एन. श्रीनिवास

बनाम

मैसर्स कुट्टुकरन मशीन टूल्स लिमिटेड।

सिविल अपील सं. 1098 ऑफ 2009

18 फरवरी, 2009

(तरूण चटर्जी और दलवीर भंडारी, जे.जे)

मध्यस्थता और सुलह अधिनियम 1996 सिविल संहिता प्रकिया 1908 धारा 9 आदेश 39 नियम 1 व 2 अचल संपत्ति की बिक्री के लिए समझौता बिक्री विलेख -निर्धारित समय के भीतर निष्पादित नहीं किया गया था- विक्रेता क्रेता से समय मांग रहा है उसके बाद, विक्रेता द्वारा अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने से इंकार करना- विवादित संपत्ति में तीसरे पक्ष के हित के सृजन की आशंका पर क्रेता द्वारा व्यादेश और सम्पत्ति में तीसरे पक्ष के हित के सृजन और संपत्ति के अतंरण और व्ययन हेतु अंतरिम व्यादेश और व्यादेश हेतु आवेदन-विक्रेता की प्रार्थना की समय संविदा का सार तत्व था। वह लेख को निष्पादित करने हेतु बाध्य नहीं है- विचारण न्यायालय के द्वारा अंतरिम व्यादेश दिया गया- उच्च न्यायालय द्वारा अपील को नामंजूर करते हुये यह निर्धारित किया गया कि विचारण न्यायालय द्वारा सही तौर पर व्यादेश दिया गया था। फिर मध्यस्थता कार्यवाही में यह तय किया जाना था कि मध्यस्थता के समापन

तक अंतरिम उपाय आवश्यक थे- मध्यस्थता के समापन तक क्रेता की अपूरणीय क्षति और क्षति को रोकने के लिए अंतरिम उपाय आवश्यक थे। अचल संपत्ति से संबंधित अनुबंध में समय अनुबंध का सार नहीं हो सकता। क्रेता को निर्देश कि वह विक्रेता के पक्ष में सावधि जमा में शेष राशि जमा करे जो मध्यस्थ के पास रखी जायेगी।

प्रत्यर्थी ने अपीलार्थी के साथ एक भूखण्ड बेचने के लिए समझौता किया। समझौते के निष्पादन के समय प्रत्यर्थी को अग्रिम राशि का भुगतान किया गया और शेष राशि का भुगतान बिक्री विलेख के पंजीकरण के समय किया जाना था।

जब अपीलार्थी को पता चला कि प्रत्यर्थी उस संपत्ति को अन्य किसी व्यक्ति को बेचने की कोशिश कर रहा है तो उसने प्रत्यर्थी से विक्रय लेख के निष्पादन हेतु संपर्क किया। प्रत्यर्थी ने पंजीकरण करवाने से मना कर दिया जब तक कि क्रेता उसे अनुबंध में तय किये गये प्रतिफल राशि से अधिक राशि अदा न कर दे। अपीलार्थी ने मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 की धारा 9 के तहत एक आवेदन किया और आदेश 39 नियमें 1 और 2 सपठित धारा 151 सिविल पक्रिया संहिता के तहत अस्थाई व्यादेश इस आशय का चाहा कि प्रत्यर्थी को उस संपत्ति का व्ययन, परिवर्तन और किसी तीसरे पक्ष के उस संपत्ति में हित सृजन करने से रोका जाए। प्रत्यर्थी ने यह दलील दी कि क्योंकि समय इस संविदा का सार था और अपीलार्थी

अनुबंध के अपने दायित्व के अपने हिस्से का पालन करने में विफल रहा था, इसलिए प्रत्यर्थी विक्रय विलेख निष्पादित कराने हेतु बाध्य नहीं था। विचारण न्यायालय में यह आवेदन इस आधार पर मंजूर किये कि मध्यस्थ के समक्ष गंभीर मुद्दों पर मुकदमा चलाने की आवश्यकता थी और अपीलार्थी के द्वारा सफलतापूर्वक अपना प्रथम दृष्टया मामला व्यादेश हेतु साबित किया गया था। अपील उच्च न्यायालय के समक्ष दायर की गई। इसी बीच, मध्यस्थ की नियुक्ति भी की गई। उच्च न्यायालय ने विचारण न्यायालय के आदेश को इस शर्त के साथ खारिज किया कि प्रत्यर्थी मध्यस्थ के समक्ष विवाद के निपटारे तक अग्रिम के रूप में प्राप्त राशि को सावधि जमा में जमा करें। अतः यह वर्तमान अपील, आंशिक रूप से अपील को स्वीकार करते हुए न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि-

1.1 अपीलार्थी ने प्रकरण के तथ्यों एवं परिस्थितियों में व्यादेश प्राप्त करने हेतु अपना प्रथम दृष्टया मामला सफलतापूर्वक साबित किया था। प्रत्यर्थी ने विक्रय समझौते से इन्कार नहीं किया था। प्रत्यर्थी ने जो एकमात्र आधार लिया था वह यह था कि समय अनुबंध का सार था और अपीलार्थी निर्धारित समय सीमा में अपने हिस्से की पालना करने में असमर्थ रहा था, इसलिए उसको विवादित संपत्ति को अंतरित करने, उसका व्ययन करने और उसके किसी तीसरे पक्ष का उस संपत्ति में हित सृजन करने से रोकने का प्रश्न ही पैदा नहीं होता। (पैरा 11) (861-बी)

1.2. विचारण न्यायालय पक्षकारों को निर्देश देने में सही था कि दोनों पक्षकार विवादित संपत्ति के अंतरण, व्ययन और उस संपत्ति में तृतीय पक्ष के हित का सृजन करने में यथास्थिति बनाए रखें क्योंकि प्रथम दृष्टया यह साबित किया गया था कि प्रत्यर्थी विवादित संपत्ति को किसी तीसरे व्यक्ति को बेचने का प्रयास कर रहा था, जिससे कि अपीलार्थी को अपूरणीय क्षति होती। (पैरा 12) (863-डी)

