(इंग्रजीमध्ये टंकलिखित केलेल्या न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

२०२३ एस. सी. सी. ऑनलाईन एस. सी. ४५०

भारताच्या सर्वोच्च न्यायालयात

(न्यायमूर्ती .अजय रस्तोगी आणि बेला.एम. त्रिवेदी यांच्या समक्ष)

ग्वाल्हेर विकास प्राधिकरण आणि इतर .... अपीलकर्ते

विरुद्ध

भानू प्रताप सिंग. ...... उत्तरवादी .

दिवाणी अपील क्र. ८५४९/ २०१४

दिनांक १९ एप्रिल २०२३ रोजी अधिनिर्णित.

या प्रकरणात हजर राहिलेले अधिवक्ते :

अपीलकर्त्यांसाठी अधिवक्ते:-

श्री. राजेश कंदारी, अधिवक्ता आणि

श्री. विक्रांत सिंग बैस, अभिलेख अधिवक्ता (ए. ओ. आर.)

उत्तरवादींसाठी अधिवक्ते:-

श्री. वरुण के. चोप्रा, अधिवक्ता

श्री. मेहूल शर्मा, अधिवक्ता.

मेसर्स व्ही. के. सी. कायदा कार्यालये, अभिलेख अधिवक्ता (ए. ओ. आर).

न्यायमूर्ती अजय रस्तोगी यांनी दिलेला न्यायनिर्णय :-

सदर अपील मध्य प्रदेश उच्च न्यायालयाच्या ग्वाल्हेर येथील खंड न्यायपीठाने २१ एप्रिल २०११ रोजी दिलेल्या न्यायनिर्णयाविरुद्ध आणि आदेशाविरुद्ध खालील निरीक्षणांसह निर्देशित केले आहे:

i) उत्तरवादींना जमिनीच्या उर्वरित क्षेत्राच्या म्हणजेच ९६२५.५० चौरस मीटर करीता याचिकाकर्त्याच्या बाजूने, त्याच्या एकूण भूखंड क्षेत्राच्या २७८८७.५० चौरस मीटरच्या प्रस्तावाच्या स्वीकृतीनुसार भाडेपट्टा विलेख अंमलात आणण्याचे निर्देश दिले जात आहेत.

ii) दिनांक २७.५.२००४ ते २९.३.२००५ चा कालावधी वगळून, याचिकाकर्ता दिनांक १७.८.२००१ पासून २९.३.२००६ पर्यंत व्याज भरण्यासाठी जबाबदार असेल, जेंव्हा भाडेपट्टा विलेख याचिकाकर्त्याच्या बाजूने निष्पादित केला गेला होता.

iii) याचिकाकर्त्याने भरलेल्या रकमेचे सत्यापन केल्यानंतर त्यानुसार व्याजाची रक्कम गणना करण्याचे स्वातंत्र्य उत्तरवाद्यांना आहे .

iv) आदेशाची प्रत मिळाल्याच्या तारखेपासून तीन महिन्यांच्या कालावधीत आदेशाचे पालन केले जावे.

२. अभिलेखांमधून निवडलेल्या खटल्याची तथ्ये अशी आहेत की, जमीन विल्हेवाट नियमांनुसार, अपीलकर्त्यांनी जाहिरात प्रकाशित (जारी) केली आणि शहरी परिवहन प्रकल्प योजने अंतर्गत विविध भूखंडांच्या भाडेपट्ट्यांसाठी निविदा मागवल्या. एमसी-२ (मार्केट कॉम्प्लेक्स- २) भूखंड क्षेत्र २७८८७. ५० चौरस मीटरसाठी बोली लावणाऱ्यांपैकी उत्तरवादी देखील एक होता. उत्तरवादीचा बोलीचा प्रस्ताव @ रु. ७२५/- प्रति चौरस मीटर सर्वोच्च असल्याने अखेरीस तो स्वीकारण्यात आला. परिणामी, २९ सप्टेंबर १९९७

रोजी उत्तरवादीच्या बाजूने वाटणी पत्र जारी करण्यात आले होते, ज्यामध्ये उत्तरवादीची बोली सर्वाधिक असल्याचे आढळून आले अशी माहिती देण्यात आली आणि त्याच्या बाजूने रु. २७८८७.५० चौरस मीटरचे भूखंड क्षेत्र भाडेपट्टयावर रु. २,०६,६७,९६६/- च्या प्रतिफलावर देण्यात यावे आणि रु. १५ लाखांच्या इसारा रकमेव्यतिरिक्त, उत्तरवादीला ३१ ऑक्टोबर १९९९ पर्यंत चार हप्त्यांमध्ये रुपये १,९१,६७,९६६/- पुढील पद्धतीने जमा करण्याचे निर्देश देण्यात आले होते:

