

इयूटशे पोस्ट बैंक होम फाइनेंस लिमिटेड

बनाम

तादुडी श्रीधर और अन्य

(सिविल अपील संख्या 2691/2011)

29 मार्च, 2011

[आर. वी. रवींद्रन और ए. के. पटनायक, जे. जे.]

मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 -एस. 11-मध्यस्थता समझौते के लिए एक गैर-पक्ष की याचिका-दूसरे प्रतिवादी डेवलपर और बहु मंजिला अपार्टमेंट के निर्माण के लिए भूमि के मालिकों के बीच विकास समझौता-पहले प्रतिवादी एक अपार्टमेंट खरीदना चाहता था और ऐसे उद्देश्य के लिए अपीलकर्ता से आवास ऋण लिया-भूमि-मालिक और डेवलपर ने एक अधूरे अपार्टमेंट के संबंध में पहले प्रतिवादी के पक्ष में एक पंजीकृत बिक्री विलेख निष्पादित किया-पहले प्रतिवादी को एक निर्माण समझौते के तहत डेवलपर को अधूरे अपार्टमेंट का निर्माण सौंपा गया जिसमें एक मध्यस्थता खंड था-पहले प्रतिवादी और डेवलपर के बीच विवाद-पहले प्रतिवादी ने दिनांक 21-2-2008 के निर्माण समझौते में निहित मध्यस्थता खंड को लागू किया और बाद में याचिका दायर की। 11 - उक्त याचिका में, अपीलकर्ता को विकासकर्ता के साथ एक प्रतिवादी के रूप में भी शामिल किया गया था-उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायाधीश के नामित ने आवेदन

यू/एस की अनुमति दी। 11 और एक एकमात्र मध्यस्थ नियुक्त किया-क्या मध्यस्थता खंड वाले दिनांकित निर्माण समझौते के लिए एक गैर-पक्षकार, अपीलकर्ता को इस तरह के मध्यस्थता के लिए एक पक्षकार के रूप में शामिल किया जा सकता है-आयोजित, नहीं-यदि कोई व्यक्ति जो मध्यस्थता समझौते का पक्षकार नहीं है, उसे याचिका में एक पक्षकार के रूप में शामिल किया जाता है। 11, न्यायालय को या तो ऐसे पक्षकार को पक्षकारों की श्रेणी से हटा देना चाहिए, या मध्यस्थ की नियुक्ति करते समय यह स्पष्ट करना चाहिए कि मध्यस्थ की नियुक्ति केवल मध्यस्थता समझौते के पक्षकारों के बीच विवादों का निर्णय करने के लिए की गई है-तत्काल मामले में, अपीलकर्ता और प्रथम प्रतिवादी के बीच एक अनुबंध में एक मध्यस्थता समझौते के अस्तित्व ने प्रथम प्रतिवादी को विकासकर्ता के साथ अपने विवादों के संबंध में मध्यस्थता के लिए एक पक्षकार के रूप में अपीलकर्ता को शामिल करने में सक्षम नहीं बनाया।¹¹ अपीलकर्ता के खिलाफ गलत धारणा बनाई गई थी क्योंकि वह दिनांकित निर्माण समझौते का पक्षकार नहीं था-उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायाधीश के नामित आदेश ने जहां तक अपीलकर्ता का संबंध है, एम भाग को अलग कर दिया।

दूसरे प्रतिवादी-विकासकर्ता ने स्वतंत्र घरों और बहुमंजिला अपार्टमेंटों के निर्माण के लिए भूमि के मालिकों के साथ एक विकास समझौता किया। पहला उत्तरदाता एक अपार्टमेंट खरीदना चाहता था। अपीलकर्ता ने अपार्टमेंट की खरीद के लिए प्रथम प्रतिवादी को निम्नलिखित शर्तों के साथ आवास

ऋण स्वीकृत किया एक ऋण समझौता। भूमि-मालिकों और विकासकर्ता ने एक अधूरे अपार्टमेंट के संबंध में पहले प्रतिवादी के पक्ष में एक पंजीकृत बिक्री विलेख निष्पादित किया। प्रथम प्रत्यर्थी ने एक मध्यस्थता खंड वाले दिनांक 21.2.2008 के निर्माण समझौते के तहत डेवलपर को अधूरे अपार्टमेंट का निर्माण सौंपा।

अपार्टमेंट के निर्माण और वितरण में कथित देरी को देखते हुए, पहले प्रतिवादी ने डेवलपर के खिलाफ हर्जाने की मांग की। जैसे ही विकासकर्ता ने अनुपालन करने से इनकार कर दिया, पहले प्रतिवादी ने दिनांक 21.2. 2008 के निर्माण समझौते में निहित मध्यस्थता खंड का आह्वान किया और बाद में यू/एस के तहत याचिका दायर की।¹¹ मध्यस्थ की नियुक्ति के लिए। उक्त याचिका में, अपीलकर्ता को विकासकर्ता के साथ एक प्रतिवादी के रूप में भी शामिल किया गया था। उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायाधीश के पदनाम ने यू/एस आवेदन की अनुमति दी।¹¹ और एक एकमात्र मध्यस्थ नियुक्त किया।

तत्काल अपील में, वह प्रश्न जो उठा। विचार के लिए यह था कि क्या अपीलकर्ता गैर-पक्षकार मध्यस्थता खंड वाले दिनांक 21.2.2008 के निर्माण समझौते को इस तरह के मध्यस्थता के लिए एक पक्ष के रूप में शामिल किया जा सकता है।

अपील को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया

1.1. यदि 'एक्स' दो अनुबंधों में प्रवेश करता है, एक बी 'एम' के साथ और दूसरा 'ओ' के साथ, प्रत्येक में एक मध्यस्थता खंड होता है जो संबंधित अनुबंध के तहत उत्पन्न होने वाले विवादों के निपटारे का प्रावधान करता है, तो 'एम' के संबंध में 'एम' के खिलाफ 'एक्स' द्वारा मध्यस्थता के दावे में, 'एक्स' 'डी' को लागू नहीं कर सकता है। एक पक्ष इस आधार पर कि 'एक्स' और 'डी' के बीच समझौते में एक मध्यस्थता खंड है। [पैरा 12) [687-जी-एच; 688-ए]

