये कोणताही लवाद करार झाला नव्हता असा युक्तिवाद केला.

१८. विशिष्ट वस्तुस्थितीच्या पार्श्वभूमीवर कंत्राटाच्या सर्वसाधारण अटी आणि लवादाची तरतूद असलेले कलम २० यांमध्ये अशी अट नमूद केली आहे की, सदर

कलम निविदा किंवा बोली संदर्भातील किंवा खरेदी आदेश न देण्यासंदर्भातील कोणत्याही वादासाठी लागू राहणार नाही, परंतु बीएसएनएल ने केवळ खरेदी आदेश देण्यासाठी दिलेल्या कोणत्याही कंत्राटासंदर्भात लागू असेल.

या विशिष्ट वस्तुस्थितीमुळे असा निर्णय देण्यात आला की, जेव्हा बीएसएनएल ने खरेदी आदेश दिला तेव्हा, बोलीस अनुलक्षून करार करण्यात आला होता. परंतु जेव्हा खरेदी आदेश देण्यात आला नव्हता, तेव्हा कोणताही करार किंवा करारनामा नव्हता आणि जर करार किंवा करारनामा नसेल, तर लवादाच्या कलमासह सर्वसाधारण शर्तीमधील अटी अस्तित्वात नव्हत्या आणि त्यामुळे तेथे लवाद करारनामा अजिबात नव्हता असा निष्कर्ष काढण्यात आला.

म्हणून **बीएसएनएल** (उपरोल्लेखित) प्रकरणात नोंदविलेली निरीक्षणे, जोवर उत्तरवादीचा संबंध आहे, तर त्याला कोणताही खरेदीचा आदेश देण्यात आला नव्हता या प्रकरणाच्या वस्तुस्थिती संदर्भात वाचणे आवश्यक आहे.

१९. परंतु प्रस्तुत प्रकरणातील बाबी स्पष्टपणे भिन्न आहेत, ज्यामध्ये निविदा दस्तामध्येच अशी अट नमूद केली होती की, संस्था इरादा पत्राद्वारे विकासकास बोली स्वीकारल्या बाबत कळवेल आणि विकासक इसारा रक्कम ठेवीचे समायोजन करून सुरक्षा ठेव, बँक हमी पालन आणि इतर आवश्यक बाबी पंधरा दिवसात सादर करेल. अशीही अट नमूद करण्यात आली होती की, करार विलेखाचा मसुदा अंतिम

झाल्यापासून ४५ दिवसांच्या आत, निवडलेल्या विकासकास संस्थेसोबत करार विलेखावर स्वाक्षरी करणे आवश्यक आहे.

२०. निविदा दस्तामधील विनिर्दिष्ट कलमावरून हे स्पष्ट होते की संस्थेने स्वीकृती पत्र दिल्यानंतर, करार पूर्णतः आणि पुरेशा प्रमाणात केला असल्याचे मानले जाईल आणि जोवर औपचारिक करारावर स्वाक्षरी होत नाही तोपर्यंत कराराच्या सर्व अटी आणि शर्तींचे पालन करणे संस्थेवर आणि बिल्डर/ विकासकावर बंधनकारक असेल.

जोवर विकास करारनाम्याचा संबंध आहे, निविदा दस्तामध्ये अशी अट नमूद करण्यात आली होती की, संस्थेचे वकील आणि विधीज्ञ जेव्हा सांगतील, त्यावेळेस बिल्डर/ विकासक त्याच्या स्वतःच्या खर्चाने विकास करारनामा तयार करून निष्पादित करेल.

