

(इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णयाचा मराठी भाषेत अनुवाद)

(१९९६) २ एस. सी. आर. १११९

दिल्ली विकास प्राधिकरण

विरुद्ध

शिल्पा कॉर्पोरेशन ग्रुप हौसिंग सोसायटी लिमिटेड. ईटीसी.

फेब्रुवारी २७, १९९६.

[न्यायमूर्ती जी. एन. राय आणि न्यायमूर्ती बी. एल. हंसारिया,]

गृहनिर्माण.

गृहनिर्माण संस्था -विकास प्राधिकरणाद्वारे जमिनीचे वाटप-घटनानुसारी भाववाढ-वाटप स्वीकारण्यास नकार-वाटप रद्द करणे-थकबाकीची रक्कम जप्त करणे-वास्तविक एकूण ठेवीच्या ५० टक्के रक्कम जप्त केली जावी.

उत्तरवादी -संस्थांना अपीलकर्ता प्राधिकरणाने जमीन वाटप केली होती. अधिमूल्यातील वाढ लक्षात घेता त्यांनी वाटप स्वीकारण्यास नकार दिला आणि परिणामी ते रद्द करण्यात आले. उत्तरवादी-संस्थांनी जमा केलेला किती पैसा प्राधिकरणाने जप्त करण्याची परवानगी दिली पाहिजे या प्रश्नावर, उच्च न्यायालयाने असे म्हटले की दिल्ली विकास प्राधिकरण विरुद्ध गृहस्थापन सहकारी गट गृहनिर्माण संस्था लिमिटेड या प्रकरणातील या न्यायालयाच्या निकालाच्या पार्श्वभूमीवर, रु ५ लाख फक्त पैसे जप्त करण्यात यावे . या न्यायालयाला केलेल्या अपीलात विकास प्राधिकरणासाठी असा युक्तिवाद करण्यात आला होता की गृहस्थापन प्रकरण सध्याच्या अपीलांच्या तथ्यांना लागू होत नाही कारण त्या प्रकरणात सहकारी संस्थेने १०. ५. १९९३ नंतर म्हणजे ज्या तारखेला या न्यायालयाने गृहनिर्माण संस्था दाखल केलेली याचिका निकाली काढली होती त्या तारखेनंतर कोणतेही पैसे जमा केलेले नव्हते , तर सध्याच्या अपीलातील उत्तरवादीने १०. ५. १९९३ नंतर अतिरिक्त पैसा दिला होता.

अपीलांना परवानगी देत,ह्या न्यायालयाने

असा निर्णय दिला की : - गृहस्थापन प्रकरणातील निर्णय या वस्तुस्थितीवर आधारित होता की अपीलकर्ता-प्राधिकरणाने ३. ११. १९९२ रोजी वाढीव मूल्यावर दिलेला प्रस्ताव स्वीकारला नाही,

तर १०. ०५. १९९३ च्या आदेशानंतर हातात असलेल्या प्रकरणांमध्ये केलेल्या बँक ठेवी स्पष्टपणे दर्शवतात की ३. ११.१९९२ चा प्रस्ताव स्वीकारला गेला होता. गृहस्थापन प्रकरणातील गुणोत्तर लागू होऊ शकत नाही. गृहस्थापना प्रकरणात नमूद केलेल्या कायद्याच्या दृष्टीने प्रतिवादींकडून संपूर्ण देय पैसा जप्त करणे प्राधिकरणासाठी अनुज्ञेय ठरले असते. जर प्राधिकरणाला असे करण्याची परवानगी असेल, तर जप्त केली जाऊ शकणारी रक्कम खूप जास्त असेल. खटल्यांच्या अनेक फेऱ्या आणि पक्षकारांना होणाऱ्या अडचणी लक्षात घेऊन, न्यायाची मागणी आहे की प्रतिवादी-संस्थांवर या संदर्भात मोठ्या रकमेचा भार पडणार नाही. त्यानुसार असे निर्देश देण्यात आले आहेत की, प्राधिकरणाला गणना केलेल्या रकमेच्या ५० टक्के पैसा जप्त करण्याची परवानगी दिली जाऊ शकते, जी एकूण रकमेवर नाही, जी उत्तरदात्यांना ३. ११. १९९२ च्या वाटप आदेशानुसार जमा करणे आवश्यक होते, परंतु वास्तविक एकूण ठेवीतून पैशाच्या घटकावर. [११२१- ई; ११२२-सी-ई; एफ-जी]

