

परमजीत सिंह से जे.
ईजेन टेक्निकल सर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड -याचिकाकर्ता
बनाम
वाटिका लिमिटेड और अन्य-उत्तरदाताओं
2013 की सीआर संख्या 3918
5 जुलाई 2013

मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 - एल. 8 - संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 - एल. 111 - लीज डीड में मध्यस्थता खंड - लीज का निर्धारण - प्रभावित - बेदखली के माध्यम से कब्जा और किराया और मेस्ने मुनाफे की वसूली - लीज तीन साल के लिए थी - लीजधारक के पास तीन साल की एक और अवधि के लिए लीज नवीनीकृत करने का विकल्प था

- पट्टा अवधि की समाप्ति से तीन महीने पहले पट्टादाता को नवीकरण की सूचना देना आवश्यक था - पट्टाधारक द्वारा नोटिस नहीं दिया गया - समय के प्रवाह के कारण पट्टा समाप्त हो गया - पट्टा विलेख में मध्यस्थता खंड पट्टा समाप्त होने के साथ ही समाप्त हो गया और वही लागू नहीं किया जा सकता - पट्टा अवधि के बाद अनधिकृत रूप से किरायेदार का कब्जा - मध्यस्थता खंड का मुकदमे पर कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा - पट्टा विलेख की शर्तें भविष्य के विवादों को मध्यस्थता के लिए संदर्भित करने का प्रावधान नहीं करती हैं

- न्यायालय मध्यस्थता खंड का उल्लेख नहीं कर सकता मध्यस्थता समझौते/खंड में विशेष रूप से निर्दिष्ट विवादों के अलावा अन्य विवादों के लिए, जब तक कि पक्ष ऐसे विवादों को संदर्भित करने के लिए सहमत न हों।

आयोजित, पट्टा विलेख की शर्तों को ध्यान में रखते हुए मध्यस्थता खंडउसमें निहित द्रव्य प्रवाह के साथ नष्ट हो जाता हैसमय की। चूँकि याचिकाकर्ता के तत्काल (तत्काल) पट्टे का नवीनीकरण नहीं किया

गया है, अनुबंध पहले ही समय के साथ समाप्त हो चुका है। उपरोक्त चर्चा का तार्किक परिणाम यह होगा कि मध्यस्थता खंड दिनांक 11.11.2008 के लीज डीड के समाप्त होने के साथ समाप्त हो गया और इसे लागू नहीं किया जा सकता है। याचिकाकर्ता का कब्ज़ा अनधिकृत है, इसलिए मध्यस्थता खंड का कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा जहां तक बेदखली के माध्यम से कब्जे के मुकदमे का संबंध है, किराए और मेस्ने मुनाफे के बकाया की वसूली के लिए। इन परिस्थितियों में, मामले को मध्यस्थता के लिए बिल्कुल भी नहीं भेजा जा सकता है। पट्टा विलेख की शर्तें भविष्य के विवादों को मध्यस्थता के लिए संदर्भित करने का प्रावधान नहीं करती हैं। इसे देखते हुए, न्यायालय उन विवादों के अलावा अन्य विवादों के लिए मध्यस्थता खंड का उल्लेख नहीं कर सकता है

मध्यस्थता समझौते/खंड में विशेष रूप से संदर्भित, जब तक कि पक्ष ऐसे विवादों को संदर्भित करने के लिए सहमत न हों।

[पैरा 11 और 12]

याचिकाकर्ता के लिए वकील विनोद एस भारद्वाज।

कैविएटर की ओर से अधिवक्ता आदर्श जैन।

परमजीत सिंह, जे.

(1) विद्वान अतिरिक्त सिविल जज (सीनियर डिवीजन), गुड़गांव की अदालत द्वारा पारित आदेश दिनांक 04.05.2013 (अनुलग्नक पी/2) को रद्द करने के लिए तत्काल पुनरीक्षण याचिका दायर की गई है, जिसके तहत मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 की धारा 8 के तहत आवेदन किया गया है। इसके बाद 'मध्यस्थता अधिनियम' का उल्लेख किया गया है) को खारिज कर दिया गया है।

