



विशेष दिवाणी दावा क्र. २१०/२०२३

अशोक मेवाणी ...वादी
विरूद्ध
बाळू भोईर व इतर ...प्रतिवादी

निशाणी क्र. ५ वरील आदेश

प्रस्तुत अर्ज दिवाणी प्रक्रिया संहिता आदेश ३९ नियम १ प्रमाणे तुर्तातूर्त मनाई आदेश प्रतिवादी क्र.१ ते १० यांचेविरूद्ध मिळणेकरीता वादीने सादर केला आहे.

२) दावा, निशाणी ५ अर्ज, प्रतिवादी क्र.१ ते ७ यांचे म्हणणे नि.३१ व ३४ वाचले. सादर केलेले कागदपत्र वाचले. वादीचे विद्वान वकील प्रशांत भुजबळ व प्रतिवादी क्र.१ ते ७ चे विद्वान वकील सी.बी.वाडकर यांचा युक्तिवाद ऐकला. प्रतिवादी क्र.८ ते १० सिडको यांनी अर्जास म्हणणे सादर केले नाही. त्यांचेविरूद्ध एकतर्फी सुनावणी आदेश पारीत केला आहे.

३) अर्जकथन थोडक्यात असे आहे की, दावा परिच्छेद १ मध्ये वर्णन केलेली घर मिळकत शासनाने नवी मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळाकरिता संपादीत केली आहे. संपादीत मिळकतीपोटी सिडको यांनी प्रतिवादी क्र.१ ते ७ यांना दिनांक १९/१२/२०२२ रोजी भाडेपट्टा कराराने दावा परिच्छेद २ मध्ये वर्णन केलेला मौजे उलवे, पुष्पक नोड वहाळ, ता.पनवेल येथील भुखंड क्रमांक ३८९, सेक्टर २४, क्षेत्रफळ ५२० चौ.मीटर भुखंड वितरित केला आहे. सदर भुखंड यास यापुढे दावा भुखंड असे संबोधले आहे. वादी हे बांधकाम व्यावसायिक आहेत. नोव्हेंबर २०१५ मध्ये मिलिंद मनोहर भोईर मध्यस्थ याचेमार्फत वादी व प्रतिवादी क्र.१ ते ३ व नामदेव पांडुरंग भोईर यांचेत दावा भुखंड याबाबत विकसन करार झाला. सदर विकसन कराराप्रमाणे, प्रतिवादी क्र.१ ते ३ व नामदेव भोईर यांना वादीने मोबदला म्हणून ५० टक्के बांधकाम

