CNR NO.MHPU02-006850-2016	दाखल तारीख	१३/१२/२०१६
	नोंदणी तारीख	२३/१२/२०१६
	निकाल तारीख	२०/०७/२०२३
	कालावधी	०६व.०६म.२७दि.

पुणे येथील दिवाणी न्यायाधीश वरिष्ठ स्तर यांचे न्यायालयात

(पिठासीन अधिकारी – एस. एस. शिंदे, ७वे सह दिवाणी न्यायाधीश वरिष्ठ स्तर, पुणे)

विशेष दिवाणी दावा क्र.१५१५/२०१६ **निशाणी क्र.११६**

जय कालीमाता इंजिनिअरींग
तर्फे प्रोपायटर
श्री. मधुकर अर्जुन बोरकर
वय – ५२ वर्षे, धंदा – व्यापार,
रा. सेक्टर नं.७, प्लॉट नं.१२३,
इंद्रायणीनगर, प्राधिकरण,
भोसरी, पुणे ४११०२६. **... वादी**

विरुध्द

१. **पिंपरी चिंचवड न्यु टाऊन डेव्हलपमेंट ऑथोरीटी**
नवीन प्रशासकीय इमारत, आकुर्डी रेल्वे स्टेशन,
पुणे – ४११०१४.

२. **सुधीर राजेंद्र पानगावकर**
वय – सज्ञान, धंदा – व्यापार,
सेक्टर नं.२८, प्लॉट नं.५६७,
प्राधिकरण निगडी, पुणे – ४११०४४. **... प्रतिवादी**

दावा – घोषणेकरीता, वितरण आदेश रद्द करणेकरीता, आज्ञात्मक मनाई आदेशाकरीता व ताब्याकरीता

वादीतर्फे अधिवक्ता श्री. डी.टी.शितोळे
प्रतिवादी क्र.१ तर्फे अधिवक्ता श्री. व्ही.एस.राजेभोसले
प्रतिवादी क्र.२ तर्फे अधिवक्ता श्री. ए.पी.लवाटे

न्यायनिर्णय

(घोषित दिनांक २०/०७/२०२३)

प्रस्तुतचा दावा घोषणेकरीता, वितरण आदेश रद्द करणेकरीता, आज्ञात्मक मनाई आदेशाकरीता, ताब्याकरीता दाखल केलेला आहे.

वादी यांचे दाव्यातील कथन थोडक्यात खालीलप्रमाणे –

२. दावा परिच्छेद क्र.१ मध्ये सविस्तर वर्णन केलेला मौजा भोसरी येथील सेक्टर क्र.७ मधील भुखंड क्र.१२२ क्षेत्रफळ ५००.८१ स्क्वे. मी. ही मिळकत दावा मिळकत आहे आणि यापुढे संक्षेपाकरीता सदर मिळकतीचा उल्लेख दावा मिळकतभुखंड असा करण्यात येतो.

३. वादी यांचे असे कथन आहे की, वादी हा जय कालीमाता इंजिनिअरींग नावाने भोसरी येथे वर्कशॉप चालवितो आणि त्याकरीताचा आवश्यक परवाना वादी यांचेकडे आहे. प्रतिवादी क्र.१ ही डेव्हलपमेंट ऑथोरीटी आहे. प्रतिवादी क्र.१ ही शासनाच्या मदतीने शासकीय जमीन संपादीत करुन त्यामध्ये छोटया आकाराचे निवासी व व्यावसायीक भुखंड तयार करते आणि त्यांच्या विकसनाच्या नियमानुसार सदर भुखंड सामान्याना वितरीत करते. प्रतिवादी क्र.१ यांनी व्यावसायीक कारणाकरीता दावा मिळकत भुखंड विक्री करण्याचे ठरविले आणि त्या अनुषंगाने ठराव पारित करुन जनतेकडून टेंडर मागविण्यात आले. त्या अनुषंगाने प्रतिवादी क्र.१ यांनी दिनांक १८/०१/२०१६, १९/०१/२०१६ व २३/०२/२०१६ रोजी वेगवेगळया वर्तमानपत्रात जाहिर नोटीस प्रसिद्ध केली आणि त्या नोटीसमध्ये प्रतिवादी क्र.१ यांनी अटी आणि शर्ती सुदधा नमूद केल्या आणि सदर नोटीसप्रमाणे ऑनलाईन टेंडर स्विकारण्याची शेवटची तारीख दिनांक ०७/०३/२०१६ होती आणि सदर टेंडर उघडण्याची तारीख दिनांक ०९/०३/२०१६ अशी होती मात्र, प्रतिवादी क्र.१ यांनी ऑनलाईन टेंडर भरण्याची तारीख दिनांक १८/०३/२०१६ पर्यंत वाढविली व ऑनलाईन टेंडर उघडण्याची तारीख दिनाक २१/०३/२०१६ रोजी पर्यंत वाढविली. सदर सार्वजनिक नोटीसमध्ये अशा अटी होत्या की, सदर टेंडर हे केवळ ऑनलाईन

पद्धतीने भरणेचे आहे. पोस्टाने किंवा वैयक्तिकरित्या टेंडर स्विकारले जाणार नव्हते. ऑनलाईन टेंडरसोबत संबंधीत आवश्यक दस्त भरण्याचे होते. सदर दिनांक १९/०१/२०१६ रोजीच्या नोटीसनुसार जर ऑनलाईन टेंडर मध्ये तांत्रीकदृष्टया टेंडर भरणारा व्यक्ती पात्र ठरला तरच वाणिज्य टेंडर उघडण्याचे होते आणि जर तांत्रीकदृष्टया टेंडर भरणारा व्यक्ती अपात्र ठरला तर टेंडर उघडण्याचे नव्हते.

४. वादी यांचे असेही कथन आहे की, वादी यांनी दिनांक १७/०२/२०१६ रोजी ०५.४५ वाजताचे सुमारास रु.१,२५,००,२१७.६० पैसे (एक कोटी पंचवीस लाख दोनशे सतरा रुपये साठ पैसे मात्र) दावा मिळकतीचे मुल्य दर्शवून शेवटच्या दिनांकापूर्वी टेंडर भरले. वादी यांनी भरलेले टेंडर हे सर्वात जास्त रकमेचे होते. त्यानंतर दिनांक २१/०३/२०१६ रोजी ०५.०१ वाजता प्रतिवादी क्र.१ यांनी जय कालीमाता इंजिनिअरींग यांनी सर्वोच्च रक्कम नमूद केली आहे, असा शेरा त्यांच्या डाटा प्रिंटवर नमूद केला. दिनांक २१/०३/२०१६ रोजी ऑनलाईन टेंडर उघडतांना संबंधीत व्यक्ती त्या ठिकाणी हजर असणे आवश्यक होते. त्यावेळी वादी त्या ठिकाणी ११.०० वाजता हजर होते. त्यावेळी प्रतिवादी क्र.१ यांचे अधिकारी श्री. रमेश वसंत कुलगौड व प्रतिवादी क्र.२ यांच्या पत्नी श्रीमती अनिता रमेश पानगावकर या सुद्धा मिटींग हॉलमध्ये उपस्थित होत्या. टेंडर उघडण्याच्या प्रक्रियेपूर्वी प्रतिवाद क्र.१ यांचे अधिकारी श्री. रमेश वसंत कुलगौड यांनी वादी यांना त्यांनी टेंडरमध्ये किती रुपये दर नमूद केला आहे याबाबत विचारणा केली आणि वादी हा सरळ स्वभावाचा व्यक्ती असल्याने वादीने मनामध्ये कोणतीही शंका न घेता वादी याने नमूद केलेला दर वादी यांनी प्रतिवादी क्र.१ यांचे अधिकारी रमेश यांचेकडे उघड केला. त्यानंतर रमेश कुलगोड यांनी संगणक उघडून त्यामध्ये प्रतिवादी क्र.२ यांच्या टेंडरमध्ये सर्वोच्च दर नमूद करण्याचा प्रयत्न केला, मात्र ते शक्य झाले नाही. रमेश कुलगौड यांच्या कृत्यावरुन हि बाब स्पष्ट होते की, रमेश कुलगोड यांनी सुरुवातीपासूनच दावा मिळकत भुखंड प्रतिवादी क्र.२ यांना वितरीत करण्याचे मनामध्ये ठरविले होते आणि निविदा मागविणे हा केवळ देखावा होता.

