

विशेष दिवाणी दावा क्र.११०/२०२२**मे. इवॉन कन्ट्रक्शन तर्फे हरीवंश जगदिश सिंग वि. पाश्र्व रियालीटी व इतर****आदेश निशाणी क्र.०५ आदेश**

(दिनांक १२/०५/२०२३)

वादीने प्रतिवादींविरुद्ध हा अर्ज अंतरिम मनाई हुकुम मिळण्यासाठी दाखल केला आहे व प्रतिवादींनी दाव्याचा निकाल लागेपावेतो दावा मिळकतीमध्ये येवू नये व हरकत अडथळा करू नये, समजौत्यासाठी हे प्रकरण लवादाकडे पाठवावे, प्रतिवादींनी रुपये ३५ लाख नुकसान भरपाईची रक्कम न्यायालयात जमा करावी असा मनाई आदेश मिळावा अशी विनंती केली.

०२. मौजे कुरगाव, ता.जि. पालघर येथील सट्टे नं. ५२ हिस्सा नं. ०१ मधील ९२ गुंठे व सट्टे नं. ५२ हिस्सा नं. ६ मधील ४२ गुंठे वरील इमारत क्र. ०१ टाईप -ई आणि एफ विंग मधील बांधकाम व इतर क्षेत्र २२२३४ चौ.फूट हा दाव्याचा विषय असून (यानंतर वाद मिळकत असा उल्लेख) वादातील आहे.

०३. वादीच्या विद्वान वकीलाचा युक्तिवाद ऐकला. त्यांनी आपल्या कथनाप्रमाणे (म्हणजेच वादीतर्फे दावा नि.क्र.०१ मधील व नि.क्र.०५ मधील कथनाप्रमाणे) आणि पटलावरील कागदपत्राप्रमाणे युक्तिवाद केला. प्रतिवादींना दाव्याचे समन्स मिळाले व ते हजर झाले. परंतु त्यांनी त्यांची लेखी कैफियत दाखल केली नाही म्हणून दि. २५/४/२०२३ रोजीच्या अर्ज नि. क्र. १२ व दावा नि.क्र. १ वरील आदेशान्वये प्रकरण त्यांचे विरोधात विनाकैफियत चालविण्यात येते.

०४. पटलावरील उपलब्ध कथनावरून माझ्यासमोर पुढील मुद्दे उपस्थित झाले व त्यावरील निष्कर्ष मी खालील प्रमाणे कारणमिमांसेसह नोंदवत आहे.

प्रश्न	निष्कर्ष
१ वादीने तिची केस प्रथमदर्शनी सिध्द केली आहे काय ?	- होय, अंशतः.
२ न्यायाचा समतोल वादीच्या बाजूने आहे काय ?	- होय अंशतः.
३ अर्ज नामंजूर केल्यास वादीचे अपरिमित नुकसान होईल काय ?	- होय अंशतः.
४ आदेश काय ?	-अंतीम आदेशा प्रमाणे.

कारणमिमांसा

०५. वादीने आपल्या कथनाच्या पुष्ट्यर्थ पटलावर दस्ताऐवज यादी नि.क्र.०३ वर कागदपत्रे दाखल केलेले आहेत.

मुद्दा क्र.०१ ते ०४ करीता :-

०६. वरील तिन्ही मुद्दे एकमेकांशी संबंधीत असल्याने त्यांचा एकत्रीतरित्या विचार करण्यात येतो. वादी व प्रतिवादीमध्ये कराराबाबत वाद नाही.

०७. वादीचे असे कथन आहे की, ते भागीदारी संस्था आहे व हरीवंश सिंग व इतर तीन भागीदार आहेत. त्यांनी दि. २३/२/२०१५ रोजीच्या विक्री कराराचे दस्ताने स्नेहम सेंटर यांचेकडून वाद मिळकत विकत घेतली. याबद्दल वादीने पटलावर यादी नि.क्र. ३ वर अ.क्र. ३ वर त्या विक्री कराराची प्रत दाखल केली. यावरून असे दिसते की, त्या दिवशी तो विक्री करार झाला होता व वादींनी वाद मिळकत विकत घेतली होती आणि ताब्यात घेतली होती.