(2) मामले के संक्षिप्त तथ्य यह हैं कि उत्तरदाताओं ने बेदखली और बकाया किराए और अंतकालीन मुनाफे की वसूली के माध्यम से कब्जे के लिए मुकदमा दायर किया। नोटिस के बाद, याचिकाकर्ता ट्रायल कोर्ट में पेश हुआ और मध्यस्थता अधिनियम की धारा 8 के तहत एक आवेदन दायर किया, जिसमें प्रार्थना की गई कि पार्टियों के बीच दिनांक 01.07.2005 और 11.11.2008 को निष्पादित लीज डीड में एक मध्यस्थता खंड है, इसलिए विद्वान ट्रायल कोर्ट ने कहा के पास मुकदमे पर विचार करने और विचार करने का अधिकार क्षेत्र नहीं है और मामले को मध्यस्थता के लिए भेजा जाना आवश्यक है। विद्वान अतिरिक्त सिविल न्यायाधीश (सीनियर डिवीजन) ने दिनांक 04.05.2013 (अनुलग्नक पी/2) के आदेश के तहत आवेदन को खारिज कर दिया। इसलिए, वर्तमान पुनरीक्षण याचिका।

सुना।

(3) याचिकाकर्ता के वकील ने जोरदार ढंग से कहातर्क दिया गया कि प्रतिवादी-वादी का मुकदमा दिनांक 01.07.2005 और 11.11.2008 के पट्टा विलेख पर आधारित है जिसमें मध्यस्थता खंड शामिल है, इसलिए मामले को मध्यस्थता के लिए भेजा जाना आवश्यक है। याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने द ब्रांच मैनेजर, मेसर्स मैग्मा लीजिंग एंड फाइनेंस लिमिटेड और अन्य बनाम पोटलुरी माधविलता और अन्य (1) मामले में सुप्रीम कोर्ट के फैसले पर भरोसा जताया है। याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने आगे तर्क दिया कि विद्वान ट्रायल कोर्ट ने गलती से आवेदन को यह कहकर खारिज कर दिया है कि लीज डीड की अवधि पहले ही समय के साथ समाप्त हो चुकी है और लीज अब वैध नहीं है और

पट्टा विलेख में उल्लिखित शर्तों पर विचार नहीं किया जा सकता चूंकि लीज डीड दिनांक 11.11.2008 की शर्तों के अनुसार पार्टियों के बीच लीज समझौते का विस्तार नहीं किया गया है। याचिकाकर्ता के विद्वान वकील का तर्क है कि बकाया किराया और मासिक लाभ के कब्जे और वसूली के माध्यम से मुकदमा पट्टा विलेख पर निर्भर है, इसलिए इस मामले को ध्यान में रखते हुए मध्यस्थता के लिए भेजा जाना आवश्यक है। पट्टा विलेख की शर्तें.

(4) इससे पहले कि मैं याचिकाकर्ता के विद्वान वकील द्वारा उठाए गए तर्कों से निपटूं, पार्टियों के बीच दिनांक 11.11.2008 के पट्टा विलेख (अनुलग्नक पी/6) के प्रासंगिक खंडों का उल्लेख करना उचित होगा। दिनांक 11.11.2008 के पट्टा विलेख के प्रासंगिक खंड इस प्रकार हैं:

- (i) पट्टा-किराया और पट्टे को नवीनीकृत करने का विकल्प: पट्टेदार पट्टेदार को पट्टे पर दिए गए परिसर को पट्टे पर देने के लिए सहमत है और पट्टेदार अन्य रहने वालों के साथ उक्त परिसर में सामान्य सुविधाओं का उपयोग करने के अधिकार के साथ उक्त निरस्त परिसर को पट्टे पर लेने के लिए सहमत है। और 33 कार पार्कों को विशिष्ट और समर्पित कार पार्किंग स्लॉट में पार्क करने का अधिकार 1 में समान रूप से वितरित किया गया ^{अनुसूचित जनजाति}, 2^{रा} और 3^{तृतीय} तहखानों का स्तर. अतिरिक्त आरक्षित कार पार्किंग 1500.00 प्रति कार पार्क प्रति माह की दर से उपलब्ध होगी, हालांकि, उपलब्धता के अधीन। आरक्षित कार पार्कों के अलावा, इमारत के रहने वालों को पहले आओ-पहले पाओ के आधार पर मुफ्त सतह पार्किंग की सुविधा मिलेगी।