1.2. मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 की खंड 11 के तहत याचिका के पक्षों के बीच एक मध्यस्थता समझौते का अस्तित्व और मध्यस्थता के लिए संदर्भित किए जाने वाले विवादों का अस्तित्व अधिनियम की खंड 11 के तहत एक मध्यस्थ की नियुक्ति के लिए पूर्ववर्ती शर्तें हैं। एक विवाद को केवल तभी उत्पन्न होने के लिए कहा जा सकता है जब मध्यस्थता समझौते का एक पक्ष मध्यस्थता समझौते के लिए दूसरे पक्ष के खिलाफ दावा/मांग करता है या दावा करता है और दूसरा पक्ष ऐसे दावे या मांग को अस्वीकार/अस्वीकार करता है। यदि किसी मध्यस्थता समझौते का कोई पक्षकार, अधिनियम की खंड 11 के तहत एक याचिका दायर करता है जो मध्यस्थता समझौते में दूसरे पक्ष को शामिल करता है और साथ ही प्रतिवादी के रूप में मध्यस्थता समझौते के लिए एक गैर-पक्षकार भी है, और न्यायालय केवल गैर-पक्ष को हटाए या बाहर किए बिना एक मध्यस्थ की नियुक्ति करता है, तो प्रभाव यह होगा कि

अधिनियम की खंड 11 के तहत याचिका के सभी पक्षकार (मध्यस्थता समझौते के गैर-पक्षकार सहित) मध्यस्थता के पक्षकार होंगे। यह अनुबंध और कानून के विपरीत होगा। यदि कोई व्यक्ति जो मध्यस्थता समझौते का पक्षकार नहीं है, उसे खंड के तहत याचिका में पक्षकार के रूप में शामिल किया जाता है।¹¹ अधिनियम के अनुसार, न्यायालय को या तो इसे हटा देना चाहिए। पक्षकारों के समूह से पक्षकार; या मध्यस्थ की नियुक्ति करते समय यह स्पष्ट करते हैं कि मध्यस्थ की नियुक्ति केवल 'मध्यस्थता सहमति के लिए ए पक्षों के बीच विवादों को तय करने के लिए' की जाती है।' [पैरा 13) [688-बी-ई]

जगदीश चंदर बनाम रमेश चंदर 2007 (5) एस. सी. सी. 719:2007 (5) एस. सी. आर. 720; योगी अग्रवाल बनाम इंस्पिरेशन क्लोथ्स एंड यू 2009 (1) धारा 372:2008 (16) एस. सी. आर. 895; एस. एन. प्रसाद बी बनाम मोनेट फाइनेंस लिमिटेड (2011) 1 सेकण्ड 320:2010 (13) एस. आर. 207-पर भरोसा किया।

2.1. तत्काल मामले में, मध्यस्थ की नियुक्ति की मांग करने के लिए पहले प्रतिवादी द्वारा जिस मध्यस्थता समझौते पर भरोसा किया गया था, वह निर्माण समझौते सी दिनांकित 21.2.2008 का खंड (7) है। अपीलकर्ता मध्यस्थता समझौते वाले दिनांकित 21.2.2008 के उक्त निर्माण समझौते का पक्षकार नहीं था। इसमें कोई संदेह नहीं है कि ऋणकर्ता के रूप में प्रथम

प्रत्यर्थी और लेनदार के रूप में अपीलकर्ता के बीच दिनांकित ऋण समझौते में भी एक मध्यस्थता खंड (अनुच्छेद 11 के अनुसार) शामिल है जो मध्यस्थता द्वारा उक्त ऋण समझौते के संबंध में विवादों के समाधान का प्रावधान करता है। लेकिन विकासकर्ता ऋण का पक्षकार नहीं था विकासकर्ता और अपीलकर्ता के बीच कोई मध्यस्थता समझौता नहीं है। प्रथम प्रत्यर्थी और विकासकर्ता के बीच ई विवादों को ऋण समझौते के अनुच्छेद 11 के तहत मध्यस्थता नहीं की जा सकती है। प्रथम प्रत्यर्थी ने निर्माण समझौते (प्रथम प्रत्यर्थी और विकासकर्ता के बीच) के खंड 7 में निहित मध्यस्थता समझौते का आह्वान किया, न कि ऋण समझौते (अपीलकर्ता और प्रथम प्रत्यर्थी के बीच) के खंड 11 में निहित मध्यस्थता समझौते का। अपीलकर्ता और प्रत्यर्थी के बीच एक अनुबंध में एक मध्यस्थता समझौते का अस्तित्व, पहले को सक्षम नहीं करेगा। विकासकर्ता के साथ अपने विवादों के संबंध में मध्यस्थता के लिए एक पक्ष के रूप में अपीलकर्ता जी को शामिल करने के लिए प्रतिवादी। [पैरा 14) [688 - एफ - एच; · 689-ए-सी],।

2.2. प्रथम प्रत्यर्थी स्पष्ट रूप से अपीलकर्ता को उसकी एच. 678 सर्वोच्च न्यायालय रिपोर्ट [2011] 5 एस. सी. आर. के संबंध में मध्यस्थता के लिए एक पक्ष के रूप में शामिल नहीं कर सकता है। विकासकर्ता के खिलाफ उसके द्वारा किए गए दावों से उत्पन्न होने वाले विवाद, जो निर्माण समझौते के खंड (7) द्वारा कवर किए गए हैं। अधिनियम की खंड