1.3. उच्च न्यायालय ने यथास्थिति के आदेश को खत्म करते हुए जो कि विचारण न्यायालय द्वारा दिया गया था मध्यस्थ की भूमिका को इस हद तक सीमित कर दिया कि यदि अपीलार्थी द्वारा लगाए गए आरोप सही पाए जाते है तो अपीलार्थी को उक्त राशि प्रतिफल सहित या रहित लौटायी जावेगी। यद्यपि अपीलार्थी को व्यादेश के लाभ से वंचित किया गया चूंकि उसका आवेदन मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 की धारा 9 के तहत अंतरिम उपाय हेतु। मध्यस्थ के समक्ष अवार्ड के सफल होने की स्थिति में अपीलार्थी के हित को सुरक्षित करने के लिए अपीलार्थी पर शर्तें अधिरोपित करना न्याय के हित में होगा। (पैरा 11) (861-एफ)

1.4 यदि प्रत्यर्थी को विवादग्रस्त संपत्ति में तृतीय पक्ष के हित का सृजन करने से या विवादित संपत्ति को अंतरित करने से अवार्ड पास होने तक नहीं रोका गया तो अपीलार्थी को अपूरणीय क्षति का सामना करना

पड़ेगा यदि संपूर्ण अवार्ड उसके पक्ष में पारित किया जाता है तो ऐसा अवार्ड पूरी तरह से बेअसर हो जाएगा।

महरवाल खेवाजी ट्रस्ट (रजि.(फरीदकोट बनाम बलदेव दास एआईआर 2005, एससी 104 पर आधारित।

2.1 अचल संपत्ति के विक्रय के लिए अनुबंध में सामान्य तौर पर यह उपधारणा की जाती है कि समय संविदा का सार नहीं है और यदि इसके संबंध में कोई स्पष्ट शर्त हो तो उक्त उपधारणा का खंडन किया जा सकता है। यह पता लगाने के लिए कि क्या समय अनुबंध का सार था यह बेहतर है कि स्वयं अनुबंध में ऐसे नियमों और शर्तों का उल्लेख किया जावे। (पैरा संख्या 11) (862-डी-ई)

2.2 उच्च न्यायालय यह विवेचन करने में असफल रहा कि अचल संपत्ति से संबंधित अनुबंध मेंं समय अनुबंध का सार नहींं हो सकता। किसी भी स्थिति में ऐसे मामेंले में भी मध्यस्थता खंड बना रहेगा और विवाद को हल करने की आवश्यकता होगी। यह स्थिति होने के कारण मध्यस्थता कार्यवाही के लंबित निपटान और अंतरिम उपाय हित की सुरक्षा के लिए अंतरिम उपाय किए जाने की आवश्यकता थी। चूंकि प्रत्यर्थी को लेन-देन की तारीख तक उक्त संपत्ति के संबंध में शुन्य दायित्व प्रमाण पत्र पेश करने की आवश्यकता थी ताकि यह दिखाया जा सके कि संपत्ति पर कोई भार नहीं था और इसके अलावा चूंकि विक्रय विलेख के निष्पादन के

समय संपत्ति को खाली रखा जाना था। इसलिए समय को अनुबंध के तथ्यों और परिस्थितियों में अनुबंध का सार नहीं माना जा सकता है। अपूरणीय क्षति को रोकने के लिए अंतरिम उपाय आवश्यक था। (पैरा 13) (864 बी-डी)

2.3 पक्षकारों द्वारा उठाए गए विवादों का निर्धारण केवल एकमात्र मध्यस्थ के द्वारा किया जा सकता है और जब स्वीकृत रूप से ऐसे विवाद को निर्णित करने के लिए एक मध्यस्थ की नियुक्ति कर दी जाती है तो एकमात्र मध्यस्थ के द्वारा अवार्ड पारित किए जाने तक पक्षकारों को विवादित संपत्ति का अंतरण, व्ययन या तृतीय पक्ष का उस संपत्ति में हित सृजन किए जाने से रोकने हेतु पक्षकारों को यथास्थिति बनाए रखने के निर्देश दिए जाने चाहिए। (पैरा 17) (866-ई)

2.4 इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि मध्यस्थ को अपने अवार्ड की घोषणा करने में कुछ समय लगेगा मध्यस्थ से यह अपेक्षा की जाती है कि जिसमें समय अनुबंध का सार तत्व है या नहीं, इस प्रश्न का भी निर्धारण किया जाना है ऐसी स्थिति में अवार्ड पास होने तक पक्षकारों को विवादित संपत्ति के संबंध में यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश दिया जाए और उक्त कारणों से प्रत्यर्थी को मध्यस्थता कार्यवाही लंबित रहने के दौरान विवादित संपत्ति को अंतरित करने, व्ययन करने का हक नहीं होगा। पक्षों की सुविधा और असुविधा के संतुलन को ध्यान में रखते हुए अपीलार्थी को

न्यूनतम छः महीने की अवधि के लिए सावधि जमा में शेष जमा करवाने का निर्देश देना उचित है। मूल सावधि जमा की रसीद मध्यस्थ के पास रखी जाएगी। उपरोक्त राशि जमा करने में विफल रहने की स्थिति में यथास्थिति का आदेश अपने आप अप्रभावी हो जाएगा और यथास्थिति के आदेश को अप्रभावी करने वाला उच्च न्यायालय का आदेश तुरंत प्रभावी हो जाएगा।(पैरा 18) (866-एफ-एच, 867-ए-बी)

