

सुपर बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड

बनाम

नरेंद्र गोरानी

(सिविल अपील संख्या 4267/2015)

15 अक्टूबर, 2015

[दीपक मिश्रा और प्रफुल्ल सी. पंत, जे. जे.]

पत्र पेटेंट: खंड 12-बॉम्बे के उच्च न्यायालय के न्यायपालिका के पत्र पेटेंट पर लागू होना-अभिनिर्धारित: सी. पी. सी. की धारा 120 के तहत, धारा 16,17 और 20 मूल नागरिक अधिकार क्षेत्र में उच्च न्यायालय पर लागू नहीं होती हैं-इस प्रकार खंड 12 अब तक बॉम्बे उच्च न्यायालय के विवाद को नियंत्रित करेगा-सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908-धारा 16,17,20,120

खंड 12-सूट के रूप में मूल अधिकार क्षेत्र-भूमि के लिए सूट-भवनों के निर्माण के लिए पक्षों के बीच समझौता-इंदौर में स्थित भूमि-प्रतिवादी ने काम शुरू करने के लिए अपीलकर्ता-डेवलपर को भूमि का कब्जा सौंप दिया-पक्षों के बीच विवाद उत्पन्न हुआ-अपीलकर्ता ने एसी अधिनियम की धारा 9 के तहत एक आवेदन दायर करके खंड 12 के तहत छुट्टी देने के लिए बॉम्बे उच्च न्यायालय का रुख किया-अनुमति दी गई-छुट्टी को रद्द करने के लिए आवेदन-उच्च न्यायालय ने पहले दी गई छुट्टी को रद्द कर दिया-

चाहे वह उचित हो-आयोजित: धारा 9 याचिका जिसमें अस्थायी आदेश या संपत्ति पर प्रवेश करने से निषेधाज्ञा द्वारा प्रतिबंध लगाने की मांग की गई थी-इस प्रकार, भूमि के कब्जे से संबंधित मुख्य विवाद-एसी अधिनियम की धारा 9 के तहत पारित किसी भी आदेश का भूमि पर प्रभाव पड़ेगा-इसलिए, यह आदेश खंड 12 के तहत अनुमति देने के लिए बॉम्बे उच्च न्यायालय में गया।

अपील को खारिज करते हुए अदालत ने अभिनिर्धारित किया :-

1. सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 120 के तहत, धारा 16,17 और 20 मूल सिविल अधिकार क्षेत्र में उच्च न्यायालय पर लागू नहीं होती हैं। इस प्रकार, जहाँ तक बंबई उच्च न्यायालय का संबंध है, यह लेटर्स पेटेंट का खंड 12 है जो विवाद को नियंत्रित करेगा। [पैरा 13] [229-डी]

2. उच्च न्यायालय ने पक्षों के बीच पत्राचार का उल्लेख किया। दिनांक 19.6.2013 के पत्र में, यह उल्लेख किया गया था कि चूंकि भूमि के मालिक ने विकास समझौते और समझौता जापन को समाप्त कर दिया था, इसलिए उन्होंने उक्त भूमि के पूरे भौतिक और वास्तविक कब्जे को अपने हाथ में ले लिया था और डेवलपर को उक्त भूमि पर पड़ी इसकी मशीनरी और निर्माण सामग्री को हटाने के लिए कहा गया था। उक्त पत्र का जवाब इस तथ्य का खंडन करते हुए पत्र द्वारा दिया गया था कि भूमि

का भौतिक कब्जा भूमि के मालिक द्वारा ले लिया गया था और कहा गया था कि कब्जा अभी भी डेवलपर के पास है। समझौते और समझौता जापन में स्पष्ट रूप से कहा गया था कि विकास समझौते ने निर्विवाद रूप से अपीलार्थी के पक्ष में भूमि में कुछ हित पैदा किए थे, इस प्रकार मुख्य विवाद भूमि के कब्जे से संबंधित था, क्योंकि अपीलार्थी ने अनन्य कब्जे में होने का दावा किया था और इसके विपरीत, प्रतिवादी ने कहा है कि उसने कब्जा कर लिया था। यह अपरिवर्तनीय रूप से कहा जा सकता है कि 1996 के अधिनियम की धारा 9 के तहत पारित किसी भी आदेश का भूमि पर प्रभाव पड़ेगा। इस निवेदन को स्वीकार करना मुश्किल है कि यह अवधारणात्मक रूप से "भूमि के लिए वाद" की श्रेणी में नहीं आएगा जैसा कि लेटर्स पेटेंट के खंड 12 के तहत उत्कीर्ण किया गया है। यह स्पष्ट रूप से कब्जे के संबंध में एक विवाद है जो 1996 के अधिनियम की धारा 9 के तहत पसंद किए गए पत्राचार और आवेदन में किए गए कथनों से है। अतः ऐसा होना ही चाहिए। कब्जे के संबंध में निर्धारण और कब्जे की वसूली के लिए निर्देश जारी करना। इसलिए, दस्तावेजों की जांच के आधार पर डिवीजन बेंच द्वारा यह निष्कर्ष निकाला गया कि विवाद भूमि के कब्जे के संबंध में अंतर्निहित है क्योंकि मौलिक दावा भूमि पर कुछ निर्मित स्थान से संबंधित है और इसलिए, यह अवधारणात्मक रूप से लेटर्स पेटेंट के खंड 12 में दिखाई देने वाले "भूमि के लिए वाद" की अवधारणा के भीतर आएगा। [पैरा 30,33) [237-सी-ई; 240-ई-एच; 241-ए-सी]

मूलजी जयथा एंड कंपनी बनाम खानदेश स्पिनिंग एंड वीविंग मिल्स कंपनी लिमिटेड ए. आई. आर. 19 एस. ओ. एफ. सी. 83; शिव भगवान मोती राम सरावजी बनाम ओंकारमल इशर दास और अन्य। ए. आई. आर. 19 एस 2 बॉम्बे 365; एडकॉन इलेक्ट्रॉनिक्स प्रा. लिमिटेड बनाम दौलत और अन्न। (2001) 7 एस. सी. सी. 698:2001 (3) पूरक। एससीआर 29; पी. एम. ए. वेल्लियप्पा चेट्टियार बनाम साहा गोविंदा डॉस ए. आई. आर. 1929 मद्रास 721; देवेंद्र नाथ चौधरी बनाम सदरन बैंक लिमिटेड ए. आई. आर. 1960 कलकत्ता 626; एक्सेल डीलकॉम प्राइवेट लिमिटेड। लिमिटेड बनाम परिसंपत्ति पुनर्निर्माण कंपनी (भारत) लिमिटेड (2015) 8 एस. सी. सी. 219,2015 (4) एस. सी. आर. 948-निर्दिष्ट।