11 के तहत याचिका में संदर्भित विवाद डेवलपर के खिलाफ पहले प्रतिवादी के दावों से संबंधित हैं। यह भी हालांकि सच है कि इसमें अपीलकर्ता का संदर्भ है। विवाद (बी), (ई) और (एफ) और उन 'विवादों' में विकासकर्ता और अपीलकर्ता के बीच मिलीभगत का संदर्भ। प्रथम प्रतिवादी ने यह भी आरोप लगाया है कि अपीलकर्ता ने विकासकर्ता को भुगतान जारी करके ग प्रगति और निर्माण के बारे में जमीनी वास्तविकताओं को सत्यापित किए बिना और उसे सूचित किए बिना, विश्वास का भंग किया था और इसलिए पहले प्रतिवादी की वित्तीय और मानसिक पीड़ा के साथ-साथ कानूनी और अन्य खर्चों के लिए मुआवजे का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी था। अधिनियम की खंड 11 के तहत याचिका दायर करने से पहले अपीलकर्ता के खिलाफ ऐसा दावा कभी नहीं किया गया था, और न ही पहले प्रतिवादी ने किसी भी समय अपीलकर्ता के खिलाफ ऐसे दावों के संबंध में मध्यस्थता की मांग की थी। अपीलकर्ता के खिलाफ उक्त दावों को प्रथम प्रत्यर्थी और विकासकर्ता के बीच निर्माण समझौते के खंड (7) के अनुसरण में ई मध्यस्थता में मध्यस्थता नहीं की जा सकती है। [पैरा 15] [689-सी-जी]

2.3. प्रथम प्रत्यर्थी ने अपीलकर्ता के खिलाफ कोई दावा करने के लिए कोई नोटिस या मांग जारी नहीं की और न ही उसने यह दावा करते हुए कोई नोटिस जारी किया कि अपीलकर्ता विकासकर्ता द्वारा अपने दायित्वों के गैर-प्रदर्शन के परिणामों के लिए उत्तरदायी है। न ही प्रथम

प्रत्यर्थी ने मध्यस्थता के लिए किसी भी विवाद के संदर्भ की मांग करते हुए अपीलकर्ता को कोई नोटिस जारी किया। इसलिए यह नहीं कहा जा सकता है कि जब अधिनियम की खंड 11 के तहत याचिका दायर की गई थी, तब पहले प्रतिवादी और अपीलकर्ता के बीच कोई विवाद था। यहां तक कि अधिनियम की खंड 11 के तहत आवेदन में भी ऋण समझौते के खंड संख्या (11) का कोई संदर्भ नहीं है जिसमें ऋणदाता के रूप में अपीलकर्ता और उधारकर्ता के रूप में पहले प्रतिवादी के बीच उत्पन्न होने वाले विवादों के संबंध में मध्यस्थता समझौता शामिल है। ऋण समझौते के संबंध में कोई दावा या विवाद नहीं है। प्रथम प्रत्यर्थी ने अपीलकर्ता के साथ किसी भी विवाद का निर्णय लेने के लिए ऋण समझौते के खंड (11) को लागू नहीं किया है। [पैरा 16] [689-एच] [690-ए-सी]

2.4. यदि प्रथम प्रत्यर्थी, विकासकर्ता और अपीलकर्ता के बीच त्रिपक्षीय समझौते में कोई मध्यस्थता खंड होता और यदि प्रथम प्रत्यर्थी ने ऐसे त्रिपक्षीय समझौते के संदर्भ में विकासकर्ता और अपीलकर्ता दोनों के खिलाफ दावा किया होता या विवाद उठाए होते, तो स्थिति अलग होती। लेकिन ऐसी बात नहीं है। इसलिए अपीलकर्ता के खिलाफ अधिनियम की खंड 11 के तहत याचिका को गलत समझा गया क्योंकि अपीलकर्ता दिनांकित निर्माण समझौते का पक्षकार नहीं था। [पैरा 17] [690-डी डी-ई]

3. जहाँ तक अपीलकर्ता का संबंध है, मुख्य न्यायाधीश के पदनाम के आदेश को आंशिक रूप से अलग कर दिया जाता है। यह स्पष्ट किया जाता है कि जहाँ तक प्रथम प्रत्यर्थी और दूसरे प्रत्यर्थी (विकासकर्ता) के बीच विवादों का संबंध है, विवादित आदेश ई के तहत मध्यस्थ की नियुक्ति निर्बाध रहेगी। यह आगे स्पष्ट किया जाता है कि यह आदेश प्रथम प्रत्यर्थी द्वारा कोई दावा करने या अपीलकर्ता या अपीलकर्ता के खिलाफ कोई दावा करने या प्रथम प्रत्यर्थी के खिलाफ विवाद उठाने के रास्ते में नहीं आएगा और उनमें से कोई भी ऐसे विवादों के संबंध में मध्यस्थता का सहारा लेना चाहता है। [पैरा 18] [690-एफ-जी]

मामला कानून संदर्भ:

2007 (5) एससीआर 720	पर निर्भर	पैरा 12
2008 (16) एससीआर 895	पर निर्भर	पैरा 12
2010 (13) एस. सी. आर. 207	पर निर्भर	पैरा 12

दीवानी अपीलीय क्षेत्राधिकार न्यायपालिका दीवानी याचिका सं
2691/2011

आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय, हैदराबाद के मध्यस्थता आवेदन संख्या
91/2009 में के निर्णय और आदेश दिनांक 12.4.2010 से।

अपीलकर्ता के लिए आर. के. कपूर, संजना बाली, हरीश चंद्र पंत,
श्वेता कपूर, अनीस अहमद खान।

प्रतिवादीओं के लिए कीर्ति प्रभाकर, अनिरुद्ध पी. मयी।

न्यायालय का निर्णय आर. वी रविन्द्रन, जे. के द्वारा दिया गया।

1. अनुमति दी गई

2. दूसरे प्रतिवादी (जिसे 'डेवलपर' कहा जाता है) ने एक लेआउट में सामान्य सुविधाओं के साथ स्वतंत्र घरों और बहुमंजिला अपार्टमेंट इमारतों के निर्माण के लिए बाचुपल्ली गांव, कुतुबुल्लापुर मंडल, रंगा रेड्डी जिले में कुछ भूमि के मालिकों के साथ एक विकास समझौता किया। 'हिल काउंटी टाउनशिप' के रूप में जाना जाता है। पहले पक्ष के रूप में भूमि मालिक, दूसरे पक्ष के रूप में डेवलपर और पहले प्रतिवादी जो तीसरे पक्ष के रूप में उसमें एक अपार्टमेंट हासिल करना चाहते थे, उन्होंने दिनांक 16.10.2006 को बिक्री के लिए एक समझौता किया, जिसके तहत भूमि मालिक एक अविभाजित हिस्सा बेचने के लिए सहमत हुए। 87 वर्ग गज के बराबर. पहले प्रतिवादी और डेवलपर के लिए कुल 16.95 एकड़ में से 1889 वर्ग फुट का एक आवासीय अपार्टमेंट बनाने पर सहमति हुई। प्रथम प्रतिवादी के लिए. भूमि, अपार्टमेंट और कार पार्किंग स्थान में अविभाजित हिस्सेदारी के लिए कुल राशि 55,89,368 रुपये पर सहमति हुई। समझौते में पूरी कीमत का भुगतान किशतों में करने पर विचार किया गया है, यानी बुकिंग पर 10%, 15.3.2008 तक सात किशतों में 85% और डिलीवरी के समय 5%।

दिनांक 16.10.2006 के उक्त समझौते के खंड (14) में मध्यस्थता द्वारा विवादों के निपटारे का प्रावधान है।

3. पहले प्रतिवादी के अनुरोध पर, अपीलकर्ता (जिसे पहले 'बीएचडब्ल्यू होम फाइनेंस लिमिटेड' के नाम से जाना जाता था) ने दिनांकित ऋण समझौते के अनुसार उक्त अपार्टमेंट की खरीद के लिए पहले प्रतिवादी को 52 लाख रुपये का आवास ऋण स्वीकृत किया था। 21.12.2006 को उधारकर्ता के रूप में पहले प्रतिवादी और ऋणदाता के रूप में अपीलकर्ता के बीच प्रवेश किया गया। उक्त ऋण समझौते में ऋण की शर्तें, ब्याज दर, परिशोधन के प्रावधान, ईएमआई के भुगतान में देरी के परिणाम, पुनर्भुगतान के लिए सुरक्षा और उधारकर्ता की सामान्य वाचाएं शामिल थीं। इसके खंड (11) में सभी विवादों (अर्थात्, सभी मामले, प्रश्न, विवाद, मतभेद और/या संबंधित और/या उल्लंघनों, समाप्ति या अमान्यता के परिणामों से उत्पन्न होने वाले दावे) के निपटारे के लिए प्रावधान किया गया है। उसके या समझौते से संबंधित) अपीलकर्ता के प्रबंध निदेशक या एकमात्र मध्यस्थ के रूप में उनके नामांकित व्यक्ति द्वारा मध्यस्थता द्वारा। पहले प्रतिवादी ने बाद में ऋण राशि को 52 लाख रुपये से घटाकर 49,78,527/- रुपये करने के लिए 29.10.2007 को अपीलकर्ता के साथ एक पूरक ऋण समझौता किया था; और उक्त ऋण उक्त ऋण समझौतों के अनुसार वितरित किया गया है।

4. यह आरोप लगाया गया है कि 21.12.2006 को पहले प्रतिवादी के रूप में उधारकर्ता, डेवलपर के रूप में गारंटर और अपीलकर्ता के रूप में ऋणदाता के बीच एक त्रिपक्षीय समझौता भी निष्पादित किया गया था, जिसके तहत यह सहमति हुई थी कि ऋण राशि अपीलकर्ता द्वारा सीधे वितरित की जानी चाहिए। डेवलपर और डेवलपर को भुगतान की गई ऐसी रकम को अपीलकर्ता द्वारा पहले प्रतिवादी को ऋण का संवितरण माना जाएगा।

5. दिनांक 16.10.2006 के बिक्री समझौते के अनुसरण में, पहले प्रतिवादी ने अपीलकर्ता के माध्यम से डेवलपर को संपूर्ण बिक्री मूल्य का भुगतान किया। इसके बाद, भूमि मालिकों और डेवलपर ने 21.2.2008 को 21,27,409/- रुपये के लिए एक पंजीकृत बिक्री विलेख निष्पादित किया, जिसमें पहले प्रतिवादी को 87 वर्ग गज के बराबर भूमि में अविभाजित हिस्सेदारी दी गई। हिल काउंटी के नैनीताल ब्लॉक की तीसरी मंजिल पर एक आरक्षित पार्किंग स्थान के साथ अर्ध-निर्मित अपार्टमेंट नंबर 3 ई के साथ। उसी दिन पहले प्रतिवादी ने दिनांक 21.2.2008 के एक निर्माण समझौते के तहत डेवलपर को अधूरे फ्लैट के निर्माण का काम सौंपा, जिसके तहत डेवलपर ने निर्माण की कुल लागत की प्राप्ति स्वीकार की, जो कि पहले से 33,22,226 रुपये है। प्रतिवादी और अपार्टमेंट का निर्माण पूरा करने और तीन महीने की छूट अवधि के साथ 16.10.2008 तक इसे पहले प्रतिवादी को सौंपने पर सहमत हुआ। पहले प्रतिवादी और डेवलपर के बीच

दिनांक 21.2.2008 के उक्त निर्माण समझौते का खंड 7 मध्यस्थता के लिए प्रदान किया गया है और नीचे दिया गया है:

"7. मध्यस्थता

ए. इस समझौते के किसी भी प्रावधान की वैधता, व्याख्या, कार्यान्वयन या उल्लंघन के संबंध में पार्टियों के बीच किसी भी विवाद की स्थिति में या समझौते की उचित समाप्ति के सवाल सहित किसी भी अन्य विवाद की स्थिति में। प्रथम पक्ष के उपाध्यक्ष द्वारा एकमात्र मध्यस्थ नियुक्त करके मध्यस्थता के माध्यम से हल किया गया। मध्यस्थ का निर्णय अंतिम और दोनों पक्षों पर बाध्यकारी होगा।

बी. मध्यस्थता की कार्यवाही मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 में निर्धारित प्रावधानों के अनुसार होगी और अधिकृत मध्यस्थता खंडों के अधीन एपी में कानूनों द्वारा शासित होगी। मध्यस्थता कार्यवाही का स्थान हैदराबाद होगा और भाषा अंग्रेजी होगी। सभी कार्यवाही हैदराबाद सीमा पर अदालतों के विशेष क्षेत्राधिकार के अधीन हैं।"

बिक्री विलेख दिनांक 21.2.2008 और निर्माण अनुबंध दिनांक 21.2.2008 के निष्पादन पर, बिक्री के लिए पूर्व समझौता दिनांक 16.10.2006 ने स्पष्ट रूप से अपनी प्रासंगिकता खो दी, क्योंकि भूमि-

मालिक बिक्री विलेख के निष्पादन पर तस्वीर से बाहर हो गए। अविभाजित शेयर और दिनांक 21.2.2008 का एक नया निर्माण समझौता डेवलपर द्वारा अपार्टमेंट के पूरा होने के संबंध में कार्यकारी था।

6. पहले प्रतिवादी ने डेवलपर को दिनांक 31.7.2009 को एक नोटिस जारी किया, जिसमें अपार्टमेंट के निर्माण और वितरण में देरी का आरोप लगाया गया और देरी की अवधि के लिए मुआवजे के रूप में प्रति माह 54,778 रुपये का भुगतान करने के लिए कहा गया, जो कि नियत तारीख से है। अपार्टमेंट के वास्तविक पूर्ण होने और वितरण की तारीख तक (16.10.2008)। डेवलपर को संबोधित दिनांक 15.9.2009 के एक अन्य पत्र द्वारा, पहले प्रतिवादी ने दिनांक 21.2.2008 के निर्माण समझौते के खंड (7) में निहित मध्यस्थता खंड को लागू किया और उनके बीच के विवादों को मध्यस्थता के लिए संदर्भित करने की मांग की। डेवलपर की ओर से कोई प्रतिक्रिया नहीं आई।

7. इसके बाद, पहले प्रतिवादी ने मध्यस्थ की नियुक्ति के लिए आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय में मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 की धारा 11 (संक्षेप में "अधिनियम") के तहत एक याचिका दायर की। उक्त याचिका में, अपीलकर्ता को पहली बार डेवलपर के साथ प्रतिवादी के रूप में शामिल करके विवाद में लाया गया था। उक्त याचिका में, पहले प्रतिवादी ने आरोप

लगाया कि डेवलपर दिनांक 21.2.2008 के निर्माण समझौते के अनुसार अपार्टमेंट को पूरा करने और वितरित करने में विफल रहा है।

उन्होंने यह भी आरोप लगाया कि डेवलपर ने अपीलकर्ता से आवास ऋण की व्यवस्था की थी; और यह कि अपीलकर्ता-ऋणदाता ने निर्माण की पर्याप्त प्रगति सुनिश्चित किए बिना और 'जमीनी वास्तविकताओं' की पुष्टि किए बिना डेवलपर को कुल ऋण राशि जारी कर दी थी और इस तरह एक ऋणदाता के रूप में अपने न्यूनतम दायित्वों और जिम्मेदारियों को पूरा करने में विफल रहा। उन्होंने तर्क दिया कि परिस्थितियों ने डेवलपर और अपीलकर्ता की ओर से मिलीभगत, धोखाधड़ी और गलत बयानी का खुलासा किया। पहले प्रतिवादी ने आगे आरोप लगाया कि एक ओर उसके और दूसरी ओर उत्तरदाताओं (डेवलपर और अपीलकर्ता) के बीच निम्नलिखित विवाद उत्पन्न हुए थे, जिन्हें मध्यस्थता द्वारा तय करने की आवश्यकता थी:

ए) डेवलपर ने संविदात्मक दायित्वों के अपने हिस्से को पूरा न करके अनुबंध का उल्लंघन किया है और इसके परिणामस्वरूप उसे और अपीलकर्ता से एकत्र की गई सभी राशियां वापस करने के लिए उत्तरदायी है, जिसमें संबंधित तारीख से मासिक छूट के साथ 24% प्रति वर्ष ब्याज भी शामिल है। वसूली से लेकर

भुगतान तक की तारीखें, इसके अलावा अपीलकर्ता द्वारा वसूला जाने वाला ब्याज और हर्जाना भी शामिल होगा।

बी) अपीलकर्ता ने निर्माण की प्रगति के बारे में जमीनी हकीकत की पुष्टि किए बिना और उसे (पहले प्रतिवादी) को सूचित किए बिना, गुप्त रूप से और जानबूझकर डेवलपर को पूरा भुगतान जारी कर दिया और इस तरह विश्वास का उल्लंघन किया और सभी परिणामों के लिए उत्तरदायी था।

ग) विश्वास के उल्लंघन और दायित्वों को पूरा न करने के मद्देनजर, डेवलपर याचिकाकर्ता द्वारा किए गए विविध व्यय और मानसिक पीड़ा के लिए 15 लाख रुपये का भुगतान करने के लिए भी उत्तरदायी था।

घ) पूरे लेनदेन के संबंध में अपीलकर्ता द्वारा जो भी मांग की जा सकती है, उसका भुगतान/प्रतिपूर्ति करने के लिए भी डेवलपर उत्तरदायी था।

ई) डेवलपर और अपीलकर्ता पहले प्रतिवादी को कानूनी और अन्य विविध शुल्कों के लिए किए गए सभी खर्चों का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी थे।

च) डेवलपर और अपीलकर्ता उसकी वित्तीय और मानसिक पीड़ा के लिए क्षतिपूर्ति करने के लिए उत्तरदायी थे।

