

ईसीई उद्योग लिमिटेड

बनाम

एस. पी. रियल एस्टेट डेवलपर्स पी. लिमिटेड और अन्य।

(सिविल अपील सं. 5127- 5128/2009)

6 अगस्त, 2009

[तरण चटर्जी और आर. एम. लोढा, जे. जे.]

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908- आदेश 39 नियम 1 और 2, धारा 151 निषेधाज्ञा के लिए आवेदन- दो न्यायालय द्वारा अस्वीकृति समवर्ती- के साथ हस्तक्षेप- माना गया: तीसरी न्यायालय समवर्ती निष्कर्षों में केवल तभी हस्तक्षेप कर सकती है जब निष्कर्ष विकृत या मनमाना हो- तथ्यों पर, विचारण न्यायालय ने मंजूरी देने से इनकार कर दिया अपीलार्थी के पक्ष में वाद की संपत्ति में निर्माण कोई और कार्य करने के लिए निषेधाज्ञा- उच्च न्यायालय और विचारण न्यायालय के निष्कर्ष और उनके द्वारा नियुक्त अधिवक्ता आयुक्त की रिपोर्ट उच्चतम न्यायालय का प्रभाव था कि पर्याप्त निर्माण उत्तरदाता द्वारा पहले ही किया जा चुका है जिसके लिए करोड़ों रुपये खर्च किए गए हैं- उत्तरदाता ने जमा किया है समझौते की पूरी राशि

हालांकि देर से ही सही- अपीलार्थी को कोई बड़ी चोट नहीं लगेगी और सुविधा का संतुलन निषेधाज्ञा के आदेश देने के विरुद्ध है- निम्न न्यायालय का आदेश न्यायोचित है- हालाँकि, प्रतिवादी भूमि में किए गए निर्माण पर इक्विटी का दावा नहीं करेंगे।

इन अपीलों में, उच्च न्यायालय के उस आदेश को चुनौती दी जा रही है जिसमें विचारण न्यायालय के आदेश को बरकरार रखा गया था, जिसके तहत उसने प्रतिवादी को मुकदमे की संपत्ति में आगे निर्माण करने से रोकने वाले निषेधाज्ञा के आदेश को देने से इनकार कर दिया था।

याचिकाओं को खारिज करते हुए न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया:

1.1 जब दो न्यायालयों ने समवर्ती रूप से निषेधाज्ञा के आवेदन को खारिज कर दिया, तो तीसरे न्यायालय के लिए उक्त समवर्ती निष्कर्षों में हस्तक्षेप करना तब तक खुला नहीं होगा जब तक कि इसे ध्यान में नहीं लाया जाता है। तीसरे न्यायालय का कहना है कि ऐसे निष्कर्ष विकृत या मनमाने हैं। [पैरा12] [576- ए- बी]

1.2. जहां तक वाद की संपत्ति पर निर्माण के संबंध में, विचारण न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंची कि आयुक्त की रिपोर्ट के अनुसार और पेश की गई तस्वीरों के अनुसार भी प्रमुख निर्माण कार्य शुरू किया गया था और पूरा किया और यह प्रतिवादी को करोड़ों रुपये का निवेश करने की आवश्यकता होगी। उच्च न्यायालय ने फैसला लिया कि प्रतिवादियों/

उत्तरदाताओं ने पहले ही पदभार संभाल लिया है कब्जा कर लिया और पर्याप्त निर्माण किया। इस प्रश्न पर उच्च न्यायालय के साथ- साथ विचारण न्यायालय द्वारा भी वाद की संपत्ति पर निर्माण की सीमा तक प्राप्त तथ्य के दो समवर्ती निष्कर्ष हैं। [पैरा 12] [576- ई- एफ]

1.3. मुक्रदमा दायर करने वाली संपत्ति के निर्माण में प्रश्न पर संतुष्ट होने के लिए, इस न्यायालय द्वारा अधिवक्ता आयुक्त की नियुक्ति की गई थी। विद्वान अधिवक्ता आयुक्त की रिपोर्ट के अवलोकन से पता चलता है कि 8 ब्लॉकों में वाद की संपत्ति में बनाए जाने वाले 1800 फ्लैटों में से, त्रिकोणीय क्षेत्र में केवल 295 अपार्टमेंट में, काम शुरू नहीं किया गया है, जबकि बाकी 1,555 में 5 ब्लॉकों अपार्टमेंट में, विभिन्न चरणों में काम प्रगति पर है। इसलिए, इस न्यायालय में दायर अधिवक्ता आयुक्त की रिपोर्ट के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि वाद संपत्ति पर निर्माण के मामले में पर्याप्त प्रगति हुई है अतः इसमें निम्नलिखित न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्षों का दृष्टिकोण और अधिवक्ता द्वारा प्राप्त निष्कर्षों से भी माना कि पर्याप्त निर्माण किया गया है। [पैरा 13, 15 और 17] [576- डी; 577- जी- एच; 578- ए, ई- एफ]

1.4. विकास समझौता- सह-सामान्यवादी के साथ उत्तरदाता-अपीलार्थी के साथ पावर ऑफ अटॉर्नी प्रतिवादियों द्वारा दर्ज किया गया था और नियम और शर्तों के अनुसार, पक्ष इस बात पर सहमत हुए कि