* दिल्ली विकास प्राधिकरण विरुद्ध गृहस्थापन को-ऑपरेटिव्ह ग्रुप गृहनिर्माण संस्था लिमिटेड, जे. टी. (१९९५) २ एस. सी. ५३०, यांनी स्पष्टीकरण दिले आणि ते लागू न करण्यायोग्य ठरवले.

दिवाणी अपील न्यायाधिकरण: - दिवाणी अपील क्र. १९९६ चा ३९६२-६४.

दिल्ली उच्च न्यायालयाच्या सी. डब्ल्यू. पी. क्रमांक ३५६२/९४, ५६६२/९३ आणि ४६६४/१९९४ मधील १७. ०९. ९४, १४. १२. ९३ आणि १०-११-९४ दिनांकित निकाल आणि आदेशावरून.

सहारया आणि कंपनी अपीलकर्त्यांकरिता अरुण जेटली, वी. बी. सहारया

उत्तरवादींकरिता बिश्वजीत भट्टाचार्यीत आणि ए. भट्टाचार्यीत

उत्तरवादींकरिता राजीव, राकेश शर्मा साठी सी. ए. क्र. ३९६३/९६ मध्ये.

न्यायमूर्ती हंसारिया द्वारा दिला गेलेला न्यायालयाचा निर्णय खालील प्रमाणे. अनुमती देण्यात आली.

२. या याचिकांमध्ये ज्या छोट्या मुद्द्याचा निर्णय घेणे आवश्यक आहे तो म्हणजे: उत्तरवादींनी जमा केलेल्या पैसे मधून किती पैसे अपीलकर्त्याला जप्त करण्याची परवानगी दिली पाहिजे? ठेवीचा संबंध अपीलकर्ता याने प्रतिवादींच्या बाजूने केलेल्या जमिनीच्या वाटपाशी होता, जो प्रस्ताव शेवटी अधिमूल्याच्या वाढीमुळे पुढे आला नाही, ज्या कारणांमुळे वाटपदारांनी वाटप स्वीकारण्यास नकार दिला, परिणामी ते रद्द झाले.

३. या न्यायालयाला दिल्ली विकास प्राधिकरण विरुद्ध गृहस्थापन को-ऑपरेटिव्ह ग्रुप गृहनिर्माण संस्था लिमिटेड, जे. टी. (१९९५) २ एस. सी. ५३० मध्ये याच प्रश्नाचे परीक्षण करण्याची संधी मिळाली होती. या निर्णयाचा संदर्भ देऊनच उच्च न्यायालयाने, आक्षेपीत निकालात असे म्हटले आहे की अपीलकर्ता रु. ५ लाख फक्त जप्त करू शकतात. अपीलकर्त्याचे प्रकरण असे आहे की गृहस्थापन प्रकरणातील तथ्ये वेगळी होती; आणि म्हणून, त्यात जो निर्णय घेण्यात आला तो लागू होत नाही. दुसरीकडे उत्तरवादीची भूमिका अशी आहे की त्यांची प्रकरणे उपरोक्त निर्णयाद्वारे समाविष्ट केली जातात.