५. वादी यांचे असेही कथन आहे की, रमेश कुलगौड यांनी खोटे, बनावट दस्त तयार करुन रु.२६,५५५/– (अक्षरी रुपये सव्वीस हजार पाचशे पंचावन मात्र) चौरस मिटर असा दर प्रतिवादी क्र.२ यांना मदत करण्याकरीता दुसऱ्या लिफाफ्यामध्ये नमूद केला. प्रतिवादी क्र.१ यांचे अधिकारी यांचे सदर कृत्य हे फसवणूकीच्या उद्देशाने व वादीला फसविण्याच्या दृष्टीने केलेले कृत्य आहे. प्रतिवादी क्र.२ यांचे नावे केलेले वितरण हे कायदेशीर नाही व ते वादी यांचेवर बंधनकारक नाही. दिनांक २१/०३/२०१६ रोजी वादी, अनिता पानगावकर, वसंत गायकवाड, आलम खान व इतर आठ ते दहा अधिकारी टेंडर उघडण्याच्या प्रक्रियेच्या वेळी हजर होते. प्रतिवादी क्र.२ यांचे ऑनलाईन टेंडर प्रॉपर्टीच्या दरासह भरलेले नव्हते त्यामुळे वादी सदर टेंडर मिळण्यास पात्र होता. मात्र, प्रतिवादी क्र.१ यांनी प्रतिवादी क्र.२ यांच्या लिफाफा क्र.२ मध्ये सर्वोच्च दर नमूद करुन सदर दावा मिळकत भुखंडाकरीता दोन टेंडर आहेत, असे दर्शवून सदर टेंडर उघडून प्रतिवादी क्र.२ यांचा दर सर्वोच्च आहे, असे घोषित केले व बेकायदेशीररित्या प्रतिवादी क्र.२ यांना दावा मिळकत भुखंड वितरीत केला. त्यावेळी वादी यांनी त्वरीत सदर मिटींगमध्ये प्रतिवादी क्र.१ व २ यांचे टेंडर परीपूर्ण नाही व ते कायदेशीर नाही अशी हरकत घेतली. प्रतिवादी क्र.२ यांनी टेंडरच्या अटीशर्तींचा भंग केला. प्रतिवादी क्र.२ यांचे टेंडर उघडण्याची आवश्यकता नव्हती, मात्र वादी यांची हरकत विचारात न घेता दावा मिळकत भुखंड प्रतिवादी क्र.२ यांना चुकीच्या पद्धतीने वितरीत केला. प्रतिवादींनी एकमेकांशी संगनमत करुन प्रतिवादी क्र.२ यांना सहकार्य करण्याकरीता प्रतिवादी क्र.१ याने चुकीची प्रोसीडींग लिहिली आणि त्या प्रोसीडींगमध्ये वादी यांनी त्यांच्या ऑनलाईन टेंडरमध्ये विशिष्ट दर नमूद केला नाही, असे लिहिले तसेच सदर प्रोसीडींगमध्ये हे देखील चुकीचे लिहिले की, सर्व बोली लावणाऱ्या व्यक्ती यांनी सदर टेंडर प्रतिवादी क्र.२ यांना वितरीत करण्यास ना हरकत दिली.

६. वादी यांचे असेही कथन आहे की, वादी यांनी कधीही प्रतिवादी क्र.२ यांना दावा मिळकत वितरीत करण्याकरीता प्रतिवादी क्र.१ कडे संमती दिली नाही. उलटपक्षी वादी यांनी प्रतिवादी क्र.१ कडे तिव्र आक्षेप नोंदविलेला आहे. प्रतिवादी क्र.१ यांनी

हेतूपूरस्सर वादी यांचे टेंडर स्विकारलेले नाही आणि वादी यांचेवर अन्याय केला आहे. वादी यांचे असेही कथन आहे की, वादी हा दावा मिळकत भुखंडाचे वितरण वादीच्या नावे करुन मिळणेस पात्र आहे. वादी यांनी दिनांक २८/०३/२०१६ रोजी प्रतिवादी क्र.१ यांचे कडे दावा मिळकत भुखंड प्रतिवादी क्र.२ यास वितरीत करण्याबाबत लेखी हरकत घेतली. दिनांक २१/०३/२०१६ ते २८/०३/२०१६ पर्यंत सुटी असल्यामुळे वादी यांनी लेखी हरकत दिनांक २८/०३/२०१६ रोजी दिली. सदर हरकतीस प्रतिवादी क्र.१ यांनी उत्तर दिलेले नाही. प्रतिवादी क्र.२ यांच्या टेंडर सोबत दोन दस्त कमी होते. प्रतिवादी क्र.२ यांनी भुखंड क्रमांक व सेक्टर क्रमांक त्यांच्या टेंडर अर्जामध्ये नमूद केलेला नव्हता मात्र, सदर हरकती प्रतिवादी क्र.१ यांनी विचारात घेतल्या नाहीत व बेकायदेशीरपणे प्रतिवादी क्र.२ यांना दावा मिळकत भुखंड वितरीत केला. त्यामुळे प्रतिवादी क्र.२ यांना वितरीत झालेले टेंडर वादीवर बंधनकारक नाही ते रद्द करणे आवश्यक आहे. वादी हे टेंडरची उर्वरित रक्कम रु.१,००,३४,९४७.६० पैसे (अक्षरी रुपये एक कोटी चौतीस हजार नऊशे सत्तेचाळीस आणि साठ पैसे मात्र) प्रतिवादी क्र.१ कडे भरण्यास तयार आहेत. वादी यांनी रु.५,०००/– (अक्षरी रुपये पाच हजार मात्र) टेंडर फी तसेच विसार रक्कम म्हणून २४,६५,२७०/– (अक्षरी रुपये चोवीस लाख पाचष्ट हजार दोनशे सत्तर मात्र) भरलेले आहेत.

७. वादी यांचे असेही कथन आहे की, प्रतिवादी क्र.२ यांनी तीन मजली इमारत सदर जागेवर बांधलेली आहे आणि सदर बांधकाम हे प्रतिवादी क्र.२ यांचे खर्चावर काढून टाकून दावा मिळकतीचा ताबा वादी यांना देणे आवश्यक आहे. वादी यांना दावा मिळकत ही व्यवसायाकरीता पाहिजे होती. प्रतिवादी क्र.१ यांच्या कृत्यामुळे वादी यांना नुकसान झालेले आहे व वादी यांना रु.१,२५,००,२१७.६० पैसे (अक्षरी रुपये एक कोटी पंचवीस लाख दोनशे सतरा आणि साठ पैसे मात्र) नुकसान सोसावे लागले आहे त्यामुळे प्रतिवादी क्र.१ यांनी वादी यांना रु.१,२५,००,२१७.६० पैसे (अक्षरी रुपये एक कोटी पंचवीस लाख दोनशे सतरा आणि साठ पैसे मात्र) नुकसान म्हणून द्यावेत व शेवटी वादी यांची अशी विनंती आहे की, प्रतिवादी क्र.२ यांचे नावे दावा मिळकत भुखंड

याचे झालेले वितरण रद्द करावे. प्रतिवादी क्र.१ यांना सदर दावा मिळकत भुखंडाचा ताबा प्रतिवादी क्र.२ कडून वादी यांना देण्याबाबत आदेशित करावे. वादी यांचे ऑनलाईन टेंडर हे कायदेशीर होते आणि वादी भुखंड वितरणास पात्र होते, असे घोषित करावे. प्रतिवादी क्र.२ यांनी केलेले दावा मिळकतीवरील तीन मजली बांधकाम काढून टाकण्याबाबत प्रतिवादी क्र.२ यांना आदेशीत करावे. वादी यांना जर दावा मिळकतीचा ताबा न दिल्यास प्रतिवादी क्र.१ यांचेकडून वादी यांना रु.१,२५,००,२१७.६० पैसे (अक्षरी रुपये एक कोटी पंचवीस लाख दोनशे सतरा आणि साठ पैसे मात्र) नुकसान भरपाई मिळावी व दावा विनंतीप्रमाणे मंजूर करावा.

८. प्रस्तुत दावा प्रकरणी प्रतिवादी क्र.१ यांनी हजर होऊन निशाणी क्र.३५ कडे लेखी कैफियत दाखल केली व वादी यांच्या दाव्यातील जवळजवळ सगळी कथने अमान्य केली आहेत. प्रतिवादी क्र.१ यांचे असेही कथन आहे की, प्रतिवादी क्र.१ हे शासकीय संस्था आहेत. प्रतिवादी क्र.१ यांनी ठरावाप्रमाणे पेठ क्र.७ मधील औद्योगिक वापराचे भुखंड ९९ वर्षांचा भाडेपट्टा विक्रीबाबत योजना कार्यान्वित केली व त्याबाबत वेगवेगळया वृत्तपत्रात जाहिरात प्रकाशित केली. तांत्रीक लिफाफा उघडण्याची तारीख दिनांक २०/०२/२०१६ रोजी जाहिर करण्यात आली होती, मात्र स्पर्धेमध्ये कमी स्पर्धकांनी सहभाग घेतल्याने सदर निविदेस मुदतवाढ देण्यात आली व निविदा स्विकारण्याची अंतिम मुदत दिनांक १८/०३/२०१६ अशी देण्यात आली व निविदा उघडण्याची दिनांक २१/०३/२०१६ अशी देण्यात आली. दावा मिळकत भुखंड क्र.१२२ करीता श्री. सुधीर आर. पानगावकर व जय कालीमाता इंजिनिअरींग अशा दोन निविदा प्राप्त झाल्या होत्या त्या दोन निविदा तांत्रीक पाकीट क्र.१ दोनही निविदा धारक यांचेसमवेत उघडण्यात आले व अर्जाची छाणनी करण्यात आली. त्यावेळी त्यांनी कोणतीही लेखी अथवा तोंडी हरकती घेतलेली नाही.