परामर्श सेवा के लिए 16.72 करोड़ के अलावा 13.50 करोड़ का भुगतान करना पड़ा और 28,36,175/ रु लागत थी जो 30.50 करोड़ रुपये में आता है। इस पर आगे भी सहमति बनी कि यह सहमत राशि के भुगतान के बाद ही ऐसा किया गया था इसके बाद आवश्यक दस्तावेजों को निष्पादित किया जाना था। समझौता के तहत, प्रतिवादियों/उत्तरदाताओं को बताई गई चार चेकों में भुगतान राशि के संबंध में बैंक गारंटी प्रदान करना था। यह सच है कि उत्तरदाता, पहली किशतों का भुगतान करने के बाद, समय के भीतर देय अन्य किशतों का भुगतान करने में विफल हो गए थे। समझौते के तहत, निर्दिष्ट, लेकिन यह एक स्वीकृत स्थिति यह है कि हालांकि, जमा देर से किए गए थे लेकिन समझौते के तहत पूरी राशि पहले ही जमा हो चुकी है और समझौते के अनुपालन में, बैंक गारंटी भी दी गई है। [पैरा 18] [578- जी- एच; 579- ए- ई]

1.5. काफी निर्माण किया गया है वाद की संपत्ति जिसके संबंध में करोड़ों का धन है प्रतिवादियों/उत्तरदाताओं द्वारा निवेश किया गया था और तब से प्रतिवादी/उत्तरदाता पहले ही समझौते के संदर्भ में देय राशि का भुगतान/जमा कर चुके हैं, हालांकि देर सेही सही, वादी- अपीलार्थी द्वारा यदि निर्माण किया जाता है तो कोई बड़ी क्षति नहीं होगी निषेधाज्ञा के आदेश से काम नहीं रोका जाता है। न्यायालय ने निश्चित रूप से, निषेधाज्ञा का आदेश पारित नहीं करेंगे, जो दूसरे पक्ष को वाद के निपटारे तक वाद की संपत्ति पर किसी भी निर्माण को करने से रोकती है। यदि अंततः, वादी-

अपीलार्थी द्वारा दायर वाद का आदेश दिया जाता है, तो उसे हर्जाने में मुआवजा दिया जा सकता है या प्रतिवादियों/उत्तरदाताओं को निर्माण को गिराने और खाली करने के निर्देश दिया जा सकता है, जब कोई इक्विटी नहीं हो सकती है। उत्तरदाताओं द्वारा इस तरह के निर्माण के लिए दावा किया गया। उस पर दूसरी ओर, यदि इस स्तर पर, प्रतिवादियों/उत्तरदाताओं के खिलाफ निषेधाज्ञा का आदेश दिया जाता है वाद की संपत्ति में आगे के निर्माण के साथ आगे बढ़ते हुए, यह निस्संदेह पहले से ही निर्माण को नष्ट कर देगा- प्रतिवादियों को अपूरणीय क्षति होगी और निर्माण करने की अनुमति नहीं देने के लिए चोट पहुंचाई वाद का संपत्ति के अनुरूप। इसके अलावा, द्वारा देय पूरी राशि प्रतिवादियों/उत्तरदाताओं को भुगतान/जमा किया गया हैवादी/अपीलार्थी के पक्ष में, कोई कारण नहीं है प्रतिवादियों के खिलाफ निषेधाज्ञा का आदेश पारित करें जब वादी/अपीलार्थी का सामना नहीं करना पड़ेगा तो उत्तरदाता /प्रतिवादियों को अनुमति देने के लिए महत्वपूर्ण चोट प्रतिवादियों को मुकदमे में निर्माण कार्य आगे बढ़ाने के लिए कहा गया है संपत्ति में। [पैरा 19] [579- ई- एच; 580- ए- ई]

1.6. सुविधा का संतुलन निषेधाज्ञा के आदेश देने के विरुद्ध है, जो यदि प्रदान किया जाता है, तो प्रतिवादियों/उत्तरदाताओं को काफी हद तक और अपूरणीय रूप से घायल और पूर्वाग्रहित करेगा। उपरोक्त कारणों से, हमारा विचार है कि वादी/अपीलकर्ता के पक्ष में निषेधाज्ञा का कोई भी

आदेश देने से इनकार करने वाले विचारण न्यायालय के आदेश की पुष्टि करने में उच्च न्यायालय पूरी तरह से उचित था। [पैरा 20] [580- एफ-जी]

1.7. जब उच्च न्यायालय के साथ- साथ विचारण न्यायालय ने अभिलेख पर सामग्री पर विचार करने और सुविधा के संतुलन पर विचार करने के बाद अपीलार्थी के पक्ष में निषेधाज्ञा देने से इनकार कर दिया और पक्षों की असुविधा और जब उच्च न्यायालय के साथ- साथ विचारण न्यायालय के इस तरह के निष्कर्ष किसी भी विकृति या मनमानेपन से ग्रस्त नहीं होते हैं, तो यह उच्च न्यायालय के साथ- साथ विचारण न्यायालय के ऐसे आदेश में हस्तक्षेप करने के लिए खुला नहीं है। [पैरा 21] [580- जी- एच; 581- ए]

1.8. विचारण न्यायालय ने निषेधाज्ञा देने से इनकार करते हुए वादी/अपीलार्थी के पक्ष में प्रतिवादियों/उत्तरदाताओं को कुछ निर्देश दिए गए। खंड संख्या। 1 और 2 इस प्रकार संपत्ति के शेष मूल्य को जमा करने के संबंध में; और अवास्तविक पोस्ट- डेट चेक के मूल्य के लिए बैंक गारंटी प्रस्तुत करने के लिए वैसा ही रहने की आवश्यकता नहीं है जैसा उनके पास है। उत्तरदाताओं द्वारा पहले से ही अनुपालन किया जा चुका है। खंड सं. 3 कि प्रतिवादी /उत्तरदाता इस पर इक्विटी का दावा नहीं करेंगे वाद की संपत्ति में किया गया निर्माण और वे वाद में निर्णय से बाध्य