पट्टे की अवधि मासिक किराये पर शुरू होने की तारीख से 3 (तीन) वर्ष है

11,24,383/- (ग्यारह लाख चौबीस हजार रूपये)तीन सौ तिरासी मात्र) 33.44/- (तैंतीस रुपये और चौवालीस पैसे मात्र) प्रति वर्ग फुट सुपर निर्मित क्षेत्र की दर से। पट्टेदार के पास किराये से संबंधित पारस्परिक रूप से सहमत शर्तों पर लगातार 3 (तीन) वर्षों की एक और अवधि के लिए पट्टे को नवीनीकृत करने का विकल्प होगा, हालांकि, बढ़ा हुआ मासिक किराया किसी भी स्थिति में अंतिम भुगतान किराये से 15% अधिक नहीं होगा, बशर्ते कि पट्टेदार, पट्टेदार को इसके लिए विधिवत नोटिस देगा

पट्टे की तीन वर्ष की अवधि की समाप्ति से कम से कम तीन महीने पहले, पट्टादाता द्वारा ऐसी पुष्टि मांगने पर, लिखित रूप में नवीनीकरण। यदि उपरोक्तानुसार पट्टेदार द्वारा पट्टे को नवीनीकृत करने के विकल्प का प्रयोग किया जाता है, तो एक नया पट्टा विलेख समान नियमों और शर्तों पर, लेकिन बढ़े हुए किराए पर निष्पादित किया जाएगा और गुड़गांव में रजिस्ट्रार कार्यालय के साथ विधिवत पंजीकृत किया जाएगा।

ऊपर उल्लिखित मासिक किराया विशेष होगामासिक रखरखाव शुल्क और बिजली/बिजली शुल्क और अन्य उपभोग्य सामग्रियों का, जो नीचे दिए गए अनुसार पट्टेदार द्वारा अलग से भुगतान किया जाएगा।

- (ii) प्रारंभ: कि तीन साल की दूसरी अवधि के लिए पट्टा और किराया 18 से शुरू होगा नवंबर 2008.

(xxxiv) पट्टे की समाप्ति और लॉक-इन अवधि: कि पट्टेदार तीन महीने का नोटिस या उसके बदले किराया और अन्य शुल्क देकर इस पट्टे को समाप्त कर सकता है। पट्टेदार के पास तीन साल की दूसरी अवधि के बाद पट्टे को तीन साल की अतिरिक्त अवधि के लिए नवीनीकृत करने का विकल्प होगा, प्रत्येक पट्टे की समाप्ति तिथि से पहले और उसके बाद पट्टादाता को लिखित रूप में तीन महीने की अग्रिम सूचना देकर। विकल्प का उपयोग करते हुए, पट्टादाता इस पट्टा-विलेख में निर्धारित समान नियमों और शर्तों पर पट्टेदार के पक्ष में नया पट्टा विलेख निष्पादित करेगा और पट्टेदार द्वारा वहन की जाने वाली लागत पर पंजीकृत कराएगा, सिवाय इसके कि जैसा कि ऊपर खंड (i) में विशेष रूप से प्रावधान किया गया है, किराया बढ़ाया जाएगा। पट्टेदार इस बात से सहमत है और वचन देता है कि यदि वह विशिष्ट नोटिस के बिना या पट्टेदार को देय देय राशि का भुगतान न करने की कार्रवाई के माध्यम से इस पट्टे को समाप्त कर देता है, तो पट्टेदार भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होने के लिए सहमत होता है और इसके द्वारा पट्टेदार को किराए का दावा करने के लिए अधिकृत करता है। पट्टेदार से प्रतिबद्ध अवधि के लिए और किसी से भी इसे समायोजित करने के लिए

पट्टेदार की जमा राशि उसके पास पड़ी हैपट्टादाता/खरखावउस समय कंपनी.

(xlix)भूमि के कानूनों का पालन: पट्टेदार और पट्टेदार भूमि के कानूनों और पट्टे पर दिए गए परिसर के संबंध में किसी भी स्थानीय अधिनियम का पालन करेंगे।

(i) नोटिस/संचार: इन उपहारों के तहत पट्टादाता को दिया जाने वाला कोई भी नोटिस, पत्र, संचार आदि लिखित रूप में होगा और केवल तभी विधिवत बनाया, परोसा या संप्रेषित माना जाएगा यदि नोटिस या पत्र या संचार ऊपर दर्शाए गए पते पर या ऐसे अन्य पते पर, जिसे पट्टेदार द्वारा इस संबंध में सूचित किया जा सकता है और पंजीकृत डाक/फैक्स द्वारा भेजा जा सकता है। इसी प्रकार, पट्टेदार को कोई भी नोटिस, पत्र या संचार केवल तभी दिया, दिया या संप्रेषित माना जाएगा यदि वह लिखित रूप में पट्टेदार के उपर्युक्त पते पर या पट्टेदार के स्थानांतरित होने के बाद उक्त परिसर के पते पर भेजा गया हो। वही पंजीकृत द्वारापोस्ट/फैक्स.