छ) डेवलपर और अपीलकर्ता पहले प्रतिवादी को देय तिथि से भुगतान तक देय राशि पर वाणिज्यिक ब्याज दर का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी थे।

पहले प्रतिवादी ने दिनांक 21.2.2008 के निर्माण समझौते के खंड (7) पर भरोसा करते हुए, अपार्टमेंट की खरीद के संबंध में उसके और डेवलपर और अपीलकर्ता के बीच विवादों पर निर्णय लेने के लिए एकमात्र मध्यस्थ की नियुक्ति की मांग की।

8. अपीलकर्ता द्वारा उक्त याचिका का विरोध किया गया। अपीलकर्ता ने तर्क दिया कि इसका पहले प्रतिवादी और डेवलपर के बीच विवाद से कोई लेना-देना नहीं है; पहली बार, पहले प्रतिवादी ने अधिनियम की धारा 11 के तहत याचिका में अपीलकर्ता के खिलाफ आरोप लगाने का विकल्प चुना था, जाहिर तौर पर अपीलकर्ता के कारण ईएमआई के भुगतान से बचने के लिए, डेवलपर के साथ मिलीभगत की गई थी; और यह कि अधिनियम की धारा 11 के तहत याचिका इसके खिलाफ सुनवाई योग्य नहीं थी, क्योंकि विवाद पहले प्रतिवादी और डेवलपर (दूसरे प्रतिवादी) के बीच था और यह पहले प्रतिवादी द्वारा लागू मध्यस्थता समझौते का पक्ष नहीं था (यह खंड है) निर्माण अनुबंध दिनांक 21.2.2008 के 7)।

9. आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय के नामित मुख्य न्यायाधीश ने दिनांक 12.4.2010 के आक्षेपित आदेश द्वारा धारा 11 के तहत उक्त आवेदन

की अनुमति दी और उच्च न्यायालय के एक सेवानिवृत्त न्यायाधीश को एकमात्र मध्यस्थ नियुक्त किया।

विद्वान पदनाम ने पहले प्रतिवादी और दूसरे प्रतिवादी के बीच दिनांक 21.2.2008 के निर्माण समझौते और उसमें मध्यस्थता के लिए प्रावधान (7) का उल्लेख किया। उक्त आदेश में अपीलकर्ता के इस तर्क का उल्लेख नहीं था कि वह विवाद में एक पक्ष नहीं था और इसलिए धारा 11 के तहत याचिका उसके खिलाफ सुनवाई योग्य नहीं थी। आक्षेपित आदेश के मद्देनजर, अपीलकर्ता को हालांकि पहले प्रतिवादी और डेवलपर के बीच विवादों से कोई सरोकार नहीं है, फिर भी उसे मध्यस्थता में एक पक्ष बनाया गया है।

10. उक्त आदेश को अपीलकर्ता द्वारा निम्नलिखित तर्कों के साथ चुनौती दी गई है:

(i) चूंकि प्रथम प्रतिवादी और डेवलपर मध्यस्थता समझौते वाले दिनांक 21.2.2008 के निर्माण समझौते के एकमात्र पक्ष थे, इसलिए अपीलकर्ता को अधिनियम के धारा 11 के तहत याचिका में एक पक्ष के रूप में शामिल करके, उनके बीच विवाद में नहीं घसीटा जा सकता था।

(ii) मनोनीत मुख्य न्यायाधीश को मध्यस्थ नियुक्त करने का आदेश देने से पहले यह जांच करनी चाहिए थी कि अधिनियम

की धारा 11 के तहत याचिका में दोनों उत्तरदाता मध्यस्थता समझौते (दिनांक 21.2.2008 के निर्माण समझौते के खंड 7) के पक्षकार थे या नहीं। अधिनियम की धारा 11 के तहत।

आग्रह किए गए तर्कों पर, हमारे विचार के लिए यह प्रश्न उठता है कि क्या अपीलकर्ता को मध्यस्थता के लिए एक पक्ष बनाया जा सकता है, भले ही अपीलकर्ता निर्माण समझौते दिनांक 21.2.2008 के खंड (7) में निहित मध्यस्थता समझौते में एक पक्ष नहीं था।

11. इस मामले में, पहले प्रतिवादी ने अपने नोटिस दिनांक 31.7.2009 में डेवलपर के खिलाफ हर्जाने की मांग की। जैसा कि डेवलपर ने अनुपालन करने से इनकार कर दिया, पहले प्रतिवादी ने उसके और डेवलपर के बीच दिनांक 21.2.2008 के निर्माण समझौते के खंड (7) में निहित मध्यस्थता समझौते को लागू किया। इसलिए, जहां तक पहले प्रतिवादी और डेवलपर (दूसरे प्रतिवादी) के बीच विवादों का सवाल है, मध्यस्थ नियुक्त करने के लिए मुख्य न्यायाधीश को नामित करना उचित था। लेकिन सवाल यह है कि क्या अपीलकर्ता, जो खंड (7) के अनुसार मध्यस्थता समझौते वाले निर्माण समझौते का एक गैर-पक्ष है, को ऐसी मध्यस्थता में एक पक्ष के रूप में शामिल किया जा सकता है।

12. जगदीश चंद्र बनाम रमेश चंद्र [2007 (5) एससीसी 719] में इस अदालत ने कहा:

"अधिनियम की धारा 7 के तहत परिभाषित मध्यस्थता समझौते का अस्तित्व मुख्य न्यायाधीश या उनके नामित द्वारा अधिनियम की धारा 11 के तहत मध्यस्थ/मध्यस्थ न्यायाधिकरण नियुक्त करने की शक्ति के प्रयोग के लिए एक शर्त है। इसकी अनुमति नहीं है मध्यस्थता समझौते या आपसी सहमति के अभाव में पक्षों के बीच विवादों का निपटारा करने के लिए एक मध्यस्थ नियुक्त करें।"