रहेंगे, इसके अलावा, प्रतिवादियों/उत्तरदाताओं द्वारा निर्देशित विचारण न्यायालय, संभावित का विवरण प्रस्तुत करेगा आवासीय इकाइयों के खरीदारों को पहले से सक्षम प्राधिकारी/शहरी भूमि विक्रय। [पैरा 22] [581 बी- डी]

सिविल अपील न्यायनिर्णय: सिविल अपील सं 5127-5128/2009।

आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय, हैदराबाद के विविध अपील सं. 1297, 1298/2008 में निर्णय और आदेश दिनांक 27.04.2009 से।

आर. एफ. नरीमन, डॉ. ए. एम. सिंघवी, अखिल सिब्बल, अजय भार्गव, वनिता भार्गव (मेसर्स के लिए खेतान एंड कंपनी) अनंगा उपस्थिति के लिए भट्टाचार्य, जे. मोहन रेड्डी, बूपेंद्र महेंद्र, अरिबम गुणेश्वर शर्मा, जी. रामकृष्ण प्रसाद पार्टियाँ।

तारून चटर्जी, जे.

1. अनुमति दी गई।

2. इन दोनों अपीलों हैदराबाद में आंध्र प्रदेश के उच्च न्यायालय एक सामान्य आदेश से दायर की गई है, जिसके द्वारा उच्च न्यायालय ने हैदराबाद में दूसरे अतिरिक्त शहर सिविल न्यायाधीश के आदेश की पुष्टि की थी, कब्जे और नुकसान की वसूली के एक मुकदमे में निषेधाज्ञा के लिए दो आवेदनों पर अपीलार्थी/वादी के आग्रह पर दायर निषेधाज्ञा के लिए एक आवेदन। वादी/अपीलार्थी अपनी शिकायत में आरोप लगाया कि वे बोराबंदा,

फथेनगर, अशोक मार्ग, हैदराबाद (इसके बाद सूट संपत्ति के रूप में संदर्भित) में 67, 824.50 वर्ग गज भूमि के मालिक हैं। वादी- अपीलार्थी के साथ- साथ प्रतिवादी/उत्तरदाता ने 21 सितंबर, 2007 को एक विकास समझौते सह पावर ऑफ अटॉर्नी ईसीई इंडस्ट्रीज लिमिटेड को निष्पादित किया। उक्त समझौते के तहत, प्रतिवादी/उत्तरदाता कुल राशि का भुगतान करने के लिए सहमत हुए निम्नलिखित तरीके से 30.50 करोड़: (i) गैर-वापसी योग्य राशि के रूप में 13.50 रु करोड़। (ii) परामर्श, सलाह और सेवा का उपयोग करने के लिए 16.72 रु करोड़ सेवा कर या उक्त राशि जिसके लिए वादी/अपीलार्थी शामिल थे। (iii) भूमि की लागत 28,36,525/रु।

3. यह वादी- अपीलार्थी का मामला है कि चूंकि प्रतिवादियों/उत्तरदाताओं ने समझौते का उल्लंघन करते हुए कार्य किया था, उसी को विधिवत समाप्त कर दिया गया। विचाराधीन समझौता के कुछ उल्लंघन जैसा कि वादी/अपीलार्थी द्वारा आरोप लगाया गया है, इस प्रकार है: (i) प्रत्यर्थी संख्या 1 ने 12 दिनांकित राशि की जांच करे। 16.72 करोड़- 11 पोस्ट डेट चेक। प्रत्येक 1.40 रुपये करोड़ और एक पोस्ट- डेटेड चेक रुपये की कुल राशि के लिए 1.32 करोड़। (ii) प्रत्यर्थी ने 16.72 करोड़ रुपये की राशि के लिए बैंक गारंटी प्रस्तुत नहीं की और उक्त राशि पर देय सेवा कर का भुगतान भी नहीं किया गया। (iii) उत्तरदाता द्वारा दिए गए 12 पोस्ट डेटेड चेक में से 2- चेक का भुगतान किया गया सम्मानित किए

गए, 4 रुपये में से। प्रत्येक को प्रस्तुत करने पर 1.4 करोड़ों रुपये का अनादरित हो गए और शेष राशि के चेक प्रस्तुत नहीं किए गए। (iv) प्रत्यर्थी नं. 1 निर्माण नहीं किया स्वीकृत योजना के अनुसार। (v) उत्तरदाताओं ने बिना उसका कोई विवरण दिए तीसरे पक्ष के साथ समझौता किया। (vi) उत्तरदाता ऐसे व्यक्तियों को आवास इकाइयों को बेच रहे थे जिन व्यक्तियों को समाज के कमजोर वर्ग का सदस्य नहीं कहा जा सकता है।

4. चूँकि समझौता समाप्त करने योग्य था और वादी/अपीलार्थी द्वारा पाया गया- कि प्रतिवादी/उत्तरदाता वाद की संपत्ति की प्रकृति और चरित्र को बदलने के लिए आगे बढ़ रहे थे, वादी/अपीलार्थी द्वारा कब्जे और नुकसान की वसूली का एक मुकदमा दायर किया गया है।

5. उपरोक्त वाद में, वादी/अपीलार्थी द्वारा सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908- आदेश 39 नियम 1 और 2, सपठित धारा 151 के तहत निषेधाज्ञा के लिए दो आवेदन दायर किए गए थे। एक आवेदन में वादी/अपीलार्थी द्वारा जिस मूख्य राहत का दावा किया गया था, वह प्रतिवादी/उत्तरदाता को उस पर बनने वाली संरचनाओं सहित वाद की संपत्ति को अलग करने पर स्थानांतरित करने से रोकना था वाद की संपत्ति की प्रकृति और चरित्र को बदलने से निषेधाज्ञा देना था।