#### मामला कानून संदर्भ

|                                 |          |         |
|---------------------------------|----------|---------|
| ए. आई. आर. 1950 एफ. सी. 83      | संदर्भित | पैरा 5  |
| ए. आई. आर. 1952 बॉम्बे 365      | संदर्भित | पैरा 5  |
| 2001 (3) अनुपूरक एस. सी. आर. 29 | संदर्भित | पैरा 5  |
| ए. आई. आर. 1929 मद्रास 721      | संदर्भित | पैरा 14 |
| ए. आई. आर. 1960 कलकत्ता 626     | संदर्भित | पैरा 14 |
| 2015 (4) एस. सी. आर. 948        | संदर्भित | पैरा 17 |

**सिविल अपीलीय अधिकारिता : सिविल अपील संख्या 4267/2015**

2013 की मध्यस्थता याचिका संख्या 799 में 2013 की अनुमति याचिका संख्या 238 में 2013 की चैंबर समन संख्या 720 में 2013 की अपील संख्या 572 में बॉम्बे में उच्च न्यायालय की खंड पीठ के निर्णय और आदेश से

शेखर नाफड़े, यशमीन बंशाली, प्रताप वेणुगोपाल, सुप्रिया जैन, गौरव नायर, निहारिका (मेसर्स के. जे. जॉन एंड कंपनी के लिए)। अपीलार्थी के लिए।

प्रतिवादी के लिए श्याम दीवान, विजय तुलसीयन, आर. एस. बोबडे, हामेद कादियानी, कुश चतुर्वेदी।

न्यायालय का निर्णय दीपक मिश्रा, न्यायमूर्ति द्वारा दिया गया -

1. तत्काल अपील 2013 की अपील संख्या 572 में बॉम्बे में उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच द्वारा पारित 10.03.2015 के फैसले और आदेश के खिलाफ निर्देशित की गई है, जिसके तहत यह मध्यस्थता याचिका संख्या 10.10.2013 में चैंबर समन संख्या 720/2013 में विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा व्यक्त किए गए विचार से सहमत है, जिसके तहत विद्वान एकल न्यायाधीश ने मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 की धारा 9 (संक्षिप्तता के लिए, "1996 अधिनियम") के तहत याचिका दायर करने के लिए पत्र पेटेंट के खंड 12 के तहत अदालत द्वारा दी गई अनुमति को रद्द कर दिया था।

2. जिन तथ्यों का उल्लेख किया जाना आवश्यक है, वे यह हैं कि एल. आई. एस. के पक्षों ने प्रत्यर्थी की भूमि के विकास के लिए 28.2.2008 पर एक समझौता किया। उक्त समझौते के अनुसार, अपीलार्थी को एक आवासीय परियोजना और/या वाणिज्यिक परिसर और/या मल्टीप्लेक्स और/या होटल और/या मॉल आदि को कानून में अनुमत रूप से विकसित करने की आवश्यकता थी। प्रत्यर्थी ने भूमि का खाली कब्जा सौंप दिया था ताकि अपीलार्थी विकास कार्य शुरू कर सके। विकास समझौते के खंड 13 में एक मध्यस्थता खंड है जिसके तहत पक्षकार निर्माण या विकास समझौते की शर्तों के संबंध में या मध्यस्थता के लिए शुरू की गई परियोजना के संबंध में अपने बीच किसी भी मतभेद या विवाद के संबंध में मामले को संदर्भित करने के लिए सहमत हुए थे। पार्टियों के बीच एक समझौता ज्ञापन (एमओयू) दर्ज किया गया था, जिसमें कहा गया था कि डेवलपर को इंदौर नगर निगम से लाइसेंस के तहत एक वाणिज्यिक भवन, चार भवनों में 11 आवासीय विंग और एक क्लब हाउस से युक्त एक टाउनशिप परियोजना का निर्माण करना होगा। आगे इस बात पर सहमति हुई कि यदि समझौता ज्ञापन समाप्त कर दिया गया, तो डेवलपर के पास टाउनशिप परियोजना में कोई अधिकार, शीर्षक या हित नहीं होगा और उसे इसकी आवश्यकता होगी। अपने कर्मचारियों और मशीनरी को जमीन से हटा दें। डेवलपर समझौते के खंड 13 को भी एमओयू में शामिल किया गया था।

3. जैसे ही भुगतान के संबंध में विवाद उत्पन्न हुआ, प्रतिवादी ने एमओयू को समाप्त कर दिया, सुरक्षा जमा राशि जब्त कर ली और 6.6.2013 को अपने वकील के माध्यम से एक नोटिस जारी करके मध्यस्थता खंड लागू किया। यहां अपीलकर्ता ने समाप्ति नोटिस का जवाब देते हुए कहा कि उसने तीन इमारतों का निर्माण और कई अन्य कदम उठाकर संपत्ति पर पर्याप्त निर्माण किया है। अपीलकर्ता द्वारा यह भी कहा गया कि परियोजना के लिए पर्यावरण मंजूरी प्रमाणपत्र प्रतिवादी द्वारा प्राप्त नहीं किया गया था और इसलिए, आगे का काम रोक दिया गया था। अपीलकर्ता ने प्रतिवादी से आवश्यक पर्यावरणीय मंजूरी प्राप्त करने, अपरिवर्तनीय पावर ऑफ अटॉर्नी निष्पादित करने, देय राशि का हिस्सा वापस करने और सुरक्षा जमा पर ब्याज का भुगतान करने के लिए अनुबंध का अपना हिस्सा पूरा करने की मांग की।

4. चूंकि तथ्यात्मक मैट्रिक्स उजागर नहीं होगा, जब प्रतिवादी द्वारा मध्यस्थता की मांग की गई, तो अपीलकर्ता ने 16. 7.2013 को जवाब दिया कि मध्यस्थता न्यायाधिकरण मुंबई में होना चाहिए। यह भी बताया गया कि यह संपत्ति पर भौतिक कब्ज़ा था और इसकी निर्माण सामग्री, मशीनरी, कार्यालय उपकरण और अन्य उपकरण साइट पर थे। इस स्तर पर, अपीलकर्ता ने 1996 अधिनियम की धारा 9 के तहत एक आवेदन दायर करके लेटर्स पेटेंट के खंड 12 के तहत छुट्टी देने के लिए बॉम्बे के उच्च न्यायालय का रुख किया, जिसमें कहा गया कि बॉम्बे की अदालतों

के पास क्षेत्रीय क्षेत्राधिकार है, और तदनुसार छुट्टी दी गई थी। . प्रतिवादी ने उपस्थिति दर्ज कराने के बाद छुट्टी रद्द करने की प्रार्थना करते हुए एक आवेदन दायर किया। छुट्टी रद्द करने की मांग करते समय, प्रतिवादी द्वारा यह तर्क दिया गया कि विवाद उस भूमि से संबंधित है जो इंदौर में स्थित है; कि विकास समझौता और समझौता ज्ञापन इंदौर में निष्पादित किया गया था जहां अचल संपत्ति स्थित है; और यह विवाद मूल रूप से भूमि पर अधिकार और कब्जे के लिए है, इसलिए, जिस अदालत में भूमि स्थित है, उस अदालत के पास मध्यस्थता या 1996 अधिनियम के तहत दायर किए जाने वाले किसी भी आवेदन के संबंध में क्षेत्रीय क्षेत्राधिकार है।