कानून का संदर्भ

एआईआर 2005, एससी 104 भरोसा किया पैरा 11

सिविल अपीलीय न्याय निर्णय सिविल अपील संख्या 1098/2009।

कर्नाटक के माननीय उच्च न्यायालय के बैंगलुरू में 2006 की एम.एफ.ए. सं. 12014 में पारित जिसमें माननीय उच्च न्यायालय ने आंशिक रूप से अपील की अनुमति दी।

आर.एफ. नरीमन, जोसेफ पुक्कट्ट, निखिल मंजीठिया, प्रशांत कुमार, (मैसर्स एपी एंड जे चैंबर्स) अपीलार्थी की ओर से।

दुष्यंत ए.दवे टी. राजा, गोपाल सिंह, प्रतिवादी की ओर से।

न्यायालय का निर्णय इनके द्वारा दिया गया- न्यायमूर्ति तरुण चटर्जी।

1. अनुमति दी गई।

2. यह अपील कर्नाटक उच्च न्यायालय, बैंगलुरू के निर्णय और अंतिम आदेश एम.एफ.ए. नं. 12014/2006 (ए.ए.) दिनांकित 16.04.2007 के विरूद्ध विशेष अनुमति द्वारा अपीलार्थी के कहने पर दायर की गई जिसे खारिज किया गया। दिनांक 23.09.2006 को छठे अतिरिक्त सिटी सिविल जज बैंगलुरू के द्वारा पारित किए गए आदेश और इस शर्त पर दिये गये यथास्थिति के आदेश को निरस्त किया गया कि प्रत्यर्थी आक्षेपित आदेश से निर्धारित समयावधि में 2,50,00,000/- रूपये जमा करवायेगा।

3. इस अपील के पेश किए जाने के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है-

प्रत्यर्थी भूखण्ड संख्या 19 ए औधोगिक क्षेत्र वक्र सर्वेक्षण संख्या 40 व 41 चैक्कासादारा गांव यशवन्तपुर हुबली बैंगलुरू उत्तरी का मालिक बना गया। जिसकी माप लगभग 10568 वर्गमीटर है इसके बाद इसे विवादित संपत्ति कहा जायेगा। कर्नाटक औद्योगिक क्षेत्र विकास बोर्ड द्वारा दिनांक 11.11.2001 को निष्पादित विक्रय विलेख द्वारा। अपीलार्थी और प्रत्यर्थी ने दिनांक 21.12.2005 को विवादित संपत्ति की बिक्री के लिए 6,99,04,079 रूपये की राशि के लिए एक समझौता किया जिसमें से 2,00,00,250 रूपये की अग्रिम राशि दी गयी। अग्रिम राशि बिक्री के समझौते को निष्पादित करते समय प्रत्यर्थी को दी गयी। बिक्री के समझौते में एक शर्त यह है कि बिक्री विलेख के पंजीकरण के समय प्रत्यर्थी को प्रतिफल राशि की शेष

राशि का भुगतान किया जायेगा जिसे बिक्री के समझौते के निष्पादन की तारीख से 60 दिनों के भीतर निष्पादित किया जाएगा। बिक्री के समझौते में विशेष रूप से उल्लेख किया गया कि यह प्रत्यर्थी का दायित्व है कि वह बिक्री के निष्पादन और पंजीकरण तक उसके अच्छे स्वामित्व को बरकरार रखे और विवादित संपत्ति को सभी विवादों या भारो से मुक्त रखे। इस बात पर सहमति हुयी कि प्रत्यर्थी बिक्री की तारीख तक विवादित संपत्ति के संबंध में सभी दरों, करों और उपकरों सहित सभी बकाया राशियों का भुगतान करेगा। इस बात पर भी सहमति हुयी कि विवाद की स्थिति में इसे मध्यस्थता और सुलह अधिनियम 1996 (सक्षिप्त में अधिनियम) के प्रावधानो के तहत मध्यस्थता के लिए भेजा जायेगा। प्रत्यर्थी ने कारखाने में विभिन्न प्रकार की मशीनरी की स्थापना के लिए के.एस.आई.आई.डी.सी और विभिन्न अन्य संस्थानो से धन उधार लिया जिससे विभिन्न वितीय संस्थानों के पास स्वामित्व विलेख जमा करके साम्यिक बंधक रखा गया। यह स्पष्ट रूप से माना गया था कि बिक्री विलेख के पंजीकरण के समय विवादित संपत्ति का खाली व शांतिपूर्ण भौतिक कब्जा प्रत्यर्थी द्वारा अपीलार्थी को दिया जावेगा। विक्रय विलेख के निष्पादन के उद्देश्य से अपीलार्थी को उसकी प्रमाणिकता पर संदेह होने लगा इसलिए 18.02.2006 को उसने प्रत्यर्थी को विक्रय विलेख निष्पादित करने के लिए कहा ताकि विवादित संपत्ति का खाली कब्जा दिया जा सके। 20.02.2006 को अपीलार्थी को प्रत्यर्थी से एक पत्र प्राप्त हुआ जिसमें उसे अगले दिन अर्थात