6. निषेधाज्ञा के लिए आवेदनों से निपटने के दौरान, हैदराबाद में द्वितीय अतिरिक्त सिटी सिविल जज ने वाद की संपत्ति में प्रतिवादियों/उत्तरदाता द्वारा किए गए निर्माण की सीमा का पता लगाने के लिए एक अधिवक्ता आयुक्त नियुक्त किया था क्योंकि वादी/अपीलार्थी ने यह तर्क देना चाहा था कि वहां वाद की संपत्ति में कोई निर्माण नहीं था। विचारण न्यायालय द्वारा नियुक्त एडवोकेट कमिश्नर ने अपनी रिपोर्ट सौंपी, जो पहले से ही रिकॉर्ड में है। निषेधाज्ञा के लिए आवेदनों पर निर्णय लेते समय, विचारण न्यायालय द्वारा उक्त रिपोर्ट पर विचार किया गया और पक्षों के विद्वान अधिवक्ता को सुनने के बाद, विचारण न्यायालय प्रथम दृष्टया संतुष्ट था कि प्रतिवादियों/उत्तरदाता द्वारा पर्याप्त निर्माण किया गया और पूरा किया गया था, जो कि था उन्हें करोड़ों रुपये का निवेश करना पड़ा। विचारण न्यायालय ने इस तथ्य पर विचार करते हुए कि पर्याप्त निर्माण पूरा हो चुका था, वादी/अपीलकर्ता के पक्ष में वाद संपत्ति में कोई भी आगे निर्माण करने से निषेधाज्ञा का आदेश देने से इनकार कर दिया, लेकिन निषेधाज्ञा के आवेदनों को निम्नलिखित के साथ निपटाया गया: स्थितियाँ:-

1) प्रतिवादी/उत्तरदाता को संपत्ति का शेष मूल्य, जो लगभग 28,00,000/- रुपये है, एक महीने के भीतर न्यायालय में जमा करना होगा।

2) यह कि वह अप्राप्त उत्तर दिनांकित चेकों के मूल्य के लिए बैंक गारंटी प्रस्तुत करेगा, और आज से एक महीने के भीतर बाउंस हुए चार चेकों के मूल्य का भुगतान/जमा करेगा।

3) कि प्रतिवादी/ उत्तरदाता भूमि में किए गए निर्माण पर इक्विटी का दावा नहीं करेंगे और वे मुकदमे में निर्णय से बंधे हैं। प्रतिवादी/उत्तरदाता आवासीय इकाइयों के संभावित खरीदारों का विवरण सक्षम प्राधिकारी/शहरी भूमि सीमा को अग्रिम रूप से प्रस्तुत करेंगे, और संभावित खरीदारों को यह स्पष्ट किया जाना चाहिए कि उनकी खरीदारी मुकदमे के परिणाम के अधीन है। जैसा भी मामला हो, बिक्रय समझौते या बिक्रीय विलेख में एक विशिष्ट पाठ।

7. विचारण न्यायालय के आदेश से व्यथित होकर, वादी/अपीलकर्ता द्वारा हैदराबाद में आंध्र प्रदेश के उच्च न्यायालय के समक्ष दो अपीलें दायर की गईं, जिसमें आक्षेपित आदेश द्वारा, निर्माण के प्रश्न पर विचारण न्यायालय के आदेश की पुष्टि की गई थी। वाद की संपत्ति, लेकिन विचारण न्यायालय के आदेश में क्लॉज नंबर 1 और 2, जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, के संबंध में विचारण न्यायालय द्वारा दिए गए निर्देशों को रद्द कर दिया गया है। ये समवर्ती आदेश हैं, जो अब इन अपीलों में हमारे सामने चुनौती के अधीन हैं।

8. इस मामले की स्वीकृति के समय, प्रतिवादियों/उत्तरदाता द्वारा कैविएट पहले ही दायर की जा चुकी थी। मामले को ध्यान में रखते हुए, हमने मामले की सुनवाई 22 जुलाई, 2009 को तय की। योग्यता के आधार पर याचिकाओं की सुनवाई करते हुए, वादी/अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री आरएफ नरीमन ने हमें रिपोर्ट के लिए आमंत्रित किया। एडवोकेट कमिश्नर ने और हमें इसके बारे में बताने के बाद, यह तर्क देने की कोशिश की कि वास्तव में, प्रतिवादियों/उत्तरदाता द्वारा कोई निर्माण नहीं किया गया है और इसलिए, स्वीकृत तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि समझौता, पहले ही रद्द कर दिया गया है, प्रतिवादियों/उत्तरदाताओं को वाद की संपत्ति पर निर्माण कार्य आगे बढ़ाने की अनुमति नहीं दी जा सकती और इसलिए निषेधाज्ञा के आवेदन की अनुमति दी जानी चाहिए। दूसरी ओर, प्रतिवादियों/उत्तरदाता की ओर से पेश विद्वान वरिष्ठ वकील डॉ. एएम सिंघवी ने हमें एडवोकेट कमिश्नर की रिपोर्ट और रिकॉर्ड पर मौजूद अन्य सामग्री भी दिखाई और साथ ही, हाल की तस्वीरें भी पेश कीं, जिन्हें पेश नहीं किया गया था। नीचे के न्यायालयों में और तर्क दिया कि उच्च न्यायालय का विचारण न्यायालय के आदेशों की पुष्टि करना पूरी तरह से उचित था, अन्य बातों के साथ-साथ प्रथम दृष्टया यह मानना कि वाद की संपत्ति में पहले से ही पर्याप्त निर्माण किया गया है, जिसके लिए प्रतिवादियों/उत्तरदाता ने बड़ी राशि का निवेश किया है। पैसा