5. विद्वान एकल न्यायाधीश ने लेटर्स पेटेंट के खंड 12 की संरचना और बॉम्बे उच्च न्यायालय के विभिन्न निर्णयों की जांच की और मूलजी जैथा एंड कंपनी बनाम खानदेश स्पिनिंग एंड वीविंग मिल्स कंपनी ई लिमिटेड 1 में निर्णय का उल्लेख किया। तथ्यात्मक मैट्रिक्स प्राप्त करने में कार्रवाई का कारण क्या होगा, इससे संबंधित मुद्दे पर ध्यान दिया गया, शिव भगवान मोती राम सरावजी बनाम ऑन करमल शेर दास और अन्य में बॉम्बे हाई कोर्ट के फैसले का विश्लेषण किया गया और एडकॉन इलेक्ट्रॉनिक्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम दौलत और अन्य 3 का हवाला दिया गया और अंततः इस प्रकार कायम हुआ:-



"...याचिकाकर्ता ने निर्माण और भूमि पर अंतिम निर्माण के लिए अपनी मशीनरी, कर्मचारी लगाए हैं। कई इमारतों का निर्माण पूरी तरह से या आंशिक रूप से किया गया है। निर्देशों के अनुसार प्रत्येक पक्ष निर्माण के एक हिस्से या नकद राशि का हकदार है विकास समझौता एमओयू के अनुसार । विकास कार्य प्रगति पर है। मध्यस्थता के लंबित रहने तक संपत्ति की सुरक्षा के आदेश में भूमि भी शामिल होगी। विवाद का पार्टियों के व्यक्तिगत अधिकारों से कोई लेना-देना नहीं है। ...."

और फिर:-

"...विकास समझौते में विवाद उस भूमि से निकटता से जुड़े हुए हैं, जिसके कब्जे को लेकर दोनों पक्ष विवादित हैं। यह मुकदमा भूमि के लिए एक मुकदमा है। इसे इंदौर में दायर करना होगा जहां भूमि स्थित है। "

6. इस दृष्टिकोण से, विद्वान एकल न्यायाधीश ने पहले दी गई छुट्टी को रद्द कर दिया। उपरोक्त आदेश से असंतुष्ट होकर, अपीलकर्ता ने डिवीजन बेंच के समक्ष अपील दायर की। डिवीजन बेंच के समक्ष यह तर्क दिया गया कि अपीलकर्ता के पास जमीन का कब्जा है और पूरी परियोजना के पूरा होने तक कब्जा उसके पास रहेगा और वह सुरक्षा जमा राशि वापस पाने का हकदार है।

7. संक्षेप में, यह आग्रह किया गया था कि 1996 अधिनियम की धारा 9 के तहत दिया गया आवेदन बॉम्बे उच्च न्यायालय के समक्ष मान्य

था और छुट्टी रद्द करने का कोई औचित्य नहीं था। डिवीजन बेंच ने समझौते के कुछ खंडों और एमओयू के खंडों और पार्टियों के बीच पत्राचार, धारा 9 याचिका में किए गए दावे और उसमें मांगी गई राहत, लेटर्स पेटेंट के खंड 12 के आयात को संबोधित किया और क्या विभिन्न अनुच्छेदों का विश्लेषण करके मू/जी जैथा (सुप्रा) में "भूमि के लिए सूट" को अर्थ दिया गया था, एडकॉन इलेक्ट्रॉनिक्स (सुप्रा) में बताए गए सिद्धांतों को निकाला गया, इस तथ्य पर ध्यान दिया गया कि विकास समझौता और एमओयू किया गया था इंदौर में निष्पादित, दावे का विवरण और पार्टियों द्वारा विद्वान मध्यस्थ के समक्ष दायर प्रतिदावा, जो पहले ही संदर्भ में प्रवेश कर चुका है और अंततः अंतिम रूप से इस प्रकार राय दी गई है:

"... वर्तमान मामले में, हमारा मानना है कि 28 फरवरी 2008 के विकास समझौते और 8 जून 2012 के एमओयू के संबंध में पार्टियों के बीच विवाद इस तरह के हैं कि वे जमीन से जुड़े हुए हैं विवाद ऐसे नहीं हैं कि वे केवल किसी दस्तावेज़ के निष्पादन और/या उसके सरलीकरण के विशिष्ट निष्पादन से संबंधित हों। विवाद उक्त भूमि के कब्जे से संबंधित हैं जो न्यायालय के अधिकार क्षेत्र से बाहर है और साथ ही पक्षकारों के अधिकारों, स्वामित्व और हित के प्रतिशत और/या उस पर निर्मित स्थान के एक बड़े हिस्से के लिए उनकी पात्रता के संबंध में भी हैं। ये विवाद निश्चित रूप से लेटर्स पेटेंट के खंड XII में दिखाई देने वाली "भूमि के लिए मुकदमा" अभिव्यक्ति के भीतर आते हैं।

इस प्रकार व्यक्त करते हुए, खंड पीठ ने विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित आदेश में हस्तक्षेप करने से इनकार कर दिया।

8. हमने अपीलार्थी के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री शेखर नाफडे और प्रतिवादी के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री श्याम दीवान को सुना है।

9. उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेशों की आलोचना करते हुए, श्री नाफडे, विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा प्रस्तुत किया गया है कि विद्वान एकल न्यायाधीश के साथ-साथ खंड पीठ समझौते के खंडों और मांगी गई राहत की सराहना करने में गंभीर त्रुटि में पड़ गई है क्योंकि यह एक धन दावा था और जब राशि का भुगतान मुंबई में किया गया था, तो मुंबई उच्च न्यायालय का अधिकार क्षेत्र था। उन्होंने समझौते के विभिन्न खंडों की ओर हमारा ध्यान आकर्षित किया है, जिनका हम अपने वर्णन के दौरान उल्लेख करेंगे। संक्षेप में, उनका निवेदन है कि यह मूल रूप से धन से संबंधित एक दावा है और इसका भूमि से कोई लेना-देना नहीं है और इसलिए, उच्च न्यायालय द्वारा किया गया विश्लेषण मौलिक रूप से गलत है।

10. उपरोक्त दलीलों का विरोध करने वाले प्रतिवादी की ओर से पेश हुए विद्वान वरिष्ठ वकील श्री दीवान ने तर्क दिया कि इंदौर में इस तथ्य के संबंध में कार्रवाई का कारण उत्पन्न हुआ था कि भूमि इंदौर में स्थित है और विचाराधीन समझौता और समझौता जापन इंदौर में निष्पादित