(ii) मध्यस्थता खंड: वह किसी की स्थिति मेंइस लीज डीड के संबंध में या उससे संबंधित विवाद या मतभेद, जिसमें लीज डीड की समाप्ति भी शामिल है, को आपसी सहमति से दोनों पक्षों द्वारा नामित किए जाने वाले एकमात्र मध्यस्थ के पास भेजा जाएगा। मध्यस्थ एक तर्कसंगत निर्णय देगा। मध्यस्थता का स्थान गुड़गांव में होगा मध्यस्थता की कार्यवाही भारतीय मध्यस्थता के अनुसार होगीऔर सुलह अधिनियम, 1996।”

(5) मैंने याचिकाकर्ता के विद्वान वकील द्वारा उठाए गए तर्कों पर विचार किया है और रिकॉर्ड का अवलोकन किया है।

(6) याचिकाकर्ता के विद्वान वकील से विशेष रूप से यह प्रश्न पूछा गया था कि क्या खंड (i) और खंड (xxxiv) के संदर्भ में, दिनांक 11.11.2008 की लीज डीड को बढ़ा दिया गया है और क्या पट्टादाता को लिखित रूप में तीन महीने की अग्रिम सूचना दी गई थी। लीज डीड की समाप्ति अवधि से पहले. याचिकाकर्ता के विद्वान वकील प्रश्न का उत्तर देने में विफल रहे, बल्कि न्यायालय को यह नहीं दिखा सके कि लीज डीड की शर्तों के अनुसार लीज डीड की समाप्ति से पहले यानी 10.11.2011 से तीन महीने पहले लिखित रूप में कोई तीन महीने की अग्रिम सूचना दी गई थी। . चूंकि वकील यह दिखाने में विफल रहा है, न ही दलीलों में यह कहा गया है कि आगे नवीनीकरण के लिए तीन महीने का नोटिस दिया गया था, इसलिए यह माना जाएगा कि नोटिस नहीं दिया गया था।

(7) उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि तीन माहपूर्व सूचना नहीं दी गई थी, इस प्रकार, पट्टे को समय के साथ समाप्त माना जाएगा। इसका मतलब है कि लीज डीड की समाप्ति के बाद मध्यस्थता खंड नहीं बचता है। यहां तक कि याचिकाकर्ता-प्रतिवादी को परिसर खाली करने का कानूनी नोटिस भी दिया गया था, लेकिन उन्होंने उक्त नोटिस पर ध्यान नहीं दिया। इसके बाद, बेदखली और बकाया और अंतकालीन मुनाफ़े की वसूली के लिए मुकदमा दायर किया गया है। लीज डीड की समाप्ति के बाद, याचिकाकर्ता-प्रतिवादी ने पट्टे पर दिए गए परिसर पर अवैध कब्जा कर लिया है। उन्होंने बकाया किराया और अंतकालीन मुनाफ़े का भुगतान नहीं किया है

₹1,08,04,564/- . चूंकि लीज डीड के बीचपार्टियों का अंत हो गया है, कथित मध्यस्थता खंड को लागू करने का कोई सवाल नहीं है और न ही ऐसे मध्यस्थता खंड के जीवित रहने का सवाल है। मध्यस्थता खंड समान रूप से निष्क्रिय, अमान्य, अस्तित्व में नहीं है और लागू नहीं है क्योंकि याचिकाकर्ता का कब्जा पट्टे की अवधि की समाप्ति के बाद पट्टे के अनुसरण में नहीं है। मेसर्स वी.एल. के मामले में. एंटरप्राइजेज बनाम बीआर हर्मा(2), इस न्यायालय ने मध्यस्थता अधिनियम की धारा 8(1) के आवेदन पर विचार करने का अवसर दिया है। उपरोक्त निर्णय के प्रासंगिक पैराग्राफ इस प्रकार हैं: -