क्षेत्र व प्रती चौरस मीटर १०० यास रक्कम रुपये २०,००,०००/- याप्रमाणे रक्कम रुपये १,०४,००,०००/- मोबदला देणेचे ठरले. या मोबदल्यापोटी वादीस दावा भुखंड विकसन करणेस देणे व त्याकरिता वादीचे लाभात नोंदणीकृत त्रिपक्षीय कराराने हक्क तबदील करून देणेचे मान्य केले आहे. दिनांक १०/११/२०१५ रोजी विकसन करार लिहण्यात आला व अॅड. सुनिता पाटील यांचेकडे नोटरीकृत केला आहे. दरम्यानच्या काळात नामदेव पांडुरंग भोईर हा मयत झाला. त्याचे प्रतिवादी क्र.४ ते ७ हे वारस आहेत. भुखंड वितरणास विलंब होत होता व विकसनाबाबत वाद निर्माण होवू नये यादृष्टीने वादी व प्रतिवादी क्र.१ ते ७ यांनी दिनांक ०६/०८/२०२२ रोजी पुरवणी करारनामा केला. सदर पुरवणी करारनामा अॅड.प्रिती भुजबळ यांचेकडे नोटरी केला आहे. दिनांक १०/११/२०१५ रोजीचा विकसन करार व दिनांक ०६/०८/२०२२ रोजीचा पुरवणी करार यापोटी प्रतिवादी क्र.१ ते ३ व नामदेव भोईर यांनी वादीकडून एकूण रक्कम रुपये ४६,२५,०००/- वेळोवेळी स्विकारले आहे. दावा परिच्छेद ७ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे दिनांक १६/११/२०१५ ते २७/०८/२०१९ या काळात प्रतिवादी यांनी रक्कम स्विकारली आहे. दिनांक १९/१२/२०२२ रोजी सिडको यांनी प्रतिवादी क्र.१ ते ७ यांचे लाभात दावा भुखंडाचे नोंदणीकृत भाडेपट्टा करारनामा निष्पादीत केलेला आहे. त्यानंतर वादीने प्रतिवादी क्र.१ ते ७ यांचेशी संपर्क करून कराराप्रमाणे वादीचे लाभात त्रिपक्षीय करारनामा करून देणेची विनंती केली असता प्रतिवादी क्र.१ ते ७ यांनी उडवाउडवीचे उत्तरे दिली. कराराप्रमाणे भुखंड विकसित करून त्यावरील ५० टक्के बांधकाम क्षेत्र व पैशाचे स्वरूपातील मोबदला रक्कम प्रतिवादी क्र.१ ते ७ यांना देणेस वादी सदैव तयार होते व आहेत. दिनांक ०६/०१/२०२३ रोजी वादी यांनी प्रतिवादींना नोटीस पाठवून करार पुर्तता करणेचे कळविले. प्रतिवादी क्र.१ ते ७ यांनी नोटीस उत्तर दिले नाही. करिता, वादीने कराराची विशेष पुर्तता व मनाई आदेश मिळणेकरिता दावा दाखल केला आहे. निशाणी ५ अर्जात वादीने विनंती केली की, प्रतिवादी क्र. १ ते ७ यांनी दावा भुखंड कोणत्याही प्रकारे हस्तांतरण करू नये, विकसन करू नये, बांधकाम करू नये असा तुर्तातूर्त मनाई आदेश तसेच प्रतिवादी क्र.८ ते १० यांनी हस्तांतरण, विकसन परवानगी देवू नये असा तुर्तातूर्त मनाई आदेश

मिळणेची विनंती केली आहे.

४) प्रतिवादी क्र.१ ते ५ व ७ याने निशाणी ३१ व प्रतिवादी क्र.६ यांनी निशाणी ३४ वर अर्जास म्हणणे सादर केले आहे. त्यांनी दावा परिच्छेद १ ते ४ यातील मजकूर मान्य केला आहे. मिळकत संपादन, वितरित भुखंड व वादीसोबतचा करार व त्यातील मोबदला हा मजकूर प्रतिवादी यांनी मान्य केला आहे. परंतु, प्रतिवादी यांनी वादीचे अन्य आरोप व विनंती नाकारली आहे. प्रतिवादी हे अशिक्षित आहेत. त्यांना भुखंड वाटप कारवाईची माहिती नाही. नातेवाईक व मध्यस्थ मिलिंद भोईर यांचे मध्यस्थीने दावा भुखंडाचा वादीसोबत व्यवहार केला होता. व्यवहार ठरविताना भुखंडाची मोबदला रक्कम रुपये १,०४,००,०००/- अधिक ५० टक्के बांधकाम असे ठरविण्यात आले होते. मोबदल्याची रक्कम सहा महिन्यांच्या आत देणे व भुखंडाचे विकसन काम सहा महिनेचे आत सुरु करणेबाबत प्रतिवादीची अट वादी यांनी मान्य केली होती. दिनांक १०/११/२०१५ रोजीचे विकसन करारावर प्रतिवादी क्र.२ याची सही किंवा अंगठा नाही. प्रतिवादी हे अॅड.सुनिता पाटील यांचेसमोर नोटरी करणेकरिता गेले नव्हते. घाईगर्दीने विकसन करारावर सहया घेणेत आल्या आहेत. प्रतिवादी क्र.३ ला सही करणेपूर्वी करार वाचणेस दिला नाही. भुखंडावर सहा महिन्यात बांधकाम सुरु करतो असे आश्वासन वादीने दिले होते. सहा महिन्यात बांधकाम परवानगी घेणे व व्यवहारातील रक्कम देणेची पूर्ण ताकद वादीकडे आहे असे वादीने सांगितले होते. वादी व मिलिंद भोईर यांचेवर विश्वास ठेवून करारातील मजकूर समजून न घेता प्रतिवादी क्र.१, ३ व नामदेव भोईर यांनी सहया केल्या आहेत. व्यवहाराप्रमाणे २५ टक्के रक्कम करार करतेवेळी देणेचे ठरले होते. परंतु, वादीने केवळ रुपये ५,००,०००/- रक्कम दिली होती. करारानंतर सहा महिन्यांच आत रक्कम रु.२६,००,०००/- वादीने देणेचे होते. परंतु, वादीने केवळ रुपये १६,७५,०००/- रक्कम दिली. सन २०१५ सालापासून सात वर्षे काळात भुखंड वाटपासाठी वादीने प्रयत्न केला नाही. प्रतिवादी यांना देय असलेल्या भुखंडाचे वाटप ऑगस्ट २०१५ मध्ये झाले होते. त्यानंतर कारवाई जलद गतीने करून देणेचे आश्वासन वादीने प्रतिवादींना केले होते. प्रतिवादींची घर मिळकत संपादीत झाली होती व त्यांना राहणेसाठी दुसरे कोणतेही ठिकाण उपलब्ध नव्हते.