किया गया था। यह उनका आगे का निवेदन है कि खंड पीठ द्वारा पारित आदेश पूरी तरह से रक्षात्मक है क्योंकि यह भूमि का दावा है और 1996 के अधिनियम की धारा 9 के तहत प्रार्थना की पृष्ठभूमि में, उच्च न्यायालय द्वारा व्यक्त किए गए निष्कर्ष के अलावा कोई अन्य निष्कर्ष नहीं हो सकता था कि विवाद से निपटने के लिए उसके पास कोई क्षेत्रीय अधिकार क्षेत्र नहीं है।

11. विवाद को समझने के लिए, लेटर्स पेटेंट के खंड 12 का उल्लेख करना उचित है, जो इस प्रकार है: -

"12. मुकदमों के संबंध में मूल क्षेत्राधिकार-और हम आगे यह निर्धारित करते हैं कि बंबई में उक्त उच्च न्यायालय, अपने सामान्य मूल नागरिक क्षेत्राधिकार के प्रयोग में, हर प्रकार के मुकदमों को प्राप्त करने, विचार करने और निर्धारित करने के लिए सशक्त होगा, यदि, भूमि या अन्य अचल संपत्ति के मुकदमों के मामले में ऐसी भूमि या संपत्ति स्थित होगी, या अन्य सभी मामलों में यदि कार्रवाई का कारण उत्पन्न हुआ है, या तो पूरी तरह से, या यदि न्यायालय की अनुमति पहले प्राप्त की गई है, तो भाग, उक्त उच्च न्यायालय के सामान्य मूल क्षेत्राधिकार की स्थानीय सीमाओं के भीतर, या यदि मुकदमे के प्रारंभ के समय प्रतिवादी ऐसी सीमाओं के भीतर निवास करेगा या व्यवसाय करेगा, या व्यक्तिगत रूप से लाभ के लिए काम करेगा; सिवाय इसके कि उक्त उच्च न्यायालय

के क्षेत्राधिकार के अंतर्गत आने वाले मामलों में ऐसा मूल क्षेत्राधिकार नहीं होगा

बम्बई के लघु वाद न्यायालय में, जिसमें ऋण या क्षति, या मुकदमा की गई संपत्ति का मूल्य एक सौ रुपये से अधिक नहीं है।"

12. उक्त खंड एडकॉन इलेक्ट्रॉनिक्स (उपरोक्त) में व्याख्या के कहा गया, जिसमें न्यायालय ने इस प्रकार कहा: -

"इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि लेटर्स पेटेंट के खंड 12 के तहत, उच्च न्यायालय को अपनी सामान्य मूल अधिकारिता का प्रयोग करते हुए यह प्राप्त करने, प्रयास करने और निर्धारित करने की शक्ति होगी: (1) भूमि या अन्य अचल संपत्ति के लिए वाद यदि ऐसी संपत्ति उच्च न्यायालय की मूल अधिकारिता की स्थानीय सीमाओं के भीतर स्थित है; या (2) अन्य सभी मामले (ए) यदि कार्रवाई का कारण पूरी तरह से उच्च न्यायालय की सामान्य मूल अधिकारिता की स्थानीय सीमाओं के भीतर उत्पन्न हुआ है; (बी) यदि न्यायालय की पूर्व अनुमति प्राप्त हो गई है और कार्रवाई का कारण आंशिक रूप से उच्च न्यायालय की सामान्य मूल अधिकारिता की स्थानीय सीमाओं के भीतर उत्पन्न हुआ है; या (सी) यदि प्रतिवादी ऐसी सीमाओं के भीतर रहता है या व्यवसाय करता है या व्यक्तिगत रूप से लाभ के लिए काम करता है।"

13. सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (संक्षेप में, "सीपीसी") की धारा 120 के तहत ध्यान दें, धारा 16, 17 और 20 मूल नागरिक क्षेत्राधिकार में उच्च न्यायालय पर लागू नहीं हैं। इस प्रकार, जहां तक बॉम्बे उच्च न्यायालय का सवाल है, यह लेटर्स पेटेंट का डी क्लॉज 12 है जो विवाद को नियंत्रित करेगा।

14. एडकॉन इलेक्ट्रॉनिक्स (ऊपर) में, दो-न्यायाधीशों की पीठ ने मूलजी जयथा (ऊपर) में राय के विचलन का उल्लेख किया, पी. एम. ए. वेल्लियप्पा चेट्टियार बनाम साहा गोविंदा डॉस में मद्रास उच्च न्यायालय के पूर्ण पीठ के फैसले, देबेंद्र नाथ चौधरी बनाम दक्षिणी बैंक लिमिटेड में कलकत्ता उच्च न्यायालय के खंड पीठ के फैसले और इस प्रकार फैसला सुनाया। -

"उपरोक्त चर्चा से यह पता चलता है कि "भूमि के लिए वाद" एक ऐसा वाद है जिसमें दावा की गई राहत भूमि या अचल संपत्ति के स्वामित्व या कब्जे के वितरण से संबंधित है। मोकद्दमा "भूमि के लिए मुकदमा " है या नहीं, यह वाद में दावा किए गए राहतों के संदर्भ में किए गए कथनों पर निर्धारित किया जाना चाहिए; जहां राहत भूमि या अचल संपत्ति के स्वामित्व के निर्णय या भूमि या अचल संपत्ति के कब्जे के वितरण से संबंधित है, यह "भूमि के लिए मुकदमा " होगा। हम मूलजी जयथा मामले

में जे. महाजन द्वारा व्यक्त किए गए विचार से सम्मानजनक रूप से सहमत हैं। "

15. न्यायमूर्ति महाजन ने मूलजी जयथा (ऊपर) में जो टिप्पणी की थी, उसे दोहराना उचित होगा: -

"यदि वाक्यांश की एक व्यापक परिभाषा खोजने का प्रयास किया जाता है, तो अंततः यह पता चलेगा कि इसने और जटिलताएं पैदा की हैं। इसलिए मैं यह कहते हुए संतुष्ट हूं कि जहां मुकदमे की प्रकृति ऐसी है कि इसमें भूमि या अचल संपत्ति के बारे में विवाद शामिल है और अदालत को ऐसी संपत्ति के परस्पर विरोधी दावों पर निर्णय लेने के लिए कहा जाता है और एक डिक्री या आदेश का अनुरोध किया जाता है जिसके लिए उसके स्वामित्व में बदलाव आएगा, तो उस मुकदमे को भूमि या अचल संपत्ति के संबंध में कहा जा सकता है; लेकिन जहां संयोग से एक मुकदमे में, जिसका मुख्य उद्देश्य या जिसका प्राथमिक उद्देश्य काफी अलग है, भूमि के बारे में कुछ राहत दी जानी चाहिए, क्योंकि उसका अधिकार शब्द के वास्तविक अर्थ में विवाद में नहीं है, तो ऐसा मुकदमा इस अभिव्यक्ति के चार कोनों के भीतर नहीं आ सकता है।"