(i) दिनांक ३१. १०. १९९७ पर्यंत रु. ५१,६६,९९२ (२५ % रकमेसाठी)

(ii) दिनांक ३०. ०६. १९९८ पर्यंत रु. ५१,६६,९९२ (पहिल्या हप्त्यासाठी)

(iii) दिनांक २८. १०. १९९९ पर्यंत रु. ५१,६६,९९२ (दुसऱ्या हप्त्यासाठी)

(iv) दिनांक ३१. १०. १९९९ पर्यंत रु. ३६,३६,९९० (तिसऱ्या हप्त्यासाठी)

३. वाटणी पत्रात एक अशी पुस्ती (अट) होती की , बाजार संकुला चे बांधकाम ग्वाल्हेर विकास प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या योजनेनुसार करावे लागेल (यापुढे याला 'प्राधिकरण' म्हणून संबोधले जाईल) आणि बांधकाम काम दोन वर्षांच्या कालावधीत या विबंधासह पूर्ण करावे लागेल की बोली दस्तऐवजाच्या अटींनुसार हप्ते जमा करण्यात अयशस्वी झाल्यास, सुरक्षा रक्कम जप्त केली जाईल.

४) हे विवादित नाही की, उत्तरवादीने सप्टेंबर १९९७ पासून २५ ऑगस्ट २००५ रोजी शेवटच्या हप्त्यापर्यंत एकूण रु. २,०२,१८,४३७ /- जमा केले. उत्तरवादीने विविध तारखांना जमा केलेली रक्कम खालीलप्रमाणे नमूद केली आहे:

१. २७.९.१९९७ रु. १५,००,०००.००

२. ६.११.१९९७ रु. २,००,०००.००

३. ३१.१२.१९९७ रु. ३,००,०००.००

४. १७.४.१९९८ रु. ५,००,०००.००

५. २२.१.२००३ रु. १६,००,०००.००

६. ३०.१.२००३ रु. ३,००,०००.००

७. ३०.१.२००३ रु. २,००,०००.००

८. ३१.१२.२००१ रु. ५,००,०००.००

९. १९.१२.२००३ रु. ५,००,०००.००

१०. १२.४.२००४ रु. १०,००,०००.००

११. २७.२.२००४ रु. १०,००,०००.००

१२. ५.१.२००४ रु. १०,००,०००.००

१३. २५.८.२००५ रु. १,१६,१८,४३७.००

एकूण रु. २,०२,१८,४३७.००

५. अभिलेखांमधून असे दिसून येते की, दरम्यानच्या काळात, उत्तरवादीने प्राधिकरणाकडे आवश्यक रक्कम जमा करण्यासाठी मांडणी योजनेत /प्रारूप योजनेत (लेआउट योजना) सुधारणा करण्याची विनंती केली आणि मांडणी योजनांमध्येही सुधारणा करण्यात आली, परंतु अखेरीस सुधारित मांडणी योजना प्राधिकरणाने १७

ऑगस्ट ,२००१ रोजी स्वीकारली. हे पण विवादित नाही की, ३१ ऑक्टोबर १९९९ पर्यंत बोली दस्तऐवजाच्या अटींनुसार हप्ते जमा करण्यात उत्तरवादी अपयशी ठरला आणि अंतिम रक्कम २५ ऑगस्ट २००५ रोजी जमा करण्यात आली, तरीही अपीलकर्त्यांनी बोली रद्द करण्यासाठी किंवा उत्तरवादीने ठेवलेली रक्कम जप्त करण्यासाठी कोणतीही कारवाई केली नाही आणि पक्षकारांमध्ये जे काही घडते ते अभिलेखावर उपलब्ध करून दिले गेले नाही, परंतु वस्तुस्थिती अशी आहे की २९ मार्च २००६ रोजी १८२६२. ८९ चौरस मीटरसाठी भाडेपट्टा विलेख अखेरीस मूळ रकमेच्या रु. १,३२,३९,३५६/- @ रु . ७२५ /- प्रति चौरस मीटर अधिक जमा होण्यास विलंब झाल्यास उक्त रकमेसाठी व्याज घटक रक्कम रु ६९,९७,०८७/- एकूण रु. २,०२,१८,४३७/- मूळ रकमेच्या मर्यादेपर्यंत निष्पादित करण्यात आला आणि भाडेपट्टी विलेख उत्तरवादीद्वारे कोणत्याही आक्षेपाविना निष्पादित करण्यात आला.