त्यामुळे प्रतिवादी यांना भुखंड लवकर विकसित होणे महत्वाचे होते. करारात ठरलेली रक्कम मुदतीत वादीने दिली नव्हती. त्यामुळे प्रतिवादीनी करार रद्द करणेबाबत वादीकडे मागणी केली. पूर्वीचा करार रद्द झाल्याचा करार असल्याचे समजुतीवरून प्रतिवादी यांनी पुरवणी करारावर सहया केल्या आहेत. दिनांक ०६/०८/२०२२ रोजीचा पुरवणी करार प्रतिवादींना वाचून दाखविला नाही व समजून घेणेची संधी दिली नाही. ठरलेल्या व्यवहारानुसार, भुखंड सहा महिनेचे आत विकसित करणेचे जबाबदारी वादीची होती. सदर जबाबदारी वादीने पूर्ण केली नाही. त्यामुळे वादी कराराची विशेष पुर्तता मिळणेस हक्कदार नाही. वादीनी रक्कम वेळेवर न दिल्यामुळे प्रतिवादी क्र.१ याचा मुलगा यास बिल्डींग मटेरियल स्पलायचा धंदा करता आला नाही. वादीने प्रतिवादी क्र.१ ते ३ व नामदेव भोईर यांना केवळ रक्कम रुपये ३१,५०,०००/- अदा केली आहे. सदर भुखंड हा प्रतिवादी यांना पुनर्वसनाकरिता मिळालेला आहे. प्रतिवादी क्र.१ चा मुलगा आजारी असल्याने दिनांक ०६/०१/२०२३ रोजीचे नोटीसीला उत्तर देता आले नाही. त्यामुळे वादीचा अर्ज नामंजूर करावा अशी विनंती केली.

५) विचारार्थ खालील मुद्दे उपस्थित झाले. त्यावर निष्कर्ष व कारणमीमांसा नोंदवित आहे.

अ.क्र.	मुद्दे	निष्कर्ष
१	वादीचे हक्कात सकृतदर्शनी बाजू आहे का ?	...नाही.
२	वादीच्या बाजूने न्यायाचा समतोल आहे का ?	...नाही.
३	मनाई आदेश न दिल्यास वादीचे अपरिमित नुकसान होणार आहे का ?	...नाही.
४	वादी विनंतीप्रमाणे मनाई आदेश मिळणेस हक्कदार आहे का ?	...नाही.
५	आदेश काय ?	...अर्ज नामंजूर करण्यात आला.

:: कारणमीमांसा ::**मुद्दा क्रमांक १ ते ४ करीता. :-**

६) विवेचन पुनरावृत्ती टाळणेसाठी मुद्दे क्र.१ ते ४ एकत्रित घेत आहे.

७) दावा कथन व प्रतिवादी यांची कैफियत, म्हणणे व कागदपत्र यावरून खालील तथ्य वादातीत नाही.

१	दावा परिच्छेद १ मध्ये वर्णन केलेले उलवे, ता. पनवेल येथील ग्रामपंचायत घर मिळकत ७६अ, ७६ब व ७६क मिळकत शासनाने नवी मुंबई आंतरराष्ट्रीय विमानतळाकरिता संपादीत केली आहे.
२	संपादीत मिळकतीपोटी सिडको यांचेकडून प्रतिवादी क्र.१ ते ७ यांना दिनांक १९/१२/२०२२ रोजीचे नोंदणीकृत भाडेपट्टा कराराने उलवे येथील भुखंड क्रमांक ३८९, सेक्टर २४, क्षेत्रफळ ५२० चौ.मी. वाटप करणेत आले आहेत.
३	नामदेव पांडुरंग भोईर याचे प्रतिवादी क्र.४ ते ७ हे कायदेशीर वारस आहेत.
४	दावा भुखंड विकसन करणेचा करार दिनांक १०/११/२०१५ रोजी वादी व प्रतिवादी क्र.१ ते ३ व नामदेव भोईर यांचेत करणेत आला आहे. विकसन कराराप्रमाणे मोबदला म्हणून ५० टक्के बांधकाम क्षेत्र व रक्कम रुपये १,०४,००,०००/- वादीने प्रतिवादी यांना देणे आहे.

८) दिनांक १०/११/२०१५ रोजीचा विकसन करार व दिनांक ०६/०८/२०२२ रोजीचा पुरवणी करार याप्रमाणे पुर्तता प्रतिवादी क्र.१ ते ७ यांनी

करणेस नकार दिला या कारणासाठी करार विशेष पुर्तता मिळणेची विनंती वादीने केली आहे. प्रस्तुत दाव्यात वादीने केवळ कराराची विशेष पुर्तता विनंती केलेली आहे. अदा केलेली रक्कम परत मिळणे, नुकसानभरपाई याची मागणी वादीने केलेली नाही.

९) दावा कथन व प्रतिवादीचा बचाव यावरून वादी हा दिनांक १०/११/२०१५ व ०६/०८/२०२२ रोजीचे कराराप्रमाणे विशेष पुर्तता अनुतोष मिळणेस हक्कदार आहे का? असा संपरिक्षाधीन वादप्रश्न उपस्थित झालेला आहे. वादी व प्रतिवादी यांचा लेखी, तोंडी पुरावा नोंदविलेनंतर गुणदोषावर सदर वादप्रश्न निर्णित होईल. प्रकरणाचे या टप्प्यावर वादीचे लाभात तुर्तातूर्त मनाई आदेश मिळणेकरिता सकृतदर्शनी बाजू व न्यायाचा समतोल आहे का? तसेच मनाई आदेश न दिल्यास वादीचे नुकसान होणार आहे का? हे तपासणे आवश्यक आहे.

१०) प्रथमतः दिनांक ०६/०८/२०२२ रोजीचे पुरवणी करार हा केवळ दिनांक १०/११/२०१५ रोजीचे विकसन करारास मान्यता देणारा करार आहे असे दिसते. दिनांक ०६/०८/२०२२ रोजीचे कराराप्रमाणे नवी अटी शर्ती समावेश नाही. तसेच, दिनांक ०६/०८/२०२२ रोजीचा पुरवणी करार करतेवेळी व त्यानंतर वादीने प्रतिवादी क्र.१ ते ७ यांना मोबदला रक्कमपैकी रक्कम दिलेली नाही.

११) दिनांक १०/११/२०१५ रोजीचे करार हा विकसन करार आहे. करारातील अट क्र.२, ३, ९, ११ यानुसार दावा भुखंडावर बांधकाम करणेसाठी प्राप्त करणेची परवानगी व त्यासाठीचा सर्व खर्च, तसेच बांधकाम खर्च वादी याने करावयाचा आहे. अट क्र.३ नुसार एकूण बांधकाम क्षेत्रापैकी ५० टक्के बांधकाम क्षेत्र वादी याने प्रतिवादी यांना देणेचे आहे. तसेच, अट क्र.७ नुसार वादी याने प्रतिवादी क्र.१ ते ३ व नामदेव यांना मोबदला रक्कम रुपये १,०४,००,०००/- देणे आहे. थोडक्यात, वादी व प्रतिवादी यांचेतील करार हा भुखंडाचा विकसन करार आहे.