४. अपीलकर्त्याची बाजू मांडणारे श्री. जेटली यांनी असा युक्तिवाद केला आहे की फरक या वस्तुस्थितीमध्ये आहे की गृहस्थापनांच्या प्रकरणात, सहकारी संस्थेने १०. ५. १९९३ नंतर कोणतीही ठेव जमा केली नव्हती, ज्या तारखेला या न्यायालयाने ग्रीन व्हॅली सहकारी समूह गृहनिर्माण संस्था अधिमूल्याच्या दरात वाढ करण्याबाबत तक्रार करून दाखल केलेल्या विशेष अनुमती याचिकांचा निपटारा केला होता. त्या आदेशाद्वारे या न्यायालयाने केवळ वाढीव दराने अधिमूल्य भरण्यासाठी ३१ मे १९९३ पर्यंत व्याजाशिवाय आणि त्यानंतर ३१.७. १९९३ पर्यंत व्याजासह मुदतवाढ दिली आहे. ही एक मान्य स्थिती आहे की सध्याच्या अपीलमधील उत्तरवादींनी या न्यायालयाच्या दिनांकित १०. ०५. १९९३ च्या आदेशानंतर आणखी पैसा दिला होता, ही वस्तुस्थिती पूर्वीच्या प्रकरणात गहाळ होती.

५. एस. एल. पी. (सी) क्रमांक १९९५ चे २४७१३ आणि २४७२१ पासून उद्ध्वलेल्या अपीलांमध्ये उत्तरवादींची बाजू मांडताना श्री. भट्टाचारजी यांनी आग्रह केला आहे की १०. ५. १९९३ नंतर ठेवीची वस्तुस्थिती गृहस्थापनेच्या प्रकरणातील गुणोत्तर लागू करू शकत नाही. आम्ही भयभीत होऊन, आम्ही सहमत होऊ शकत नाही कारण त्या प्रकरणातील निर्णय या वस्तुस्थितीवर आधारित होता की अपीलकर्त्याने वाढीव अधिमूल्यवर ३.११.१९९२ वर दिलेला प्रस्ताव स्वीकारला नव्हता, तर १०.५.१९९३ च्या आदेशानंतर हातात असलेल्या प्रकरणांमध्ये केलेल्या बँक ठेवी स्पष्टपणे दर्शवतात की ३.११.१९९२ चा प्रस्ताव स्वीकारला गेला होता. एस. एल. पी. (सी) क्र. ४१५/९६ शी संबंधित अपीलात उत्तर वादीच्या वतीने सादर केलेले निवेदन, की सहकारी संस्थेचे सदस्यत्व १३५ वरून ७६ पर्यंत कमी करण्यात आले होते, आणि म्हणून, १०.५. १९९३ नंतर केलेल्या ठेवी सर्व सदस्यांच्या वतीने ठेवी म्हणून घेतल्या जाऊ नयेत, यामुळे कोणताही फरक पडला असे मानले जाऊ शकत नाही कारण जेव्हा ठेवी ३१.५.१९९३ रोजी जमा करण्यात आली होती, तेव्हा ती १३५ सदस्यांच्या वतीने होती.

६. श्री. भट्टाचारजी यांनी व्यथित होऊन सांगितले की जरी गृहस्थापनाच्या खटल्यातील तथ्ये सर्व बाजूंनी या हातातील प्रकरणाला लागू नाही. अहलुवालिया को-ऑपरेटिव्ह ग्रुप गृहनिर्माण संस्था लिमिटेडशी संबंधित दिवाणी अपील क्र. ९३०/९५, जे उपरोक्त निकालाद्वारे निकाली काढलेल्या गटातील अपीलपैकी एक होते, त्यात काही ठेवी १०.५.१९९३ नंतर केल्या होत्या; आणि म्हणून, अहलुवालियाच्या अपीलमध्ये जे ठरवण्यात आले ते कोणत्याही प्रकरणात लागू होईल. या संदर्भात, जेटली यांनी असा युक्तिवाद केला आहे की, जेव्हा पूर्वीच्या दिवाणी याचिका एका तुकडीत घेण्यात आल्या होत्या, तेव्हा अहलुवालिया यांची तथ्ये विशेषतः न्यायालयाच्या निदर्शनास आणली गेली नव्हती; आणि यामुळेच गृहस्थापनेच्या तथ्यांमध्ये जे ठरवण्यात आले होते त्याचा लाभ अहलुवालिया यांना उपलब्ध करून देण्यात आला. त्या प्रकरणातील निर्णय गृहस्थापन प्रकरणातील तथ्यांवर आधारित असल्याने, अहलुवालिया यांना जो लाभ उपलब्ध करून देण्यात आला होता तो अनवधानाने झाला होता आणि त्यात उत्तरवादींना तो देऊ शकत नाही, असे सांगण्यात आम्हाला कोणतीही अडचण दिसत नाही.