घटनांची मालिका अचूकपणे असे दर्शवते की, संस्थेने अर्जदाराच्या नावे इरादा पत्र दिले होते आणि इसारा रक्कम ठेवीचा भरणा करून अर्जदाराने निविदा दस्तात नमूद केलेले त्याचे कर्तव्य पार पाडले आणि अर्जदाराने दिलेली इसारा रक्कम ठेवीची रु. २,००,००,०००/- इतकी रक्कम ही संस्थेने सुरक्षा ठेव म्हणून मानली आणि नवीन इरादा पत्र दिल्यानंतर त्याने उर्वरित सुरक्षा रक्कम जमा करण्याचे निर्देश सुद्धा दिले.संस्थेने स्वतःच विकास करारनामा करण्याची मुदत वाढवून दिली. अशा प्रकारे अर्जदाराच्या

नावे दिलेल्या इरादा पत्राच्या आधारे पक्षकारांचे एकमत झाल्याचे दर्शविते. परंतु अखेरीस, जेव्हा नवीन कार्यकारी समितीची पुनः स्थापना झाली, तेव्हा तिने (समितीने) माघार घेतली आणि विकास करारनामा करण्यात आला नाही, उलट अर्जदारास त्याच्या नियुक्तीच्या समाप्ती बाबतचे पत्र देण्यात आले.

२१. इरादा पत्र जारी करण्याचा दिनांक हा बांधकाम प्रारंभ करण्याचा दिनांक असेल अशी विशिष्ट अट निविदा दस्तात नमूद करण्यात आली आहे.अर्जदाराची इसारा रक्कम ठेव ही संस्थेने सुरक्षा ठेव म्हणून रूपांतरित केली आणि अर्जदारांच्या म्हणण्यानुसार, नव्याने निवडलेल्या कार्यकारी समितीची नियुक्ती झाल्यानंतर उत्तरवादीने असहकार्याचे डावपेच सुरू केल्यामुळे वाद उद्भवला आणि पुनर्विकासाच्या प्रक्रियेसाठी पावले उचलण्यापासून अर्जदारास जाणीवपूर्वक प्रतिबंध करण्यात आला आणि परिणामी, उत्तरवादीने सुरक्षा ठेवीची अंशतः रक्कम अर्जदारास परत केली.

कोणत्याही परिस्थितीत, निविदा दस्तऐवजामध्ये लवाद कलम नमूद केले असल्यामुळे आणि त्याच दस्तऐवजात संस्थेने स्वीकृती पत्र जारी केल्यानंतर, विधी कल्पना निर्माण करणारी, कलम ९.१ च्या स्वरूपातील इरादा पत्र जारी करणे म्हणजे कामाचा प्रारंभ होण्यासारखे असेल अशी स्पष्टपणे अट नमूद करण्यात आली होती आणि जेव्हा विकासकास सांगण्यात येईल तेव्हाच केवळ विकास करारनामा करावयाचा होता.

युनिस्सी इंडिया प्रायव्हेट लिमिटेड (उपरोल्लेखित) या प्रकरणामध्ये माननीय सर्वोच्च न्यायालयाने घालून दिलेल्या मापदंडांमध्ये प्रस्तुत प्रकरण स्पष्टपणे मोडते.

उत्तरवादीने काढलेल्या निविदेमध्ये लवाद कलम अस्तित्वात होते या बाबीचा विचार करता आणि ज्या अर्थी अर्जदाराच्या नावे इरादा पत्र देण्यात आल्यानंतर त्याने परिणामकारक पावले उचलली होती आणि पक्षकारांनी करार केल्याचे मानले जाईल अशी अट निविदा दस्तात नमूद केली होती, त्याअर्थी अर्जदाराने योग्यरित्या लवादाची मागणी केली आहे आणि एकमेव लवाद नियुक्त करण्याची मागणी केली आहे.

वरील पार्श्वभूमीवर, अर्जदार अर्जामध्ये मागितलेला दिलासा म्हणजेच त्यांच्यातील विवादांचा निपटारा करण्यासाठी एका लवादाच्या नियुक्तीसाठी, मला खालील नियुक्तीचा आदेश देणे योग्य वाटते, जे खालील अटींच्या अधीन असेलः -

नियुक्तीच्या अटी :-

(अ) लवादाची नियुक्ती :-

वर नमूद केलेल्या कागदपत्रांमध्ये नमूद केलेल्या पक्षकारांमधील वाद आणि मतभेद यावर निर्णय घेण्यासाठी श्री रोहन केळकर, वकील यांची एकमेव लवाद म्हणून नियुक्ती करण्यात येत आहे.