“2. यह एक ऐसा मामला है जहां वादी-प्रतिवादी ने बेदखली के माध्यम से कब्जे के लिए मुकदमा दायर किया और इसके परिणामस्वरूप स्थायी निषेधाज्ञा से राहत भी मांगी। इस मुकदमे का सामना करते हुए, प्रतिवादी-याचिकाकर्ता ने उपरोक्त के तहत एक आवेदन दायर कियासंदर्भित करने के प्रावधानमामला उचित के लिए मध्यस्थता का है

मामले का निर्णयदिनांक 6.9.2004 (अनुलग्नक पी2) के पट्टा समझौते की शर्तों के अनुसार।

4. लीज एग्रीमेंट का दावा करते हुए आवेदन का विरोध किया गयादिनांक 6.9.2004 तीन वर्ष की अवधि के लिए था और उक्त अवधि 5.9.2007 को समाप्त हो गई थी। यह भी कहा गया है कि उसके बाद पट्टे का नवीनीकरण नहीं किया गया है और वादी ने परिसर का खाली कब्जा मांगा है। उन्होंने यह भी दावा किया है कि उन्होंने प्रतिवादी-याचिकाकर्ता को किरायेदारी समाप्त करने के लिए दिनांक 10.4.2008 को एक कानूनी नोटिस दिया है। यह आरोप लगाते हुए कि मुकदमा दायर करने की तिथि पर पट्टा समझौता लागू नहीं था, इसलिए मध्यस्थता के संबंध में समझौते का खंड 12 परिचालन में नहीं आएगा।

11. उपरोक्त खंड के तहत पट्टा प्रारंभ में 3 वर्ष की अवधि के लिए होना था। इसे पहले समाप्त किया जा सकता है लेकिन शुरू होने के छह महीने के भीतर नहीं। इस समझौते में इसके विस्तार का कोई प्रावधान नहीं है। पट्टा समझौता दिनांक 6.9.2004 दिनांक 5.9.2007 को समाप्त हो गया है। इसके अलावा, पट्टे की अवधि बढ़ाने के लिए पार्टियों के बीच कोई समझौता नहीं है, हालांकि समझौते में इसका प्रावधान नहीं किया गया है। इस पट्टा समझौते की समाप्ति के बाद पट्टे पर दिए गए परिसर पर किरायेदार का कब्जा इस समझौते के अंतर्गत नहीं है। वह नीचे के परिसर में किरायेदार हैकानून, जो उसके कब्जे की रक्षा करता है।

12. रिपोर्ट किए गए मामलों में, मध्यस्थता खंड वाले समझौते विभिन्न प्रकार के थे। भारत पेट्रोलियम मैकॉर्पोरेशन लिमिटेड का मामला (सुप्रा), यह समझौता पेट्रोलियम उत्पादों के रिटेल आउटलेट को लेकर था। इसी तरह मेसर्स रीजेंट ऑटोमोबाइल्स के मामले (सुप्रा) में, यह कंपनी के स्वामित्व वाली कंपनी संचालित समझौते के तहत गैस आउटलेट का मामला था। श्रीराम ट्रांसपोर्ट फाइनेंस कंपनी लिमिटेड के मामले में (सुप्रा) यह एक ऋण समझौता था। ऐसे समझौतों के तहत अधिकार और देनदारियां समझौते की समाप्ति के बाद भी बनी रहती हैं।

13. यहाँ, पट्टा समझौता हैसमय के साथ समाप्त हो गई और पार्टियों के बीच विवाद पट्टा समझौते में शामिल नहीं है। मकान मालिक किरायेदार को बेदखल करने की मांग कर रहा है और उक्त विवाद समझौते में शामिल नहीं है। इसलिए

मध्यस्थता करनापट्टा समझौते का खंड इस विवाद को कवर नहीं करता है और विद्वान ट्रायल कोर्ट द्वारा पार्टियों के बीच विवाद को मध्यस्थता के लिए संदर्भित करने से इनकार करना पूरी तरह से उचित है। राम दयाल के मामले (सुप्रा) का निर्णय इस मामले के तथ्यों पर किसी भी तरह से याचिकाकर्ता की मदद नहीं कर सकता है। मकान मालिक याचिकाकर्ता को अतिक्रमणकारी मानते हुए उसे बेदखल करने की मांग नहीं कर रहा है। यदि मकान मालिक को मुकदमा शुरू होने के बाद कोई किराया प्राप्त हुआ है, तो परिणाम पर विचार किया जाएगा और फैसला सुनाया जाएगा ट्रायल कोर्ट।”