९. प्रतिवादी क्र.१ यांचे असेही कथन आहे की, प्राधिकरणाने दावा मिळकत भुखंडाकरीताचा कमीतकमी दर प्रती चौरस मिटर रु.१९,२८०/- (अक्षरी रुपये

एकोणावीस हजार दोनशे ऐंशी मात्र) असा नमूद केला होता आणि निविदा धारकांनी देऊ केलेला जास्तीतजास्त दर हा परिशिष्ट १ मध्ये प्रती चौरस मिटरमध्ये नमूद करण्याबाबत जाहिर केले होते. मात्र, वादी जय कालीमाता इंजिनिअरींग तर्फे प्रोपायटर यांनी नमूद करावयाच्या ऑनलाईन बिडमध्ये प्रती चौरस मिटर दर नमूद न करता एकत्रीत भुखंडाची किंमत रु.१,२५,००,२१७.६०पैसे (अक्षरी रुपये एक कोटी पंचवीस लाख दोनशे सतरा आणि साठ पैसे मात्र) नमूद केले तर दुसरे निविदा धारक सुधीर आर. पानगावकर यांनी जाहिर केलेल्या टेंडर नोटीसमध्ये प्रती चौरस मीटर रु.२६,५५५/– (अक्षरी रुपये सव्वीस हजार पाचशे पंचावन मात्र) इतका दर नमूद केला. वादीने टेंडरमध्ये प्रती चौरस मिटर दर नमूद न करता भुखंडाची किंमत नमूद केली, हे चुकीचे आहे. भुखंडाचे क्षेत्रफळ ५००.८१ चौरस मिटर असल्याने वादी यांनी नमूद कलेली भुखंडाची किंमत रु.१,२५,००,२१७.६० पैसे (अक्षरी रुपये एक कोटी पंचवीस लाख दोनशे सतरा आणि साठ पैसे मात्र) प्रती चौरस मिटर दरात रुपांतरीत केली असता तो दर रु.२४,९६०/– (अक्षरी रुपये चोवीस हजार नऊशे साठ मात्र) प्रती चौरस मिटर एवढा येतो. प्रतिवादी क्र.२ यांनी प्रती चौरस मिटर रु.२६,५५५/– (अक्षरी रुपये सव्वीस हजार पाचशे पंचावन मात्र) प्रती चौरस मिटर नमूद केला आहे. प्रतिवादी क्र.२ यांचा दर सर्वोच्च असल्याने प्रतिवादी क्र.२ यांना सदर भुखंडाचे वाटप करण्यात आले. प्रतिवादी क्र.१ यांचे प्रतिनिधी श्री. रमेश वसंत कुलगौड हे वर्ग १ चे उच्चश्रेणी अधिकारी असून त्यांचे समवेत विजया पांगारकर व इतर निम्नश्रेणी कर्मचारी उपस्थित असतांना सर्वांच्या समक्ष ऑनलाईन निविदा उघडली आहे वादी यांनी केलेले आरोप खोटे व लबाडीचे आहेत. जर ऑनलाईन निविदेमध्ये वादीचा एकच अर्ज असता तर पर्याप्त स्पर्धा होणेसाठी निविदेस मुदतवाढ देणे आवश्यक ठरते, अशी वाढ दिल्यामुळे प्राधिकरणाच्या हिताचीच कृती केलेली आहे. वादी यांनी दावा दाखल करण्यापूर्वी दिवाणी प्रक्रिया संहिता कलम ८० अन्वये आवश्यक नोटीस प्रतिवादी क्र.१ यांना दिलेली नाही. वादी यांचा दावा खारीज करण्यात यावा.

१०. प्रस्तुत दावा प्रकरणी प्रतिवादी क्र.२ यांनी निशाणी क्र.१५ कडे लेखी कैफियत दाखल केली. प्रतिवादी क्र.२ यांचे असे कथन आहे की, वादी हा यशस्वी निविदा धारक होऊ शकला नाही म्हणून वादी यांनी खोटे, निराधार आरोप प्रतिवादी क्र.१ यांचे अधिकारी यांचेविरुद्ध केलेले आहेत. निविदा मागविण्याची प्रक्रिया ऑनलाईन होती. निविदा उघडण्याची प्रक्रिया सुद्धा सर्व निविदा धारकांच्या उपस्थितीत करण्यात आलेली आहे त्यामुळे त्यामध्ये कोणताही हस्तक्षेप करण्याची कोणासही संधीच नव्हती.

११. प्रतिवादी क्र.२ यांचे असेही कथन आहे की, निविदा प्रक्रिया ही ऑनलाईन होती आणि वादी यांनी केलेले सर्व आरोप हे काल्पनिक आहेत. वादी यांनी रमेश कुलगौड यांचेवर केलेले आरोप खोटे व निराधार आहेत. प्रतिवादी क्र.२ यांनी प्रतिवादी क्र.१ यांच्या नॉर्म्स व नियमाप्रमाणे निविदा भरलेली आहे. त्यानंतर प्रतिवादी क्र.१ यांनी कायदेशीर प्रक्रिया पार पाडून सर्व निविदा धारकांच्या समक्ष उघडलेली आहे आणि त्यामध्ये प्रतिवादी क्र.२ यांचा दर सर्वोच्च आढळल्याने प्रतिवादी क्र.२ यांचे टेंडर स्विकारले आहे आणि दावा मिळकत ही प्रतिवादी क्र.२ यांना वितरीत केलेली आहे. सदर संपूर्ण प्रक्रियेमध्ये पारदर्शता होती त्यामध्ये कोणताही बेकायदेशीरपणा नव्हता. वादी यांनी केलेले आरोप हे विचाराअंती व नैराश्यातून केलेले आरोप आहेत. वादी यांना कोणतेही नुकसान झालेले नाही. वादी हा नुकसान भरपाई मागण्यास पात्र नाही. वादी यांचा दावा खारीज होण्यास पात्र आहे.

१२. माझे पूर्व पिठासीन अधिकारी यांनी वाद कथन, लेखी कैफियत व दाखल कागदपत्रे विचारात घेता निशाणी क्र.१८ कडे खालील वाद मुद्दे निश्चित केले. त्यावर मी खालीलप्रमाणे कारणमिमांसेसह निष्कर्ष नोंदविले आहेत.

अ.क्र.	**मुद्दे**	**निष्कर्ष**
१.	वादी दावा मिळकतीची वितरण करुन मिळण्यास पात्र असल्याचे सिध्द करतो काय ?	**नकारार्थी**

२.	वादी हे सिध्द करतो काय की, प्रतिवादी क्र.१ यांनी बेकायदेशिरपणे दि.१८/०६/२०१६ रोजीचे वितरण पत्र प्रतिवादी क्र.२ ला दिले होते काय आणि दावा मिळकत प्रतिवादी क्र. २ ला वितरीत केली काय ?	**नकारार्थी**
३.	वादी घोषणेच्या आणि मनाई आदेशाच्या मदतीस पात्र आहे काय ?	**नकारार्थी**
४.	आदेश व हुकूमनामा काय ?	**अंतिम आदेशाप्रमाणे**

कारणमिमांसा

१३. प्रस्तुत दावा प्रकरणी वादी यांनी निशाणी क्र.१९ या सरतपासाच्या प्रतिज्ञापत्राव्दारे स्वतःची साक्ष नोंदवली आहे. वादी यांनी त्यांचा अतिरिक्त पुरावा सरतपासाचे अतिरिक्त प्रतिज्ञापत्र निशाणी क्र.५६ अन्वये नोंदविला आहे. या प्रकरणी निशाणी क्र.६१ कडे दि.०५/१०/२०१६ रोजीची नोटीस अभिलेखावर दाखल आहे. वादी यांनी निशाणी क्रमांक ६१–अ कडे आणखी पुरावा देणे नसल्याची पुरशिस दाखल केली.

१४. याउलट प्रतिवादी क्र.१ तर्फे साक्षीदार क्र.१ गोविंद जोशी यांनी निशाणी क्र.६४ या सरतपासाच्या प्रतिज्ञापत्राव्दारे स्वतःची साक्ष नोंदवली आहे. प्रतिवादी क्र.१ तर्फे यादी निशाणी क्र.६६ कडे फायनान्स बिड इव्हॅल्युएशन समरी दिनांक ०५/०७/२०१७ **निशाणी क्र.६७**, प्रतिवादी क्र.२ सुधीर पानगावकर यांनी प्रशांत पाटील यांना लिहीलेले पत्र **निशाणी क्र.६८**, मधुकर ए. बोरकर यांनी देऊ केलेल्या दराबाबत प्रमाणपत्र/हमीपत्र **निशाणी क्र.६९**, माहिती पत्रक **निशाणी क्र.७०**, सुधीर पानगावकर यांनी भरलेला ऑनलाईन वाणिज्य लिफाफा **निशाणी क्र.७१**, दिनांक ०८/०६/२०१६ चा ठरावाची प्रत **निशाणी क्र.७३**, सुधीर पानगावकर व नवनगर विकास प्राधिकरण यांचे दरम्यान झालेल्या भाडेपट्टयाची प्रत **निशाणी क्र.१०९** असा कागदोपत्री पुरावा दाखल केला आहे.

१५. प्रतिवादी क्र.१ यांचेतर्फे साक्षीदार क्र.२ विजया पांगारकर यांची साक्ष निशाणी क्र.८४ या सरतपासाच्या प्रतिज्ञापत्राद्वारे नोंदविलेली आहे आणि प्रतिवादी क्र.१ तर्फे साक्षीदार क्र.३ रमेश कुलगौड यांची साक्ष निशाणी क्र.१०१ या सरतपासाच्या प्रतिज्ञापत्राद्वारे नोंदविलेली आहे. प्रतिवादी क्र.१ यांनी त्यांना अधीक पुरावा देणे नसल्याची पुरशिस निशाणी क्र.१०३ कडे दाखल केलेली आहे.

१६. प्रतिवादी क्र.२ सुधीर पानगावकर तर्फे मुख्त्यार अनिता सुधिर पानगावकर यांची साक्ष निशाणी क्र. १०५ या सरतपासाच्या प्रतिज्ञापत्राद्वारे नोंदविलेली आहे. प्रतिवादी क्र.२ तर्फे कागदोपत्री पुरावा कुलमुखत्यारपत्र निशाणी क्र.१०८ दाखल केले आहे. प्रतिवादी क्र.२ तर्फे अधिक पुरावा देणे नसल्याची पुरशिस निशाणी क्र.११० कडे दाखल केली.

१७. वादीतर्फे निशाणी क्र.११३ कडे लेखी युक्तीवाद दाखल करण्यात आला. सदर युक्तीवादाचे अवलोकन केले वादीतर्फे लेखी युक्तीवादासोबत वादी यांचे अधिवक्ता यांनी तोंडी युक्तीवाद देखील केला. त्यांनी युक्तीवादामध्ये दाव्यातील कथनांचा पुर्नउच्चार केला. त्यांनी असा युक्तीवाद केला की, भुखंडासंबंधाने वादी यांनी निविदेमधील सर्व अटींची पूर्तता करुन दिनांक १८/०३/२०१६ पर्यंत मुदतीत निविदा सादर केली. सदर निविदेच्या अटी व शर्ती प्रसिद्ध करण्यात आल्या होत्या त्या बाबतचे माहितीपत्रक निशाणी क्र.७० कडे दाखल आहे. त्यामध्ये तांत्रीक लिफाफा व वाणिज्य लिफाफा अपलोड करावा अशी स्पष्ट सुचना दिलेली आहे मात्र, प्रतिवादी क्र.२ यांनी तांत्रीक लिफाफा व वाणिज्य लिफाफा दाखल केलेले नाहीत. प्रतिवादी क्र.२ यांनी दिलेल्या मुदतीमध्ये म्हणजेच दिनांक १८/०३/२०१६ पर्यंत लिफाफा अपलोड केला नाही आणि सदर बाब सी.ई.ओ. श्री. प्रशांत पाटील यांच्या पत्रामध्ये मान्य करण्यात आलेली आहे.

१८. त्यांनी असाही युक्तीवाद केला की, प्रतिवादी क्र.१ यांचे साक्षीदार गोविंद यांनी उलटतपासामध्ये ही बाब मान्य केलेली आहे की, प्रतिवादी क्र.२ चा तांत्रीक

लिफाफा क्र.१ अभिलेखावर दाखल केलेला नाही. प्रतिवादी क्र.२ तर्फे तपासण्यात आलेला साक्षीदार अनिता पानगावकर यांनी उलटतपासामध्ये ही बाब मान्य केली की, निविदा उघडतांना त्यांचे पती हजर नव्हते व त्या हजर होत्या मात्र, त्यांच्या पतीने निविदा प्रक्रियेमध्ये हजर होण्याकरीता त्यांना अधिकृत केले होते याबाबतचा दस्त त्यांनी या प्रकरणी दाखल केलेला नाही. अनिता पानगावकर यांनी निविदा प्रक्रियेत अनाधिकाराने भाग घेतलेला आहे. मुळ प्रतिवादी क्र.२ सुधीर पानगावकर एकदाही प्रक्रियेमध्ये हजर नव्हते.

१९. त्यांनी असाही युक्तीवाद केला की, निविदा पूर्व बैठकीमध्ये वा निविदा उघडतेवेळी निविदा धारक किंवा त्यांचे प्राधिकृत प्रतिनिधी यांनाच हजर राहता येणार होते. अनिता पानगावकर या अनाधिकाराने प्राधिकृत प्रतिनिधी नसतांना सभेमध्ये हजर होत्या. निविदा ही उघडल्यानंतर केवळ १२० दिवसांकरीता वैध होती मात्र, सदर तरतुदीचा सुद्धा प्रतिवादी क्र.१ यांनी भंग केलेला आहे. सदर निविदा ही केवळ दिनांक १८/०७/२०१६ पर्यंतच वैध होती. मात्र, प्रतिवादी क्र.२ यांना बेकायदेशीरपणे त्यांचेवर मेहेरबानी करुन दिनांक ०८/०८/२०१६ रोजी पर्यंत उर्वरित अधिमुल्य भरण्यास मुदत दिली गेली. सदर बाबीवरुन प्रतिवादी क्र.१ यांनी प्रतिवादी क्र.२ यांना सदर भुखंड देण्याचे आधीच ठरविले होते, हि बाब स्पष्ट होते. प्रतिवादी क्र.१ यांनी नियमाचे पालन न करता केवळ निविदा मागविण्याचा व त्या उघडण्याच्या प्रक्रियेचा देखावा करुन वादीवर अन्याय केलेला आहे व वादी यांचा हक्क डावलून प्रतिवादी क्र.२ यांना भुखंड वितरीत केला आहे.

२०. त्यांनी असाही युक्तीवाद केला की, प्रतिवादी क्र.२ यांचे साक्षीदार यांनी वादी यांच्या प्रश्नाला बगल देऊन उलटतपासामध्ये दुसरी उत्तरे दिली आहेत. प्रतिवादी क्र.२ यांच्या साक्षीदाराने या प्रकरणी लिफाफ्याच्या प्रती त्यांनी व त्यांच्या पतीने दाखल केलेल्या नाहीत, हि बाब मान्य केली आहे, याचा अर्थ प्रतिवादी क्र.२ यांनी ऑनलाईन पद्धतीने सदर लिफाफे भरलेले नाहीत, असाच निघतो. प्रतिवादी क्र.२ यांच्या साक्षीदार

यांनी पैसे सप्टेंबर २०१६ मध्ये भरलेले आहेत, ही बाब मान्य केली आहे. सबब, प्रतिवादी क्र.२ यांनी विहित मुदतीच्या बाहेर जाऊन पैसे भरलेले आहेत. निशाणी क्र.९५ हा वाणिज्य लिफाफा सदर भुखंडाचे अलॉटमेंट लेटर व ताबा दिल्यानंतरचा आहे. सदर निशाणी क्र.९५ हा लिफाफा दिनांक २१/०३/२०१६ रोजी दिलेला नसेल तर प्रतिवादी क्र.२ यांचा जास्तीतजास्त दर प्रतिवादी क्र.१ संस्था मान्य करु शकत नाही आणि वादी यांची एकटयाचीच निविदा वैध राहते. प्लॉटचे वितरण करणे हे प्रतिवादी क्र.१ वर बंधनकारक होते मात्र, प्रतिवादी क्र.२ यांचेशी संगनमत करुन सदर भुखंड वितरीत केलेला आहे. निशाणी क्र.९५ हा दिनांक ०८/०५/२०१७ रोजी प्रतिवादी क्र.२ यांनी पाटील यांना दिलेला आहे. याचाच अर्थ दिनांक २१/०३/२०१६ रोजी पर्यंत प्रतिवादी क्र.२ पानगावकर यांचा सर्वोच्च दर प्रतिवादी क्र.१ यांना माहिती नव्हता.

२१. त्यांनी असाही युक्तीवाद केला की, निशाणी क्र.९७ या दस्तामध्ये हायेस्ट अमाऊंट कोटेड बाय जय कालीमाता असे नमूद केलेले आहे आणि सदरची डाटा प्रिंट मुख्य कार्यकारी अधिकारी श्री. जाधव यांनी तयार केला आहे. वादी यांची निविदा ही सर्वात जास्त रक्कम नमूद केलेली निविदा होती, असे असतांनाही प्रतिवादी क्र.२ यांना बेकायदेशीरपणे भुखंड वितरीत करण्यात आलेला आहे. प्रतिवादी क्र.२ यांनी नमूद केलेला रु.२६,५५५/– (अक्षरी रुपये सव्वीस हजार पाचशे पंचावन मात्र) हा दर प्रती चौरस मिटरचा नाही. प्रतिवादी यांचे साक्षीदार रमेश कुलगौड यांनी हि बाब मान्य केली आहे की, प्रतिवादी क्र.२ सुधीर पानगावकर यांच्या पत्नी अनिता पानगावकर यांना टेंडर उघडतेवेळी अधिकारपत्र देऊन प्राधिकृत केलेले नव्हते तसेच दिनांक ०८/०५/२०१७ पूर्वी प्रतिवादी क्र.२ यांनी निविदा सादर केली नव्हती, ही बाब सुद्धा अभिलेखावर आली नव्हती. निशाणी क्र.१०२ मध्ये दर हा प्रती चौरस मिटर प्रमाणे असल्याचा उल्लेख नाही. प्रतिवादी क्र.१ यांच्या अधिकाऱ्यांनी प्रतिवादी क्र.२ शी संगनमत करुन अटीशर्तीचा भंग करुन बोगस बनावट दस्त तयार करुन प्रतिवादी क्र.२ यांची रु.२६,५५५/– (अक्षरी रुपये सव्वीस हजार पाचशे पंचावन मात्र) ही रक्कम

दस्तात नमूद केली आहे आणि प्रतिवादी क्र.२ यांची रक्कम वादीपेक्षा जास्त आहे असे दर्शवून प्रतिवादी क्र.२ ला भुखंड वितरीत केला आहे. त्यांनी असाही युक्तीवाद केला की, वादी हाच भुखंड मिळणेस पात्र आहे आणि वादी यांच्या दाव्यातील सर्व विनंती मागणीप्रमाणे मान्य कराव्यात. त्यांनी असा युक्तीवाद केला की, प्रतिवादी क्र.१ तर्फे दाखल केलेले निर्णय विधी या प्रकरणास लागू होत नाहीत.

२२. याउलट प्रतिवादी क्र.१ यांचे अधिवक्ता यांनी युक्तीवाद केला. त्यांनी युक्तीवादामध्ये त्यांच्या लेखी म्हणण्यामधील कथनांचा पुर्नउच्चार केला. त्यांनी असा युक्तीवाद केला की, निशाणी क्र.७० या माहिती पत्रकामध्ये असे नमूद आहे की, प्रथम लिफाफा (१) तांत्रीक पात्रतेच्या कागदपत्राचा उघडण्यात येईल व यामध्ये निविदा धारकाचे कागदपत्रे योग्य असतील व निविदा धारक पात्र ठरत असेल तरच त्याचा लिफाफा (२) वाणिज्य मध्ये ठेवलेली निविदा उघडण्यात येईल. लिफाफा (१) तांत्रीक मध्ये पात्रतेची कागदपत्रे अपूरी असतील तर लिफाफा (२) वाणिज्य उघडण्यात येणार नाही. त्यांनी असाही युक्तीवाद केला की, निशाणी क्र.७० मध्ये परीशिष्ट १ मध्ये निविदा धारकाने देऊ केलेला जास्तीतजास्त प्रती चौरस मिटर दर नमूद करण्याचा होता व तसे परीशिष्टामध्ये लिहिलेले आहे.

२३. त्यांनी असाही युक्तीवाद केला की, निशाणी क्र.६८ मध्ये अर्जदार यांनी डॉक्युमेंट अपलोड होत नसल्याबाबत नमूद केलेले आहे. कागदपत्रे नंतर घेतली या कारणावरुन प्रोसीडींग रद्द होणार नाही. प्रतिवादी क्र.२ यांनी सदर दावा मिळकत भुखंडावर इमारत बांधलेली आहे आणि इंडस्ट्री सुद्धा सुरु केलेली आहे. सदरचा भुखंड हा व्यायसायिक कामाकरीता वितरीत केलेला आहे. सदरची निविदा प्रक्रिया ही ऑनलाईन प्रोसेस आहे आणि त्यामध्ये कोणालाही कोणत्याही प्रकारे हस्तक्षेप करता येणे शक्य नाही व तशी कोणती संधीही नाही. वादी यांनी सदर निविदा प्रक्रियेमध्ये कशाप्रकारे छेडखानी करण्यात आली, हे सांगण्याकरीताचा कोणताही तज्ञ साक्षीदार या प्रकरणी तपासला नाही. प्रतिवादी यांनी साक्षीदार रमेश कुलगौड यांचा पुरावा नोंदविला

आहे मात्र, रमेश कुलगौड यांच्या उलटतपासामध्ये वादीस मदत होईल अशी कुठलीही बाब आलेली नाही. वादी यांनी स्वतः दाव्यामध्ये कथन केले आहे की, ऑनलाईन टेंडर दाखल केल्यानंतर त्यामध्ये बदल करणे शक्य नव्हते. वादी यांनीच चौरस मिटर ऐवजी भुखंडा करताची एकुण रक्कम नमूद केलेली आहे. त्यांनी असाही युक्तीवाद केला की, वादी यांनी उलटतपासामध्ये हि बाब मान्य केली आहे की, त्यांनी निविदेची रक्कम रु.२४,९६०/– (अक्षरी रुपये चोवीस हजार नऊशे साठ मात्र) प्रती चौरस मिटर अशी भरली होती. निशाणी क्र.७३ द्वारे सर्वोच्च दरानुसार येणारी रक्कम निश्चित केलेली आहे आणि त्यामध्ये प्रतिवादी क्र.२ यांची रक्कम सर्वोच्च आहे. वादी व प्रतिवादी यांचेमध्ये कोणताही कनक्लुडेड करारच नाही त्यामुळे वादीला कराराची पूर्तता करुनच मागता येणार नाही. वादी यांनी तोंडी आक्षेप घेतला होता याबाबतचा कोणताही पुरावा अभिलेखावर दाखल केलेला नाही. प्रतिवादी क्र.१ यांनी योग्य कायदेशीर निविदा प्रक्रिया पार पाडून प्रतिवादी क्र.२ यांचा दर सर्वोच्च असल्याने त्यांना भुखंड वितरीत केलेला आहे. वादी यांचा दावा खारीज होण्यास पात्र आहे. प्रतिवादी क्र.१ यांचे अधिवक्ता यांनी त्यांचे युक्तीवादापृष्टयथ् खालील निर्णय विधी दाखल केले आहेत.

1- ***Manu/SC/0379/1972, State of Orisa and Ors. V/s. Harinarayan Jaiswal and Ors.***

Wherein, in para No.13, the Hon'ble Supreme Court observed that "it cannot be overlook that the burden of establishing malafide is very heavy on the person who alleges it. The allegation of malafide are often more easily made than proved, and the very seriousness of such allegations demand proof of a higher order of credibility".

2- ***Manu/Gh/0052/2011 Jaybalaji Industries Ltd. & Ors. V/s. The Union of India & Anr.***

Wherein the Hon'ble High Court discuss the case of TATA Cellular in para No.88 of said case law the para No.70 case of TATA Cellular is discussed. Wherein it is mentioned that, it cannot be denied that the principal of judicial review to exercise of contractual powers on government bids in order to prevel arbitrariness or favouritism. However, it must be clearly stated that there are

inherent limitations in exercise of that power of judicial review. Government is guardian of the finances of the state. It is expected to protect the financial interest of the state the right to refuse the lowest or any tender is always available to the Government. But the principals laid down in article 14 of the Constitution have to be kept in view while excepting or refusing the tender. There can be no question of infringement of article 14 if the Government tries to get the best person or best cotation. The right to choose cannot be considered to be an arbitrary power. Of course if the said power is exercise for any collateral purpose the exercise of that power will be struck down.

२४. याउलट प्रतिवादी क्र.२ यांचे अधिवक्ता यांनी युक्तीवाद केला. त्यांनी युक्तीवादामध्ये त्यांच्या लेखी म्हणण्यामधील कथनांचा पुर्नउच्चार केला. त्यांनी असा युक्तीवाद केला की, प्रतिवादी क्र.२ यांना निविदेद्वारे दावा मिळकत भुखंड देण्यात आलेला आहे. वादी यांनी निविदा रद्द करावी, ही दाव्यात केलेली विनंती त्यांच्या मुळ वाद कथनामध्ये नमूद नाही. वादी यांनी घेतलेल्या हरकती कायदेशीर व योग्य नाहीत. वादी यांनी दावा मिळकतीवर अतिक्रमण केलेले होते. त्यांनी असाही युक्तीवाद केला की, दावा मिळकत ही प्रतिवादी क्र.२ यांना विक्री केलेली नाही तर दावा मिळकत ही दिर्घ लिज वर प्रतिवादी क्र.२ यांना वितरीत केलेली आहे. प्रतिवादी क्र.२ यांची पत्नी ही प्रतिवादी क्र.२ यांची नैसर्गिक प्रतिनिधी आहे. वादी यांनी अन्य कोणत्याही साक्षीदाराची साक्ष नोंदविली नाही . प्रतिवादी क्र.२ यांनी तपासलेली साक्षीदार ही निविदा प्रक्रियेच्यावेळी हजर होती त्यामुळे सदर साक्षीदाराला या दाव्याची सर्व तथ्ये माहिती आहेत. वादी यांनी निविदा प्रक्रियेच्यावेळी हरकती घेतलेली नाही. निशाणी क्र.९७ हा दस्त सिद्ध झालेला नाही त्यास केवळ निशाणी क्रमांक देण्यात आलेली आहे. प्रतिवादी क्र.२ यांनी निविदेमध्ये रु.२६,५५५/– (अक्षरी रुपये सव्वीस हजार पाचशे पंचावन मात्र) प्रती चौरस मिटर दर भरला होता आणि तो दर सर्वोच्च होता. प्रतिवादी क्र.२ यांना निविदेची योग्य प्रक्रिया पार पाडून दिर्घ मुदतीवर दावा भुखंड लिजवर देण्यात आलेला आहे.

<u>मुद्दा क्र. १ ते ३ बाबतः</u>

२५. मुद्दे क्रमांक १ ते ३ हे एकमेकांशी सुसंगत असल्याने व एकाच पुराव्यावर अवलंबुन असल्याने सदर मुद्दे एकत्रीतरित्या चर्चे व विवेचनाकरीता घेवुन त्यावर एकत्रीतरित्या भाष्य करणे योग्य ठरेल. सबब सदर मुद्दे एकत्रीतरित्या चर्चे व विवेचनाकरीता घेण्यात येत आहेत. या मुद्दयांच्या अनुशंगाने वादी प्रतिवादी यांच्या पुराव्याचा थोडक्यात उल्लेख करणे योग्य ठरेल. वादी यांनी त्यांच्या सरतपासाच्या प्रतिज्ञापत्रामध्ये दाव्यातील कथनांचा पुर्नउच्चार केला आहे. वादी यांनी पुराव्यात कथन केले आहे की, त्यांचा जय कालीमाता इंजिनिअरींग नावाचा वर्कशॉपचा व्यवसाय आहे. त्यांनी दि.१७/०२/२०१६ रोजी दावा मिळकत भुखंडाकरीता ऑनलाईन निवीदा भरले आणि सदर निवीदेमध्ये रक्कम रु. १,२५,००,२१७.६०/–(अक्षरी रुपये एक कोटी पंचवीस लाख दोनशे सतरा रुपये साठ पैसे मात्र) ही रक्कम दावा मिळकतीची किंमत्त म्हणून नमूद केली आणि ती रक्कम निवीदेमध्ये सर्वात जास्त होती. निवीदा सादर करण्याची अंतीम तारीख दि.०७/०३/२०१६ व निवीदा उघडण्याची तारीख ०९/०३/२०१६ होती मात्र सदर तारीख दि .१८/०३/२०१६ व दि.२१/०३/२०१६ पर्यंत वाढविण्यात आली. सदर निवीदा ही ऑनलाईन पध्दतीने भरण्याची होती आणि निवीदा भरतांनाच आवश्यक कागदपत्रे सादर करणे आवश्यक होते. दि.२१/०३/२०१६ रोजी वादी आकुर्डी येथील कार्यालयामध्ये हजर होते त्यावेळी श्री. रमेश कुलगौड व प्रतिवादी क्र.२ ची पत्नी अनिता पानगांवकर त्याठिकाणी उपस्थित होते. रमेश यांनी वादी यांना त्यांच्या निवीदेमधील नमूद रक्कम किती नमूद केले हे विचारले आणि त्यानंतर संगणक उघडून प्रतिवादी क्र.२ च्या निवीदेमध्ये वादीपेक्षा जास्त किंमत नमूद करण्याचा प्रयत्न केला. मात्र तांत्रीकदृष्टया तसे करणे शक्य झाले नाही. वादी यांनी पुराव्यात असेही कथन केले आहे की, प्रतिवादी क्र.१ यांच्या अधिका–यांनी प्रतिवादी क्र.२ यांना दावा मिळकत देण्यामध्ये कायदेशिर अडचण येवू नये म्हणून ऑनलाईन निवीदा मागविणे वर्तमानपत्रात नोटीस देणे हे बनावट प्रकार केले. प्रतिवादी क्र.१ व २ यांनी कोणत्याही अटी शर्तींचे पालन केलेले नाही. रमेश कुलगोड यांनी बोगस बनावट दस्त तयार करुन दावा मिळकतीची प्रतिवादी क्र.२ ने रक्कम रु.

२६,५५५/–(अक्षरी रुपये सव्वीस हजार पाचशे पंचावन मात्र) किंमत नमूद केली आहे असे दर्शविण्याचा प्रयत्न केला. दि.२१/०३/२०१६ रोजी केवळ वादी यांची एकटयाचीच ऑनलाईन निवीदा होती. प्रतिवादी क्र.२ यांची ऑनलाईन निवीदा नसतांना त्यांना दावा मिळकत मंजुर केल्याचे जाहीर केले गेले. वादी यांनी प्रतिवादी क्र.१ यांच्या अधिका–यांना प्रतिवादी क्र.२ यांनी ऑनलाईन निवीदा सादर केली नाही त्यामुळे त्यांना दावा मिळकत देणे येाग्य नाही असे सांगितले व लिफाफा क्र.२ उघडता येणार नाही असे सांगितले मात्र त्याकडे प्रतिवादी क्र.१ यांच्या अधिका–यांनी दुर्लक्ष केले व संगणमत करुन प्रतिवादी क्र. २ ला निवीदा मंजुर केली. त्यानंतर दि.२८/०३/२०१६ पर्यंत सुट्टया असल्याने वादी यांना लेखी हरकत दाखल करण्यास उशिर झाला. प्रतिवादी क्र.२ यांना मंजुर झालेला भाडेपट्टा रद्द करणे आवश्यक आहे. वादी यांनी ऑनलाईन निविदेचे शुल्क म्हणून रक्कम रु.५,०००/– भरलेले आहेत. दावा मिळकतीच्या मुल्यापोटी रक्कम २४,६५,२७०/– दि.१७/०२/२०१६ रोजी विसार म्हणून भरलेले आहेत.

२६. वादी यांनी पुराव्यात असेही कथन केले आहे की, मा. उच्च न्यायालय यांनी प्रतिवादी क्र.२ यांनी स्वतःच्या जबाबदारीवर बांधकाम करावे आणि दाव्याचा निकाल वादीच्या बाजूस झाल्यास ते स्वखर्चाने काढून घ्यावे असा आदेश पारित केलेला आहे. प्रतिवादी क्र.२ यांनी ५००० चौरस फुटाचे तीन मजली बांधकाम केले आहे ते प्रतिवादी क्र. २ यांचे खर्चाने पाडून त्याचा ताबा वादी यांना देण्यात यावा. तसेच जर दावा मिळकतीबाबत प्रतिवादी क्र.१ यांचे ॲलॉटमेन्ट पत्र रद्द करता येत नसेल असे मत झाल्यास वादी यांना प्रतिवादी क्र.१ यांचेकडून रक्कम रु. १,२५,००,२१७.६०/– नुकसान भरपाई मिळावी.

२७. याउलट प्रतिवादी क्र.१ यांचेतर्फे गोविंद जोशी यांची साक्ष नोंदविण्यात आली. गोविंद जोशी यांनी पुराव्यात कथन केले की, प्रतिवादी विरुध्द कोणतेही कारण घडले नसतांना वादी यांनी सदर दावा दाखल केला आहे. पिंपरी चिंचवडे नवनगर विकास प्राधिकरण यांनी वर्ष २०१६ मध्ये पेट क्र.७ मधील भूखंड औदयोगिक

वापराकरीता ९९ वर्षाच्या भाडेपट्टा विक्रीबाबत योजना कार्यावित केली त्याबाबत जाहीर नोटीस प्रकाशित केली. सदर भूखंडासंबंधी सदर दावा मिळकत क्र.१२२ करीता सुधिर पानगावकर व जय कालीमाता इंजिनिअरींग अशा दोन निवीदा प्राप्त झाल्या. दोन्ही निवीदांचे तांत्रीक पाकीट निवीदा धारकांसमवेत उघडण्यात आले. भूखंड क्र. १२२ चा कमीत कमी प्रति चौरस मिटर दर हा रक्कम रु.१९,२८०/– असा निश्चित करण्यात आला होता. वादी यांनी ऑनलाईन बिडमध्ये प्रति चौरस मिटर दर नमूद न करता एकत्रीत भूखंडाची किंमत नमूद केली व दुसरे निवीदा धारक सुधिर पानगावर यांनी टेन्डरमध्ये प्रतीचौरस मिटर रक्कम रु.२६,५५५/– असा दर नमूद केला. वादी यांच्या एकूण किंमतीचे रुपांतर चौरस मिटरमध्ये केले असता वादी यांचा दर रक्कम रु.२४९६०/– प्रतिचौरस मिटर इतका असल्याने व सुधिर पानगावकर यांचा दर रक्कम रु.२६५५५/– असा असल्याने व प्रतिवादी क्र.२ यांचा दर सर्वोच्च असल्याने दावा भूखंडाचे वाटप प्रतिवादी क्र.२ सुधिर पानगावकर यांना करण्यात आले. वादी यांनी केलेल्या तक्रारी खोटया आहेत. वादी यांनी रमेश कुलगौड यांचेविरुध्द केलेले आरोप खोटे आहेत. या साक्षीदाराने पुराव्यात असे कथन केले की, ऑनलाईन निवीदेमध्ये वादी यांचा एकच अर्ज असता तर पर्याप्त स्पर्धा होण्यासाठी निवीदेस मुदतवाढ देणे आवश्यक ठरते. अशी मुदतवाढ देवून स्पर्धात्मक दर येण्याची संधी दिल्यामुळे प्राधिकरणाच्या हिताचीच कृती केलेली आहे. वादी यांचा दावा खारीज होण्यास पात्र आहे.

२८. या प्रकरणी प्रतिवादी क्र.१ तर्फे तपासण्यात आलेले साक्षीदार रमेश कुलगोड यांनी पुराव्यात कथन केले की, ऑनलाईन निवीदा उघडण्याची प्रक्रिया दि.२१/०३/२०१६ रोजी दुपारी ३.०० वाजता पी.सी.एन.टी.डी.ए. यांच्या निवीदा समितीचे सदस्य, काही अधिकारी, वादी आणि प्रतिवादी यांचे प्रतिनिधी यांच्या उपस्थितीत सुरु झाली. डेप्युटी सी.ई.ओ. विजया जाधव यांनी निवेदीची प्रक्रिया सांगितली आणि वादी व प्रतिवादी क्र.२ हे दोन निवीदा धारक असल्याचे सांगितले. प्रथम तांत्रीक लिफाफा उघडण्यात आला आणि त्यानंतर वाणिज्य बिड सुरु झाली. वादी यांनी निवीदा रक्कम १,२५,००,२१७.६०/– अशी नमूद केली जी प्रतिचौरस

फुट रक्कम रु.२४९६०/– रुपये येते व प्रतिवादी क्र. २ यांनी निवीदा रक्कम रु.२६,५५५/– प्रतिचौरस फुट अशी नमूद केली. वादी यांनी प्रतिचौरस मिटर दर निविदेमध्ये नमूद केला नव्हता तर संपूर्ण भूखंडाची रक्कम निवीदेत नमूद केली होती सदर रक्कम चौरस मिटरमध्ये रुपांतरीत केली. प्रतिवादी क्र. २ यांचा दर हा सर्वोच्च असल्याने तो स्वीकारण्यात आला आणि प्रतिवादी क्र. २ यांना यशस्वी बिडर घोषित करण्यात आला. या साक्षीदाराने पुराव्यात असेही कथन केले आहे की, वादी यांनी त्यांचे विरुध्द केलेले आरोपी खोटे निरादार आहेत त्यामध्ये कोणताही खरेपणाचा अंश नाही ते केवळ निवीदा समितीचा भाग होते त्यांना निवीदा रक्कम विचारण्याचे कोणते कामही नव्हते.