०८. वादीचे पूढे असे कथन आहे की, वाद मिळकत ताब्यात घेतल्यानंतर वेगवेगळ्या परवानग्या घेवून वाद मिळकतीवर त्यांनी युनायटेड कन्स्ट्रक्शन यांचेकडून जोत्यापर्यंत बांधकाम करून घेतले व त्यासाठी रक्कम रुपये १७,८०,०००/- खर्च केले आणि बाकीचे काम प्रतिवादींकडून करून घेतले. प्रतिवादींनी त्यावेळेस रक्कम रुपये १९,००,०००/- त्यांना म्हणजेच वादीला दिले. ही रक्कम धरून वादीने एकूण रुपये २५,००,०००/- खर्च केला होता. युनायटेड कन्स्ट्रक्शन यांनी पैसे मिळाल्याची पावती दि. १८/२/२०१९ रोजी दिली व प्रतिवादींनी त्यांना पैसे मिळाल्याचे मान्य केले आहे. सदरचा व्यवहार दाखविण्यासाठी वादींनी यादी नि.क्र. ३ वर दस्त क्र. ४ दाखल केला. यावरून असे दिसते की, युनायटेड कन्स्ट्रक्शन यांनी तसे पैसे मिळाल्याबद्दल वादीला दि. १८/२/२०१९ रोजी पत्र दिले होते व वादीने पूढील काम कोणत्याही ठेकेदाराकडून करून घ्यावे याबद्दल ना हरकत प्रमाणपत्र दिले होते. तर याच यादीतील दस्त क्र. ५ असे दर्शवितो की, रुपये १९ लाखाचे काम झाल्याबद्दल व रकमेबाबतचे ते इनव्हॉइस आहे. माझ्या मते हा पूरावा या क्षणी ग्राह्य धरावा लागेल. कारण त्यातील मजकूर बरोबर नाही हे दाखविण्यासाठी प्रतिवादींतर्फे पटलावर कोणतेही म्हणणे दाखल नाही म्हणजेच आक्षेप नाही.

०९. वादीचे पूढे असे कथन आहे की, वाद मिळकत विकसीत करण्यासाठी प्रतिवादी तयार झाले म्हणून वादी व प्रतिवादींमध्ये दि. १४/२/२०१९ रोजी नोंदणीकृत विकसन करार (Development agreement) झाला व त्यातील नमूद अटी व शर्तीप्रमाणे काम करण्याचे व मोबदल्याचे ठरले. त्या कराराप्रमाणे असे ठरले होते की, बांधकामाचा येणारा सर्व खर्च आणि त्याची जबाबदारी प्रतिवादी घेईल व लागणा-या वेगवेगळ्या परवानग्या प्रतिवादीच घेईल. कराराप्रमाणे असेही ठरले होते की, ३० महिन्यांचे आंत म्हणजेच दि. ०६/३/२०२२ रोजीपर्यंत वाद मिळकतीवर बांधकाम पूर्ण होईल. सदरचा करार झाला होता हे दाखविण्यासाठी वादीने पटलावर त्या कराराची छायांकित प्रत यादी नि.क्र. ३ वर दस्त क्र. ६ म्हणून दाखल केली. यावरून असे दिसते की, वादी व प्रतिवादींमध्ये वाद मिळकत विकसीत करण्याचा लेखी करार

झाला होता. तसेच यातील अट क्र. ९, ११ व १७ वरून असे दिसते की, वादीने कथन केल्याप्रमाणे त्या अटी त्यामध्ये होत्या. मान्यता या क्षणी हा करार नाकारण्यास्तव पटलावर प्रतिवादीचा आक्षेप नाही कारण त्याने आपले म्हणणे दाखल केले नाही.