और मामले को देखते हुए, इस स्तर पर निषेधाज्ञा देने का सवाल ही नहीं उठता।

9. पक्षों के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता को सुनने के बाद और एडवोकेट कमिश्नर की रिपोर्ट और उच्च न्यायालय के साथ- साथ विचारण न्यायालय के आक्षेपित आदेश, निषेधाज्ञा के लिए आवेदन और उस पर दायर जवाबी कार्रवाई के बाद, हम प्रथम पक्ष के थे। प्रथमदृष्टया देखें कि इन अपीलों पर अंतिम रूप से गुण- दोष के आधार पर निर्णय लेने से पहले, न्याय का उद्देश्य वाद की संपत्ति की वास्तविक स्थिति का पता लगाना होगा और इसी कारण से, हमने अपने आदेश दिनांक 23 जुलाई, 2009 द्वारा इस न्यायालय से एक अधिवक्ता आयुक्त नियुक्त किया है। जो वाद संपत्ति का निरीक्षण कर निम्नलिखित बिंदुओं पर 27 जुलाई 2009 तक रिपोर्ट प्रस्तुत करेंगे:-

i) क्या वाद संपत्ति के विभिन्न ब्लॉकों पर निर्माण किया गया है और कितने ब्लॉक अभी भी खाली हैं?

ii) यदि निर्माण किए गए हैं, तो ऐसे निर्माणों की प्रकृति और सीमा क्या है?

iii) क्या ऐसे निर्माणों को ठोस निर्माण कहा जा सकता है या नहीं;

iv) क्या सूट संपत्ति के कुछ ब्लॉकों में निर्माण पूरा हो चुका है और ऐसे ब्लॉकों में निर्मित फ्लैट उपयोग और कब्जे के लिए तैयार हैं;

v) स्थानीय विशेषताओं को भी देखना।

10. तदनुसार, विद्वान अधिवक्ता आयुक्त ने घटनास्थल का दौरा किया और अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की, जिसे मुख्य मामले के साथ विचार के लिए लिया गया। एडवोकेट कमिश्नर की रिपोर्ट को रिकॉर्ड में रखा जा सकता है।

11. वादी- अपीलकर्ता की ओर से विद्वान वरिष्ठ वकील श्री नरीमन ने प्रस्तुत किया कि इस न्यायालय द्वारा नियुक्त अधिवक्ता आयुक्त द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट से भी यह स्पष्ट होगा कि वाद की संपत्ति में पर्याप्त निर्माण नहीं किया गया है। जबकि विद्वान वरिष्ठ वकील डॉ. सिंघवी ने भी हमारा ध्यान इस न्यायालय के अधिवक्ता आयुक्त की रिपोर्ट की ओर आकर्षित किया है और प्रस्तुत किया है कि इसमें कोई संदेह नहीं हो सकता है कि प्रतिवादियों/उत्तरदाता द्वारा पहले से ही एक बड़ा निर्माण किया गया है, जिसके लिए एक विशाल निर्माण किया गया है। धनराशि का निवेश पहले ही किया जा चुका है। इसलिए, वाद की संपत्ति में प्रतिवादियों/उत्तरदातायो द्वारा किए गए निर्माण की सीमा के सवाल पर, हमने उच्च न्यायालय के साथ- साथ विचारण न्यायालय के निष्कर्षों और इस न्यायालय में विद्वान अधिवक्ता आयुक्त द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट पर भी विचार किया है। उच्च न्यायालय के साथ- साथ विचारण न्यायालय ने भी विचारण न्यायालय द्वारा नियुक्त एडवोकेट कमिश्नर की रिपोर्ट का अध्ययन करने के बाद पाया कि मुकदमे की संपत्ति में पर्याप्त निर्माण पहले ही किया जा चुका है। चूँकि

विद्वान अधिवक्ता आयुक्त की रिपोर्ट पर किसी भी पक्ष द्वारा कोई आपत्ति नहीं उठाई गई, हम इसे बिना किसी आपत्ति के स्वीकार करते हैं और निर्देश देते हैं कि इसे रिकॉर्ड पर रखा जा सकता है।

12. इस न्यायालय के निर्णयों की श्रृंखला से अब यह अच्छी तरह से तय हो गया है कि जब दो न्यायालयों ने समवर्ती रूप से निषेधाज्ञा के आवेदन को खारिज कर दिया, तो तीसरे न्यायालय के लिए उक्त समवर्ती निष्कर्षों में हस्तक्षेप करना तब तक खुला नहीं होगा जब तक कि इसे ध्यान में नहीं लाया जाता है। तीसरे न्यायालय का कहना है कि ऐसे निष्कर्ष विकृत या मनमाने हैं। जहां तक वाद की संपत्ति पर निर्माण के संबंध में विचारण न्यायालय के निष्कर्षों का सवाल है, हम निर्माण के प्रश्न पर इसके कथित निष्कर्षों पर नजर डालें, जो इस प्रकार हैं:-

"उपरोक्त परिस्थितियों के आलोक में, मुझे लगता है कि, पहले से ही आयुक्त की रिपोर्ट के अनुसार और उनके द्वारा उत्पादित तस्वीरों के अनुसार, प्रमुख निर्माण कार्य शुरू किया गया और पूरा किया गया, इसके लिए प्रतिवादी को करोड़ों रुपये का निवेश करना पड़ा होगा।"