जे हप्ते ३१ ऑक्टोबर, १९९९ पर्यंत जमा केले गेले पाहिजे होते परंतु ते २५ ऑगस्ट २००५ पर्यंत जमा केले गेले, प्राधिकरणाने उत्तरवादीला हप्ते जमा करण्यामध्ये अशी अवाजवी सूट देण्याचे कारण काय होते याचे कोणतेही औचित्य आम्हाला आढळत नाही, असे असले तरी, असे दिसते की, काही गोलमेज वाटाघाटीनंतर, मुद्दल रकमेच्या मर्यादेपर्यंत, लिलावाच्या बोलीच्या विरुद्ध समायोजन करण्यात आले होते आणि शिल्लक व्याजाशी जुळवून घेण्यात आली होती, जी एकूण जमीन २७८८७. ५० चौरस मीटरच्या सार्वजनिक लिलावात ठेवली गेली होती, ती कमी करून १८२६२. ८९ चौरस मीटर करण्यात आली आणि पक्षांच्या संमतीने आणि कोणत्याही आक्षेपाविना २९ मार्च २००६ रोजी भाडेपट्टा विलेख निष्पादित करण्यात आला.

६. साडे तीन वर्षांहून अधिक कालावधीनंतर राज्यघटनेच्या अनुच्छेद २२६ अन्वये उत्तरवादीकडून रिट याचिका दाखल करण्यात आली ज्यामध्ये उत्तरवादीच्या बाजूने यापूर्वी निष्पादित केलेल्या भाडेपट्टा विलेखा व्यतिरिक्त ९६२५.५० चौरस मीटरच्या उर्वरित क्षेत्रासाठी भाडेपट्टा विलेख उत्तरवादीच्या बाजूने निष्पादित करण्यासाठी अपीलकर्त्यांविरुद्ध परमादेश मांगितले गेले आणि उच्च न्यायालयाच्या खंड न्यायपीठाने उत्तरवादीने केलेली प्रार्थना ग्राह्य धरत अपीलकर्त्यांना ९६२५.५० चौरस मीटरच्या उर्वरित क्षेत्रासाठी भाडेपट्टा विलेख उत्तरवादीच्या बाजूने दिनांक १७ ऑगस्ट २००१ ते २९ मार्च २००६ पर्यंतच्या कालावधीसाठी, ज्या दिवशी भाडेपट्टा विलेख निष्पादित केला त्या दिवसापर्यंत दिनांक २७ मे २००४ ते २९ मार्च २००५ हा कालावधी वगळून उत्तरवादीवर व्याजाचा भरणा विना प्रतिफल दायित्वासह निष्पादित करण्याचे निर्देश दिले. वस्तुतः उत्तरवादीला मध्यावधी कालावधीसाठी व्याज वगळता कोणताही अतिरिक्त प्रतिफल देण्याची आवश्यकता नव्हती, ज्याचा संदर्भ आक्षेपित निर्णयांतर्गत देण्यात आला आहे आणि जो सदरील अपीलात प्राधिकरणाच्या सांगण्यावरून आव्हानात्मक विषय बनला आहे .

७. या न्यायालयाने ४ जानेवारी २०१२ रोजी नोटिसा बजावल्या होत्या आणि पक्षकारांचे म्हणणे ऐकल्यानंतर ५ सप्टेंबर २०१४ रोजी परवानगी मंजूर करण्यात आली होती.

८. अभिलेखावरून असे दिसते की एका टप्प्यावर या न्यायालयाला सूचित करण्यात आले होते की पक्षकारांमधील वाद मिटण्याची शक्यता आहे, जी या न्यायालयाच्या दिनांक २७ ऑगस्ट २०१९ च्या आदेशात दिसून येते (प्रतिबिंबित होते), परंतु ४ मे २०२२ रोजीच्या आदेशावरून असे दिसून आले की उत्तरवादीच्या विद्वान अधिवक्त्यांनी

सूचनांवरून या न्यायालयास सूचित केले की , राज्य सरकारने प्रश्नाधीन जमिनीच्या संदर्भात निश्चित केलेले वर्तुळ दर (सर्कल रेट) व्यवहार्य नाही आणि तो दर त्या दिवशी वाणिज्यक वापरासाठी असलेल्या विषयांकित मालमतेच्या बाजार मूल्यापेक्षा खूप जास्त आहे. दोन्ही पक्षकारांमध्ये कोणताही तोडगा न निघाल्याने, शेवटी या प्रकरणाची सुनावणी झाली आणि १३ एप्रिल २०२३ रोजी युक्तिवाद संपला.