योगी अग्रवाल बनाम इंस्पिरेशन क्लॉथ्स एंड यू [2009 (1) एससीसी 372] में, इस अदालत ने कहा:

"जब अधिनियम की धारा 7 और 8 पार्टियों के बीच एक मध्यस्थता समझौते के अस्तित्व का उल्लेख करते हैं, तो वे आवश्यक रूप से पार्टियों के बीच मौजूदा विवाद या मुकदमे की विषय-वस्तु के संबंध में एक मध्यस्थता समझौते का उल्लेख करते हैं। यह मौलिक है कि अधिनियम की धारा 7 और 8 के प्रयोजनों के लिए एक मध्यस्थता समझौते का गठन करने के लिए मध्यस्थता के प्रावधान को दो शर्तों को पूरा करना चाहिए। सबसे पहले, यह विवाद के पक्षों के बीच होना चाहिए। दूसरे, यह संबंधित होना चाहिए या उस पर लागू होना चाहिए विवाद।"

एस.एन. प्रसाद बनाम मोनेट फाइनेंस लिमिटेड - (2011) 1 एससीसी

320 में, इस न्यायालय ने कहा:

"मध्यस्थता का संदर्भ केवल तभी हो सकता है जब पार्टियों के बीच मध्यस्थता समझौता हो। यदि मध्यस्थता समझौते के एक पक्ष के बीच, मध्यस्थता समझौते के अन्य पक्षों के साथ-साथ मध्यस्थता समझौते के गैर-पक्षों के साथ भी कोई विवाद है, तो संदर्भ लें मध्यस्थता या मध्यस्थता की नियुक्ति केवल मध्यस्थता समझौते के पक्षों के संबंध में हो सकती है, न कि गैर-पक्षों के संबंध में... चूंकि पार्टियों के बीच कोई मध्यस्थता समझौता नहीं था, अपीलकर्ता को प्रतिवादी के रूप में शामिल करना ऐसी मध्यस्थता में अपीलकर्ता के खिलाफ कार्यवाही और पुरस्कार को बरकरार नहीं रखा जा सकता है।"

इसलिए, यदि 'एक्स' दो अनुबंधों में प्रवेश करता है, एक 'एम' के साथ और दूसरा 'डी' के साथ, प्रत्येक में संबंधित अनुबंध के तहत उत्पन्न होने वाले विवादों के निपटारे के लिए मध्यस्थता खंड शामिल होता है, तो 'एक्स' द्वारा मध्यस्थता के दावे में 'एम', 'एम' के साथ अनुबंध के संबंध में, 'एक्स' इस आधार पर 'डी' को एक पक्ष के रूप में शामिल नहीं कर सकता है कि 'एक्स' और 'डी' के बीच समझौते में मध्यस्थता खंड है।

13. अधिनियम की धारा 11 के तहत याचिका के पक्षकारों के बीच एक मध्यस्थता समझौते का अस्तित्व और मध्यस्थता के लिए संदर्भित किए जाने वाले विवादों का अस्तित्व अधिनियम की धारा 11 के तहत एक मध्यस्थ की नियुक्ति के लिए पूर्ववर्ती शर्तें हैं। किसी विवाद को तभी उत्पन्न माना जा सकता है जब मध्यस्थता समझौते का एक पक्ष मध्यस्थता समझौते के दूसरे पक्ष के खिलाफ दावा/मांग करता है या दावा करता है और दूसरा पक्ष ऐसे दावे या मांग को अस्वीकार/अस्वीकार कर देता है। यदि मध्यस्थता समझौते का एक पक्ष, अधिनियम की धारा 11 के तहत एक याचिका दायर करता है, जिसमें मध्यस्थता समझौते के दूसरे पक्ष के साथ-साथ मध्यस्थता समझौते के गैर-पक्ष को भी प्रतिवादी के रूप में शामिल किया जाता है, और अदालत केवल इसे हटाए या बाहर किए बिना एक मध्यस्थ नियुक्त करती है। गैर-पक्षकार, इसका प्रभाव यह होगा कि अधिनियम की धारा 11 के तहत याचिका के सभी पक्ष (मध्यस्थता समझौते के गैर-पक्ष सहित) मध्यस्थता के पक्ष होंगे। यह अनुबंध और कानून के विपरीत होगा। यदि कोई व्यक्ति जो मध्यस्थता समझौते का पक्षकार नहीं है, उसे अधिनियम की धारा 11 के तहत याचिका में एक पक्ष के रूप में शामिल किया गया है, तो अदालत को या तो ऐसे पक्ष को पार्टियों की श्रेणी से हटा देना चाहिए, या मध्यस्थ नियुक्त करते समय यह स्पष्ट करना चाहिए कि मध्यस्थ को केवल मध्यस्थता समझौते के पक्षों के बीच विवादों को तय करने के लिए नियुक्त किया जाता है।

14. मध्यस्थ की नियुक्ति के लिए पहले प्रतिवादी ने जिस मध्यस्थता समझौते पर भरोसा किया, वह दिनांक 21.2.2008 के निर्माण समझौते का खंड (7) है। अपीलकर्ता मध्यस्थता समझौते वाले दिनांक 21.2.2008 के उक्त निर्माण समझौते में एक पक्ष नहीं था। इसमें कोई संदेह नहीं है कि उधारकर्ता के रूप में पहले प्रतिवादी और ऋणदाता के रूप में अपीलकर्ता के बीच दिनांक 21.12.2006 के ऋण समझौते में एक मध्यस्थता खंड (अनुच्छेद 11 के अनुसार) शामिल है जो उक्त ऋण समझौते के संबंध में विवादों के समाधान के लिए प्रदान करता है। मध्यस्थता करना। लेकिन डेवलपर ऋण समझौते का पक्षकार नहीं था। डेवलपर और अपीलकर्ता के बीच कोई मध्यस्थता समझौता नहीं है। पहले प्रतिवादी और डेवलपर के बीच विवादों को ऋण समझौते के अनुच्छेद 11 के तहत मध्यस्थ नहीं किया जा सकता है। पहले प्रतिवादी ने निर्माण समझौते (पहले प्रतिवादी और डेवलपर के बीच) के खंड 7 में निहित मध्यस्थता समझौते का आह्वान किया, न कि ऋण समझौते के खंड 11 (अपीलकर्ता और पहले प्रतिवादी के बीच) में निहित मध्यस्थता समझौते का। अपीलकर्ता और पहले प्रतिवादी के बीच एक अनुबंध में मध्यस्थता समझौते का अस्तित्व, पहले प्रतिवादी को डेवलपर के साथ अपने विवादों के संबंध में अपीलकर्ता को मध्यस्थता में एक पक्ष के रूप में शामिल करने में सक्षम नहीं करेगा।