13. जहां तक निर्माण की सीमा के सवाल पर उच्च न्यायालय के निष्कर्षों का सवाल है, यह भी उच्च न्यायालय का निष्कर्ष है कि प्रतिवादियों/उत्तरदाता ने पहले ही कब्जा कर लिया है और पर्याप्त निर्माण

किया है, जैसा कि स्पष्ट होगा रिकॉर्ड और एडवोकेट कमिश्नर की रिपोर्ट से भी, जिसे विचारण न्यायालय द्वारा नियुक्त किया गया था। वाद की संपत्ति पर निर्माण की सीमा के सवाल पर उच्च न्यायालय के साथ- साथ विचारण न्यायालय द्वारा निकाले गए तथ्यों के ये दो समवर्ती निष्कर्ष हैं। फिर भी, वाद की संपत्ति में निर्माण के सवाल पर संतुष्ट होने के लिए, जैसा कि पहले उल्लेख किया गया है, हमने एक अधिवक्ता आयुक्त नियुक्त किया, जिसने अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की।

14. हमारे द्वारा नियुक्त अधिवक्ता आयुक्त की रिपोर्ट की सावधानीपूर्वक जांच की है, जिसमें से निम्नलिखित बिंदुओं पर ध्यान दिया जा सकता है:

"4. प्रतिवादी/उत्तरदाताओं के वकील ने परियोजना की साइट योजना का लेआउट प्रदान किया था। मुख्य रूप से, पूरी परियोजना को 8 ब्लॉकों में विभाजित किया गया है। 8 ब्लॉकों के निर्माण की योजना अधिकारियों द्वारा अनुमोदित है।"

परियोजना की अनुमोदित साइट योजना की एक फोटोकॉपी अनुबंध सी- 2 के रूप में संलग्न है। प्रत्येक ब्लॉक को विभिन्न पंक्तियों में विभाजित किया गया है। प्रत्येक ब्लॉक के लिए पंक्तियों की संख्या में कोई समानता नहीं है। कुछ ब्लॉक में अधिक पंक्तियाँ होती हैं और कुछ ब्लॉक में कम पंक्तियाँ होती हैं। ब्लॉकों को संलग्नक सी- 3 के रूप में संलग्न साइट प्लान

में क्रमांकित किया गया है। बेहतर समझ के लिए और ब्लॉकों में क्षेत्रों के बेहतर विवरण के लिए, मैंने साइट प्लान में प्रत्येक ब्लॉक में पंक्तियों के लिए अलग-अलग नंबर दिए थे। लेआउट इस प्रकार है:

ब्लॉक- I	2 पंक्तियाँ (60 अपार्टमेंट)	295
ब्लॉक- II	2 पंक्तियाँ (150 अपार्टमेंट)	
ब्लॉक- III	2 पंक्तियाँ (85 अपार्टमेंट)	
ब्लॉक- IV	2 पंक्तियाँ (330 अपार्टमेंट)	
ब्लॉक- V	2 पंक्तियाँ (385 अपार्टमेंट)	1, 555
ब्लॉक- VI	2 पंक्तियाँ (240 अपार्टमेंट)	अपार्टमेंट
ब्लॉक- VII	2 पंक्तियाँ (300 अपार्टमेंट)	
ब्लॉक- VIII	2 पंक्तियाँ (300 अपार्टमेंट)	

5. यह कहा गया है कि प्रत्येक ब्लॉक में भूतल (कार पार्क) + 5 मंजिलें होंगी।

15. विद्वान अधिवक्ता आयुक्त की रिपोर्ट के अवलोकन से पता चलता है कि 8 ब्लॉकों में वाद की संपत्ति में बनाए जाने वाले 1800 फ्लैटों में से, त्रिकोणीय क्षेत्र में केवल 295 अपार्टमेंट में, काम शुरू नहीं किया गया है, जबकि बाकी 1,555 में 5 ब्लॉकों में अपार्टमेंट, विभिन्न चरणों में काम प्रगति पर है। इसलिए, इस न्यायालय में दायर अधिवक्ता आयुक्त की रिपोर्ट

के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि वाद की संपत्ति पर निर्माण के मामले में पर्याप्त प्रगति हुई है क्योंकि यह स्पष्ट है कि इस तरह का पर्याप्त निर्माण कम से कम 50% पूरा हो चुका है। सूट संपत्ति के आयताकार टुकड़े जबकि ब्लॉक संख्या VII में पंक्ति संख्या 3 से 6 को छोड़कर ब्लॉक IV से VIII के लिए काम चल रहा है, जहां लगभग 2 मंजिल की ऊंचाई तक मिट्टी का ढेर है और ग्रेनाइट रॉक कट के बोल्टर भी हैं क्षेत्र में पड़े समान आकार के आयताकार टुकड़ों में। रिपोर्ट से यह भी पता चला कि पंक्ति संख्या 1 और में निर्माण पूरा हो चुका है

16. इसके अलावा, ब्लॉक नंबर VIII की पंक्ति संख्या 1 और 2 की पहली, दूसरी और तीसरी मंजिल पर भी 98% काम पूरा हो चुका है। चूँकि सड़कें नहीं बनी हैं और पार्किंग उपलब्ध नहीं कराई गई है, विद्वान अधिवक्ता आयुक्त के अनुसार, खरीदार फ्लैटों पर कब्जा करने की स्थिति में नहीं होंगे। जहां तक अन्य ब्लॉकों का सवाल है, विद्वान अधिवक्ता आयुक्त का विचार था कि विवादित क्षेत्र के संबंध में युद्ध स्तर पर विशाल निर्माण गतिविधि चल रही है जिसमें ब्लॉक- IV से VIII शामिल हैं।