९. उत्तरवादीच्या विद्वान वकिलाने या न्यायालयाला सांगितले की १६ मार्च २०२३ रोजी, जरी ते आदेशात प्रतिबिंबित झाले नसले तरी, संबंधित विषय मालमत्तेच्या संदर्भात प्रचलित वर्तुळ दर स्वीकार्य आहे की नाही याबद्दल उत्तरवादीला विचारले गेले होते, अपीलीय प्राधिकरणाला तपासणीसाठी बोलावले जाऊ शकते, परंतु आम्हाला अभिलेखीतून असे आढळले आहे की, उत्तरवादीच्या विद्वान वकिलाने संदर्भित केलेला असा कोणताही आदेश नव्हता, वस्तुस्थिती अशी आहे की ज्या वेळी आम्ही संदर्भ दिला आहे त्या संबंधित टप्प्यावर जो काही वर्तुळ दर प्रचलित होता, तो उत्तरवादीद्वारे व्यवहार्य मानला गेला नाही आणि हा सौहार्दपूर्ण ठराव अयशस्वी झाला की, या प्रकरणाची सुनावणी गुणवत्तेच्या आधारावर होत होती.

१०. अपीलकर्त्यांची बाजू मांडणारे ज्येष्ठ अधिवक्ता संजय हेगडे यांनी सादर केले की उत्तरवादीला अनुचित लाभ देण्यात आला होता आणि उत्तरवादीने ३१ ऑक्टोबर १९९९ पर्यंत जो दिलेला शेवटचा हप्ता भरावयाचा होता तो अखेर २५ ऑगस्ट २००५ पर्यंत भरला गेला. जरी, सर्वसाधारणपणे, बोलीच्या अटींचे उत्तरवादीने (यशस्वी/सफल बोलीदार) पालन केले नसल्यामुळे, लिलाव रद्द करायला हवा होता, परंतु प्राधिकरणाने योग्य विचारविनिमयानंतर, विशिष्ठ तथ्ये आणि परिस्थितींमध्ये, उत्तरवादीला सूट दिली

आणि त्याने २५ ऑगस्ट २००५ रोजी शेवटचा हप्ता जमा केला होता हे लक्षात घेऊन, मुद्दल रक्कम आणि त्याच्या व्याजाच्या घटकासह विभाजन करून, भाडेपट्टी विलेख पक्षकारांमध्ये विना आक्षेप, स्पष्टपणे पक्षांच्या संमतीने केला गेला, की जे १८२६२. चौरस मीटरसाठी दस्तऐवज/संलेखावर स्वाक्षरी करणारे आहेत, जो की २९ मार्च २००६ रोजी निष्पादित केला गेला होता .

११. विद्वान ज्येष्ठ अधिवक्ता पुढे सादर करतात की, १३ मार्च १९९७ रोजी प्रथमच सुरू करण्यात आलेल्या लिलाव कार्यवाहीची परिणती शेवटी २९ मार्च २००६ रोजी १८२६२. ८९ चौरस मीटरसाठी विना आक्षेप भाडेपट्टा विलेखामध्ये निष्पादित झाली आणि व्यवहाराला अंतिम स्वरूप प्राप्त झाले. निष्पादित भाडेपट्टा विलेखामध्ये अंतिम स्वरूप प्राप्त झालेला व्यवहार उत्तरवादीने उघडण्याचे कोणतेही कारण किंवा औचित्य नव्हते, कारवाईचे कोणतेही कारण नसतानाही उत्तरवादीद्वारे संविधानाच्या अनुच्छेद २२६ अंतर्गत रिट याचिका दाखल केली गेली आणि तीही २९ मार्च २००६ रोजी निष्पादित भाडेपट्टा विलेखाच्या साडेतीन वर्षानंतर.