इलाहाबाद उच्च न्यायालय 2006 की रिट याचिका संख्या 21275 में दिनांक 10.11.2006 को पारित एक फैसले में, जिसका शीर्षक यूनियन ऑफ इंडिया थ्रू 'क्रेसी, डाक मंत्रालय और अन्य बनाम एलएमटी था। जगदीश कौर ने यह भी देखा है कि समाप्त समझौते में शामिल मध्यस्थता खंड को भी समाप्त माना जाता है और अब वैध नहीं है। यूनियन ऑफ इंडिया बनाम किशोरीलाल कप्टा एंड ब्रदर्स, (3) में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नानुसार व्यवस्था दी:

“10. उपरोक्त चर्चा से वर्तमान मामले से संबंधित निम्नलिखित सिद्धांत सामने आते हैं: (1) एक मध्यस्थता खंडका एक संपार्श्विक शब्द है एक अनुबंध जो उसकी मूल शर्तों से भिन्न हो; लेकिन फिर भी यह इसका एक अभिन्न अंग है; (2) मध्यस्थता खंड की शर्तें चाहे कितनी भी व्यापक क्यों न हों, अनुबंध का अस्तित्व इसके संचालन के लिए एक आवश्यक शर्त है; यह अनुबंध के साथ नष्ट हो जाता है; (3) अनुबंध इस अर्थ में गैर-स्थायी हो सकता है कि यह कभी भी कानूनी रूप से अस्तित्व में नहीं आया या यह शुरू से ही शून्य था; (4) हालांकि अनुबंध वैध रूप से निष्पादित किया गया था, पार्टियां इसे समाप्त कर सकती हैं जैसे कि यह कभी अस्तित्व में ही नहीं था और इसके लिए एक नया अनुबंध प्रतिस्थापित कर सकती हैं जो पूरी तरह से उनके अधिकारों और देनदारियों को नियंत्रित करता है; (5) पहले मामले में, यदि मूल अनुबंध का कोई कानूनी अस्तित्व नहीं है, तो मध्यस्थता खंड भी संचालित नहीं हो सकता है, क्योंकि मूल अनुबंध के साथ-साथ यह भी शून्य है; बाद के मामले में, चूंकि मूल अनुबंध प्रतिस्थापित अनुबंध द्वारा समाप्त हो जाता है, मूल अनुबंध का मध्यस्थता खंड इसके साथ समाप्त हो जाता है; और (6) दोनों के बीच एक अनुबंध के संबंध में विवादों की कई श्रेणियां आती हैं, जैसे अस्वीकृति, निराशा, उल्लंघन आदि का प्रश्न। उन मामलों में यह

(3) 1959 एआईआर एससी 1362

यह उस अनुबंध का निष्पादन है जो समाप्त हो गया है, लेकिन इसके तहत या इसके संबंध में उत्पन्न होने वाले विवादों के संबंध में कुछ उद्देश्यों के लिए अनुबंध अभी भी अस्तित्व में है। चूंकि अनुबंध कुछ उद्देश्यों के लिए अस्तित्व में रहता है, इसलिए मध्यस्थता खंड लागू होता है इन उद्देश्यों का सम्मान.

11. हमने माना है कि तीन अनुबंधों का निपटान किया गया था और तीसरा निपटान अनुबंध तीन अनुबंधों के प्रतिस्थापन में था; और, इसके निष्पादन के बाद, पहले के सभी अनुबंध खत्म हो गए और उनमें मौजूद मध्यस्थता खंड भी उनके साथ खत्म हो गया। हमने यह भी माना है कि नया अनुबंध सशर्त नहीं था और इसके निष्पादन के बाद पार्टियों को इसकी शर्तों के तहत ही अपने अधिकारों का उपयोग करना चाहिए। इस दृष्टि से उच्च न्यायालय का निर्णय सही है। यह अपील विफल हो जाती है और खारिज कर दी जाती है लागत के साथ।”

(8) इस प्रकार याचिकाकर्ता-प्रतिवादी एक निरर्थक और नष्ट हो चुके मध्यस्थता खंड को लागू नहीं किया जा सकता।