21.02.2006 को बिक्री का लेन देन पूरा करने के लिए कहा गया। उपरोक्त पत्र की प्राप्ति के बाद अपीलार्थी ने प्रत्यर्थी से संपर्क किया कि उसे अपने दायित्व का हिस्सा पूरा करना होगा। प्रत्यर्थी ने अपीलार्थी को आश्वासन दिया कि उन्हें विवादग्रस्त संपत्ति से मशीनरी हटाने के लिए कुछ और समय की आवश्यकता होगी क्योकि मशीनरी बडी संख्या में थी और आकार में बहुत विशाल थी। उन्होंने अपीलार्थी को यह भी सूचित किया कि उन्हें अन्य परिसरों की वैकल्पिक व्यवस्था करने के लिए कुछ और समय की आवश्यकता है जहां उनके सयंत्र और मशीनरी को रखा जा सके क्योंकि वे बहुत मंहगे है और उनमें बहुत पैसा लगा है। चूंकि अपीलार्थी ने पहले ही प्रत्यर्थी को 2,00,00,250 रूपये की राशि का भुगतान कर दिया था इसलिए उसके पास चुप रहने के लिए अन्य कोई विकल्प नहीं था। हालांकि अपीलार्थी ने प्रत्यर्थी की बात पर विश्वास कर लिया कि उन्हें अल्प समय के भीतर पूरी मशीनरी को स्थानातरित करने में कठिनाई थी। वह तब तक चुप रहा जब तक उसे एहसास नहीं हुआ कि प्रत्यर्थी का इरादा ठीक नहीं था क्योंकि उसने पाया कि प्रत्यर्थी विवादित संपत्ति को अन्य किसी व्यक्ति को बहुत अधिक कीमत पर बेचने की कोशिश कर रहा था। यह पाये जाने पर कि प्रत्यर्थी को सहमति के अनुसार विक्रय विलेख निष्पादित करने में कोई रूचि नहीं थी उसने 21.06.2006 को विक्रय विलेख निष्पादित करने के लिए प्रत्यर्थी से सम्पर्क किया। जब उसने प्रत्यर्थी को यह भी सूचित किया कि वह अपने हिस्से का काम करने के लिए तैयार व इच्छुक है।

प्रत्यर्थी ने अनुबंध के अपने हिस्से को निष्पादित करने से इंकार किया और सूचित किया कि वह विक्रय विलेख को तब तक निष्पादित नहीं करेंगे जब तक की अपीलार्थी उनके बीच हुई सहमति से अधिक बिक्री प्रतिफल का भुगतान करने के लिए सहमत नहीं हो जाता। यह पाये जाने पर कि प्रत्यर्थी विवादित संपत्ति को किसी तीसरे पक्ष को अधिक कीमत पर बेचने की कोशिश कर रहा था। अपीलार्थी ने उस पर रोक लगाने के लिए 23.06.2006 सिटी सिविल जज बैंगलुरू के समक्ष एक आवेदन प्रत्यर्थी को विवादित संपत्ति का व्ययन करने, उसमें परिवर्तन करने या उस संपत्ति में किसी तीसरे पक्ष का हित का सृजित करने से रोकने के लिए अधिनियम की धारा 9 के तहत दायर किया। इस आवेदन के साथ ही अपीलार्थी ने आदेश 39 नियम 1 व 2 सपठित धारा 151 सिविल प्रक्रिया के तहत प्रत्यर्थी को उक्त संपत्ति का व्ययन करने, उसमें परिवर्तन करने या उस संपत्ति में किसी तीसरे पक्ष का हित का सृजित करने से रोकने के लिए आवेदन भी दायर किया।

4. प्रत्यर्थी उपस्थित हुआ और व्यादेश के लिए आवेदन में लगाये गये मुख्य आरोपो से इंकार किया। यह प्रत्यर्थी का विशिष्ट मामला था कि चूंकि समय अनुबंध का सार था और अपीलार्थी अनुबंध के दायित्व के अपने हिस्से को पूरा करने में विफल रहा इसलिए प्रत्यर्थी बिक्री विलेख निष्पादित करने के लिए बाध्य नहीं था और इसलिए बिक्री के लिए

समझौता प्रत्यर्थी द्वारा रद्द कर दिया गया। तदनुसार प्रत्यर्थी द्वारा यह प्रार्थना की गयी कि व्यादेश के आवेदन को खारिज कर दिया जावे।

5. अतिरिक्त बैंगलुरू में सिटी सिविल जज ने अपने आदेश दिनांक 23.09.2006 द्वारा अपीलार्थी द्वारा दायर आवेदन को अन्य बातों के साथ साथ इस निष्कर्ष पर स्वीकार कर लिया गया कि मध्यस्थ के समक्ष विचार करने के लिए गंभीर मुद्दे है और अपीलार्थी ने प्रथम दृष्टया मामला सफलतापूर्वक साबित किया है। आवेदन में प्रार्थना की गयी तरीके से व्यादेश देने का मामला विद्वान अतिरिक्त सिटी सिविल जज, बैंगलुरू ने व्यादेश के लिए आवेदन का निपटारा करते हुये प्रथम दृष्टया यह निष्कर्ष निकाला कि प्रत्यर्थी का इरादा विवादित संपत्ति को कुछ अन्य व्यक्तियों को अधिक कीमत पर बेचने का था क्योंकि यह पाया गया कि इच्छुक खरीददार बार बार आ रहे थे। विवादग्रस्त संपत्ति खरीदने का उद्देश्य अतिरिक्त सिटी सिविल जज, बैंगलुरू ने प्रथम दृष्टया माना कि प्रत्यर्थी द्वारा विवाद में संपत्ति बेचने की संभावना थी और यदि इसे बेचा गया तो यह विद्वान मध्यस्थ के फैसले को निष्फल कर देगा जिसके लिए अपीलार्थी को अपूर्णनीय क्षति होगी। तदनुसार उपरोक्त निष्कर्षों पर अतिरिक्त सिटी सिविल जज, बैंगलुरू ने विवादित संपत्ति को स्थानान्तरित करने, अलग करने और तृतीय पक्ष के उस संपत्ति में हित सृजन करने के मामले में पक्षकारों को यथास्थिति बनाये रखने का निर्देश देते हुये व्यादेश के लिए आवेदन का निपटारा किया।