17. इसलिए, विचारण न्यायालय के समवर्ती निष्कर्षों और इस न्यायालय द्वारा नियुक्त अधिवक्ता आयुक्त द्वारा अपनी रिपोर्ट में निकाले गए निष्कर्षों को ध्यान में रखते हुए, हम यह नहीं मान सकते कि पर्याप्त

निर्माण किया गया है और इसलिए, श्रीमान की प्रस्तुति नरीमन ने कहा कि पर्याप्त निर्माण नहीं किया गया है, इसे स्वीकार नहीं किया जा सकता।

18. इसे ध्यान में रखते हुए, अब इस बात पर विचार करें कि क्या वादी- अपीलकर्ता को निषेधाज्ञा का आदेश नहीं दिए जाने की स्थिति में पर्याप्त चोट का सामना करना पड़ेगा। जैसा कि यहां पहले उल्लेख किया गया है, प्रतिवादियों/उत्तरदाताओं द्वारा वादी- अपीलकर्ता के साथ विकास समझौता- सह- सामान्य पावर ऑफ अटॉर्नी में प्रवेश किया गया था और नियम और शर्तों के अनुसार, पार्टियां इस बात पर सहमत हुईं कि रुपये की राशि। कंसल्टेंसी की सर्विस के लिए 16.72 करोड़ के अलावा 13.50 करोड़ रुपये चुकाने पड़े। 28,36,175/- की लागत आई, जो कि रु. 30.50 करोड़ आगे यह सहमति हुई कि सहमत राशि के भुगतान के बाद ही आवश्यक दस्तावेजों को निष्पादित किया जाएगा। इसके अलावा, समझौते के तहत, प्रतिवादियों/उत्तरदाताओं को चार चेकों में भुगतान की गई बताई गई राशि के संबंध में बैंक गारंटी प्रस्तुत करनी थी। वादपत्र के साथ- साथ निषेधाज्ञा के लिए आवेदन में, वादी- अपीलकर्ता द्वारा यह आरोप लगाया गया था कि प्रतिवादी/उत्तरदाता पहली किस्त का भुगतान करने के बाद, निषेधाज्ञा के आदेश के कारण सहमति के अनुसार शेष किस्तों का भुगतान करने में विफल रहे थे। वादी/अपीलकर्ता द्वारा प्रतिवादियों/उत्तरदाताओं के खिलाफ हैदराबाद में आंध्र प्रदेश के उच्च न्यायालय में दायर एक रिट याचिका में। यह सच है कि प्रतिवादी/उत्तरदाता पहली किस्त का भुगतान करने के बाद,

समझौते के तहत निर्दिष्ट समय के भीतर देय अन्य किस्तों का भुगतान करने में विफल रहे थे, लेकिन यह एक स्वीकृत स्थिति है कि, हालांकि, देर से जमा किया गया था, लेकिन पूरी राशि समझौते के तहत पहले ही जमा कर दिया गया है और समझौते के अनुपालन में, एक बैंक गारंटी भी प्रस्तुत की गई है।

19. मामलों की स्थिति ऐसी है, अर्थात् वाद संपत्ति पर पर्याप्त निर्माण किया गया है जिसके संबंध में प्रतिवादियों /उत्तरदाताओं द्वारा करोड़ों रुपये का निवेश किया गया है और चूंकि प्रतिवादियों/उत्तरदाताओं ने शर्तों के अनुसार देय राशि का भुगतान/जमा पहले ही कर दिया है। हालांकि देर से ही सही, वादी/अपीलार्थी को समझौते के बारे में कोई जानकारी नहीं है, लेकिन हमें नहीं लगता कि अगर निषेधाज्ञा के आदेश से निर्माण कार्य नहीं रोका गया तो वादी- अपीलकर्ता को कोई बड़ी क्षति होगी। यह अच्छी तरह से तय है कि जब किसी भूमि पर निर्माण किया गया है, जो काफी परिमाण का है, और जब वादी को किसी भी महत्वपूर्ण चोट का सामना नहीं करना पड़ेगा, यदि देय पूरी राशि के भुगतान/जमा के कारण निषेधाज्ञा का कोई आदेश नहीं दिया जाता है। समझौते के तहत वादी के प्रतिवादी, हालांकि देर से ही सही, हमारा विचार है कि न्यायालय, निश्चित रूप से, दूसरे पक्ष के खिलाफ निषेधाज्ञा का आदेश पारित नहीं करेगी, जो दूसरे पक्ष को वाद की संपत्ति पर कोई भी निर्माण करने से रोकती है। वाद का निपटान. यदि अंततः, वादी- अपीलकर्ता द्वारा दायर मुकदमे का फैसला