16. उन्होंने आगे कहा:

"मेरी राय में, यदि मुकदमा विशिष्ट निष्पादन के लिए है और बेची गई भूमि के कब्जे के लिए एक डिक्री का दावा किया जाता है, तो ऐसा

मुकदमा निश्चित रूप से भूमि के लिए एक मुकदमा होगा; लेकिन यदि मुकदमा विशिष्ट प्रदर्शन के लिए सरल है, यानी, बिक्री के अनुबंध के प्रवर्तन और वाहन के निष्पादन के लिए, उस स्थिति में यह अभिनिर्धारित करने के लिए अच्छा आधार हो सकता है कि ऐसा मुकदमा भूमि के स्वामित्व के निर्धारण के लिए एक मुकदमा है या कि इसमें डिक्री भूमि पर काम करेगी। "

17. हाल ही में, एक्सेल डीलकॉम प्राइवेट लिमिटेड बनाम एसेट रिकंस्ट्रक्शन कंपनी (इंडिया) लिमिटेड में, कलकत्ता उच्च न्यायालय से विवाद उत्पन्न हुआ था। दो-न्यायाधीशों की पीठ ने इस मुद्दे को संबोधित किया कि "भूमि के लिए मुकदमा क्या है", और निम्नलिखित टिप्पणी की:

-

"भूमि के लिए मुकदमा एक ऐसा मुकदमा है जिसमें दावा किया गया राहत भूमि या अचल संपत्ति के स्वामित्व या वितरण से संबंधित है, देखें एडकॉन इलेक्ट्रॉनिक्स (पी) लिमिटेड बनाम दौलत। इसके अलावा, यह एक स्थापित नियम है कि यह निर्धारित करने के लिए कि क्या यह भूमि के लिए एक मुकदमा है, अदालत मुश्किल से शिकायत पर गौर करेगी और कोई अन्य सबूत नहीं (भारतीय खनिज और रसायन कंपनी बनाम डॉयचे बैंक)। यदि वाद और उसमें की गई प्रार्थनाओं के अनुसार, यह प्रतीत होता है कि वाद भूमि के लिए एक है, तो यह इस प्रकार आयोजित किया



जाएगा और यदि ऐसा प्रतीत नहीं होता है, तो वाद खंड 12 के तहत दी गई अनुमति के तहत जारी रहेगा।"

18. यह ध्यान दिया जाए कि उक्त मामले में उस समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा दायर किया गया था जिसमें संपत्ति की बिक्री पर विचार किया गया था जैसा कि सरफेसी अधिनियम, 2002 की धारा 13 के तहत वर्णित किया गया है। न्यायालय के समक्ष जो मुद्दा उठा वह इस प्रकार है: -

"वर्तमान मामले में, समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमा दायर किया गया था, जिसमें संपत्ति की बिक्री पर विचार किया गया था, जैसा कि नियमों के संदर्भ में सरफेसी अधिनियम की धारा 13 के तहत पैरा 1 में वर्णित किया गया है। वर्तमान मामले में लेटर्स पेटेंट के खंड 12 के संबंध में सवाल यह है कि क्या वर्तमान मुकदमा भूमि के लिए उपयुक्त है।"

19. न्यायालय ने एडकॉन इलेक्ट्रॉनिक्स (उपर्युक्त) में प्राधिकरण राहत खंड का उल्लेख किया और यह अभिनिर्धारित किया कि: -

"यह ध्यान दिया जा सकता है कि प्रार्थना के तहत मांगे गए बिक्री प्रमाण पत्र के लिए सूट संपत्ति के कब्जे की डिलीवरी की आवश्यकता होती है। इस प्रकार, हम पाते हैं कि अधिकार की डिलीवरी के लिए प्रार्थना वर्तमान मामले में एक अंतर्निहित थी। शिकायत में मांगी गई प्रार्थना को

वाद संपत्ति के कब्जे के वितरण के बिना प्रदान नहीं किया जा सकता था क्योंकि बिक्री प्रमाण पत्र स्वयं अचल संपत्ति के वितरण पर विचार करता है। इस प्रकार, इसे ध्यान में रखते हुए हम यह पाते हैं। एडकॉन इलेक्ट्रॉनिक्स आवेदन नहीं करेगा क्योंकि वर्तमान मामले में कब्जे की डिलीवरी के लिए प्रार्थना की गई थी। इसलिए, हम मानते हैं कि वर्तमान मुकदमा वास्तव में भूमि के लिए एक मुकदमा था।"

इस दृष्टिकोण के होने के कारण, यह कलकत्ता उच्च न्यायालय द्वारा व्यक्त की गई राय से सहमत था कि उसके पास क्षेत्रीय अधिकार क्षेत्र नहीं था।

20. प्राप्त करने वाले तथ्यात्मक मैट्रिक्स की सराहना उन सिद्धांतों के आधार पर की जानी चाहिए जो उन अधिकारियों में प्रतिपादित किए गए हैं जिनका हमने ऊपर उल्लेख किया है। यह ध्यान में रखना होगा कि यह 1996 के अधिनियम की धारा 9 के तहत एक आवेदन था। 1996 के अधिनियम की धारा 9 इस प्रकार है: -

"9. न्यायालय द्वारा अंतरिम उपाय, आदि-एक पक्ष मध्यस्थता कार्यवाही से पहले या उसके दौरान या मध्यस्थता पुरस्कार देने के बाद किसी भी समय, लेकिन धारा 36 के अनुसार इसे लागू करने से पहले, न्यायालय में आवेदन कर सकता है -

(i) माध्यस्थम् कार्यवाही के प्रयोजनों के लिए नाबालिग या अस्वस्थ व्यक्ति के लिए संरक्षक की नियुक्ति के लिए; या

(ii) निम्नलिखित मामलों में से किसी के संबंध में संरक्षण के अंतरिम उपाय के लिए, अर्थात्:

(क) किसी भी माल का संरक्षण, अंतरिम अभिरक्षा या बिक्री जो मध्यस्थता समझौते का विषय है;

(ख) मध्यस्थता में विवाद की राशि प्राप्त करना;

(ग) किसी भी संपत्ति या चीज़ का निरोध, संरक्षण या निरीक्षण जो मध्यस्थता में विवाद का विषय है, या जिसके बारे में कोई प्रश्न उत्पन्न हो सकता है और उपरोक्त उद्देश्यों में से किसी भी उद्देश्य के लिए किसी भी व्यक्ति को किसी भी पक्ष के कब्जे में किसी भी भूमि या भवन में प्रवेश करने के लिए अधिकृत करना, या किसी भी नमूने को अधिकृत करना।

(घ) प्राप्तकर्ता की नियुक्ति पर अंतरिम निषेधाज्ञा;

(ङ) संरक्षण का ऐसा अन्य अंतरिम उपाय जो न्यायालय को न्यायसंगत और सुविधाजनक प्रतीत हो।