१०. वादीचे पूढे असे कथन आहे की, सदर करारात ठरल्याप्रमाणे प्रतिवादी वेळेत आपले बांधकाम म्हणजेच वाद मिळकतीचा विकास करू शकले नाहीत. वाद मिळकतीवर फक्त तिस-या स्लॅबपर्यंतचे बांधकाम प्रतिवादीने पूर्ण केले. त्यानंतर वादीला कोणतीही सूचना न देता व कारण न दर्शविता प्रतिवादींनी पूढील काम बंद केले. प्रतिवादीने कराराचा भंग केला म्हणून वादीचे नुकसान झाले. कारण वाद मिळकतीचा विकास थांबला. त्यानंतर वादीने प्रतिवादीला संपर्क साधण्याचा प्रयत्न केला पण प्रतिवादीने कोणताही प्रतिसाद दिला नाही. प्रतिवादीने त्यांचे बांधकाम किती केले किंवा काम किती केले याबद्दल वास्तू विशारद यांनी दि. ०८/१/२०२२ रोजी पत्र देवून स्पष्टपणे प्रतिवादीला कळविले. मान्यता वादीने या पत्राची छायांकित प्रत यादी नि.क्र. ३ वर दस्त क्र. ७ म्हणून दाखल केली. या प्रतिवरून असे दिसते की, प्रतिवादीने जोत्याचे पूर्ण काम केले व वाद मिळकतीवर आरसीसीचे तिस-या मजल्या पर्यंतचे टाईप-इ चे काम केले आणि आरसीसीचे पहिल्या मजल्यापर्यंतचे टाईप-एफ चे काम केले. म्हणजेच वादीने कथन केल्याप्रमाणे सदरचे तेवढेच बांधकाम झाले होते ही बाब वादीने प्रथमदर्शनी दाखवून दिलेली आहे. कारण हे पत्र दि. ०८/१/२०२२ चे आहे. मान्यता, सदरचा पूरावा नाकारण्यास्तव याक्षणी प्रतिवादीतर्फे कोणताही आक्षेप नाही कारण त्याने आपले म्हणणे दाखल केले नाही. म्हणजेच कराराप्रमाणे ते बांधकाम किंवा वाद मिळकतीचा विकास पूढे चालू नव्हता व थांबला ही बाब वादीने प्रथमदर्शनी दाखवून दिली.

११. वादीचे पूढे असे कथन आहे की, दि. २७/७/२०२२ रोजी त्यांनी प्रतिवादीला कराराप्रमाणे प्रकल्प पूर्ण करण्याची लेखी विनंती केली व पूर्ण न केल्यास प्रतिवर्षी २४ टक्के दराने वादीच्या ३४ टक्के हिश्यावर नुकसान भरपाई द्यावी लागेल असे कळविले. सदरचे पत्र मिळूनही प्रतिवादीने कोणतीही दखल घेतली नाही. म्हणजेच प्रतिवादीला पूढे काम करावयाचे नाही व प्रकल्प पूर्ण करावयाचा नाही असे यावरून दिसते. त्यामुळे वादींनी प्रतिवादीला दि. २५/७/२०२२ रोजी वकीलामार्फत नोटीस पाठविली व कराराची व अपूर्ण कामाची आठवण करून दिली. प्रतिवादीने आपल्या वकीलामार्फत दि. ०८/०८/२०२२ रोजी लेखी उत्तर दिले व त्यामध्ये कोरोनाचे खोटे कारण सांगितले आणि कराराप्रमाणे पूढील काम आपण करू शकत नसल्याचे व तशी तयारी नसल्याचे सांगितले. वादीने पटलावर आपण पाठविलेल्या नोटीसची छायांकित प्रत यादी नि.क्र. ३ वरील दस्त क्र. ९ म्हणून दाखल केली. तर प्रतिवादीकडून आलेले लेखी उत्तर दस्त क्र. १० म्हणून दाखल केले. यावरून असे दिसते की, प्रतिवादीने कराराप्रमाणे प्रकल्प पूर्ण केला नाही म्हणून नुकसानीची जबाबदारी प्रतिवादीवर राहिल असे वादीने प्रतिवादीला कळविले होते. तसेच असेही दिसते की, त्याबद्दलचे लेखी सपष्टीकरण प्रतिवादीने वादीला दिले होते. मान्यता या दोन्ही बाबीं नाकारण्यास्तव पटलावर प्रतिवादीतर्फे कोणताही पूरावा, म्हणणे

किंवा आक्षेप नाही.

१२. वादीने पूढे असे कथन केले आहे की, प्रतिवादीने संयुक्तीक कारण दिले नाही, प्रकल्प अपूर्ण राहिला म्हणून त्यांनी प्रतिवादीला दि.०७/१०/२०२२ रोजी आपल्या वकीलामार्फत लेखी नोटीस दिली व तो विकसनाचा करार रद्द/टर्मिनेट करण्यात आला असे कळविले. ही नोटीस प्रतिवादीला दि.११/१०/२०२२ रोजी मिळाली. तो विकसनाचा करार रद्द/टर्मिनेट करण्यात आला असे कळविले हे दाखविण्यासाठी वादीने पटलावर यादी नि.क्र. ३ वर दस्त क्र. ११ नोटीसीची प्रत दाखल केली. यावरून असे दिसते की, सदरची नोटीस देवून तो करार रद्द/ टर्मिनेट करण्यात आल्याचे प्रतिवादीला कळविले होते. मान्यता सदरची नोटीस आपल्याला मिळाली नाही हे दाखविण्यासाठी याक्षणी पटलावर प्रतिवादीतर्फे कोणतेही कथन किंवा म्हणणे नाही. म्हणून या क्षणी या कागदावर विश्वास ठेवावा लागेल.

१३. वादीचे पूढे असे कथन आहे की, वाद मिळकतीचे पूढील बांधकाम किंवा विकास अपूर्ण राहिल्यामुळे त्याचे आर्थिक नुकसान झाले व त्यामुळे नुकसान भरपाई म्हणून प्रतिवादीने रुपये ३५ लाख द्यावे लागतील. मान्यता तेवढे नुकसान झाले व त्यासाठी प्रतिवादी जबाबदार आहे ही बाब वादीने प्रतिवादीला दि. ०७/१०/२०२२ च्या नोटीशीने कळविली होती असे पटलावरील कागदपत्रावरून याक्षणी दिसते. पण या क्षणी असे म्हणता येईल की, तेवढ्या रुपयांचे आर्थिक नुकसान कसे झाले हे दाखविण्यासाठी पटलावर कोणताही हिशोब नाही व तो या क्षणी ठरविता येत नाही. तसेच ही बाब हा अर्ज निकाली काढतांना स्पष्टपणे समोर येत नाही व तो साक्षीपूराव्याचा भाग आहे.

१४. वादीने या अर्जामध्ये एकूण तीन मागण्या केलेल्या आहेत व त्या म्हणजे प्रतिवादींनी दाव्याचा निकाल लागेपावेतो दावा मिळकतीमध्ये येवू नये व हरकत अडथळा करू नये, समजौत्यासाठी हे प्रकरण लवादाकडे पाठवावे, प्रतिवादींनी रुपये ३५ लाख नुकसान भरपाईची रक्कम न्यायालयात जमा करावी असा मनाई आदेश मिळावा. माझ्या मते नुकसान भरपाई रक्कम जमा करण्या संदर्भात या क्षणी आदेश करणे योग्य होणार नाही. कारण ते नुकसान, किती व कशाप्रकारे मोजायचे हा साक्षीपूराव्याचा भाग आहे. दुसरी बाब अशी की, समजौत्यासाठी प्रकरण लवादाकडे (Arbitration) पाठवावे ही बाबही मंजूर करता येणार नाही. कारण लवाद आणि सामंजस्य कायदा (Arbitration and Conciliation Act) च्या कलम ०८ नुसार असे म्हणता येईल की, दोन्ही पक्षकारांनी केलेल्या करारामध्ये याबाबत नमूद असले तरच प्रकरण लवादाकडे पाठविता येते. पण माझ्या मते या प्रकरणातील वादीने दाखल केलेल्या विकसन करारामध्ये सदर बाबत स्पष्टपणे नमूद असल्याचे दिसून येत नाही. या करारातील अट क्र.३१ व ३३ असे दर्शविते की, वादी व प्रतिवादीमध्ये वाद झाल्यास तो वाद संबंधीत न्यायालयात जावा. म्हणजेच यामध्ये लवादाचा उल्लेख नाही. लवादाकडे पाठवायचे असल्यास तसा स्पष्ट उल्लेख करारात असावा लागतो असे प्रस्तापित न्यायतत्व आहे. म्हणून वादीच्या या