6. यह अतिरिक्त सिटी सिविल जज बैंगलुरू के आदेश के विरूद्ध है। प्रत्यर्थी के द्वारा उच्च न्यायालय के समक्ष अधिनियम की धारा 34 (1) के तहत अपील दायर की गयी।

7. आगे बढने से पहले यह रिकार्ड में रखा जा सकता है कि बीच इस बीच मध्यस्थ की नियुक्ति के लिए अपीलार्थी द्वारा उच्च न्यायालय के समक्ष अधिनियम की धारा 11 के तहत एक आवेदन दायर किया गया था। उच्च न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 27.02.2007 द्वारा पार्टियें द्वारा उठाये गये विवादों का फैसला करने के लिए उच्च न्यायालय के सेवानिवृत न्यायाधीश को एक मात्र मध्यस्थ नियुक्त किया।

8. प्रत्यर्थी द्वारा अतिरिक्त सिटी सिविल जज, बैंगलुरू के आदेश के विरूद्ध अपील दायर की। सिटी सिविल जज ने पक्षकारों को यथास्थिति बनाये रखने का निर्देश दिया जिसे उच्च न्यायालय में सुनवाई के लिए लिया गया और अपने आक्षेपित आदेश द्वारा अतिरिक्त सिटी सिविल जज, बैंगलुरू के आदेश को रद्द कर दिया और निम्न प्रकार से अंतिम आदेश दिया।

1. अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है।

2. छटवें अतिरिक्त सिटी सिविल जज, बैंगलुरू द्वारा पारित आदेश दिनांक 23.09.2006 ए.ए नंबर 48/06 को इस शर्त के अधीन खारिज किया गया कि अपीलार्थी न्युनतम सावधि

जमा के रूप में 2,50,00,000 रूपये की राशि छः महीने की अवधि में जमा करवाएगा और मध्यस्थ के समक्ष विवाद के निपटारे तक इसे राष्ट्रीयकृत बैंक से नवीनीकृत करवाएगा और मूल सावधि जमा की रसीद मध्यस्थ को सौंप दी जावेगी।

3. तथ्यों और परिस्थितियों को देखते हुये हर्जे के संदंर्भ में कोई आदेश नहीं किया जाता है।''

9. यह उच्च न्यायालय का आदेश है। जिसे एक विशेष अनुमति याचिका के माध्यम से चुनौती दी गयी थी जिसकी सुनवाई पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओ की उपस्थिति में की गयी।

10. हमने दोनों पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना है और आक्षेपित आदेश के साथ साथ विचारण न्यायालय के आदेश और व्यादेश के लिए आवेदन में लगाये गये आरोपों और आपत्तियों की गहराई और विस्तार से जाचं की है। उच्च न्यायालय के आक्षेपित आदेश से यह पता चलता है कि यदि प्रत्यर्थी 2,50,00,000 रूपये की राशि जमा करता है तो अतिरिक्त सिटी सिविल जज, बैंगलुरू द्वारा यथास्थिति का आदेश विवादित संपत्ति को स्थानान्तरित करने, अलग करने, परिवर्तित करने और किसी तीसरे पक्ष का इस संपत्ति में हित सृजित करने का आदेश अप्रभावी हो

जायेगा और अपीलार्थी द्वारा दायर व्यादेश का आवेदन खारिज कर दिया जावेगा।

11. हमारे विचार में अपीलार्थी ने मामले के तथ्यों व परिस्थितियों में अतिरिक्त सिटी सिविल जज द्वारा दिये गये तरीके से व्यादेश देने के लिए प्रथम दृष्टया मामला सफलतापूर्वक साबित किया था। यह विवाद में नहीं है कि अपीलाथी और प्रत्यर्थी ने अन्य बातों के साथ साथ यहां पहले से उल्लेखित नियमों व शर्तों पर विवाद में संपत्ति की बिक्री के लिए एक समझौता किया था। प्रत्यर्थी ने ऐसे बिक्री के समझौते से इंकार नहीं किया है। प्रत्यर्थी द्वारा लिया गया एक मात्र आधार यह है कि चूंकि समय अनुबन्ध का सार था और अपीलार्थी बिक्री के लिए उक्त समझौते में निर्दिष्ट समय के भीतर अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने में विफल रहा था। विवादित संपत्ति के संबंध में उक्त सम्पति के स्थानातरण, अलग करने या इसमें तृतीय पक्ष का हित सृजन करने से रोकने का व्यादेश देने का कोई सवाल ही नहीं था साथ ही यह भी ध्यान में रखा जाना चाहिए कि प्रत्यर्थी के पास एक मात्र मध्यस्थ के पास निर्णय पारित करने से पहले विवादित संपत्ति के संबंध में सम्पत्ति को स्थानान्तरित करने, अलग करने या तृतीय पक्ष में संपत्ति का हित सृजित करने का विकल्प प्रत्यर्थी के पास खुला रहेगा जिसमें मुख्य रूप से एक मुद्दा यह होगा कि समय अनुबन्ध का सार था या नहीं। उच्च न्यायालय के आक्षेपित आदेश से यह स्पष्ट है कि विचारण न्यायालय के यथास्थिति के आदेश को रद्द करके व्यवहारिक रूप

से उच्च न्यायालय ने मध्यस्थता के दायरे को इस हद तक सीमित कर दिया था कि यदि अपीलार्थी के आरोप सही पाये जाते है तो प्रतिफल के साथ या उसके बिना राशि वापिस ले ली जायेगीं हालांकि अपीलार्थी को व्यादेश के लाभ से वंचित कर दिया गया है लेकिन चूंकि आवेदन अतंरिम अनुतोष के लिए अधिनियम की धारा 9 के तहत था, मध्यस्थ के समक्ष अवार्ड के सफल होने की स्थिति में अपीलार्थी के हित को सुरक्षित करने के लिए अपीलार्थी पर शर्तें अधिरोपित करना न्याय के हित में होगा। आक्षेपित आदेश से यह भी स्पष्ट है कि उच्च न्यायालय ने यह स्पष्ट कर दिया गया है कि इसमें की गयी टिप्पणियों से यह नहीं समझा जाएगा कि अनुबंध के विनिर्दिष्ट निष्पादन के अनुदान सहित इसके सभी पहलूओं पर, विवादों पर विचार करने के लिए मध्यस्थ की शक्तियां सीमित है लेकिन अपीलार्थी को अंतरिम राहत देते हुये उच्च न्यायालय ने पूरी मध्यस्थता कार्यवाही को निष्फल बना दिया था और विचारण न्यायालय के अंतरिम आदेश के अप्रभावी होने के कारण प्रत्यर्थी विवादित संपत्ति को किसी तीसरे पक्ष को स्थानान्तरित करने या अंतरित करने की स्थिति में होगा जिससे तीसरे पक्ष में हित का सृजन होगा और अपीलार्थी को भारी क्षति होगी इसके अलावा यदि इस स्तर पर प्रत्यर्थी को विवादित संपत्ति के संबंध में किसी तीसरे पक्ष में हित सृजित करने, स्थानान्तरित या इसमें परिवर्तन करने की अनुमति दी जाती है तो मध्यस्थ द्वारा अपीलार्थी के पक्ष में पारित अवार्ड निरर्थक हो जाएगा और यह अपीलार्थी के लिए प्रत्यर्थी से विक्रय विलेख

निष्पादित करने के लिए कहना मुश्किल होगा जबकि विवादित संपत्ति की बिक्री और तीसरे पक्ष का हित पहले ही पैदा हो चुका हो। अचल संपत्ति की बिक्री के अनुबन्ध में आमतौर पर यह माना जाता है कि समय अनुबन्ध का सार नहीं है भले ही इस आशय की कोई स्पष्ट शर्त हो, फिर भी उक्त उपधारणा का खंडन किया जा सकता है। यह सुस्थापित है कि यह पता लगाने के लिए की क्या समय अनुबंध का सार था, अनुबंध के नियमों व शर्तों को देखना बेहतर है। इसके अलावा हमारे विचार में उच्च न्यायालय इस बात को समझने में विफल रहा है कि यदि अपीलार्थी द्वारा लगाये गये आरोप अंततः सही पाये जाते है तो उन्होने अपने आदेश से मध्यस्थता के दायरों को भी सीमित कर दिया है। कहने का तात्पर्य यह है कि, यदि प्रत्यर्थी को किसी तीसरे पक्ष के हित पैदा करने या विवादित संपत्ति को स्थानांतरित करने से रोकने वाला कोई आदेश नहीं दिया जाता है, तो अपीलार्थी को अपूरणीय क्षति का सामना करना पडेगा और उसके पक्ष में पारित होने पर पूरा अवार्ड निष्फल होगा। इस संबंध में महरवाल खेवाजी ट्रस्ट (पंजीकृत), फरीदकोट बनाम बलदेव दास (एफआईआर 2005 एससी 104 पैरा 10 में) के मामले में इस न्यायालय के फैसले का उल्लेख करना जरूरी है, जो इस प्रकार हैः

> "जब तक किसी मुकदमे में किसी पक्ष द्वारा अपूरणीय क्षति का मामला नहीं बनता है, तब तक अदालत को संपत्ति की प्रकृति को बदलने की अनुज्ञा नहीं देनी चाहिए जिससे

संपत्ति का हस्तांतरण या परिवर्तन भी शामिल है जिससे नुकसान या क्षति हो सकती है जो उस पक्ष को होगी जो अंततः सफल हो सकता है और कार्यवाही की बहुलता को जन्म दे सकता है। वर्तमान में अपूरणीय क्षति का ऐसा कोई मामला नहीं बनता है, सिवाय इसके की कानूनी कार्यवही में लंबा समय लगने की संभावना है इसलिए प्रत्यार्थी को ऐसा करना चाहिए। अनुसूचित संपत्ति को बेहतर उपयोग में लाने की अनुमति दी गयी हैं। हमें नहीं लगता है इस मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में निचली अपीलीय अदालत और उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिवादी को निर्माण कार्य करके संपत्ति की प्रकृति को बदलने की अनुमति देना उचित था। साथ ही संपत्ति के हस्तांतरण की अनुमति देकर चाहे जो भी शर्तें हो ऐसा किया जा सकता है।"

12. उपरोक्त निर्णय के अनुपात से यह स्पष्ट है कि अतिरिक्त सिटी सिविल जज, बैंगलुरू द्वारा पार्टियों को किसी तीसरे पक्ष के हित को स्थानातरित करने, अलग करने या बनाने के मामले में यथास्थति बनाये रखने का निर्देश देना उचित था क्योकि प्रथमें दृष्टया यह साबित हो गया कि प्रत्यर्थी विवादित संपत्ति को किसी तीसरे को बेचने की कोशिश कर रहा था। इस प्रकार विवादित संपत्ति के अधिकारों को अलग करने से अपीलार्थी को अपूरणीय क्षति होती।