और न्यायालय के पास आदेश देने की वही शक्ति होगी जो उसके समक्ष किसी भी कार्यवाही के उद्देश्य और उसके संबंध में है।

21. इस प्रस्ताव पर कोई संदेह नहीं हो सकता है कि मध्यस्थता कार्यवाही के अभाव में धारा 9 याचिका पर विचार किया जा सकता है। जो भी हो, समझौते के प्रासंगिक खंडों को मनन करना और समझौता ज्ञापन के खंडों का सावधानीपूर्वक विश्लेषण करना और अधिनियम की धारा 9 के तहत याचिका में मांगी गई राहत की भी गंभीर जांच करना अनिवार्य है।

22. विद्वान वरिष्ठ वकील श्री नफाडे ने हमारा ध्यान समझौते के स्पष्ट भाग और कुछ अन्य खंडों की ओर आकर्षित किया है। पठन भाग इस प्रकार है:-

"और जहां मालिक और डेवलपर एक विकास समझौता करके उक्त भूमि को विकसित करने के लिए सहमत हुए हैं, जिसके द्वारा मालिक को विकसित बिक्री योग्य क्षेत्र का 40 प्रतिशत मिलेगा और डेवलपर को प्रस्तावित परियोजना में विकसित बिक्री योग्य क्षेत्र का 60 प्रतिशत मिलेगा, चाहे वह आवासीय/वाणिज्यिक या होटल या मल्टीप्लेक्स या दोनों का मिश्रण हो।"

23. समझौते का खंड 3 प्रतिभूति राशि से संबंधित है जिसमें कहा गया है कि मालिक की उक्त भूमि को विकसित करने के लिए, डेवलपर मालिक को 20 करोड़ रुपये की "वापसी योग्य प्रतिभूति जमा" देगा। उक्त राशि के भुगतान के लिए एक अनुसूची तय की गई थी। समझौते का खंड 4 निर्धारित करता है कि विकास समझौते के निष्पादन के बाद क्या

घटनाएँ होंगी। यह मूल रूप से पक्षों द्वारा किए जाने वाले कुछ दायित्वों से संबंधित है।

24. जिस समझौते पर जोर दिया गया है, उसका खंड 5 (ii) निम्नलिखित प्रभाव से है: -

"5. ((ii) विकासकर्ता और मालिक इसके बाद हर समय धन प्राप्त करने, आरक्षण लेने, पट्टे पर देने के समझौते करने, अपने हिस्से के तहत आने वाली प्रस्तावित परियोजना के किसी भी या सभी हिस्से को बेचने, आवंटित करने के हकदार होंगे और इसके लिए मालिक डेवलपर्स को स्पष्ट सहमति देंगे।"

25. खंड 7 प्रतिभूति जमा की वापसी से संबंधित है। खंड 7 डी, जिससे अपीलार्थी के विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा प्रेरणा ली गई है, निम्नानुसार है: -

"7घ. यहाँ के पक्षों के बीच यह सहमति है कि यदि मालिक प्रतिभूति जमा राशि को वापस करने में विफल रहता है और यहाँ के पक्ष इकाइयों और/या ब्लॉकों को बेचने का फैसला करते हैं तो उस स्थिति में डेवलपर इकाइयों और/या मालिक के हिस्से के ब्लॉकों की बिक्री से वापसी योग्य प्रतिभूति जमा राशि की वसूली करने का हकदार होगा और इन परिस्थितियों में डेवलपर 60 प्रतिशत प्राप्त करने का हकदार होगा और मालिक इकाई और/या मालिक के हिस्से के ब्लॉकों के बिक्री मूल्य का 40

प्रतिशत प्राप्त करने का हकदार होगा और उक्त 60 प्रतिशत मूल्य को वापसी योग्य प्रतिभूति जमा के लिए समायोजित किया जाएगा।

26. खंड 9 विकासकर्ता की जिम्मेदारी से संबंधित है। खंड 10 मालिक और विकासकर्ता की संयुक्त जिम्मेदारियों से संबंधित है। उक्त खंड इस प्रकार है: -

"10. मालिकों और विकासकर्ताओं की संयुक्त जिम्मेदारी: -

(i) सभी आवश्यक अनुमतियों के साथ परियोजना की योजनाओं को मंजूरी देने और मकानों के खरीदारों को मकानों का कब्जा सौंपने के लिए व्यवसाय प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए एक-दूसरे को सहयोग प्रदान करना।

(ii) विकास के तहत भूखंड के संबंध में संबंधित अधिकारियों के सभी बकाया का भुगतान करना।

(iii) लागू नियमों के अनुसार परियोजना के पूरा होने के बाद सोसायटी और/या कॉन्डोमिनियम या शीर्ष निकाय को भवन के साथ भूमि पहुंचाना।

(iii) लागू नियमों के अनुसार परियोजना के पूरा होने के बाद भूमि को भवन सहित सोसायटी या कॉन्डोमिनियम या शीर्ष निकाय को हस्तांतरित करना।

27. इस समय समझौता ज्ञापन में उल्लिखित कुछ पहलुओं का उल्लेख करना प्रासंगिक है। समझौता ज्ञापन में उद्धरण इस प्रकार है: -

"&जबकि 'यस बैंक' (इसके बाद 'एसएआईडी बैंक' के रूप में संदर्भित) ने मुख्य रूप से उक्त टाउनशिप के विकास के लिए डेवलपर्स को रुपये 85 करोड़ का ऋण देने पर सहमति व्यक्त की है, जिसके लिए डेवलपर्स को उक्त टाउनशिप की भूमि और विकास को एसएआईडी बैंक को गिरवी रखना आवश्यक है, जिसके बदले में एसएआईडी बैंक निर्माण संबंधी ऋण वितरित करने के लिए सहमत हो गया है जिसे परियोजना की प्रगति के अनुसार वितरित किया जाएगा। जबकि विकास समझौते में मालिक की भूमि को गिरवी रखने का प्रावधान नहीं था और ऋण की सुविधा का लाभ उठाने के लिए डेवलपर को पूरी परियोजना को गिरवी रखने की आवश्यकता होती है, डेवलपर ने उक्त टाउनशिप में अपने हिस्से के बदले मालिक को Rs.137 करोड़ की एकमुश्त राशि का भुगतान करने का प्रस्ताव किया है, जिसके लिए मालिक ने डेवलपर को उक्त टाउनशिप के विकास के लिए उक्त बैंक से ऋण सुविधा का लाभ उठाने और डेवलपर के पक्ष में उक्त टाउनशिप में अपने हिस्से को जारी/हस्तांतरित करने की अनुमति देने पर सहमति व्यक्त की है।"

28. समझौते का खंड 13 विवादों के समाधान को संदर्भित करता है। हम उक्त खंड को उद्धृत करते हैं: -