१२) प्रस्तुत दाव्यातील विकसन करार हा दिनांक १०/११/२०१५ रोजीचा आहे. स्पेसिफीक रिलीफ ॲक्ट सुधारणा २०१८ यातील तरतूदी प्रस्तुत दाव्यास लागू होत नाहीत. यासंबंधी मा. सर्वोच्च न्यायालय यांचेकडील “कट्टा सुजाता रेड्डी विरूद्ध सिध्दमा शेट्टी इन्फ्रा प्रोजेक्ट प्रा.लि. ए.आय.आर. ऑनलाईन २०२२ एस.सी.१३३२” यातील मा. सर्वोच्च न्यायालयाचे गुणोत्तर लागू होते. प्रस्तुत दाव्यास स्पेसिफीक रिलीफ ॲक्ट सुधारणा २०१८ पूर्वीची तरतूद म्हणजेच स्पेसिफीक रिलीफ ॲक्ट १९६३ चे कलम १४(३)(सी) लागू होत आहे. प्रस्तुत प्रकरणात वादीने सकृतदर्शनी सिध्द केले पाहिजे की, दावा भूखंडास स्पेसिफीक रिलीफ ॲक्ट कलम १४(३)(सी) प्रमाणे इमारतीचे बांधकामाचे निश्चित वर्णन नमूद केलेले आहे का?, तसेच दावा भूखंडात वादींना हितसंबंध निर्माण झाले आहेत का? या अनुषंगाने विकसन करार व वादींचे दावा कथन तपासणे आवश्यक आहे.

१३) प्रतिवादी यांची घर मिळकत संपादीत झालेमुळे त्यांचे पुनर्वसन करणेसाठी शासन व सिडको यांनी सन २०१५ साली दावा भूखंड प्रतिवादी यांना वितरित केलेला आहे. तथापि, दावा कथन व दिनांक १९/१२/२०२२ रोजीचा भाडेपट्टा करारनामा यानुसार दावा भूखंड प्रत्यक्षात सिडको यांनी दिनांक १९/१२/२०२२ रोजी नोंदणीकृत भाडेपट्टा कराराने प्रतिवादी क्र.१ ते ७ यांना हस्तांतरित केलेला आहे. सन २०१५ ते २०२२ किंवा २०२३ या काळात दावा भूखंड प्रतिवादी क्र.१ ते ७ यांना हस्तांतरित करणेबाबत वादीने काय कारवाई केली याचा कोणताही उल्लेख वादीने केलेला नाही. प्रतिवादींचा आरोप असा आहे की, करारापासून सहा महिनेचे कालावधीत भूखंड विकसन करायचे होते. परंतु, प्रत्यक्षात भूखंड डिसेंबर २०२२ मध्ये हस्तांतरित झालेले आहे. प्रतिवादी क्र.१ ते ७ यांना भूखंड विकसनाचे ज्ञान नसल्याने त्यांनी वादीसोबत करार केला आहे. त्यामुळे भूखंड हा सिडको यांचेकडून प्राप्त करून घेणेची जलद गतीने भूखंड प्राप्त करून घेणेची कार्यवाही वादीने करणे अपेक्षित होते. परंतु, सकृतदर्शनी दिसते की, सन २०१५ ते २०२२ या काळात भूखंड हस्तांतरण करणे, बांधकाम परवानगी प्राप्त करणे व बांधकाम प्रत्यक्षात सुरु करणे अशी कृती वादीने केलेली नाही.