13. विचारण न्यायालय के आदेश को पलटने और व्यादेश के आवेदन को खारिज करने वाले उच्च न्यायायल के निष्कर्षों के अवलोकन से यह स्पष्ट होगा कि अपीलार्थी व्यादेश के आदेश देने के लिए प्रथम दृष्टया मामला बनाने में विफल रहा था। उसके पक्ष में लेकिन यहां उपर की गयी हमारी चर्चाओ के मद्देनजर हमारा विचार है कि अतिरिक्त सिटी सिविल जज, बैंगलुरू द्वारा पक्षकारों को निर्णय पारित होने तक विवादित संपत्ति की प्रकृति और चरित्र के बारे में यथास्थिति बनाये रखने का निर्देश देना पूरी तरह से उचित था। एकमात्र मध्यस्थ जैसा की हमने पहले ही माना है कि यदि यथास्थिति का आदेश नहीं दिया जाता है और प्रत्यर्थी को विवादित संपत्ति को किसी तीसरे पक्ष को बेचने की अनुमति दी जाती है तो जटिलताएं पैदा होगी और तीसरे पक्ष का हित पैदा होगा जिसके लिए अवार्ड यदि कोई हो तो अंततः अपीलार्थी के पक्ष में पारित हो जाएगा तो वह निरर्थक हो जाएगा। जैसा कि यहां पहले उल्लेख किया गया है व्यादेश के लिए आवेदन पर निर्णय लेने के उद्देश्य से मुख्य मुद्दो में से एक यह था कि क्या समय अनुबंध का सार था या नहीं। आक्षेपित आदेश के अनुसार उच्च न्यायायल यह समझने में विफल रहा कि अचल संपत्ति से सबंधित अनुबंध में समय अनुबंध का सार नहीं हो सकता है। किसी भी स्थिति में ऐसे मामले में भी मध्यस्थता खंड जीवित रहेगा और विवाद को हल करना आवश्यक होगा। ऐसी स्थिति में मध्यस्थता कार्यवाही के लंबित निपटान के लिए हितों की सुरक्षा के लिए अंतरिम उपाय करना आवश्यक था। उच्च

न्यायालय भी हमारे विचार में समझौते और पक्षों द्वारा प्रस्तुत पत्राचार के रूप में रिकार्ड पर मौजूद सामग्री की प्रशंसा करने में विफल रहा है क्योंकि अपीलार्थी को यह दिखाने के लिए लेन देन की तारीख तक शून्य भार प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने की आवश्यकता थी। संपत्ति पर कोई शुल्क नहीं था और चूंकि बिक्री विलेख के निष्पादन के समय संपत्ति को खाली रखा जाना था। इसलिए मामले के तथ्यों और परिस्थितियो में समय को अनुबंध का सार नहीं माना जा सकता है और तदनुसार अपूरणीय क्षति को रोकने के लिए अंतरिम उपाय आवश्यक था। हालांकि यह प्रश्न कि समय अनुबंध का सार था या नहीं मध्यस्थता कार्यवाही में मध्यस्थ द्वारा तय किया जाना है और इसी कारण से उच्च न्यायालय ने भी ऐसे मुद्दे को विद्वान मध्यस्थ द्वारा तय करने के लिए खुला छोड दिया था और इसमें संबंध उच्च न्यायालय ने इस प्रकार देखाः-

> "इस प्रकार मध्यस्थता खण्ड की उतरजीविता के संबंध में विवाद और यह विवाद कि क्या समय अनुबंध का सार है ऐसे मुद्दे है जो मध्यस्थ के दायरे में है और तदनुसार हम इस पर कुछ भी कहना नहीं चाहतें है और इसलिए हमें इस संबंध में संदर्भित तर्को और मामले के कानून का उल्लेख करने का कोई कारण नहीं दिखता है।"

14. चूंकि उच्च न्यायालय ने इस प्रश्न पर बिल्कुल भी विचार नहीं किया था कि समय अनुबंध का सार था या नहीं हमारे लिए इस प्रश्न पर जाना आवश्यक नहीं है क्योंकि अवार्ड पारित करते समय मध्यस्थ द्वारा इसका निर्णय लिया जाएगा। जैसा कि पहले उल्लेख किया गया है प्रत्यर्थी ने व्यादेश देने के लिए आवेदन का विरोध करते हुये दलील दी कि विवादित संपत्ति के संबंध में व्यादेश देने के लिए अपीलार्थी की प्रार्थना को अस्वीकार कर दिया जाना चाहिए क्योंकि माना जाता है कि अपीलार्थी द्वारा विलेख निष्पादित करने का समय आ गया था। इस बीच समाप्त हो गया। जैसा ही हम पहले ही मान चुके है कि मध्यस्थ द्वारा तय किये जाने वाले मुख्य मुद्दो में से एक यह है कि क्या समय अनुबंध का सार था या नहीं जिसे उच्च न्यायालय ने अतिरिक्त सिटी सिविल जज, बैंगलुरू के आदेश को पलटते समय तय नहीं किया था और इस तथ्य को ध्यान में रखते हुये कि इसमें कोई विवाद नहीं है कि बिक्री के समझौते के निष्पादन के समय अपीलार्थी द्वारा प्रत्यर्थी को 2,00,00,250 रूपये का भुगतान किया गया है और इस तथ्य को ध्यान में रखते हुये कि पार्टियों ने कोई विवाद नहीं किया है। कुछ नियमों और शर्तों पर बिक्री के लिए एक समझौते में जिनमें से एक शर्त यह थी कि समय अनुबंध का सार था या नहीं जिसे एक मात्र मध्यस्थ द्वारा तय किया जाएगा। हमें इस बात का कोई आधार नहीं मिला कि आदेश क्यों दिया गया अतिरिक्त सिटी सिविल जज, बैंगलुरू द्वारा पारित किसी भी तीसरे पक्ष के हित को स्थानातरित करने, अलग करने या बनाने

के मामले में यथास्थिति का निर्देश तब तक बनाये नहीं रखा जाएगा तब तक कि मध्यस्थ द्वारा अवार्ड पारित नहीं किया जाता है। इसके अलावा प्रत्यर्थी द्वारा व्यादेश के आवेदन पर अपनी आपत्ति में समझौते में मध्यस्थता खण्ड की उतरजीविता पर भी सवाल उठाया गया था लेकिन चूंकि उस प्रश्न को उच्च न्यायालय द्वारा मध्यस्थ के निर्णय के लिए भी खुला रखा गया है इसलिए हमारे मन में यह मानने में कोई झिझक नहीं है कि चूंकि पार्टियों के बीच विवादों का फैसला करते समय उक्त प्रश्न का निर्णय भी मध्यस्थ द्वारा किया जायेगा इसलिए कोई आधार नहीं है कि ट्रायल कोर्ट द्वारा मध्यस्थ द्वारा पारित दिये गये यथास्थिति के आदेश को फैसला आने तक क्यों बरकरार नहीं रखा जावे।

15. यह अच्छी तरह से स्थापित है कि भले ही कोई समझौता समाप्त हो जाए मध्यस्थता खण्ड लागू रहता है और समझौते से संबंधित किसी भी विवाद को मध्यस्थता खण्ड में उल्लेखित शर्तों के अनुसार हल किया जाना चाहिए। इसलिए हमारे विचार में उच्च न्यायालय द्वारा ट्रायल कोर्ट के उस आदेश को रद्द करना उचित नहीं था जिसमें पार्टियों को आदेश पारित होने तक स्थानातारण, अलगाव एक मात्र मध्यस्थ या किसी तीसरे पक्ष के हित सृजित करने के मामले में यथास्थिति बनाये रखने का निर्देश दिया गया था।

16. आक्षेपित आदेश में उच्च न्यायालय द्वारा इस बात पर कोई विवाद नहीं किया गया कि प्रत्यर्थी विवादित संपत्ति को किसी अन्य तीसरे पक्ष को बेचने की कोशिश कर रहा था। जिससे हमारे विचार में अपीलकर्ता को भी भारी नुकसान और कठिनाई होगी। यह विवादित नहीं है कि अपीलार्थी ने बिक्री के समझौते को निष्पादित करते समय प्रत्यर्थी को अग्रिम में 2,00,00,250 रूपये का भुगतान किया था। साथ ही यह उल्लेख करना अप्रासंगिक नहीं होगा कि यह अपीलार्थी का विशिष्ट मामला था कि प्रत्यर्थी समझौते में निर्दिष्ट अवधि के भीतर विवादित संपत्ति का खाली कब्जा सौपने में विफल रहा था और केवल इसी कारण से वह अनुबंध का अपना हिस्सा पूरा नहीं कर सका।

17. उपर की गयी हमारी चर्चाओं के मध्यनजर हमारा विचार है कि पार्टियों द्वारा उठाये गये विवादों का निर्धारण केवल एक मात्र मध्यस्थ द्वारा किया जा सकता है और जब माना जाता है कि ऐसे विवाद का फैसला करने के लिए एक मध्यस्थ नियुक्त किया गया है तो पार्टियों को निर्देशित किया जाना चाहिए। एक मात्र मध्यस्थ द्वारा निर्णय पारित होने तक किसी तीसरे पक्ष के हित को स्थानातरित करने, अलग करने या बनाने के मामले में यथास्थिति बनाये रखना।

18. साथ ही इस तथ्य का विचार करते हुये कि मध्यस्थ को अपना निर्णय सुनाने के लिए कुछ समय की आवश्यकता होगी जिसमें यह प्रश्न

निर्धारित किया जाना आवश्यक होगा कि समय अनुबंध का सार था या नहीं और यदि पार्टियों को यथास्थिति बनाये रखने के लिए निर्देशित किया जाता है। विवादित संपत्ति के सबंध में यथास्थिति जब तक ऐसा अवार्ड पारित नहीं हो जाता और उस कारण से प्रत्यर्थी मध्यस्थता कार्यवाही के लंबित रहने के दौरान और सुविधा और असुविधा के सतुंलन पर विचार करते हुये विवादित संपत्ति को स्थानातरित करने, अलग करने का हकदार नहीं होगा। पार्टियों में से हमें अपीलकर्ता को तारीख से तीन महीने की अवधि के भीतर शेष राशि 4,99,03,829 रूपये जमा कराने का निर्देश देना उचित समझते है। इस आदेश की एक प्रति छठे अतिरिक्त सिटी सिविल जज, बैंगलुरू को प्रत्यर्थी के पक्ष में एक राष्ट्रीयकृत बैंक में शुरू में छः महीने की न्युनमत अवधि के लिए सावधि जमा में आपूर्ति और मध्यस्थ के समक्ष विवाद के निपटान तक इसे नवीनीकृत करना। मूल सावधि जमा रसीद मध्यस्थ के पास रखी जायेगी। उपरोक्त राशि जमा कराने में विफलता की स्थिति में यथास्थिति का आदेश जैसा की छठें अतिरिक्त सिटी सिविल जज, बैंगलुरू द्वारा दिया गया है और हमारे द्वारा पुष्टि की गयी स्वचालित रूप से लागू हो जायेगा और उच्च न्यायालय का आदेश रद्द हो जायेगा। यथास्थिति तुरन्त प्रभाव में आ जायेगी।

19. यहां उपर की गई चर्चाओं के आलोक में हमें उच्च न्यायालय के आदेश को रद्द करते है और यहां उपर उल्लेखित शर्तों के अधीन छठें अतिरिक्त सिटी सिविल जज, बैंगलुरू के आदेश को बहाल करते है।

20. उपरोक्त कारणो से उपर बताई गई सीमा तक अपील की अनुमति दी जाती है। लागत के रूप में कोई आदेश नहीं होगा।

के.के.टी. अपील पक्ष को अनुमति दी गई

नोटः-यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी पायल गौतम, (आर.जे.एस.) द्वारा किया गया है। अस्वीकरणः यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्य के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।