सुनाया जाता है, तो उसे नुकसान की भरपाई की जा सकती है या प्रतिवादियों/उत्तरदाताओं को निर्माण को गिराने और वादी/अपीलकर्ता को खाली कब्जा देने का निर्देश दिया जा सकता है, जब इसके लिए किसी इक्विटी का दावा नहीं किया जा सकता है। प्रतिवादियों/उत्तरदाताओं द्वारा निर्माण। दूसरी ओर, हमारे विचार में, यदि इस स्तर पर, प्रतिवादियों/उत्तरदाताओं के खिलाफ वाद की संपत्ति में आगे निर्माण करने से निषेधाज्ञा का आदेश दिया जाता है, तो यह निस्संदेह प्रतिवादियों/उत्तरदाताओं द्वारा पहले से किए गए निर्माण को नष्ट कर देगा और वाद की संपत्ति पर निर्माण की अनुमति नहीं देने पर प्रतिवादियों/उत्तरदाताओं को अपूरणीय क्षति और चोट होगी। इसके अलावा, यहां ऊपर की गई हमारी चर्चाओं के मद्देनजर, प्रतिवादियों/उत्तरदाताओं द्वारा देय पूरी राशि वादी/अपीलकर्ता के पक्ष में भुगतान/जमा कर दी गई है, ऐसे में प्रतिवादियों/उत्तरदाताओं के खिलाफ निषेधाज्ञा का आदेश पारित करने का कोई कारण नहीं है। प्रतिवादियों/उत्तरदाताओं को वाद की संपत्ति में निर्माण कार्य आगे बढ़ाने की अनुमति देने से वादी/अपीलकर्ता को पर्याप्त क्षति का सामना नहीं करना पड़ेगा।

20. तदनुसार, हमारा विचार है कि सुविधा का संतुलन निषेधाज्ञा के आदेश देने के विरुद्ध है, जो यदि प्रदान किया जाता है, तो प्रतिवादियों/उत्तरदाताओं को काफी हद तक और अपूरणीय रूप से घायल और पूर्वाग्रहित करेगा। उपरोक्त कारणों से, हमारा विचार है कि

वादी/अपीलकर्ता के पक्ष में निषेधाज्ञा का कोई भी आदेश देने से इनकार करने वाले विचारण न्यायालय के आदेश की पुष्टि करने में उच्च न्यायालय पूरी तरह से उचित था।

21. इसके अलावा, हमारे विचार में, जब उच्च न्यायालय के साथ-साथ विचारण न्यायालय ने रिकॉर्ड पर सामग्री के विचार के आधार पर और पार्टियों की सुविधा और असुविधा के संतुलन पर विचार करने के बाद वादी/अपीलकर्ता के पक्ष में निषेधाज्ञा देने से इनकार कर दिया था। और जब उच्च न्यायालय के साथ-साथ विचारण न्यायालय के ऐसे निष्कर्ष किसी विकृति या मनमानी से ग्रस्त नहीं होते हैं, तो इस न्यायालय के लिए उच्च न्यायालय के साथ-साथ विचारण न्यायालय के ऐसे आदेश में हस्तक्षेप करना खुला नहीं है।

22. हालाँकि, इस मामले का एक और पहलू भी है। जैसा कि यहां पहले उल्लेख किया गया है, विचारण न्यायालय ने वादी/अपीलकर्ता के पक्ष में निषेधाज्ञा देने से इनकार करते हुए, प्रतिवादियों/ उत्तरदाताओं को कुछ निर्देश दिए हैं, जिन्हें यहां पहले ही नोट किया जा चुका है। इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि खंड संख्या 1 और 2 का प्रतिवादियों/ उत्तरदाताओं द्वारा पहले ही अनुपालन किया जा चुका है, उन खंडों के बने रहने की आवश्यकता नहीं है। जहां तक खंड संख्या 3 का संबंध है, हमें ऐसा प्रतीत होता है कि उक्त खंड बना रहना चाहिए, अर्थात्, प्रतिवादी/उत्तरदाता

वाद की संपत्ति में किए गए निर्माण पर इक्विटी का दावा नहीं करेंगे और वे निर्णय से बाध्य होंगे। इसके अलावा, प्रतिवादी/उत्तरदाता, विचारण न्यायालय के निर्देशानुसार, आवासीय इकाइयों के संभावित खरीदारों का विवरण सक्षम प्राधिकारी/शहरी भूमि सीमा को अग्रिम रूप से प्रस्तुत करेंगे क्योंकि संभावित खरीदारों को यह स्पष्ट किया जाना चाहिए कि उनकी खरीद विषयाधीन है जैसा भी मामला हो, बिक्रय समझौते या बिक्रय विलेख में एक 'विशिष्ट विवरण' बनाकर मुकदमे के परिणाम पर विचार किया जा सकता है।

23. यहां ऊपर की गई हमारी चर्चाओं के मद्देनजर, हम इन अपीलों में कोई योग्यता नहीं पाते हैं।

24. हालाँकि, हम यह स्पष्ट करते हैं कि इन दो अपीलों पर निर्णय लेते समय हमने जो भी टिप्पणियाँ की हैं, वे वाद की योग्यताओं पर निर्णय लेने में विचारण न्यायालय के रास्ते में नहीं आएंगी और यह भी स्पष्ट किया जाता है कि विचारण न्यायालय ऐसा नहीं करेगा। निषेधाज्ञा के आवेदन पर निर्णय लेते समय इस आदेश या उच्च न्यायालय में की गई किसी भी टिप्पणी या निष्कर्ष से प्रभावित होना।

25. वर्तमान मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, हम विचारण न्यायालय को निर्देश देते हैं कि वह वाद को जल्द से जल्द निपटाए, अधिमानतः प्रतिवादियों/उत्तरदाताओं द्वारा लिखित बयान

दाखिल करने की तारीख से छह महीने के भीतर। प्रतिवादियों/उत्तरदाताओं को इस तिथि से चार सप्ताह के भीतर अपना लिखित बयान दाखिल करने का निर्देश दिया जाता है, यदि इस बीच उन्होंने अपना लिखित बयान दाखिल नहीं किया है।

26. इस प्रकार अपीलें खारिज की जाती हैं। लागत के रूप में कोई ऑर्डर नहीं होगा।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी शशी (आर.जे.एस.) द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण: 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 उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।