१२. विद्वान अधिवक्ता सादर करतात की, उच्च न्यायालयाने या वस्तुस्थितीकडे पूर्णपणे दुर्लक्ष करून एक गंभीर उघड चूक केली आहे की एकदा विना आक्षेप दिनांक २९ मार्च २००६ रोजी भाडेपट्टा विलेख निष्पादित करण्यात आला होता आणि प्राधिकरणाने दिनांक १३ मार्च १९९७ रोजी काढलेल्या निविदेनुसार सुरू केलेला व्यवहार शेवटी विना आक्षेप भाडेपट्टा विलेखाच्या अंमलबजावणीद्वारे पूर्ण झाला आणि हा एक उघड्या डोळ्यांनी केलेला निव्वळ (शुद्ध) व्यवसाय / वाणिज्यिक व्यवहार असल्याने संविधानाच्या अनुच्छेद २२६ अन्वये अधिकारक्षेत्रास आवाहन करण्याचे कोणतेही

औचित्य उपलब्ध नव्हते ज्यात जमिनीच्या उर्वरित क्षेत्रासाठी म्हणजे ९६२५. ५० चौरस मीटर क्षेत्रासाठी भाडेपट्टा विलेख विना प्रतिफल अंमलात आणण्याचे निर्देश दिले गेले होते आणि ते रीतसर नोंदणीकृत असलेल्या संलेखामध्ये दुरुस्ती करण्यासारखे आहे आणि संलेखात दुरुस्ती करणे संविधानाच्या अनुच्छेद २२६ अन्वये उच्च न्यायालयाच्या अधिकारक्षेत्रात देखील कायद्याने अनुज्ञेय नव्हते.

१३. विद्वान अधिवक्ता , सूचनांनुसार असे सादर करतात की, प्राधिकरणाच्या ताब्यात उपलब्ध असलेली जमीन नेहमीच व्यावसायिक वापरासाठी ठेवली जावी आणि जमीन विल्हेवाट नियमांनुसार विल्हेवाट लावली जावी, परंतु प्रकरणाच्या विशिष्ठ तथ्यांमध्ये प्राधिकरण उत्तरवादीच्या दाव्याचा विचार करू शकतो जर ते जमिनीच्या उर्वरित क्षेत्रासाठी म्हणजेच ९६२५. ५० चौरस मीटरसाठी प्रचलित वर्तुळ दरानुसार इच्छुक आणि सहमत असतील तर, बऱ्याच काळापासून प्रलंबित असलेल्या वादाला मिटवण्यासाठी प्राधिकरणाकडे असलेला एकमेव पर्याय म्हणजे ९६२५. २० चौरस मीटरच्या क्षेत्रफळ असलेल्या जमिनीची जमीन विल्हेवाट नियमांनुसार विल्हेवाट लावणे.

१४. उलटपक्षी , उत्तरवादीचे विद्वान अधिवक्ता उच्च न्यायालयाने नोंदवलेल्या निष्कर्षाचे समर्थन करताना असे सादर करतात की, एकदा अपीलकर्त्यांनी २७८८७. ५० चौरस मीटरसाठी निविदा काढली होती आणि सप्टेंबर १९९७ मध्ये उत्तरवादीची बोली @ रु . ७२५/- ही सर्वाधिक होती आणि प्राधिकरणाने ती स्वीकारली होती आणि २५ ऑगस्ट २००५ रोजी शेवटचा हप्ता स्वीकारला गेला. अपीलकर्त्याकडे लिलावात ठेवलेल्या जमिनीचे दोन भागांमध्ये विभागण्याचे आणि पृथक्करण करण्याचे कोणतेही अधिकार उपलब्ध नव्हते आणि दिनांक २९ मार्च २००६ रोजी १८२६२. ८९ चौरस मीटरसाठी

भाडेपट्टा विलेख निष्पादित करण्यात आला आणि उर्वरित जमीन बाजूला ठेवून, त्यावर कोणतीही कारवाई न करता उत्तरवादीला संविधानाच्या अनुच्छेद २२६ अंतर्गत याचिका दाखल करून उच्च न्यायालयाच्या अधिकारक्षेत्राचा वापर करण्यास भाग पाडले आहे आणि अपीलकर्ता हे एक सार्वजनिक प्राधिकरण आणि संविधानाच्या अनुच्छेद १२ अंतर्गत दिलेल्या अर्थानुसार एक राज्य असल्याने व्यवसाय / वाणिज्यिक व्यवहारांमध्येही नेहमीच न्यायपणे वागणे अपेक्षित आहे आणि उत्तरवादीला प्रदान केलेल्या वैधिक अधिकार नाकारला जात असल्याने आणि मध्यावधी कालावधीसाठी व्याज भरण्याचे दायित्व उत्तरवादीवर ठेवून अपीलकर्त्यांचे हित पूर्णपणे सुरक्षित केले गेले आहे आणि पक्षकारांच्या हक्क आणि हितसंबंधांमध्ये संतुलन साधण्याचा हा एकमेव न्याय मार्ग आहे आणि अशा परिस्थितीत, या न्यायालयाच्या हस्तक्षेपाची मागणी करणाऱ्या उच्च न्यायालयाने कोणतीही चूक केलेली नाही.