७. उपरोक्त बाबींवरून असे दिसून येते की गृहस्थापन प्रकरणातील गुणोत्तर लागू होऊ शकत नाही आणि गृहस्थापन प्रकरणातील कायद्याच्या दृष्टीने प्रतिवादींकडून थकबाकीचा संपूर्ण पैसा जप्त करणे अपीलकर्त्यासाठी अनुज्ञेय ठरले असते. जर आम्ही अपीलकर्त्याला तसे करण्याची परवानगी दिली, तर आम्हाला असे आढळले की जप्तीसाठी असणारा पैसा खूप जास्त असेल, कारण शिल्पा सहकारी उत्तर वादीच्या बाबतीत एस. एल. पी. (सी) क्र. २४७१३/९५ मध्ये रु २२ लाख, जरी आम्ही प्रत्यक्षात जमा केलेल्या रकमेचा हिशेब केला असला, तरी जमा करणे आवश्यक नव्हते. आम्हाला असे वाटते की खटल्यांच्या अनेक फेऱ्या आणि उत्तरवादींना होणाऱ्या अडचणी लक्षात घेऊन, न्यायाची मागणी आहे की आम्ही उत्तरवादींवर या संदर्भात मोठ्या रकमेचा भार टाकू नये. श्री. जेटली यांनी विनंती केली आहे की, अपीलकर्त्याची कोणतीही चूक नाही आणि अपीलकर्त्याच्या निष्काळजीपणामुळे त्याला खरोखरच त्रास सहन करावा लागला आहे, ज्यामुळे कर्जावर घेतलेल्या रकमेवर व्याज द्यावे लागते; आणि म्हणून, जर आपण उत्तरवादींना काही दिलासा द्यायचा असेल तर, अपीलकर्त्याची अडचण देखील लक्षात घेतली जाऊ शकते.

८. दोन्ही बाजूंची प्रकरणे आणि तथ्ये आणि अपीलांची परिस्थिती विचारात घेतल्यानंतर, आमचे असे मत आहे की अपीलकर्त्याला अन्यथा देय असलेल्या रकमेपैकी ५० टक्के रक्कम जप्त करण्याची परवानगी दिली जावी. आम्ही हे स्पष्ट करतो की ५० टक्के पैसे ची गणना करण्यात येईल, जी या उत्तरवादी ३. ११. १९९२ च्या वाटप आदेशानुसार जमा करणे आवश्यक असलेल्या एकूण रकमेवर नव्हे, तर वास्तविक एकूण ठेवीतून मिळणाऱ्या परतफेडीच्या रकमेच्या घटकावर मोजली जाईल.

अपीलकर्ता आजपासून सहा आठवड्यांच्या कालावधीत प्रतिवादींना उर्वरित रक्कम परतावा करेल, असे न केल्यास उत्तरवादींना आजपासून भरणा होईपर्यंत वार्षिक १८ टक्के दराने व्याज मिळण्याचा हक्क असेल.

९. त्यानुसार अपीलांना अनुमती दिली जाते. खर्चाबाबत कोणताही आदेश नाही.

टी. एन. ए.

अपील अनुमत.

अस्वीकरण

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