15. पहला प्रतिवादी स्पष्ट रूप से अपीलकर्ता को डेवलपर के खिलाफ उसके द्वारा किए गए दावों से उत्पन्न होने वाले विवादों के संबंध में

मध्यस्थता के पक्ष के रूप में शामिल नहीं कर सकता है जो निर्माण समझौते के खंड (7) द्वारा कवर किए गए हैं। अधिनियम की धारा 11 के तहत याचिका में उल्लिखित विवाद डेवलपर के खिलाफ पहले प्रतिवादी के दावों से संबंधित हैं। हालाँकि यह सच है कि विवादों (बी), (ई) और (एफ) में अपीलकर्ता का संदर्भ है और उन 'विवादों' में डेवलपर और अपीलकर्ता के बीच मिलीभगत का संदर्भ है। पहले प्रतिवादी ने यह भी आरोप लगाया है कि अपीलकर्ता ने प्रगति और निर्माण के बारे में जमीनी हकीकत की पुष्टि किए बिना और उसे सूचित किए बिना डेवलपर को भुगतान जारी करके विश्वास का उल्लंघन किया है और इसलिए वह वित्तीय और मानसिक पीड़ा के लिए मुआवजे का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है। प्रथम प्रतिवादी तथा कानूनी एवं अन्य व्यय भी। अधिनियम की धारा 11 के तहत याचिका दायर करने से पहले अपीलकर्ता के खिलाफ ऐसा कोई दावा नहीं किया गया था, न ही पहले प्रतिवादी ने अपीलकर्ता के खिलाफ ऐसे दावों के संबंध में किसी भी समय मध्यस्थता की मांग की थी। प्रथम प्रतिवादी और डेवलपर के बीच निर्माण समझौते के खंड (7) के अनुसरण में अपीलकर्ता के खिलाफ उक्त दावों पर मध्यस्थता नहीं की जा सकती है।

16. पहले प्रतिवादी ने अपीलकर्ता के खिलाफ कोई दावा करने के लिए कोई नोटिस या मांग जारी नहीं की और न ही उसने यह दावा करते हुए कोई नोटिस जारी किया कि अपीलकर्ता डेवलपर द्वारा अपने दायित्वों के गैर-प्रदर्शन के परिणामों के लिए उत्तरदायी है। न ही पहले प्रतिवादी ने

अपीलकर्ता को किसी भी विवाद को मध्यस्थता के लिए संदर्भित करने के लिए कोई नोटिस जारी किया। इसलिए यह नहीं कहा जा सकता कि जब अधिनियम की धारा 11 के तहत याचिका दायर की गई थी, तब पहले प्रतिवादी और अपीलकर्ता के बीच कोई विवाद मौजूद था। यहां तक कि अधिनियम की धारा 11 के तहत आवेदन में, ऋण समझौते के खंड संख्या (11) का कोई संदर्भ नहीं है जिसमें ऋणदाता के रूप में अपीलकर्ता और उधारकर्ता के रूप में पहले प्रतिवादी के बीच उत्पन्न होने वाले विवादों के संबंध में मध्यस्थता समझौता शामिल है। . ऋण समझौते के संबंध में कोई दावा या विवाद नहीं है। पहले प्रतिवादी ने अपीलकर्ता के साथ किसी भी विवाद पर निर्णय लेने के लिए ऋण समझौते के खंड (11) का इस्तेमाल नहीं किया है।

17. यदि पहले प्रतिवादी, डेवलपर और अपीलकर्ता के बीच त्रिपक्षीय समझौते में मध्यस्थता खंड था, और यदि पहले प्रतिवादी ने ऐसे त्रिपक्षीय समझौते के संदर्भ में डेवलपर और अपीलकर्ता दोनों के खिलाफ दावे किए थे या विवाद उठाए थे, तो स्थिति अलग होता. लेकिन ऐसा नहीं है. इसलिए अपीलकर्ता के खिलाफ अधिनियम की धारा 11 के तहत याचिका गलत समझी गई क्योंकि अपीलकर्ता दिनांक 21.2.2008 के निर्माण समझौते में एक पक्ष नहीं था।

18. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, हम इस अपील को स्वीकार करते हैं और जहां तक अपीलकर्ता का संबंध है, मुख्य न्यायाधीश के नामित दिनांक 12.4.2010 के आदेश को आंशिक रूप से रद्द कर देते हैं। हम यह स्पष्ट करते हैं कि जहां तक पहले प्रतिवादी और दूसरे प्रतिवादी (डेवलपर) के बीच विवादों का सवाल है, विवादित आदेश के तहत मध्यस्थ की नियुक्ति अबाधित रहेगी। हम यह भी स्पष्ट करते हैं कि यह आदेश पहले प्रतिवादी द्वारा अपीलकर्ता के खिलाफ कोई दावा करने या विवाद खड़ा करने या अपीलकर्ता द्वारा पहले प्रतिवादी के खिलाफ कोई दावा करने या विवाद खड़ा करने और ऐसे विवादों के संबंध में उनमें से किसी एक के संबंध में मध्यस्थता का सहारा लेने के रास्ते में नहीं आएगा।

अपील स्वीकार की जाती है।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी तेजकिरण कौर चावला (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।