१५. आम्ही पक्षकारांच्या वकिलांचे म्हणणे ऐकले आहे आणि त्यांच्या मदतीने अभिलेखांवरील साहित्याचा अभ्यास केला आहे.

१६. हे वादातीत नाही की , ही निविदा मूलतः अपीलकर्त्यांनी १३ मार्च १९९७ रोजी काढली होती आणि उत्तरवादी एक यशस्वी बोलीदार होता आणि त्याने २७८८७. ५० चौरस मीटर साठी @ रु. ७२५/- प्रति चौरस मीटर या दराने एकूण मूल्य रु. २,०६,६७,९६६/- चा प्रस्ताव सादर केला होता जे बयाणा (इसारा रक्कम) म्हणून १५ लाख रु. आगाऊ रक्कम चा भरणा केल्यानंतर चार हप्त्यामध्ये भरायचे होते . उर्वरित चार हप्ते ३१ ऑक्टोबर १९९७ , ३० जून १९९८ , २८ ऑक्टोबर १९९९ रोजी आणि शेवटचा हप्ता ३१ ऑक्टोबर १९९९ पर्यंत जमा करावयाचा होता. हे मान्य आहे की, उत्तरवादीने रक्कम तुकड्यांमध्ये जमा केली आणि हप्त्यामध्ये नाही, जे निविदा

दस्तऐवजाच्या अटींनुसार होते आणि लिलावाच्या बोलीच्या संदर्भात अंतिम हप्ता २५ ऑगस्ट २००५ पर्यंत जमा करण्यात आला होता.

१७. व्यवसायाच्या सामान्य प्रक्रियेत, जसे की, निविदा दस्तऐवजाच्या संदर्भात उत्तरवादी शेवटचा हप्ता ३१ ऑक्टोबर १९९९ पर्यंत जमा करण्यात अयशस्वी ठरला आहे, त्यामुळे लिलाव रद्द होणे अपेक्षित होते आणि इसारा रक्कम जप्त करणे योग्य होते. दिनांक २५ ऑगस्ट २००५ पर्यंत हप्ता जमा करण्यासाठी लाभ वाढवताना उत्तरवादीला अनुचित लाभ देण्याचे कारण काय असेल याचे कोणतेही वाजवी औचित्य सध्याच्या वस्तुस्थितीत आणि परिस्थितीत आम्हाला आढळत नाही, आणि आमचा यावर तीव्र आक्षेप आहे आणि आमच्या मते, प्राधिकरणाद्वारे अशा प्रकारचा अधिकार वापरणे हा विवेकबुद्धीचा स्पष्ट गैरवापर आहे जो केवळ संविधानाच्या अनुच्छेद १४ चे उल्लंघन करणारा नाही, तर अवाजवी अनुचित लाभ (उपकार) देखील दर्शवितो जे नेहमी टाळले पाहिजे आणि जेव्हा जेव्हा असा व्यवसाय / वाणिज्यिक व्यवहार होतो. तेव्हा नेहमीच व्यावसायिक तत्वांवर त्याची तपासणी केली जाते जिथे समभागांची कोणतीही भूमिका नसते. असो, गंगेत बरेच पाणी वाहून गेले आहे, आम्ही ते आणखी वाढवू इच्छित नाही .

१८. तथापि, वस्तुस्थिति अशी आहे कि, टेबलाच्या पलीकडे बसलेल्या पक्षकारांनी दिनांक २९ मार्च २००६ रोजी १८२६२. ८९ चौरस मीटरसाठी विना आक्षेप भाडेपट्टा विलेख निष्पादित केला आणि भाडेपट्टा विलेख निष्पादित केल्यानंतर व्यवहार पूर्ण झाला जो कि अपीलकर्त्याने १३ मार्च १९९७ रोजी काढलेल्या निविदेनुसार सुरु करण्यात आला होता आणि नोंदणी कायदा १९०८ च्या कलम १७ अंतर्गंत भाडेपट्टा विलेख अनिवार्यपणे नोंदणीकृत करणे आवश्यक होते. त्यामुळे घटनेच्या अनुच्छेद २२६ अंतर्गत आपल्या

अधिकारक्षेत्राचा वापर करून उच्च न्यायालयाकडूनही त्यात बदल किंवा सुधारणा करणे शक्य नव्हते.