(9) माना जाता है कि वर्तमान मामले में, याचिकाकर्ता तो बकाया किराया चुकाया, न ही लीज एग्रीमेंट की शर्तों के अनुसार तीन महीने की पूर्व सूचना देने के बाद लीज का नवीनीकरण कराया और न ही पट्टे का परिसर खाली किया। पट्टेदार को विवादित परिसर को खाली कराने के लिए सिविल कोर्ट का दरवाजा खटखटाना पड़ा।

(10) अब सवाल यह उठता है कि क्या पट्टा समझौते की शर्तों का अनुपालन न करने के मद्देनजर, मध्यस्थता के संबंध में पट्टा विलेख में उल्लिखित शर्त अभी भी जीवित है और याचिकाकर्ता के विद्वान वकील द्वारा उद्धृत निर्णय वर्तमान मामले के तथ्यों में लागू है। शाखा प्रबंधक, मेसर्स मैग्मा लीजिंग एंड फाइनेंस लिमिटेड के मामले (सुप्रा) में निर्धारित कानून के प्रस्ताव के संबंध में कोई विवाद नहीं है, लेकिन यह वर्तमान मामले के तथ्यों पर लागू नहीं है।

(11) इस प्रकार, किशोरीलाल कप्टा के मामले (सुप्रा) में सुप्रीम कोर्ट और मेसर्स वी.एल. में इस न्यायालय द्वारा तय किए गए कानून के प्रस्ताव को ध्यान में रखते हुए। एंटरप्राइजेज का मामला (सुप्रा) और लीज डीड में व्यक्त पार्टियों के स्पष्ट, स्पष्ट और स्पष्ट इरादे को ध्यान में रखते हुए, काल्पनिक विचारों या कथित इरादों पर विचार करने की कोई गुंजाइश नहीं है।

पार्टियों का उदय होता है। की शर्तों को देखते हुए पट्टा विलेख और उसमें निहित मध्यस्थता खंड समय के साथ नष्ट हो गया है। चूंकि याचिकाकर्ता के तुरंत बाद पट्टे का नवीनीकरण नहीं किया गया है, इसलिए अनुबंध समय के साथ पहले ही समाप्त हो चुका है।

(12) उपरोक्त चर्चा का तार्किक परिणाम यह होगा कि मध्यस्थता खंड दिनांक 11.11.2008 के लीज डीड के समाप्त होने के साथ समाप्त हो गया और इसे लागू नहीं किया जा सकता है। याचिकाकर्ता का कब्जा अनधिकृत है, इसलिए मध्यस्थता खंड का कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा जहां तक बेदखली के माध्यम से कब्जे के मुकदमे का संबंध है, किराए और मेस्ने मुनाफे के बकाया की वसूली के लिए। इन परिस्थितियों में, मामले को मध्यस्थता के लिए बिल्कुल भी नहीं भेजा जा सकता है। पट्टा विलेख की शर्तें भविष्य के विवादों को मध्यस्थता के लिए संदर्भित करने का प्रावधान नहीं करती हैं। इसे देखते हुए, न्यायालय मध्यस्थता समझौते/खंड में विशेष रूप से निर्दिष्ट विवादों के अलावा अन्य विवादों के लिए मध्यस्थता खंड का उल्लेख नहीं कर सकता है जब तक कि पक्ष ऐसे विवादों को संदर्भित करने के लिए सहमत न हों।

(13) इसे देखते हुए, मुझे विद्वान अतिरिक्त सिविल न्यायाधीश (सीनियर डिवीजन), गुड़गांव द्वारा पारित आदेश दिनांक 04.05.2013 (अनुलग्नक पी/2) में कोई कमजोरी, अवैधता या विकृति नहीं मिली।

(14) उपरोक्त के आलोक में, याचिकाकर्ता के आचरण को ध्यान में रखते हुए, याचिकाकर्ता द्वारा हरियाणा राज्य कानूनी सेवा प्राधिकरण को भुगतान की जाने वाली लागत ₹ 25,000/- के साथ तत्काल याचिका को खारिज कर दिया जाता है। यदि आज से एक महीने के भीतर राशि का भुगतान नहीं किया जाता है, तो प्राधिकरण भू-राजस्व के रूप में इसकी वसूली करेगा और इसकी सूचना इस न्यायालय की रजिस्ट्री को भेज दी जाएगी।

एम. जैन

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

जसप्रीत कौर
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
हिसार, हरियाणा