दोन्ही मागण्या या क्षणी मंजूर करता येणार नाही. पण वादीची तिसरी मागणी याक्षणी संयुक्तीक वाटते. कारण वाद मिळकतीचा विकास थांबलेला आहे व पूढील काम करणे गरजेचे आहे ही बाब नक्कीच संयुक्तीक आहे. सदरचा करार रद्द केल्याचे समजावे असे वादीने प्रतिवादीला दि. ०७/१०/२०२२ रोजीच्या नोटीशीने कळविले होते असे पटलावरील पूरावा दर्शवितो. त्याबरोबरच दि. ०८/०८/२०२२ रोजीच्या नोटीस उत्तराने प्रतिवादीने वादीला कळविले होते की, आवश्यक परवानगी मिळण्यासाठी वादीने मदत केली नसल्यामुळे व बांधकाम प्रारंभ परवाना मिळवून दिला नसल्यामुळे आणि कोरोनामुळे मालमत्तेचा भाव कमी झाल्यामुळे त्यांना पूढे बांधकामामध्ये प्रगती करता आली नाही. मान्यता प्रतिवादीतर्फे पटलावर कोणतेही म्हणणे दाखल नाही ही बाब लक्षात घेता तसे घडले होते काय हे या क्षणी ठरविणे कठीण आहे. म्हणजेच यावरून असे दिसते की, त्यानंतर प्रतिवादीने वाद मिळकतीचा विकास थांबविला. आता वादीचे या अर्जामध्ये अशी मागणी आहे की, वाद मिळकतीमध्ये प्रतिवादींनी येवू नये व उर्वरीत बांधकाम करण्यामध्ये अडथळा करू नये. माझ्या मते अशा परिस्थितीत वादीची मागणी याक्षणी मंजूर करता येईल. म्हणजेच प्रतिवादीची लेखी कैफियत पटलावर आली नाही किंवा त्याने वादीचे कथन खोडण्यासाठी पटलावर योग्य तो पूरावा आणाला नाही असे दिसते. म्हणून याक्षणी वादीचे कथन नाकारण्यास्तव कोणताही पूरावा नाही.

१५. अशाप्रकारे असे म्हणता येते की, वादीची पूढील बांधकामाच्या अडथळ्याबाबतच प्रथमदर्शनी केस आहे, अनुकूलतेचा कल त्याच्या बाजूने आहे व वादीचा अर्ज नामंजूर केल्यास त्यांचे अपिरीमीत नुकसान होणार आहे. म्हणून वादीचा अर्ज अंशतः मंजूर करण्यास पात्र आहे. येणे प्रमाणे मी मुद्या क्र.१ ते ३ चा निष्कर्ष होकारार्थी काढून मुद्या क्र.४ चा निष्कर्ष म्हणून खालील आदेश पारीत करत आहे.

आदेश

१. वादीचा अर्ज नि.क्र.५ अंशतः मंजूर करण्यात येतो.
२. दाव्याचा निकाल लागेपावेतो प्रतिवादीने स्वतः किंवा इतरामार्फत वाद मिळकतीवर वादीच्यावतीने होणा-या पूढील बांधकामास हरकत अडथळा करू नये असा तात्पुरता मनाई हुकूम प्रतिवादीचे विरोधात देण्यात येतो.
३. वादीच्या इतर मागण्या फेटाळण्यात येतात.

(सतीश या. कदम)

दिनांक : १२/०५/२०२३

ठिकाण : पालघर.

सह दिवाणी न्यायाधीश वरिष्ठ.स्तर,

पालघर.