१९. आक्षेपार्ह निकालाअंतर्गत उच्च न्यायालयाने जरी खूप लांबलचक आदेश दिला असला तरी ज्या निकालांवर भर देण्यात आला आहे त्यांच्या सदरील खटल्याच्या तथ्यांशी कोणतेही साम्य नाही आणि संदर्भित केलेल्या तथ्यांमध्ये आणि परिस्थितीमध्ये नैसर्गिक न्यायाची कोणतीही भूमिका नाही. आमच्या विचाराधीन दृष्टीकोनातून ९६२५. ५० चौरस मीटरच्या उर्वरीत क्षेत्रासाठी उत्तरवादीच्याबाजूने भाडेपट्टा विलेख निष्पादित करणेसाठी परमादेश जारी करताना उच्च न्यायालयाने दिलेला निर्णय पूर्णपणे अधिकारक्षेत्राच्या बाहेर आहे आणि आमच्या मते कायदयाच्या विरोधात असलेले असे निर्देश बाजूला सारणे योग्य आहे.

२०. १३ मार्च १९९७ रोजी अपीलकर्त्यांनी काढलेल्या निविदेत २७८८७.५० चौरस मीटर साठी बोलीदाराना त्यांची बोली सादर करण्याचे आवाहन करण्यात आले होते आणि जे वेगळे केले जाऊ शकत नव्हते असे उत्तरवादीने सादर केले होते. अधिक म्हणजे @ ७२५/- रु. प्रति चौरस मीटर रुपयांची बोली अंतिम झाल्यानंतर उच्च न्यायालयाने उर्वरित जमिनीसाठी भाडेपट्टा विलेख निष्पादित करण्याचे निर्देश देवून केवळ त्याचीच दखल घेतली आहे. आमच्या मते दिनांक १३ मार्च १९९७ रोजी प्राधिकरणांने काढलेल्या निविदा संबंधित कारणास्तव गुणवत्तेपासून वंचित आहे. दिनांक २९ मार्च २००६ रोजी १८२६२. ८९ चौरस मीटरसाठी विनाआक्षेप अंमलात आणलेल्या भाडेपट्टा विलेख निष्पादित झाल्यावर व्यवहार पूर्ण झाला होता आणि कायदयानुसार संलेख नोंदणीकृत झाल्यानंतर दोन्ही पक्षांना किमान संविधानाच्या अनुच्छेद २२६ अंतर्गत उच्च न्यायालयाच्या रिट

अधिकारक्षेत्रात प्रश्न विचारण्याची मुभा नव्हती आणि उच्च न्यायालयाने उर्वरित क्षेत्रांसाठी भाडेपट्टा विलेख विना प्रतिफल निष्पादित करण्याचे जारी केलेले परमादेश हे कायद्यान्वये निश्चित केलेल्या तत्वांच्या पूर्णपणे विरुध्द आहेत आणि ते बाजूला सारण्यास पात्र आहेत.

२१. उत्तरवादीचे विद्वान अधिवक्ता पुढे सादर करतात की, जरी त्या वेळी ते उर्वरित जमिनीचा विचार करू शकले नसले तरी ज्या संदर्भात उच्च न्यायालयाने राज्य सरकारने निश्चित केलेल्या वर्तुळ दरानुसार भाडे करार व्यवहार्य करण्याचे निर्देश दिले आहेत, परंतु नंतर त्यांनी फेरविचार करून १६ मार्च २०२३ रोजी राज्य सरकारने निश्चित केलेल्या वर्तुळ दरानुसार उर्वरित जमीन स्वतंत्रपणे घेण्याचा निर्णय घेतला, परंतु आमच्या मते, एकदा वाटाघाटी अयशस्वी झाल्या आणि उत्तरवादीने उर्वरित जमीन राज्य सरकारने अधिसूचित केलेल्या वर्तुळ दरावर घेण्यास असमर्थता दर्शविली की, ती व्यवहार्य मानली जात नाही, तर पक्षकारांना सल्ला दिल्यास नवीन वाटाघाटी करणे आणि तोडगा काढणे नेहमीच खुले असते, परंतु ते सरकार / सक्षम प्राधिकरणाद्वारे अधिसूचित केलेल्या प्रचलित वर्तुळ दरावर उत्तरवादीसाठी उपलब्ध होवू शकत नाही.