१४) दिनांक १०/११/२०१५ रोजीचा विकसन करार किंवा दिनांक ०६/०८/२०२२ रोजीचा विकसन करार किंवा करारासोबत दावा भूखंडावर प्रस्तावित इमारत याचा प्लॅन, आराखडा, एकूण रहिवाशी सदनिका व व्यापारी गाळे, प्रत्येकाचे क्षेत्रफळ याचा कोणताही उल्लेख नाही. इमारत बांधकामासाठी वापरण्यात येणारे साहित्य याचे सविस्तर वर्णन नमूद केलेले नाही. सकृतदर्शनी स्पेसिफीक रिलीफ ॲक्ट १४(३)(सी)(एक) यात नमूद केल्याप्रमाणे विकसन करारातील इमारतीचे सविस्तर वर्णन नमूद केलेले नाही. वादींनी दावा भूखंड विकसनाचे कामी सन २०१५ ते सन २०२२ या काळात प्रतिवादींना एकूण रक्कम रु.४६,२५,०००/- अदा केलेली आहे. याशिवाय दावा भूखंडात अन्य हितसंबंध वादींचा निर्माण झालेला आहे, असे दिसत नाही. विकसन करार करण्यापूर्वी किंवा सन २०२३ या काळात वादी यांनी अन्य भूखंड विकसीत केले हे दर्शविणारा सकृतदर्शनी लेखी पुरावा नाही. त्यामुळे विकसन कराराबाबत वादींचे अधिकार हे पैशाच्या स्वरूपात मोजता येणारे नुकसान आहे असे सकृतदर्शनी दिसते. दिनांक १०/११/२०१५ रोजीचे विकसन कराराप्रमाणे बांधकाम परवानगी करणेबाबत वादींनी कृती केली हे दर्शविणारा लेखी पुरावा नाही. वादी हे सकृतदर्शनी स्पेसिफीक रिलीफ ॲक्ट कलम १४(३)(सी)(एक) व (दोन) यात नमूद केलेले अटी व शर्ती पूर्ण करीत नाही असे दिसते.

१५) वादी व प्रतिवादी क्र.१ ते ७ यांचेदरम्यानचा विकसन करार व पुर्ततेबाबतची वर्तणूक दोषपूर्ण आहे असे दिसते. वादींनी विकसन करारातील अटी व शर्तीची पुर्तता केली नाही. तसेच प्रतिवादी क्र.१ ते ७ यांचे विकसन करार रद्द करणेबाबतचे कथन हे दोषपूर्ण आहे. विकसन कराराबाबत वादी व प्रतिवादी क्र.१ ते ७ यांची वर्तणूक दोषपूर्ण आहे परंतु त्या आधारे कोणताही लाभ वादीस देता येत नाही.

१६) विकसन कराराच्या अनुषंगाने करार पुर्तता तसेच नुकसानभरपाई मिळणे व विकल्पाने रक्कम परत मिळणेचा आदेश मिळणेस अनुतोष विनंती करणेचा अधिकार वादींना आहे. प्रस्तुत दाव्यात वादींनी केवळ कराराची विशेष पुर्तता करून मिळणेची विनंती केली आहे. वर नमूद केल्याप्रमाणे वादी

सकृतदर्शनी स्पेसिफीक रिलीफ ॲक्ट कलम १४(३)(सी) यात नमूद अटी व शर्ती पूर्ण करित नाहीत. त्यामुळे वादींच्या हक्कात सकृतदर्शनी बाजू व न्यायाचा समतोल नाही. वादींनी प्रतिवादी क्र.१ ते ७ यांना अदा केलेली रक्कम परत मिळणे व नुकसानभरपाई मिळणेचा पर्याय वादींना उपलब्ध आहे. त्यामुळे वादींचे आर्थिक नुकसान होण्याचे कारण नाही. वादींनी दावा विनंतीत नुकसानभरपाई व रक्कम परत मिळणेची विनंती केलेली नाही. त्यामुळे प्रतिवादी क्र.१ ते ७ यांना दिलेली रक्कम व्याजासह न्यायालयात भरणा करण्याचे आदेश देता येत नाहीत.

१७) वरील विवेचनावरून वादीचे लाभात सकृतदर्शनी बाजू व न्यायाचा समतोल नाही. मनाई आदेश न दिल्यास वादीचे नुकसान होणार नाही. करिता, मुद्दा क्र.१ ते ४ चे उत्तर नकारार्थी नोंदवित आहे. पर्यायाने अर्ज नामंजूर होणेस पात्र आहे. याप्रमाणे मुद्दा क्र.५ चे उत्तर नोंदवून खालीलप्रमाणे आदेश पारीत करित आहे.

:: आदेश ::

निशाणी ५ अर्ज नामंजूर करण्यात येतो.

सही/-

पनवेल,
दिनांक : ०४-१०-२०२४.

(कृ. मु. सोनवणे)
२रे सह दिवाणी न्यायाधीश, वरीष्ठ स्तर,
पनवेल.