२९. या प्रकरणी प्रतिवादी क्र.१ तर्फे तपासण्यात आलेल्या प्रतिवादी श्रीमती विजया पांगारकर उपजिल्हाधिकारी भूसंपादन यांनी साक्षीदार गोविंद जोशी यांच्या पुराव्यामधील कथनांचा पुर्नउच्चार साक्षीमध्ये केलेला आहे. या साक्षीदाराची साक्ष साक्षीदार गोविंद जोशी यांच्या साक्षीस पुरक अशी आहे.

३०. या प्रकरणी प्रतिवादी क्र.२ तर्फे त्यांचे अखत्यार श्रीमती अनिता पानगावकर यांनी पुराव्यामध्ये कथन केले की, सुधिर पानगावकर हे त्यांची पती आहेत व त्या या दाव्यामधील तथ्याशी परीचित आहेत. दि.२१/०३/२०१६ रोजी त्या प्रतिवादी क्र.१ यांच्या ऑफीसमध्ये निवीदा उघडली जात असतांना हजर होत्या. त्यांचे पतीने त्यांना या प्रकरणी मुख्त्यारपत्र दिलेले आहे. या साक्षीदाराने पुराव्यात असेही कथन केले आहे की, वादी यांनी निवीदेमध्ये दर नमूद करण्याऐवजी दावा मिळकतीची किंमत नमूद केलेली आहे.वादी यांनी कॉलममध्ये दावा मिळकतीची किंमत नमूद केल्याने डाटा प्रीन्टमध्ये वादीची किंमत सर्वोच्च आहे असे चुकीने नमूद केल्या गेले आणि सदर बाबीचा वादी गैरफायदा घेत आहे. वादी हा यशस्वी बोली धारक होउ शकत नाही. ऑनलाइन निवीदा प्रक्रियेमध्ये पारदर्शीपना होता आणी त्यामध्ये हस्तक्षेप करण्यातची कोणतीही संधी नव्हती. त्यांनी पुराव्यामध्ये असेही कथन केले आहे की, निवीदा भरण्याची प्रक्रिया ही ऑनलाईन होती त्यामध्ये कोणताही बदल करता येत नाही. सदर ऑनलाईन निवीदा प्रक्रीया ही नियम व नॉर्मस नुसारच पार पाडण्यात आली. सदर

निवीदा प्रक्रीयामध्ये प्रतिवादी क्र.२ चा दर सर्वोच्च असल्याने प्रतिवादी क्र.२ ची निवीदा स्वीकारण्यात आली व दावा मिळकत प्रतिवादी क्र.२ ला वितरीत करण्यात आली. ज्यावेळी प्रतिवादी क्र.२ ला सर्वोच्च बोली धरक असे वितरीत करण्यात आले त्यावेळी वादी यांनी संमती दर्शवीली होती आणि कोणतीही लेखी स्वरुपात हरकत घेतली नव्हती. प्रतिवादी क्र.२ यांनी आवश्यक कागदपत्रे निवीदेसोबत दिली नाही हे वादीचे कथन चुकीचे आहे. वादी हा पूर्ततेकरीता पात्र नाही.

३१. दावा, लेखिकैफीयत, उभय पक्षाचा युक्तीवाद व दाखल कागदपत्राचे अवलोकन केले. या प्रकरणी वादी यांचे असे कथन आहे की, प्रतिवादी क्र.१ यांच्या अधिका–यांनी प्रतिवादी क्र.२ यांचेशी संगनमत करुन दावा मिळकत भूखंड प्रतिवादी क्र.२ यांना बेकायदेशिरपणे वितरीत केला. प्रतिवादी क्र.१ चे अधिकारी रमेश कुलगौड यांनी वादी यांना निवीदेमध्ये किती रक्कम भरलेली आहे याची विचारणा केली आणि त्या पेक्षा जास्त रक्कम प्रतिवादी क्र.२ यांच्या निवीदेमध्ये समाविष्ट करण्याचा प्रयत्न केला या प्रकरणी प्रतिवादी क्र.१ तर्फे सदर रमेश कुलगौड यांची साक्ष नेांदविण्यात आला. या साक्षीदाराच्या उलटतपासामध्ये वादी यांनी या साक्षीदाराला वादीकडे या साक्षीदाराने निवीदेमध्ये किती रक्कम भरली आहे याबाबत विचारणा केली होती असा सूचक प्रश्न विचारलेला नाही. पर्यायाने वादी यांच्या सदर कथनास पुष्टी मिळक नाही. वादी यांनी सदर रमेश कुलगौड यांच्याकडे सदर निवीदा रक्कम उघड केल्याबाबतचा कोणताही सबळ पुरावा अभिलेखावर आलेला नाही. वादी यांनीच दाव्यामध्ये ही बाब कथन केलेली आहे की, संगनकामध्ये नंतर निवीदेची रक्कम नंतर भरण्यास रमेश कुलगौड यांना अपयश आले. थोडक्यात संगणकीय प्रणालीमध्ये कोणताही हस्तक्षेप होउ शकत नाही ही बाब वादी यांच्या वादकथनावरुनच दिसून येते. या प्रकरणी प्रतिवादी क्र.१ चे साक्षीदार गोविंद जोशी यांनी उलटतपासामध्ये ही बाब मान्य केली की, प्रतिवादी क्र.२ टेन्डर प्रक्रीयेमध्ये हजर नव्हते. येथे नमूद करणे उचित ठरते की, प्रतिवादी क्र.२ हे टेन्डर उघडते वेळी हजर नव्हते ही बाब वादी व प्रतिवादीच्या पुराव्यावरुन अभिलेखावर आलेली आहे. साक्षीदार गोविंद जोशी यांनी ही बाब सुध्दा उलटतपासात मान्य केली

आहे की, प्रतिवादी क्र.२ यांचा तांत्रीक लिफाफा क्र.१ ची निवीदा अभिलेखावर दाखल नाही. या प्रकरणी प्रतिवादी क्र.१ तर्फे तपासण्यात आलेल्या साक्षीदार विजया पांगारकर यांच्या उलटतपासामध्ये ही बाब अभिलेखावर आलेली आहे की, निवीदा उघडण्याची तारीख दि.२०/०२/२०१६ ही जाहीर करण्यात आलेली होती सदर मुदत वाढवून निवीदा उघडण्याची तारीख दि.२१/०२/२०१६ करण्यात आली. सदर अंतीम तारखेपर्यंत दोन निवीदा प्राप्त झाल्या होत्या त्या निवीदा जय कालीमाता आणि सुधिर पानगांवकर यांच्या होत्या. सदर निवीदा प्रक्रिया ऑनलाईन ई–टेन्डर पध्दतीची होती. या साक्षीदाराच्या उलटतपासात ही बाब सुध्दा अभिलेखावर आली आहे की, प्रत्यक्ष टेन्डर उघडतांना सदर साक्षीदार त्या ठिकाणी हजर होत्या. या साक्षीदाराने ही बाब उलटपतासामध्ये नाकारलेली आहे की, टेन्डर उघडतांना कायदेशिर प्रक्रियेप्रमाणे केवळ टेन्डर धारक व तांत्रीक समितीचे सभासद त्या ठिकाणी हजर असणे आवश्यक आहे. या साक्षीदाराच्या उलटतपासात ही बाब सुध्दा अभिलेखावर आली आहे की, निवीदा उघडतावेळी निवीदा धारक किंवा प्राधिकृत प्रतिनिधी यांनाच उपस्थित राहण्याचा अधिकार होता. थोडक्यात सदर साक्षीदार हया निवीदा प्रक्रीयेच्या वेळी हजर होत्या ही बाब सदर साक्षीदाराच्या पुराव्यावरुन स्पष्ट होते.

३२. या प्रकरणी प्रतिवादी क्र.१ यांचे साक्षीदार क्र.३ रमेश कुलगौड यांच्या उलटतपासावरुन ही बाब अभिलेखावर आलेली आहे की, अनिता पांनगांवकर या सुधिर पानगावकर यांच्या पत्नी असल्याने त्यांना टेन्डर प्रक्रीयेमध्ये सहभाग घेण्यास मान्यता दिली. एकंदरीत ज्या वेळी निवीदा उघडली गेली त्यावेळी वादी, प्रतिवादी क्र.२ यांच्या पत्नी, प्रतिवादी क्र.१ यांचे अधिकारी कर्मचारी हे उपस्थित होते ही बाब उभय पक्षाच्या पुराव्यावरुन स्पष्ट होते. या प्रकरणी प्रतिवादी क्र.१ हे प्राधिकरण आहे आणि सदर प्राधिकारणाने भुखंड भाडेपट्टयावर देण्याकरीता सदर निवीदा मागविलेल्या होत्या. सदर निवीदेमध्ये प्रतिवादी क्र.१ या प्राधिकरणाने सदर भूखंडाचा किमान दर सुध्दा निश्चित केलेला होता. या प्रकरणी प्रतिवादी क्र.२ यांचे उलटतपासात ही बाब अभिलेखावर आलेली आहे की, भूखंडाचे टेन्डर उघडतेवेळी त्यांचे पतीने त्यांना हजर

रहावे या करीता प्राधिकृत केलेले होते मात्र त्यांनी त्यांना प्राधिकृत केल्याबाबतचे पत्र दि.२१/०३/२०१६ रोजी पर्यंत प्रतिवादी क्र.१ यांना दिलेले नव्हते. प्रतिवादी क्र.२ यांच्या साक्षीदाराच्या उलटतपासामध्ये ही बाब अभिलेखावर आलेली आहे की, त्यांनी सप्टेंबर २०१६ मध्ये पैसे दिले. सदर निवीदा प्रक्रियेचा कालावधी दि.१८/०७/२०१६ रोजी संपत होता. या साक्षीदाराने त्यांचे पतीला पैसे भरण्याची दि.१८/०८/२०१६ रोजी पर्यंतच मुदत होती काय हे त्यांना माहित नसल्याचे उलटतपासात सांगितले.

३३. या प्रकरणी वादी यांच्या उलटतपासामध्ये ही बाब अभिलेखावर आलेली आहे की, निवीदा फक्त दोन लोकांनी भरली होती तसेच टेन्डर ओपनींगची प्रोसेस स्क्रीनवर दाखवित होते. दुसरे जे टेन्डर होते त्यांनी रक्कम रु.२६,५५५/–स्क्वेअर मीटर दर दिले होते ते दाखवत होते किंवा कसे हे त्यांना आठवत नाही त्यांनी दि.२१/०३/२०१६ रोजी तोंडी आक्षेप घेतला हे दाखविण्याकरीता त्यांच्याकडे कोणताही पुरावा नाही. वादी यांच्या उलटतपासात ही बाब अभिलेखावर आलेली आहे त्यांनी टेन्डरसाठी जी रक्कम जमा केली होती ती त्यांना परत मिळालेली आहे. वादी यांनी उलटतपासात ही बाब मान्य केली की प्रतिवादी क्र.२ ने वाद मिळकतीसाठी निवीदा भरली होती. तसेच त्यांनी हमीपत्रामध्ये प्लॉटचा दर रक्कम रु.२४९६०/– रुपये प्रति स्क्वेअर मिटर नमूद केला होता आणि एकदा ऑनलाईन टेन्डर सबमीट केले तर त्यानंतर त्यामध्ये फेरबदल शक्य नव्हते. ज्या दिवशी टेन्डर उघडले म्हणजे दि.२१/०३/२०१६ रोजी त्यांनी वरीष्ठांकडे टेन्डर संदर्भात तक्रार केली नाही. वादी यांनी उलटतपासात ही बाब सुध्दा अभिलेखावर आली आहे की, त्यांनी निवेदीची रक्कम रु. १,२५,००,२१७.६०/– रुपये भरली होती. थोडक्यात वादी यांच्या पुराव्यावरुन ही बाब स्पष्ट होते की वादी यांनी दावा भूखंडाची किंमत नमूद केलेली होती आणि मुख्य कार्यकारी अधिकारी पिंपरी चिंचवड, नवनगर विकास प्राधिकरण यांच्याकडे दाखल केलेल्या हमीपत्रानुसार वादी यांचा सदर भूखंडाचा दर हा रक्कम रु. २४,९६०/– प्रति चौरस मिटर हा होता. या प्रकरणी निशाणी क्र.७१ प्रमाणे प्रतिवादी सुधीर पानगावकर

यांनी भुखंडाकरीता रक्कम रु. २६,५५५/– प्रति चौरस मिटर हा दर नमूद केलेला होता असे दिसून येते. थोडक्यात वादी यांचे जरी असे कथन असे की, वादी यांचा सर्वोच्च दर हा निवीदा प्रक्रियेमध्ये होता तरी वादी यांच्या सदर कथनास कागदोपत्री पुराव्यांची जोड मिळालेली नाही. वादी यांनी टेन्डरमध्ये भरलेली रक्कम ही प्रतिवादी क्र.२ यांचेपेक्षा कमी आहे.

३४. येथे नमूद करणे उचित ठरते की, प्रतिवादी क्र.१ यांचे असे कथन आहे की, प्रतिवादी क्र.१ हे शासकीय संस्था आहे आणि जर ऑनलाईन निवीदेमध्ये एकच अर्ज आला असता तर पर्याप्त स्पर्धा होण्याकरीता निवीदेस तारीख देणे आवश्यक ठरते आणि सदर मुदतवाढ दिल्यामुळे प्राधिकरणाच्या हिताचेच होते. थोडक्यात प्रतिवादी क्र.१ हे प्राधिकरण आहे. मा. उच्च न्यायालयाने ओरीसा सरकार वि. हरीनारायण जैसवाल या निर्णयविधीमध्ये असे ग्राहय धरले आहे की, मालाफाईड क्रुत्य केले हा आरोप करणे सोपे आहे मात्र तो सिध्द करणे कठीण आहे. या प्रकरणी वादी यांनी रमेश कुलगौड यांचेवर जे आरोप केले ते आरोप वादी यांनी सिध्द केलेले नाहीत. येथे हे नमूद करणे उचित ठरते की, वादी व प्रतिवादी क्र.१ यांच्यामध्ये कोणताही कन्क्ल्युडेड कॉन्ट्रॅक्ट नाही. प्रतिवादी क्र.१ हे प्राधिकरण आहे आणि केवळ ज्या व्यक्तीला टेन्डर वितरीत झाले ती व्यक्ती टेन्डर वितरणाच्यावेळी उपस्थीत नव्हती या कारणावरुन सदर निविदा प्रक्रियेचा पुर्नविचार अथवा पुर्नआवलोकन करणे न्याय व योग्य ठरणार नाही. शासनाला कमी किंमतीचे टेन्डर नाकारण्याचा पूर्ण अधिकार आहे. वादी यांनी टेन्डरकरीता जमा केलेली रक्कम वादी यांना परत मिळालेली आहे त्यामुळे वादी यांचे कोणतेही आर्थिक नुकसान झालेले नाही पर्यायाने वादी नुकसान भरपाई मागण्यास पात्र नाहीत. वादी यांचे टेन्डर हे कमी रकमेचे आहे ही बाब अभिलेखावर आलेली आहे त्यामुळे सदर टेन्डर प्रक्रियेमध्ये न्यायालयाने हस्तक्षेप करणे योग्य ठरणार नाही. सदर टेन्डर प्रक्रिया ही ऑनलाईन पध्दतीने पार पाडलेली आहे. प्रतिवादी क्र.१ ही शासकीय प्राधिकरण आहे त्यामुळे वरील चर्चा व विवेचणावरुन मी या अनुमानावर आलो आहे की, प्रतिवादी क्र.१ यांनी बेकायदेशिरपणे प्रतिवादी क्र.२ यांना भूखंड वितरीत केला ही बाब

सिध्द करण्यास वादी यांना अपयश आले आहे. पर्यायाने मी मुद्दा क्र.२ ला नकारार्थी निष्कर्ष देत आहे. मी मुद्दा क्र.२ ला नकारार्थी निष्कर्ष नोंदविला असल्याने वादी हे दावा मिळकत भूखंडाचे वितरण करुन मिळण्यास पात्र नाही या अनुमानावर येवून मी मुद्दा क्र.१ ला नकारार्थी निष्कर्ष नोंदवित आहे. मी मुद्दा क्र.१ व २ ला नकारार्थी निष्कर्ष नोंदविल्यामुळे वादी हे मागणी प्रमाणे घोषणेच्या व मनाई आदेशाच्या विनंतीस पात्र नाहीत या अनुमानावर येवून मी मुद्दा क्र.३ ला नकारार्थी निष्कर्ष नोंदवित आहे.

मुद्दा क्र. ४ बाबतः

३५. मी यापूर्वीच मुद्दा क्र.१, २ व ३ ला नकारार्थी निष्कर्ष नोंदविला आहे त्यामुळे मी खालीलप्रमाणे आदेश पारित करत आहे.

आदेश

१) दावा खारीज (Dismissed) करण्यात येतो.

२) या दाव्याचा खर्च वादी व प्रतिवादी यांनी आपआपला सोसावा.

३) येणेप्रमाणे हुकूमनामा तयार करण्यात यावा.

न्यायनिर्णय खुल्या न्यायालयात घोषीत.

Digitally signed by SUNIL SHANKARAO SHINDE
Date: 2023.07.21 11:10:30 +0530

पुणे. (एस. एस. शिंदे)
दिनांक २०/०७/२०२३ ७वे सह दिवाणी न्यायाधीश वरिष्ठ स्तर, पुणे.

CERTIFICATE

I affirm that the contents of this P.D.F. file Judgment is same word for word as per original Judgment.

Name of Steno	: M.Y.Patil
	Stenographer(Grade–III)
Court Name	: Shri. S. S. Shinde
	: 7th Jt.Civil Judge Sr.Divn., Pune.
Date of judgement	: 20/07/2022
Judgement signed by P.O. On	: 20/07/2022
Judgement uploaded on	: 21/07/2022