(आ) हा आदेश लवादास कळवणे :-

(i) अर्जदार/ याचिकाकर्ता यांचे वकील यांनी या आदेशाची प्रत विद्वान एकमेव

लवाद यांना हा आदेश अपलोड झाल्यापासून एक आठवड्याच्या आत द्यावी.

(इ) प्रकटन :-

लवाद आणि सामंजस्य कायदा, १९९६ च्या कलम ११(८) सह १२(१) मध्ये नमूद केलेल्या आवश्यकतेनुसार, विद्वान लवादाने या न्यायालयाच्या प्रोथोनोटरी आणि सीनियर मास्टर यांच्याकडे, लवाद निर्देशन करण्यापूर्वी १५ दिवसांच्या आत, या अर्जाच्या अभिलेखावर ठेवण्यासाठी प्रकटन पत्र पाठवावे आणि त्याची प्रत दोन्ही पक्षकारांना पाठवावी.

(ई) लवादासमोरील उपस्थिती :- आज पासून दोन आठवड्यांच्या कालावधीत पक्षकार एकमेव लवादासमोर उपस्थित राहतील आणि विद्वान लवाद दिनांक २७.०३.२०१३ पासून सुरू होणाऱ्या आठवड्यामध्ये सुनावणीची पहिली तारीख निश्चित करतील. लवादा संदर्भात आणि लवाद प्रक्रिया कशी करावी या संदर्भात देखील लवादीय न्यायाधिकरण पुढील सर्व निर्देश देईल.

(उ) पक्षकारांचा संपर्क आणि माहिती :- दोन्ही बाजूंनी संपर्क आणि संदेश यांबाबत विद्वान एकमेव लवादास तपशील सादर करावे. सदर माहितीमध्ये या प्रक्रियेमध्ये सहभागी होणाऱ्या पक्षकारांचा आणि वकिलांचा वैध आणि कार्यात्मक ईमेल पत्ता तसेच भ्रमणध्वनी क्रमांक यांचा समावेश असेल.

(ऊ) कलम १६ लागू असण्याबाबत :- उत्तरवादीस कायद्याच्या कलम १६ च्या अर्था अंतर्गत अधिकारितेसंदर्भातील सर्व प्रश्न उपस्थित करण्याची मोकळीक आहे. सर्व

युक्तिवाद खुले आहेत.

(ए) शुल्क :- मुंबई उच्च न्यायालय (लवादांना देय असलेले शुल्क) नियम, २०१८ नुसार, विद्वान लवाद शुल्क मिळण्यास हक्कदार असेल आणि लवादाचा खर्च आणि लवादाची फी पक्षकारांनी समप्रमाणात सोसावी आणि सदर बाबी न्यायाधिकरणाने पारित केलेल्या अंतिम निवाडयाच्या अधीन असतील.

(ऐ) लवाद प्रक्रियेचे स्थळ आणि कार्यस्थान :- पक्षकार मान्य करतात की लवाद प्रक्रियेचे स्थळ आणि कार्यस्थान मुंबईमध्ये असेल.

(ओ) कार्यपद्धती :- या निर्देशांमुळे लवादीय प्रक्रियेमधील सर्व कार्यपद्धतीच्या प्रकरणांवर निर्णय घेण्याचे आणि लवादाच्या चौकटीत बसविण्याचे विद्वान एकमेव लवादाचे अधिकार कमी होत नाहीत.

(औ) कायद्याच्या तरतुदीनुसार लवादीय न्यायाधिकरणासमोर दोन्ही बाजूंच्या पक्षकारांकडून उपस्थित करण्यात येणारे संबंधित पक्षकारांचे सर्व युक्तिवाद खुले राहतील.

वर नमूद केलेल्या अटींनुसार व्यावसायिक लवाद अर्ज निकाली काढण्यात येत आहे.

(भारती डांगरे, न्या.)

x-x-x-x

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