**"13. मतभेदों का समाधान:**

इस समझौता जापन के निर्माण के अर्थ के संबंध में या विकास समझौते की किसी भी शर्त के संबंध में या इस समझौता जापन या पक्षों के बीच निष्पादित किए जाने वाले विकास समझौते के तहत शुरू की गई परियोजना के संबंध में पक्षों के बीच किसी भी मतभेद या विवाद के मामले में, इसे मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 के प्रावधानों के अनुरूप मध्यस्थता द्वारा हल किया जाएगा।

29. इस संदर्भ में धारा 9 याचिका के तहत मांगी गई राहतों का संदर्भ महत्व प्राप्त करता है। राहत से संबंधित पैराग्राफ की प्रार्थना (ए) और (बी) को नीचे पढ़ा गया है:

"(क) प्रस्तावित मध्यस्थता कार्यवाही की सुनवाई और अंतिम सुनवाई तक और उसमें अधिनिर्णय के बाद साठ दिनों की अवधि के लिए, प्रत्यर्थी को स्वयं और अपने नौकर और या अपने एजेंट के माध्यम से और/या किसी भी तरह से, किसी भी तरह से, एक अस्थायी आदेश या निषेधाज्ञा द्वारा कस्बा, इंदौर में सर्वेक्षण संख्या 1487/1 और 1487/2 वाली संपत्ति पर प्रवेश करने से, और उक्त संपत्ति पर याचिकाकर्ताओं की निर्माण मशीनरी से निपटने या स्थानांतरित करने से और किसी भी तरह से याचिकाकर्ताओं के कब्जे में खलल डालने या हस्तक्षेप करने से रोका जाए।

(ख) प्रस्तावित मध्यस्थता कार्यवाही के लंबित रहने और सुनवाई और अंतिम निपटारे के लिए और उसमें अधिनिर्णय के बाद साठ दिनों की



अवधि के लिए, प्रत्यर्थी को स्वयं और या अपने सेवकों और/या अपने एजेंटों के माध्यम से, प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से निपटान, अलगाव, बोझ या किसी भी तरह से तीसरे पक्ष के अधिकारों का निर्माण करने, किसी भी तरह से सर्वेक्षण संख्या 1487/1 और 1487/2, कस्बा, इंदौर, पटवाड़ी हल्का संख्या 15/2, तहसील और जिला-इंदौर, मध्य प्रदेश में, और किसी भी तरह से याचिकाकर्ताओं के कब्जे में बाधा डालने या हस्तक्षेप करने से रोक दिया जाएगा।

30. इस स्तर पर, हम यह बताने के लिए बाध्य हैं कि उच्च न्यायालय ने पक्षों के बीच पत्राचार का उल्लेख किया है। इसने 19.6.2013 दिनांकित पत्र का विस्तार से उल्लेख किया है। उक्त पत्र में यह उल्लेख किया गया था कि चूंकि भूमि के मालिक ने विकास समझौते और समझौता ज्ञापन को समाप्त कर दिया था, इसलिए उन्होंने उक्त भूमि के पूरे भौतिक और वास्तविक कब्जे को अपने हाथ में ले लिया था और विकासकर्ता से उक्त भूमि पर पड़ी इसकी मशीनरी और निर्माण सामग्री को हटाने के लिए कहा गया था। उक्त पत्र का जवाब 16.7.2013 दिनांकित पत्र के माध्यम से दिया गया था, जिसमें इस तथ्य का खंडन किया गया था कि भूमि का भौतिक कब्जा भूमि के मालिक द्वारा ले लिया गया था और कहा गया था कि कब्जा अभी भी डेवलपर के पास है। डिवीजन बेंच ने 1996 के अधिनियम की धारा 9 के तहत दायर याचिका से व्यापक रूप से पुनः प्रस्तुत किया है। हम सोचते हैं कि इसे पुनः प्रस्तुत करना उचित है: -

"10. याचिकाकर्ताओं को 6 जून 2013 को प्रतिवादी के अधिवक्ताओं से पत्र प्राप्त होने पर झटका लगा है, जिसमें याचिकाकर्ता को सूचित किया गया है कि प्रतिवादी ने एमओयू और विकास समझौते को तत्काल प्रभाव से समाप्त कर दिया था और कथित तौर पर एमओयू के संदर्भ में टाउनशिप का कब्जा ले लिया था। उक्त पत्र द्वारा, याचिकाकर्ताओं को आगे सूचित किया गया कि Rs.20 करोड़ की प्रतिभूति जमा जब्त कर ली गई है। याचिकाकर्ताओं को सूचित किया गया कि समाप्ति पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, प्रत्यर्थी ने ब्याज के साथ 71 करोड़ रुपये के भुगतान की मांग की। उस पर 6 जून 2013 के पत्र की एक प्रति संलग्न की गई है और यहाँ प्रदर्श-एफ चिह्नित की गई है।

XXXX

XXXX

XXXX

14. प्रतिवादी ने 30 जून 2013 के अधिवक्ता पत्र द्वारा विकास समझौते और समझौता ज्ञापन के तहत मध्यस्थता खंड को लागू करने की मांग की। उक्त पत्र द्वारा, याचिकाकर्ताओं को सूचित किया गया था कि पूरा भौतिक और वास्तविक कब्जा कथित रूप से प्रतिवादी द्वारा पहले ही ले लिया गया था। यह एक झूठा बयान है। याचिकाकर्ताओं से आगे मशीनरी और निर्माण सामग्री को हटाने के लिए कहा गया। हेरितो संलग्न और चिह्नित प्रदर्श-। प्रतिवादी के अधिवक्ता पत्र दिनांक 30 जून 2013 की एक प्रति है।

17. याचिकाकर्ताओं का कहना है कि उन्होंने भवन बी-1, बी-2 और बी-3 (जहां केवल शीर्ष स्लैब लंबित हैं), भवन सी-1 के पांच स्लैब का निर्माण, भवन ए-1 की खुदाई और आधार का काम शुरू करके पर्याप्त काम पूरा कर लिया है। याचिकाकर्ताओं की मशीनरी और श्रम स्थल पर हैं। याचिकाकर्ताओं के पास साइट का कब्जा है। अब, प्रत्यर्थी ने 8 जून 2012 के समझौता ज्ञापन के तहत कथित रूप से प्रत्यर्थी के कारण अचानक रुपये 71 करोड़ की राशि की मांग की है। यद्यपि हकदार नहीं है, प्रत्यर्थी ने रुपये की प्रतिभूति जमा राशि को जब्त करने की मांग की है। समझौता ज्ञापन के अनुसार 20 करोड़ रुपये।