२२. आम्ही निष्कर्ष काढण्यापूर्वी, आम्ही हे निरीक्षण करू इच्छितो की खटला बराच काळ प्रलंबित आहे आणि वाणिज्यिक तत्त्वांच्या आधारे संबंधित मालमत्तेच्या मूल्यातील वाढ लक्षात घेऊन, आम्ही हे पहाणे योग्य समजतो की , उत्तरवादी मूळतः उर्वरित जमिनीसाठी बोली लावणारा असल्याने, सरकारने अधिसूचित केलेल्या प्रचलित वर्तुळ दरानुसार उर्वरित क्षेत्रासाठी प्राधान्याच्या आधारावर प्रतिवादीला एक संधी उपलब्ध करून द्यावी.

२३. अशी माहिती देण्यात आली आहे की , संबंधित वेळी उर्वरित क्षेत्र ९६२५. ५० चौरस मीटर होते, परंतु काही विकास कामे झाली आहेत आणि जमिनीचा काही भाग सार्वजनिक हेतूसाठी वापरला गेला आहे आणि आजमितीस जमिनीचे उर्वरित क्षेत्र आक्षेपित निर्णयात प्रतिबिंबित होत आहे त्या क्षेत्रापेक्षा कमी आहे. हे विचारात घेता, आम्ही हे स्पष्ट करतो की जमिनीचे उर्वरित क्षेत्र खरेदी करण्याची पहिली संधी उत्तरवादीला दिली जावी जी मूळतः १३ मार्च १९९७ रोजी २७७८. ५० चौरस मीटरसाठी काढलेल्या निविदेनुसार लिलावात टाकलेल्या जमिनीचा मूळ भाग होती आणि जर सरकारने अधिसूचित केलेल्या सध्याच्या प्रचलित वर्तुळ दरावर ते उत्तरवादीला मान्य असल्यास , प्राधिकरण त्याच्या विनंतीचा प्राधान्याने विचार करू शकते आणि जर उत्तरवादी अयशस्वी ठरला किंवा प्रश्नाधीन संबंधित जमिनीच्या सध्याच्या प्रचलित वर्तुळ दराकडे त्याचा कल किंवा स्वारस्य दाखवत नसेल तर अपीलकर्त्यांना त्यांच्या जमीन विल्हेवाट नियमांनुसार त्या प्रश्नाधीन विषयांकित जमिनीची विल्हेवाट लावण्याचे स्वातंत्र्य आहे.

२४. अपील यशस्वी होण्यास पात्र आहे आणि त्यानुसार त्याला परवानगी दिली जाते . दिनांक २१ एप्रिल २०११ रोजी मध्य प्रदेश उच्च न्यायालयाच्या ग्वाल्हेर खंडपीठ यांच्या खंड न्यायपीठाने दिलेला आक्षेपित निर्णय रद्दबातल ठरवण्यात आला आहे आणि वर नमूद केलेल्या निरीक्षणांसह बाजूला सारण्यात येत आहे.

२५. प्रलंबित असलेले अर्ज, जर काही असतील ,तर ते निकाली काढले जातील.

अस्वीकरणः

कोणतीही चूक किंवा वगळणे टाळण्यासाठी सर्वतोपरी प्रयत्न केले जात असताना, हे प्रकरण/शीर्षलेख/निर्णय/कायदा/नियम/नियमन/परिपत्रक/अधिसूचना या अटीवर प्रसारित केली जात आहे आणि हे समजून घेतले जात आहे की प्रकाशक कोणत्याही चुका किंवा वगळण्यामुळे कोणत्याही प्रकारे जबाबदार राहणार नाही किंवा या प्रकरण/शीर्षलेख/निर्णय/कायदा/नियम/नियमन/परिपत्रक/अधिसूचनेच्या आधारे केलेली कोणतीही कारवाई किंवा सल्ला दिला किंवा स्वीकार केला जाणार नाही. सर्व विवाद केवळ लखनौमधील न्यायालये, न्यायाधिकरणे आणि मंच यांच्या अधिकारक्षेत्राच्या अधीन असतील.

*****

अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याची 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.

*****