18. इन परिस्थितियों में, याचिकाकर्ताओं का कहना है कि याचिकाकर्ता प्रस्तावित मध्यस्थता कार्यवाही में निर्णय लंबित होने तक और उसमें निर्णय के बाद साठ (60) दिनों की अवधि के लिए, निषेधाज्ञा के आदेश के लिए, प्रतिवादी को स्वयं या अपने सेवकों या एजेंटों के माध्यम से संपत्ति पर प्रवेश करने से रोकने के लिए, विकास समझौते की विषय वस्तु और निर्माण गतिविधि में उपयोग की जाने वाली याचिकाकर्ताओं की मशीनरी से निपटने और स्थानांतरित करने और याचिकाकर्ताओं के कब्जे में किसी भी तरह से बाधा डालने या हस्तक्षेप करने के हकदार हैं।

31. तथ्यों पर पूरी तरह से चर्चा करने के बाद, खंड पीठ ने इस प्रकार राय दी है: -

"...विकास समझौते में यह भी निर्धारित किया गया था कि अपीलकर्ता उक्त भूमि पर कब्जा करने का हकदार था और तदनुसार प्रतिवादी को 28 फरवरी 2008 की एक अलग कब्जे की रसीद द्वारा उक्त भूमि के अपीलकर्ता के कब्जे को सौंप दिया गया जो विकास समझौते का विषय है। इसके बाद, पक्षों ने 8 जून 2012 को एक समझौता ज्ञापन किया जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ कहा गया कि अपीलकर्ता को आवासीय और वाणिज्यिक भवनों और एक क्लब हाउस से युक्त टाउनशिप परियोजना का निर्माण करना था और आगे कहा गया कि विकास समझौते के तहत प्रतिवादी को अपने 40 प्रतिशत हिस्से के स्थान पर रूपये 137 करोड़ की राशि का भुगतान किया जाएगा। जैसे ही पक्षों के बीच विवाद उत्पन्न हुए, उक्त विकास समझौते और समझौता ज्ञापन को प्रतिवादी द्वारा 6 जून 2013 को अपने अधिवक्ता के पत्र द्वारा समाप्त कर दिया गया और प्रतिवादी ने मध्यस्थता का आह्वान किया। यह ध्यान देने योग्य है कि उक्त समाप्ति पत्र के पैराग्राफ 9 में, प्रत्यर्थी ने विशेष रूप से कहा है कि उस तारीख (6 जून 2013) तक, प्रत्यर्थी ने समझौता ज्ञापन की शर्तों के अनुसार, उस पर संरचनाओं सहित उक्त बस्ती का कब्जा और पूर्ण स्वामित्व अपने हाथ में ले लिया था। इसमें अपीलार्थी द्वारा उक्त भूमि

पर किया गया निर्माण भी शामिल था। उक्त पत्र में, पैराग्राफ 11 और 12 में, प्रत्यर्थी ने दोहराया कि वह उक्त भूमि का मालिक था।"

32. और इसके बाद डिवीजन बेंच ने दिनांकित 30.6.2013 पत्र का विश्लेषण करने के लिए आगे बढ़े और उस आधार पर कहा कि: -

"...प्रत्यर्थी के इस पत्र में आगे कहा गया है कि चूंकि प्रत्यर्थी ने विकास समझौते और समझौता ज्ञापन को समाप्त कर दिया था, इसलिए प्रत्यर्थी ने उक्त भूमि के पूरे भौतिक और वास्तविक कब्जे को अपने हाथ में ले लिया था और इसे ध्यान में रखते हुए अपीलार्थी से उसकी मशीनरी और निर्माण सामग्री को हटाने का आह्वान किया था। पुनः, 16 जुलाई, 2013 के अपने पत्र द्वारा, अपीलार्थी ने एक बार फिर इस बात से इनकार किया कि उक्त भूमि का भौतिक कब्जा प्रत्यर्थी द्वारा लिया गया था, जैसा कि उसके क्रमशः 6 जून 2013 और 30 जून 2013 के पत्रों में आरोप लगाया गया है।"

33. बुनियादी मुद्दा यह है कि क्या तथ्यगत आधार पर, जो उजागर किया गया है, बॉम्बे उच्च न्यायालय के समक्ष 1996 के अधिनियम की धारा 9 के तहत दायर आवेदन को धन के दावे के रूप में माना जा सकता है। समझौते और समझौता ज्ञापन की अध्ययन जांच पर यह स्पष्ट है कि विकास समझौते ने निर्विवाद रूप से अपीलार्थी के पक्ष में भूमि में कुछ हित पैदा किए थे। राहत खंड के साथ आवेदन में किए गए दावों को जब

पूरी तरह से पढ़ा जाता है और समग्र तरीके से सराहा जाता है, तो यह स्पष्ट हो जाता है कि मूल विवाद भूमि के कब्जे से संबंधित है, क्योंकि अपीलार्थी अनन्य कब्जे में होने का दावा करता है और प्रतिवादी, इसके विपरीत, यह दावा करता है कि उसने कब्जा कर लिया था। यह अपरिवर्तनीय रूप से कहा जा सकता है कि 1996 के अधिनियम की धारा 9 के तहत पारित किसी भी आदेश का भूमि पर प्रभाव पड़ेगा। इस निवेदन को स्वीकार करना मुश्किल है कि यह अवधारणात्मक रूप से "भूमि के लिए वाद" की श्रेणी में नहीं आएगा जैसा कि लेटर्स पेटेंट के खंड 12 के तहत उत्कीर्ण किया गया है। यह स्पष्ट रूप से कब्जे के संबंध में एक विवाद है जो 1996 के अधिनियम की धारा 9 के तहत पसंद किए गए पत्राचार और आवेदन में किए गए कथनों से स्पष्ट है। इस प्रकार, कब्जे के संबंध में दृढ़ संकल्प होना चाहिए और कब्जे की वसूली के लिए निहित रूप से निर्देश जारी करना चाहिए। इसलिए, दस्तावेजों की जांच के आधार पर डिवीजन बेंच द्वारा यह निष्कर्ष निकाला गया कि विवाद भूमि के कब्जे के संबंध में अंतर्निहित है क्योंकि मौलिक दावा भूमि पर कुछ निर्मित स्थान से संबंधित है और इसलिए, यह अवधारणात्मक रूप से लेटर्स पेटेंट के खंड 12 में दिखाई देने वाले "भूमि के लिए वाद" की अवधारणा के भीतर आएगा। ऊपर उद्धृत प्रार्थना (ए) संपत्ति पर प्रवेश करने से एक अस्थायी आदेश या निषेधाज्ञा द्वारा प्रतिबंध की मांग करती है। इस दलील को स्वीकार करना मुश्किल है कि यह एक धन का दावा है और इसलिए, बॉम्बे

उच्च न्यायालय के पास भी क्षेत्रीय अधिकार क्षेत्र होगा और तदनुसार हम इसे बिना किसी हिचकिचाहट के खारिज करते हैं।

34. परिणामस्वरूप, हम अपील में कोई सार नहीं पाते हैं और तदनुसार वही खारिज हो जाती है। लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

अपील खारिज की जाती है।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल "सुवास" के जरिये अनुवादक हेमंत सोनी 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 व्यवहारिक एवं आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा ।