

दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

निर्णय की तिथि: 1 मई, 2024

सि.वा.(मू.प.) 150/2021 अंत.आ. 3565/2021, अंत.आ. 703/2022

प्राणनाथ चड्ढा व अन्य

....वादीगण

द्वारा :

श्री प्रवल अरोड़ा एवं श्री अभिलाष
वर्मा, वा. 1, 4 व 5 की ओर से
अधिवक्तागण के साथ वादी स्वयं
(मो: 8949371862)

श्री जॉयदीप सरमा, श्री राजीव
तिवारी एवं श्री कौशल कपूर, वा.
2 व 3 की ओर से अधिवक्तागण
(मो: 8887653137)

बनाम

चेतन्य बिल्ड कॉन इंडिया प्राइवेट लिमिटेड

.....प्रतिवादी

द्वारा:

सुश्री आकांक्षा कौल, श्री शिवांग
रावत एवं श्री अभिषेक गुप्ता,
अधिवक्तागण सह श्री विनोद
सलूजा।

कोरम:

न्यायमूर्ति सुश्री प्रतिभा एम. सिंह

सुश्री प्रतिभा एम. सिंह, न्या. (मौखिक)

सि.वा.(मू.प.) 150/2021

पृष्ठ सं. 1

1. यह सुनवाई हाइब्रिड मोड के द्वारा की गई है।

अंत.आ. 3565/2021 (आदेश XXXIX नियम 1व2 के तहत), 703/2022 (आदेश XXXIX नियम 1व2 के तहत)

2. वादी द्वारा दायर वर्तमान वाद, कनॉट प्लेस स्थित एक प्रमुख संपत्ति से संबंधित है, जिसका क्षेत्रफल 1233 वर्ग गज है, जो 'प्लॉट सं. 11 (पार्ट) (11ए के रूप में जाना जाता है) ब्लॉक सं. 127, जिसे आमतौर पर 27, हनुमान रोड, कनॉट प्लेस, नई दिल्ली- 110001' (एतदपश्चात्, 'वाद संपत्ति') के रूप में जाना जाता है।

3. वादीगण ने प्रतिवादी - मेसर्स चेतन्य बिल्डकॉन इंडिया प्राइवेट लिमिटेड के विरुद्ध वर्तमान वाद दायर किया है। यह स्वीकार किया जाता है कि वादीगण, जिन्हें सामूहिक रूप से चड्ढा परिवार के रूप में जाना जाता है, वाद संपत्ति के मालिक हैं। वाद संपत्ति मूल रूप से 1930 के दशक से वादीगण के पूर्वजों के स्वामित्व में थी, तथा वाद संपत्ति के संबंधित शेयरों के स्वामित्व पर सहमति हुई थी। वाद संपत्ति अब वादीगण के पक्ष में निम्नलिखित शेयरों में नामांतरण कर दी गई है:

नाम	वादी सं.	उम्र	स्वामित्व शेयर
श्री प्राण नाथ चड्ढा	वादी सं. 1	79	1/3
श्रीमती बीना चड्ढा	वादी सं. 2	65	1/6 वां
श्री मनीष चड्ढा	वादी सं. 3	44	1/6 वां

श्रीमती रीता चढा	वादी सं. 4	70	1/6 वां
श्री सुमित चड्डा	वादी सं. 5	47	1/6 वां

4. वादीगण के अनुसार, मेसर्स कुशमैन एंड वेकफील्ड इंडिया प्राइवेट लिमिटेड नामक एजेंसी ने वादीगण को प्रतिवादी, श्री विनोद सलूजा एवं श्री अंकुश सलूजा द्वारा संचालित कंपनी से मिलवाया था। वाद के अनुसार, वादी ने शुरुआत में दिनांक 29 दिसंबर, 2017 को मेसर्स कुशमैन एंड वेकफील्ड इंडिया प्राइवेट लिमिटेड के साथ एक शुल्क करार किया तथा उसके बाद दिनांक 13 मार्च, 2018 तथा दिनांक 20 अप्रैल, 2018 को दो आगामी करार भी पक्षकारों के बीच किए गए थे। दावा किया जाता है कि वादी ने उक्त शुल्क करार के तहत मेसर्स कुशमैन एंड वेकफील्ड इंडिया प्राइवेट लिमिटेड को दलाली के रूप में कुल 15,19,000 रुपये का भुगतान किया है।

5. वादीगण तथा प्रतिवादी के बीच दिनांक 22 मार्च, 2017 को एक संपत्ति विकास करार (एतदपश्चात् 'पीडीए') किया गया था। उक्त पीडीए के अनुसार, प्रतिवादी का दायित्व 18 महीने की अवधि के भीतर वाद संपत्ति का विकास करना था। उक्त पीडीए के अलावा, दिनांक 22 अगस्त, 2017 तथा दिनांक 7 मई, 2019 को दो युक्तिका भी निष्पादित की गई थी। पीडीए तथा दो युक्तिका के तहत, प्रतिवादी के समग्र दायित्वों में शामिल थे:

पीडीए का खंड 2	प्रतिवादी को निर्दिष्ट भूमि भूखंड अर्थात् वाद संपत्ति पर मौजूदा संरचना को ध्वस्त करने तथा अपनी लागत
-----------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>एवं खर्च पर एक नई इमारत विकसित करने हेतु बाध्य किया गया था। सभी विकास गतिविधियों को आवश्यक भवन योजनाओं को मंजूरी देने तथा संबंधित अधिकारियों द्वारा आवश्यक किसी भी अन्य वैधानिक अनुमोदन प्राप्त करने के बाद किया जाना था।</p>
पीडीए का खंड 3	<p>इस खंड के अनुसार प्रतिवादी को प्रस्तावित भवन का विकास, निर्माण एवं पूर्ण कार्य अपनी लागत तथा व्यय पर करना था।</p>
पीडीए का खंड 4	<p>इस खंड के अनुसार, प्रतिवादी प्रस्तावित भवन के निर्माण से संबंधित सभी लागतों एवं खर्चों के लिए जिम्मेदार है तथा बिना किसी शुल्क के मालिकों के लिए निर्माण की पूरी लागत वहन करता है।</p> <p>इसके अतिरिक्त, प्रतिवादी ने भवन के पूरा होने पर प्रतिवादी को संपत्ति के अधिकार हस्तांतरित करने के लिए मालिकों (अर्थात् वादी) को ₹6,40,00,000/- की राशि का भुगतान करने पर सहमति व्यक्त की थी। प्रतिवादी द्वारा 10 मार्च, 2017 को कई भुगतान आदेशों के माध्यम से 75 लाख रुपये का भुगतान किया गया था।</p>
पीडीए का खंड 8	<p>इस खंड में प्रावधान किया गया था कि प्रतिवादी द्वारा</p>

	<p>शेष 5.65 करोड़ रुपये का भुगतान तीन किस्तों में वादी को किया जाएगा।</p> <p>धारा 8(ii)(क) के अनुसार, यदि प्रतिवादी धारा 8(i) में उल्लिखित समय पर निर्धारित भुगतान करने में विफल रहता है, तो पीडीए स्वतः ही समाप्त हो जाएगा। परिणामस्वरूप, प्रतिवादी पहले से किए गए भुगतानों में से दो-तिहाई खो देता है, तथा उसे बिना किसी बाधा के वादीगण को वाद संपत्ति का कब्जा वापस करना चाहिए।</p> <p>धारा 8(ii)(ख) के अनुसार, यदि प्रतिवादी संपत्ति का खाली कब्जा प्राप्त करने के 6 महीने के भीतर प्रस्तावित भवन का निर्माण (मौजूदा संरचना को ध्वस्त करने के अलावा) शुरू नहीं करता है, तो करार स्वतः ही समाप्त हो जाएगा। उपरोक्त के समान, भुगतान की गई मौद्रिक राशि का 2/3 हिस्सा जब्त कर लिया जाएगा। प्रतिवादी द्वारा भुगतान किए जाने के बाद, शेष राशि, प्रतिवादी या संबंधित पक्षकारों की ओर से किसी भी बाधा के बिना, वादी संपत्ति का कब्जा वापस कर देती है।</p>
पीडीए का खंड 11	<p>यह खंड प्रतिवादीगण को भवन योजनाओं हेतु आवश्यक अनुमोदन तैयार करने तथा उपयुक्त प्राधिकारियों, विशेष रूप से नई दिल्ली नगर पालिका परिषद या अन्य, जहां लागू हो, से अनुमोदन प्राप्त करने के लिए अपने स्वयं के खर्च पर वास्तुकारों को</p>

	<p>नियुक्त करने का अधिकार देता है।</p> <p>प्रतिवादी को आगे बढ़ने से पहले इन योजनाओं को वादीगण के समक्ष उनकी पुनर्विलोकन एवं अनुमोदन के लिए प्रस्तुत करना चाहिए।</p> <p>वादीगण की सहमति प्राप्त करने के बाद, प्रतिवादी आधिकारिक तौर पर अनुमोदन हेतु योजनाओं को प्रस्तुत कर सकता है।</p>
पीडीए का खंड 12	<p>इस खंड के अनुसार, प्रस्तावित भवन के निर्माण एवं विकास से संबंधित सभी लागतों के लिए प्रतिवादी पूरी तरह से जिम्मेदार है। इसके अलावा, वादी पक्ष अपनी ओर से कोई लागत या व्यय नहीं उठाएगा, यह सुनिश्चित करते हुए कि विकास हेतु वित्तीय जिम्मेदारियाँ पूर्णतः प्रतिवादी द्वारा संभाली जाएँगी।</p>
पीडीए का खंड 14	<p>यह खंड यह प्रावधान करता है कि प्रतिवादी किसी भी दावे या देनदारियों के लिए पूरी तरह से जिम्मेदार है - चाहे वह सिविल हो या आपराधिक - जो परियोजना/पीडीए में प्रतिवादी के आवंटित हिस्से के संबंध में तीसरे पक्ष के साथ विक्रय के किसी भी करार या लेनदेन से उत्पन्न हो सकती है।</p>
पीडीए का खंड 17	<p>- इस खंड के अनुसार, प्रतिवादी ने सहमति व्यक्त की है कि प्रस्तावित भवन के पूरा हो जाने पर, वादीगण पीडीए की शर्तों के अनुसार भवन के भीतर क्षेत्रों के विशिष्ट आवंटन के हकदार होंगे:</p> <p>तहखाना: वादीगण संयुक्त रूप से पूरे तहखाने के दाईं</p>

	<p>ओर के हिस्से/इकाई को धारण करेगा, जो पूरे तहखाने की जगह का 50% है।</p> <p>भूतल: इसी तरह, वादीगण संयुक्त रूप से पूरे भूतल के दाईं ओर के हिस्से/इकाई के 50% का मालिक होगा।</p> <p>पहली मंजिल: इस मंजिल में दो आवासीय इकाइयां शामिल हैं, जिनमें से दाहिनी ओर की इकाई संयुक्त रूप से वादी के स्वामित्व में है तथा बाईं ओर की इकाई पूरी तरह से और विशेष रूप से वादी सं. 1 प्राण नाथ चड्ढा के स्वामित्व में है।</p> <p>दूसरी मंजिल: इस मंजिल में दो आवासीय इकाइयां भी शामिल हैं। बाईं ओर की इकाई संयुक्त रूप से और विशेष रूप से वादी सं. 2 - बीना चड्ढा और वादी सं. 3 - मनीष चड्ढा के स्वामित्व में होगी, जबकि दाईं ओर की इकाई संयुक्त रूप से और विशेष रूप से वादी सं. 4 - रीता चड्ढा और वादी सं. 5 - सुमीत चड्ढा के स्वामित्व में होगी।</p> <p>स्टिल्ट एरिया/ड्राइववे: वादीगण को कार पार्किंग तथा उपयोगिताओं के लिए स्टिल्ट क्षेत्र/ड्राइववे के विशिष्ट हिस्से आवंटित किए गए हैं, जिन्हें योजनाओं में लाल रंग से चिह्नित किया गया है।</p> <p>-इसके अतिरिक्त, वादीगण पक्ष के पास 1,233 वर्ग गज के भूखंड में आनुपातिक अविभाजित, अविभाज्य एवं अपक्षपाती पट्टा/स्वामित्व अधिकार होंगे। नए विकास में उनके स्वामित्व अधिकारों के हिस्से के रूप</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	में उन्हें सामान्य क्षेत्रों, सुविधाओं तथा सेवाओं तक पहुंच भी होगी।
पीडीए का खंड 18	<p>यह खंड बिल्डिंग प्रोजेक्ट के संबंध में प्रतिवादी के अधिकारों का विवरण देता है। बिल्डिंग बनाने, सभी निर्माण तथा संबंधित लागतों को वहन करने एवं पिछले खंडों में निर्दिष्ट मौद्रिक राशि का भुगतान करने के बदले में, प्रतिवादी को बिल्डिंग के कई हिस्सों पर विशेष स्वामित्व और अधिकार दिए गए हैं:</p> <ul style="list-style-type: none"> - पूरे तहखाने के बाईं ओर के हिस्से का 50% - भूतल के पूरे बाईं ओर के हिस्से का 50% - संपूर्ण तीसरी मंजिल - तीसरी मंजिल के ऊपर का पूरा छत का क्षेत्र - कार पार्किंग तथा उपयोगिताओं के लिए स्टिल्ट क्षेत्र/झाड़ववे का एक निर्दिष्ट हिस्सा, जैसा कि संलग्न योजना पर हरे रंग में दर्शाया गया है। - सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं तक पहुंच। - भूमि के भूखंड में आनुपातिक, अविभाजित, अविभाज्य तथा अपक्षपाती पट्टा स्वामित्व अधिकार, जो 1233 वर्ग गज को मापता है।
पीडीए का खंड 30	खंड 30 में यह प्रावधान है कि प्रतिवादी को प्रस्तावित भवन का निर्माण संबंधित अधिकारियों से स्वीकृत योजना प्राप्त करने की तिथि से या वादीगण से खाली कब्जा प्राप्त करने की तिथि से 18 महीने के भीतर पूरा करना चाहिए,

	<p>जो भी बाद में हो। उक्त धारा में <i>अप्रत्याशित परिस्थितियों</i> हेतु अपवाद भी दिए गए हैं।</p> <p>इस खंड में यह भी प्रावधान है कि प्रतिवादी, वादी के आवंटन के अनुसार, तहखाना भाग तथा नौकर क्वार्टरों सहित पूर्ण इकाइयों को बिना किसी अतिरिक्त रियायत अवधि के, उक्त 18 महीने की अवधि के भीतर सौंप देगा।</p>
पीडीए का खंड 31	<p>इस खंड में यह प्रावधान है कि प्रतिवादी ने सहमति व्यक्त की है कि यदि वह प्रस्तावित भवन को उपरोक्त समय-सीमा के भीतर पूरा करने में विफल रहता है, तो वह वादीगण को 5,00,000/- रुपये प्रति माह की दर से जुर्माना देने के लिए उत्तरदायी होगा।</p>
द्वितीय युक्तिका का खंड 3	<p>यह खंड निर्दिष्ट करता है कि सभी मंजिलों तथा छत सहित संरचना दिनांक 29 अक्टूबर, 2019 तक पूरी होनी है।</p> <p>इसके अलावा, प्रस्तावित संपूर्ण संरचना को दिनांक 29 अक्टूबर, 2020 तक सहमत विनिर्देशों के अनुसार पूरा किया जाना है। इस तिथि तक, वादी को संपत्ति के आवंटित हिस्से का कब्जा, जैसा कि पीडीए तथा उसके बाद की युक्तिका में परिभाषित किया गया है, प्रतिवादी द्वारा वादी को सौंप दिया जाएगा।</p>

<p>द्वितीय युक्तिका का खंड 5</p>	<p>इस खंड के अनुसार, भवन के पूरा होने में देरी के कारण, जो अब दिनांक 29 अप्रैल, 2020 को निर्धारित है, प्रतिवादी ने वादी को वैकल्पिक आवास की लागत हेतु मुआवजा देने पर सहमति व्यक्त की। उक्त मुआवजा राशि 1,80,000 रुपये प्रति माह है, जो दिनांक 1 अक्टूबर, 2019 से शुरू होकर, 29 अक्टूबर, 2020 की संशोधित पूर्णता तिथि तक, 13 महीने की अवधि के लिए है। कुल मुआवजा 23,40,000 रुपये पर सहमति हुई है।</p>
<p>द्वितीय युक्तिका का खंड 6</p>	<p>इस खंड में, प्रतिवादी ने दिनांक 29 अक्टूबर, 2020 से आगे भवन के निर्माण में देरी होने पर अतिरिक्त जुर्माना देने की प्रतिबद्धता जताई है।</p>
<p>द्वितीय युक्तिका का खंड 8</p>	<p>इस खंड के अनुसार, यदि भवन की संरचना (विशेष रूप से, सभी स्लैब/छत की ढलाई) दिनांक 29 अक्टूबर, 2019 तक पूरी नहीं होती है, तो प्रतिवादी वादीगण को प्रति माह ₹10,00,000/- का जुर्माना देने के लिए उत्तरदायी होगा।</p>

6. वादीगण पक्ष का कहना है कि वादीगण को उक्त इमारत से किराये के परिसर में स्थानांतरित होना पड़ा तथा वाद संपत्ति पर स्थित पूरी इमारत को प्रतिवादी द्वारा ध्वस्त कर दिया गया है। हालाँकि, इतने साल बीत जाने के बावजूद कोई निर्माण शुरू नहीं हुआ है।

7. आज सभी पक्षकार उपस्थित हैं। यह देखा गया है कि श्री प्राण नाथ चड्ढा, जो 80 वर्ष से अधिक उम्र के हैं, उन्हें सुनने में कठिनाई होती है। श्रीमती रीता चड्ढा वर्तमान में पटेल नगर में रहती हैं, श्री मनीष चड्ढा सिंगापुर में रहते हैं, तथा श्री सुमीत चड्ढा अपनी माँ के साथ पटेल नगर में रहते हैं। सभी वादीगण वाद संपत्ति के अपने-अपने हिस्से से विस्थापित हो चुके हैं। दो युक्तिका निष्पादित होने तथा दिनांक 29 अक्टूबर, 2020 तक अतिरिक्त समय दिए जाने के बावजूद आज तक पुनर्विकास नहीं हुआ है।

8. प्रतिवादी के अनुसार, वाद संपत्ति के विकास हेतु स्वीकृति योजना को मंजूरी दे दी गई थी, तथा कुछ पिलर बनाए गए थे; हालाँकि, अभिलेख पर मौजूद तस्वीरों को देखने से पता चलता है कि संरचना को ज़मीन पर गिरा दिया गया है। *अंत.आ. 703/2022* के हिस्से के रूप में आगे की तस्वीरें भी प्रस्तुत की गई हैं, जो दर्शाती हैं कि स्थिति अपरिवर्तित बनी हुई है। कुछ तस्वीरें इस प्रकार हैं:





9. वर्ष 2017 में वादीगण तथा प्रतिवादी के बीच हुए प्रारंभिक पीडीए के बाद से सात साल बीत चुके हैं तथा प्रतिवादी द्वारा निर्माण कार्यक्रम का पालन न करने के कारण वादीगण को बहुत सी कठिनाइयों का सामना करना पड़ा है। वादीगण द्वारा प्रतिवादी को दिनांक 30 मार्च, 2019 तथा दिनांक 4 अगस्त, 2020 को बार-बार विधिक नोटिस भेजे गए हैं, इन नोटिसों की प्रतियाँ अभिलेख पर रखी गई हैं। पक्षकारों के बीच पत्राचार का भी दस्तावेजीकरण किया गया है। दिनांक 4 अगस्त, 2020 के पत्र के माध्यम से, वादी द्वारा दो युक्तिका के साथ उक्त पीडीए को समाप्त कर दिया गया था। उक्त विधिक

नोटिस का प्रासंगिक भाग इस प्रकार है:

“इस प्रकार, आपके, प्रेषिती सं. 1 की ओर से, पहली युक्तिका तथा दूसरी युक्तिका के साथ उक्त करार के ऊपर उल्लिखित विस्तृत कई उल्लंघनों के आलोक में तथा अन्य बातों के साथ-साथ, उक्त करार के खंड 8 के नोट सं. (ii) क एवं ख के अनुसार, हम अपने मुवक्किल की ओर से आपके तथा हमारे मुवक्किल के बीच पहली युक्तिका तथा दूसरी युक्तिका के साथ उक्त करार को समाप्त करने हेतु यह विधिक नोटिस जारी करते हैं। कारण के लिए ऐसा समापन वर्तमान नोटिस की प्राप्ति के तुरंत बाद प्रभावी होगा। तदनुसार, उक्त खंड के अनुसार, आपसे अनुरोध है कि आप उक्त संपत्ति का खाली एवं शांतिपूर्ण कब्जा उसके सही मालिकों को 15 दिनों की अवधि के भीतर “जैसा है जहां है” के आधार पर वापस सौंप दें, जिसके बाद उक्त संपत्ति स्वचालित रूप से आपसे, प्रेषिती सं. 1 से हमारे मुवक्किल को वापस कर दी गई मानी जाएगी।”

10. इस प्रकार, वर्तमान वाद दायर किया गया, जिसमें आवेदन अंत.आ. 3565/2021 अन्य बातों के साथ-साथ प्रत्यर्थी तथा उनकी ओर से कार्य करने वाले किसी भी व्यक्ति को निम्नलिखित दस्तावेजों पर कार्य करने से रोक हेतु एक-पक्षीय अंतरिम व्यादेश की मांग करता है:

- (1) पीडीए, पहली तथा दूसरी युक्तिका के साथ पढ़ें;
- (2) वसीयत दिनांक 13 मार्च, 2018;
- (3) सामान्य मुख्तारनामा दिनांक 14 मार्च, 2018;

तथा वाद पर वादी के शांतिपूर्ण कब्जे में हस्तक्षेप करने से रोका जाएगा।

11. इसके अलावा, वादी सं. 2 एवं 3 द्वारा अंत.आ. 703/2022 दायर किया गया है, जिसमें प्रतिवादी को वाद संपत्ति में कोई भी निर्माण करने से रोक दिया गया है, तथा वाद संपत्ति के संबंध में यथास्थिति बनाए रखी गई है;

12. अंतिम तिथि 15 जनवरी, 2024 को न्यायालय ने निम्नलिखित बातें दर्ज कीं:

“2. घोषणा एवं स्थायी व्यादेश हेतु वर्तमान वाद 'प्लॉट सं. 11 (भाग) (11ए के रूप में जाना जाता है) ब्लॉक सं. 127, जिसे आमतौर पर 27, हनुमान रोड, कनॉट प्लेस, नई दिल्ली-110001' (एतदपश्चात्, 'वाद संपत्ति') के रूप में जाना जाता है, में स्थित संपत्ति से संबंधित है।

3. वादपत्र के अनुसार, वादीगण - प्राण नाथ चड्ढा व अन्य तथा प्रतिवादी - चेतन्य बिल्ड कॉन इंडिया प्राइवेट लिमिटेड के बीच 2 अगस्त, 2017 एवं 7 मई, 2019 को दो युक्तिका के साथ एक संपत्ति विकास करार किया गया था।

4. संपत्ति विकास करार तथा युक्तिका के अनुसार, प्रतिवादी को 18 माह की अवधि के भीतर वाद संपत्ति का विकास करना था। हालांकि, प्रतिवादी द्वारा वाद संपत्ति के विकास को पूरा करने में देरी की गई। दोनों करारों के अनुसार, यह कहा गया है कि प्रतिवादी द्वारा वादी को कुल 3.75 करोड़ रुपये का भुगतान किया गया है।

5. दिनांक 8 मार्च, 2021 के आदेशानुसार, आगामी आदेश तक

किसी तीसरे पक्षकार को आक्षेपित संपत्ति के हस्तांतरण, बिक्री तथा कब्जे पर रोक है। निर्माण पर रोक लगाने वाला एक और आदेश दिनांक 14 जनवरी, 2022 को पारित किया गया।

6. स्पष्ट रूप से, पक्षकारों के बीच गतिरोध है, क्योंकि आज की तिथि में, पूरी वाद संपत्ति को ध्वस्त कर दिया गया है। इसके अलावा, प्रतिवादी ने अनुरोध किया है कि पक्षकारों को दिल्ली उच्च न्यायालय माध्यस्थम् एवं सुलह केंद्र के तत्वावधान में मध्यस्थता हेतु भेजा जाए। आज, पक्षकारों के बीच गतिरोध के कारण, न तो वादी संपत्ति का आनंद ले पा रहे हैं एवं न ही प्रतिवादी उस पर निर्माण कर पा रहे हैं। इस प्रकार, स्पष्ट रूप से, समाधान खोजने की आवश्यकता है।

7. सुनवाई की अगली तिथि पर पक्षकारों को न्यायालय में उपस्थित रहने दें। अगली तिथि पर पक्षकार आभासी या व्यक्तिगत रूप से शामिल हो सकते हैं।

8. 3 मार्च, 2024 को सूचीबद्ध”

13. उपरोक्त आदेशानुसार, पक्षकारों को आज उपस्थित होने का निर्देश दिया गया था।

14. वादीगण की ओर से वादी सं. 1 से 5 उपस्थित हैं। वादी सं. 3 आभासी रूप से जुड़ चुके हैं। श्री विनोद सलूजा भी प्रतिवादी की ओर से व्यक्तिगत रूप से उपस्थित हैं।

15. प्रतिवादी की ओर से, सुश्री कौल, वरिष्ठ अधिवक्ता, ने यह प्रस्तुत किया कि उनके मुवक्किल - श्री विनोद सलूजा 5 करोड़ रुपये की राशि जमा करने

के लिए तैयार हैं तथा स्वीकृत योजना के अनुमोदन की तिथि से दो वर्षों के भीतर वाद संपत्ति का निर्माण पूरा करने का भी वचन देते हैं। प्रतिवादी द्वारा यह भी प्रस्तुत किया गया है कि कुछ तृतीय-पक्ष हित बनाए गए हैं, तथा प्रतिवादी के हिस्से में आने वाली मंजिलों के संबंध में 5 करोड़ रुपये की राशि एकत्र की गई है। प्रतिवादी के वरिष्ठ अधिवक्ता ने इस तर्क का समर्थन करने के लिए पीडीए के खंड 29 पर भी भरोसा किया कि उक्त पीडीए ने प्रतिवादी को वाद संपत्ति के उस हिस्से को बेचने की अनुमति दी जो प्रतिवादी के हिस्से में आता था।

16. इसके विपरीत, वादीगण के अनुसार, तृतीय पक्ष के हित सृजित होने के तथ्य का लिखित कथन में भी खुलासा नहीं किया गया है।

17. न्यायालय द्वारा यह पूछे जाने पर कि वाद संपत्ति के निर्माण में इतना लंबा समय क्यों लगा, प्रतिवादी के अधिवक्ता ने कहा कि कोविड-19 महामारी के कारण निर्माण में देरी हुई।

18. सभी वादीगण एकमत से इस बात पर सहमत हैं कि उन्होंने वाद संपत्ति के निर्माण को पूरा करने में प्रतिवादी की क्षमता पर अपना भरोसा तथा विश्वास खो दिया है। पिछले सात वर्षों में हुई देरी के कारण वे पहले ही भारी कठिनाइयों का सामना कर चुके हैं। वे नहीं चाहते कि प्रतिवादी वाद संपत्ति के 'डेवलपर' के रूप में काम करना जारी रखे। स्वीकृत मालिकों के रूप में, वादीगण प्रतिवादी के किसी भी हस्तक्षेप के बिना, वाद संपत्ति से अपनी

इच्छानुसार निपटान की पूरी स्वतंत्रता चाहते हैं।

19. इस बात पर कोई विवाद नहीं है कि मालिकों अर्थात् वादीगण पक्षकार को प्रतिवादी से लगभग 5 करोड़ रुपए की राशि प्राप्त हुई है। इसके अलावा, आज की गई प्रस्तुतियों के अनुसार, प्रतिवादी ने, वाद संपत्ति के विकास के शुरू होने से पहले ही, वाद संपत्ति की कुछ मंजिलों को तीसरे पक्षकार को बेचकर, 5 करोड़ रुपए से अधिक की राशि प्राप्त की है। निर्माण में देरी के कारण वादीगण पक्षकार मासिक भुगतान के भी हकदार थे।

20. यह भी निर्विवाद है कि वादीगण वर्तमान में किराए के आवास में रह रहे हैं। पीडीए के अनुसार, प्रतिवादी को उस वैकल्पिक संपत्ति का किराया देना था जिस पर वादीगण रह रहे हैं। वादीगण के अनुसार, प्रतिवादी पर अभी भी 5 करोड़ रुपये से अधिक बकाया है। वादपत्र के अनुसार, वादी पीडीए के दंड खंड के साथ-साथ दो युक्तिका के अनुसार भुगतान की भी मांग कर रहे हैं, क्योंकि निर्माण पूरा नहीं हुआ है।

21. आज वादीगण द्वारा अपनाई गई सर्वसम्मत स्थिति तथा इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि प्रतिवादीगण को वादीगण का विश्वास प्राप्त नहीं हुआ है, इस न्यायालय की राय है कि वादीगण को प्रतिवादीगण के साथ अपने संबंध जारी रखने हेतु बाध्य नहीं किया जा सकता है। वादीगण ने प्रतिवादीगण की उक्त परियोजना को पूर्ण करने की क्षमता पर पूरी तरह से विश्वास खो दिया है। उन्होंने वर्तमान मामले को मध्यस्थता के लिए भेजने के

प्रतिवादीगण के अभिवचनों को सर्वसम्मति से खारिज कर दिया है तथा वे परियोजना को पूरा करने हेतु प्रतिवादीगण से कोई और भुगतान स्वीकार करने के लिए तैयार नहीं हैं। प्रतिवादीगण को परियोजना को पूरा करने एवं वादीगण को वाद संपत्ति का शांतिपूर्ण कब्जा सौंपने के लिए बार-बार अवसर दिए गए हैं। पीडीए के बाद किए गए दो युक्तिका वादीगण द्वारा वाद संपत्ति के पुनर्विकास को देखने के उद्देश्य को प्रदर्शित करते हैं, तथा इसका कोई लाभ नहीं हुआ। बार-बार समय-सीमाएँ चूक गईं। इस प्रकार, इस न्यायालय की राय है कि यदि वादी को पीडीए एवं अन्य करारों के तहत दायित्वों को लागू करने के लिए मजबूर किया जाता है तो कोई उपयोगी उद्देश्य पूरा नहीं होगा।

22. इस न्यायालय की राय है कि पीडीए तथा उसके बाद के करारों के तहत अपने दायित्वों को पूरा करने में विफल रहने के कारण, प्रतिवादी अब वादीगण को पीडीए के प्रावधानों को लागू करने से रोकने की मांग नहीं कर सकता है, जिससे उन्हें पीडीए को समाप्त करने तथा किसी अन्य बिल्डर के माध्यम से पुनर्विकास हेतु आगे बढ़ने का अधिकार मिल जाएगा।

23. *स्वश्रे को-ऑप हाउसिंग सोसाइटी बनाम शांति एंटरप्राइजेज (2023: बीएचसी-ओएस:13075)* में बॉम्बे उच्च न्यायालय के निर्णय में एक ऐसी ही स्थिति शामिल थी। उक्त निर्णय स्वश्रे को-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी लिमिटेड तथा मुंबई में शांति एंटरप्राइजेज के बीच पुनर्विकास परियोजना विवाद से संबंधित था। उक्त सोसाइटी ने शुरुआत में मुंबई के बोरीवली

(पश्चिम) में एक संपत्ति के पुनर्विकास हेतु शांति एंटरप्राइजेज को नियुक्त किया था। प्रारंभ में, सोसाइटी एवं डेवलपर ने एक समझौता ज्ञापन पर हस्ताक्षर किये, जिसके तहत डेवलपर को संपत्ति का हस्तांतरण प्राप्त करने एवं संपत्ति रजिस्टर में सोसाइटी का नाम पंजीकृत करने की आवश्यकता थी तथा हस्तांतरण प्राप्त कर लिया गया था, लेकिन 2017 में ग्रेटर मुंबई नगर निगम से एक विध्वंस नोटिस आने के बाद जटिलताएं उत्पन्न हो गईं। इसके बाद, 2018 में आश्वासन तथा विकास करार के निष्पादन के बावजूद, पुनर्विकास पर डेवलपर की प्रगति रुक गई। सोसाइटी ने आरोप लगाया कि डेवलपर ने बैंक गारंटी प्रदान करने और आवश्यक परमिट तथा प्रमाणपत्र प्राप्त करने सहित अपने दायित्वों को पूरा करने में चूक की थी।

24. इसके बाद, चूंकि डेवलपर सहमत शर्तों को पूरा करने में विफल रहा तथा वर्ष 2019 में पूरक विकास करार के बाद भी आगे की चूक हुई, इसलिए सोसायटी ने डेवलपर की परियोजना को पूरा करने की क्षमता पर भरोसा खो दिया। डेवलपर के आचरण के कारण विकास तथा अन्य संबंधित करारों को समाप्त कर दिया गया, जिससे सोसायटी को अपने सदस्यों के लिए आगामी समस्याओं को रोकने हेतु अनिवार्य राहत के लिए माध्यस्थम् एवं सुलह अधिनियम, 1996 के तहत राहत मांगने हेतु प्रेरित होना पड़ा।

25. उपरोक्त तथ्यात्मक परिदृश्य पर विचार करते हुए, बॉम्बे उच्च न्यायालय ने पाया कि सोसायटी के सदस्यों को अभिवहन किराया तथा अन्य ऐसे मौद्रिक लाभों का भुगतान न करना, पुनर्विकास परियोजना के पूरा होने

में देरी करना, एक बहुत बड़ा उल्लंघन है जिसके लिए सोसायटी के पक्ष में उचित आदेश जारी करना आवश्यक है। उक्त निर्णय के प्रासंगिक अंश इस प्रकार हैं:

“22. अभिलेख पर रखी गई सामग्री की पृष्ठभूमि में पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना गया। याचिकाकर्ता - सोसायटी और प्रत्यर्थी - डेवलपर द्वारा इन दो याचिकाओं में दावा की गई राहत की प्रकृति से पता चलता है कि एक याचिका में राहत देने से दूसरी याचिका खारिज हो जाएगी। अभिलेख पर रखे गए दस्तावेजों तथा सामग्री के आलोक में प्रतिद्वंद्वी विवादों पर विचार करने से पूर्व, ऐसे विवादों को नियंत्रित करने वाली विधिक स्थिति का संदर्भ लेना उचित होगा। इस न्यायालय को अक्सर ऐसे विवादों का निर्णय करने हेतु बुलाया जाता है, क्योंकि पुनर्विकास परियोजनाओं के निष्पादन में अत्यधिक देरी के कारण सहकारी आवास समितियों के सदस्यों के पीड़ित होने के मामले बहुत अधिक हैं, क्योंकि ऐसे सदस्य अपने मौजूदा आवास से वंचित हैं, तथा उन्हें पुनर्विकसित परिसर सौंपे जाने की कोई उम्मीद नहीं है। डेवलपर्स की ओर से अभिवहन किराया तथा अन्य मौद्रिक मुआवजे का भुगतान करने में विफलता के कारण समस्या और भी बढ़ जाती है, जबकि बार-बार चूक की जाती है। ऐसी स्थितियों तथा डेवलपर्स की ओर से उठाए गए तर्कों का निपटान करते समय सोसायटी तथा उसके सदस्यों को विकास करार को समाप्त करने एवं स्वयं पुनर्विकास या अन्य ठेकेदारों के माध्यम से पुनर्विकास की अनुमति नहीं दी जा सकती है, इस न्यायालय ने संबंधित डेवलपर्स में विश्वास की कमी के पहलू का

विक्षेपण किया है।

...

29. इस न्यायालय के संज्ञान में लाई गई सामग्री से पता चलता है कि याचिकाकर्ता - सोसायटी के सदस्य प्रत्यर्थी - डेवलपर को विकास करार के तहत प्रत्यर्थी - डेवलपर पर लगाए गए दायित्वों का पालन करने के साथ ही पूरक विकास करार का बार-बार मौका देने के लिए सहमत हुए। यह इस तथ्य से स्पष्ट है कि याचिकाकर्ता - सोसायटी ने विकास करार के तहत अनिवार्य प्रत्यर्थी - डेवलपर द्वारा बैंक गारंटी प्रस्तुत करने के बजाय, एक विशेष फ्लैट पर ग्रहणाधिकार या शुल्क हेतु सहमति व्यक्त की। प्रत्यर्थी - डेवलपर इस तरह का पंजीकृत ग्रहणाधिकार या शुल्क बनाने हेतु सहमत होने में विफल रहा तथा यहां तक कि उक्त खंड का उल्लंघन भी किया गया। विकास करार को समाप्त करने के लिए दिनांक 30 अगस्त, 2020 को एक प्रस्ताव पारित करने के बाद भी, याचिकाकर्ता - सोसायटी ने प्रत्यर्थी - डेवलपर द्वारा किए गए अनुरोधों पर इस मामले में कोई प्रतिकूल कदम नहीं उठाने हेतु सहमति व्यक्त की याचिकाकर्ता - सोसायटी के सदस्यों ने पीएएए के निष्पादन हेतु सहमति व्यक्त की, जिसमें यह भी निर्दिष्ट किया गया कि प्रत्यर्थी - डेवलपर किस तरह से अधिगमन किराया, ब्रोकरेज शुल्क, परिवहन शुल्क तथा कष्ट प्रतिकर का भुगतान करेगा, साथ ही 24 माह की अवधि के भीतर परियोजना को पूरा करने का वादा भी किया गया। श्रीकांत मालानी पृष्ठ 21/27 सीआरबीपीएल.10432.2023.डॉक

30. अभिलेख पर मौजूदा सामग्री से पता चलता है कि याचिकाकर्ता - सोसायटी द्वारा ऐसी शर्तों पर सहमत होने के बाद भी, प्रत्यर्थी - डेवलपर ने बार-बार चूक की। इस स्तर पर, यह

ध्यान रखना प्रासंगिक है कि इस तरह की चूक कोविड अवधि के बाद हुई थी तथा इसलिए, प्रत्यर्थी - डेवलपर की ओर से कोविड-19 महामारी का बहाना स्वीकार नहीं किया जा सकता है। जब प्रतिवादी डेवलपर ने बार-बार चूक की तथा डीसीपीआर 2034 के तहत उपलब्ध अतिरिक्त एफएसआई के संबंध में याचिकाकर्ता - सोसायटी के साथ विवाद उठाना शुरू कर दिया, तो याचिकाकर्ता - सोसायटी के पास मार्च, 2023 में विकास करार के साथ ही प्रत्यर्थी - डेवलपर के पक्ष में निष्पादित अन्य दस्तावेज को समाप्त करने के अलावा कोई अन्य विकल्प नहीं था।

31. प्रत्यर्थी - डेवलपर इस न्यायालय के समक्ष याचिकाकर्ता - सोसायटी द्वारा बकाया किराए तथा अन्य मौद्रिक घटकों के संबंध में दावा की गई राशि पर विवाद करने में सक्षम नहीं है। इस न्यायालय के समक्ष भी, उक्त अधिनियम की धारा 9 के तहत अपनी याचिका दायर करते समय या याचिकाओं की सुनवाई के दौरान, प्रत्यर्थी - डेवलपर पुनर्विकास परियोजना के संबंध में स्पष्ट चूक के संबंध में इस स्तर पर भी कोई सुधारात्मक उपाय करने के बारे में आगे नहीं आया।

32. इस प्रकार, याचिकाकर्ता-सोसायटी ने विकास करार को समाप्त करने एवं अन्य माध्यमों से पुनर्विकास परियोजना को पूरा करने हेतु कदम उठाने की आवश्यकता के संबंध में अपने पक्ष में स्पष्ट रूप से एक मजबूत प्रथम दृष्टया मामला बनाया है। अभिलेख पर यह दिखाने के लिए पर्याप्त सामग्री है कि याचिकाकर्ता - सोसायटी ने पुनर्विकास परियोजना के पूरा होने के बारे में प्रत्यर्थी - डेवलपर पर पूरी तरह से विश्वास तथा भरोसा खो दिया है। याचिकाकर्ता - सोसायटी से यह अपेक्षा नहीं की जाती कि वह प्रयर्थी - डेवलपर की दया पर निर्भर रहे। याचिकाकर्ता - सोसायटी को ऐसे विकास करार से नहीं बांधा जा

सकता जिसमें प्रत्यर्थी - डेवलपर बार-बार चूक करता है, बिना इस उम्मीद के कि पुनर्विकास परियोजना वास्तव में पूरी होगी। याचिकाकर्ता - सोसायटी के सदस्य वर्ष 2017 से कब्जे से बाहर हैं तथा विकास करार या पूरक विकास करार या यहाँ तक कि पीएएए में निर्दिष्ट किसी भी समयसीमा का प्रत्यर्थी - डेवलपर द्वारा सम्मान नहीं किया गया है। ऐसा कुछ भी नहीं है जो यह दर्शाता हो कि याचिकाकर्ता - सोसायटी ने किसी भी तरह से प्रत्यर्थी - डेवलपर को परियोजना को क्रियान्वित करने में बाधा पहुँचाई हो। इस प्रकार, वर्तमान मामले में तथ्यात्मक स्थिति उन मामलों के समान है, जिनमें इस न्यायालय ने उक्त अधिनियम की धारा 9 के तहत शक्ति का प्रयोग करते हुए अंतरिम चरण में अनिवार्य व्यादेश के समान निर्देश दिए हैं। इस न्यायालय द्वारा उपर्युक्त निर्णयों में बार-बार व्याख्या की गई तथा पुष्टि की गई विधिक स्थिति वर्तमान मामले में याचिकाकर्ता - सोसायटी के लाभ के लिए है। इसलिए, याचिकाकर्ता - सोसायटी द्वारा उक्त अधिनियम की धारा 9 के तहत दायर अपनी याचिका में दावा किए गए राहत प्रदान करने हेतु एक स्पष्ट मामला बनाया गया है। उन्हीं कारणों से, प्रतिवादी-डेवलपर द्वारा मांगी गई राहतें खारिज की जानी चाहिए। इस न्यायालय की राय है कि अन्यथा निर्णय लेने से इस न्यायालय के समक्ष प्रत्यर्थी जैसे चूककर्ता डेवलपर को प्रीमियम मिलेगा तथा याचिकाकर्ता - सोसायटी एवं उसके सदस्य अपनी ओर से कोई गलती न होने के बावजूद नुकसान उठाना जारी रखेंगे। आज भी प्रत्यर्थी - डेवलपर पक्षकारों के बीच निष्पादित दस्तावेजों के तहत याचिकाकर्ता - सोसायटी के सदस्यों को मौद्रिक लाभ देने के लिए उत्तरदायी है। प्रत्यर्थी - डेवलपर वर्तमान याचिकाओं के लंबित रहने के दौरान याचिकाकर्ता - सोसायटी के सदस्यों को ऐसे भुगतान करने के बारे में किसी भी स्तर पर आगे नहीं आया।"

26. एक अन्य निर्णय में, *राजावाड़ी अरुणोदय सहकारी समिति बनाम वैल्यू प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड (2021 एससीसी ऑनलाइन बॉम. 9572)* में न्यायमूर्ति गौतम पटेल ने कहा कि विकास करार एक सौंपे जाने की प्रकृति के होते हैं, तथा इसमें नोटिस, बैठकें, सलाहकार नियुक्तियाँ आदि सहित विस्तृत प्रक्रियाएँ शामिल होती हैं। ऐसा सावधानीपूर्वक दृष्टिकोण आवश्यक है क्योंकि समाज एक महत्वपूर्ण संपत्ति - अपनी ज़मीन तथा अपने सदस्यों के घरों को - एक बाहरी डेवलपर को सौंप रहा है। उक्त भूमि/संपत्ति सिर्फ़ लाभ हेतु कोई ज़मीन नहीं है, बल्कि यह एक ऐसी जगह है जहाँ सदस्य रहते हैं। उक्त निर्णय में एकल न्यायाधीश की प्रासंगिक टिप्पणियाँ नीचे उद्धृत की गई हैं:

"65. मैं इसका उल्लेख करता हूँ (तथा इसमें से कुछ वास्तव में अटकलें हो सकती हैं) क्योंकि जब कोई 'सुविधा के संतुलन' की बात करता है, जो एक अन्य व्यापक शब्द है, तो उसे कुछ जीवन तथा रंग एवं वास्तविक सामाजिक संदर्भ देने का प्रयास करना चाहिए। यह तुलनात्मक रिष्टि या कष्ट की बात करता है जिसे राहत देने या मना करने पर उसे ध्यान में रखना चाहिये। लेकिन यहाँ असंतुलन के अलावा कुछ नहीं है। डेवलपर द्वारा की गई चूक ने निस्संदेह सोसायटी के सदस्यों को बहुत अधिक पूर्वाग्रह तथा नुकसान पहुँचाया है। सदस्यों को होने वाली कठिनाई वास्तविक तथा तत्काल है; डेवलपर्स को होने वाली तथाकथित कठिनाई काल्पनिक है। जब उसने परियोजना में खर्च किया, तो यह कोई परोपकार या दान नहीं था। यह बड़े लाभ की ओर एक निवेश था। हर निवेश में जोखिम शामिल होता है। डेवलपर ने परियोजना पर जुआ खेला। मासिक किराया प्राप्त करना कोई रियायत नहीं है, 'सुविधा' का मामला नहीं है। यह अस्तित्व का मामला है। इसलिए, बकाया राशि का भुगतान न

करना, परियोजना को पूरा करने में देरी करना तथा महीनों तक अधिगमन किराया न देना एक अंतर्निहित एवं लगातार बढ़ते सामाजिक अन्याय को दर्शाता है। इसे जारी नहीं रहने देना चाहिए। इसलिए, सोसायटी द्वारा प्रस्तुत असाधारण रूप से मजबूत प्रथम दृष्टया मामले के अलावा, 'सुविधा का संतुलन' निश्चित रूप से उसके पक्ष में है।

66. ये विकास करार, सबसे बढ़कर, सौंपने की प्रकृति के होते हैं। इन्हें आँख मूंदकर नहीं किया जाता। सोसायटी के नोटिस, आम सभा की बैठकें, सलाहकार के रूप में सलाहकार की नियुक्ति, निविदाएँ आमंत्रित करना, बोलियों की जाँच करना, विधिकों तथा विनियमों का अनुपालन सुनिश्चित करना, प्रस्तावों को देखना और अध्याय के अंत तक की एक लंबी और श्रमसाध्य प्रक्रिया होती है। ऐसा ही होना चाहिए। वास्तव में यहाँ क्या हो रहा है? सोसायटी एक बाहरी व्यक्ति को एकमात्र ऐसी संपत्ति सौंप रही है जो सोसायटी के अस्तित्व को उचित ठहराती है, जो वास्तव में सोसायटी को परिभाषित करती है: सोसायटी की संपत्ति। यह किसी अन्य भूमि का सौंपना नहीं है जिस पर निर्माण किया जा सके ताकि सोसायटी अच्छा मुनाफा कमा सके; नहीं, यह सोसायटी तथा उसके सदस्यों द्वारा उपयोग की जा रही वास्तविक संपत्ति, उन्हीं घरों का सौंपना है जिनमें वे रहते हैं। सोसायटी के सदस्य इस उथल-पुथल के लिए सहमत हैं, पूरी तरह से बाहर चले जाने के लिए, एक-दूसरे से अलग होने के लिए जब तक उनके नए घर नहीं बन जाते। उनसे वादा किया जाता है कि जब तक उनके नए घर बन रहे हैं, तब तक उनकी देखभाल की जाएगी और उन्हें जरूरी सुविधाएँ दी जाएँगी। दिन, हफ्ते, महीने और साल बीत जाते हैं; सदस्यों को वादा किया गया किराया नहीं मिलता। इस तरह से गिरावट शुरू होती है। वादा किए गए घरों में देरी हो रही है, फिर और देरी हो रही है, और फिर और

भी देरी हो रही है। यह शुरुआती सौंपे जाने की जड़ को काटता है। सोसायटी के लिए एक विकास परियोजना प्रतिबद्धता, निष्ठा, सम्मान तथा ईमानदारी की मांग करती है। जब ये खत्म होने लगते हैं, तो संविदात्मक संबंध टूट जाता है। जहाँ प्रत्याशा एवं विश्वास था, वहाँ अब केवल कड़वाहट, निराशा तथा हताशा है। विश्वास टूट गया है, और केवल अविश्वास है। डेवलपर द्वारा संविदा संबंधी उल्लंघन के कारण विश्वास और भरोसे का नुकसान समाज के लिए तथा डेवलपर के विरुद्ध खोजने के लिए पर्याप्त आधार हैं। 14 वास्तव में, मैं एक कदम आगे जाऊँगा। सोसायटी के लिए यह अत्यावश्यकता है। इसलिए, परियोजना के पूरा होने में थोड़ी सी भी देरी, जब तक कि सोसायटी द्वारा विशेष रूप से स्वीकार न किया जाए, तथा अधिगमन किराए या अन्य बकाया राशि के भुगतान में एक भी चूक वास्तव में समाप्ति की गारंटी देने के लिए पर्याप्त है। इन मामलों में 'पर्याप्त अनुपालन' जैसी कोई चीज नहीं है। यह निजी विधि के दायरे में दायित्वों का सिद्धांत नहीं है।

67. इसलिए, अगर हम इन दोनों मामलों को इस परिप्रेक्ष्य से देखें, तो मुझे नहीं लगता कि यह सुझाव देना दूर-दूर तक संभव है कि यह डेवलपर, जो लगातार चूक करता रहा है, लगातार देरी करता रहा है, और वित्तीय दायित्वों के विशाल संचित बकाए को पूरा करने हेतु कभी भी वास्तविक धन नहीं जुटा पाया, अब समाज से कहने में सक्षम हो जाए कि, "आप हमें इस परियोजना से बेदखल नहीं कर पाएंगे। हम आपके घरों को कब पूरा करेंगे, यह हम नहीं बता सकते और न ही बताएंगे। हम आपका बकाया कब चुकाएंगे, यह भी हम नहीं कह सकते। हम वित्त कैसे जुटाएंगे, यह स्पष्ट नहीं है। हमारे पास अभी कुछ भी नहीं है। आपको संविदा के तहत जो मिलना चाहिए वह आखिरकार कब मिलेगा, यह भी हम नहीं कह सकते। फिर भी, जब तक हम

अपना मुनाफा नहीं बना लेते, तब तक हमें यहां रहने के हकदार है।

68. दूसरी ओर सोसाइटी क्या कहती है? प्रार्थना चाहे जिस भी तरीके से की गई हो, सोसाइटी बस यही कहती है, "हमें वह लौटा दो जो हमारा था। हमें अपने घर वापस पाने दो, तथा अपना जीवन पुनः शुरू करने दो।"

69. यह एक ऐसा आवेदन है, जिसका विरोध करना इन परिस्थितियों में असंभव है।"

27. इसके अलावा, प्रतिवादी पीडीए के खंड 29 पर निर्भरता रखता है, जो निम्नानुसार पढ़ता है:

"29. प्रस्तावित इमारत के निर्माण के दौरान या उसके पूरा होने पर मालिक डेवलपर के हिस्से/यूनिट के खरीदारों को फ्लैट/हिस्सा देने के लिए आवश्यक सभी दस्तावेजों को निष्पादित करेंगे या उनके निष्पादन में शामिल होंगे, डेवलपर के संबंधित हिस्सों/यूनिटों पर विधिक अधिकार, जिसमें डेवलपर का नीचे की भूमि में अविभाजित हिस्सा बिना किसी अतिरिक्त भुगतान के भी शामिल है। डेवलपर ने मालिकों के साथ विशेष रूप से सहमति व्यक्त की है कि मालिक किसी भी प्रकार के किसी भी दायित्व/दावे के लिए जिम्मेदार नहीं होंगे, चाहे वह किसी भी तीसरे पक्षकार के लिए हो, जिसके साथ डेवलपर ने अपने हिस्से/हिस्से/यूनिट की बिक्री हेतु कोई करार किया हो और यह निपटान हेतु डेवलपर का एकमात्र दायित्व होगा।

28. स्पष्ट रूप से, जिस खंड पर प्रतिवादी भरोसा करता है, वह "प्रस्तावित

भवन के निर्माण के दौरान या उसके पूरा होने पर" वाक्यांश से शुरू होता है। वर्तमान मामले में, प्रतिवादी द्वारा शुरू की गई परियोजना पूरी नहीं हुई है, जैसा कि अभिलेख पर रखी गई तस्वीरों से स्पष्ट है; इस प्रकार, प्रतिवादी प्रस्तावित भवन में अपने स्वयं के हिस्से के संबंध में भी, वाद संपत्ति में तीसरे पक्षकार के हितों को बनाने हेतु पीडीए के खंड 29 का आह्वान नहीं कर सकता है।

29. इसके अलावा, इस न्यायालय ने यह भी देखा है कि इस न्यायालय के समक्ष इसी प्रत्यर्थी/डेवलपर से संबंधित विभिन्न अन्य संपत्तियों से संबंधित बड़ी सं. में विवाद लंबित हैं, जो यह भी दर्शाते हैं कि प्रत्यर्थी अच्छी वित्तीय स्थिति में नहीं है।

30. वादी संपत्ति के स्वीकृत मालिक होने के नाते डेवलपर की सनक पर नहीं छोड़ा जा सकता है तथा उसके निर्णय लेने हेतु आबद्ध नहीं रह सकता है। इस प्रकृति की देरी, मालिकों के लिए गंभीर नतीजे हो सकते हैं जो अपने बुढ़ापे में अपने घर में रहने तथा अपने घरों की शांति का आनंद लेने में सक्षम नहीं हैं। इस प्रकार, इस न्यायालय की राय है कि वादी के पक्ष में एक *प्रथम दृष्टया* मामला मौजूद है। इसके अलावा, सुविधा का संतुलन भी वादी के पक्ष में है। वादी को भी अपूरणीय क्षति होगी, यदि राहत, जैसा कि मांगी गई है, उनके पक्ष में नहीं दी जाती है।

31. तदनुसार, सि.प्र.सं. का आदेश XXXIX नियम 1 व 2 के तहत आवेदनों में मांगी गई राहत के संदर्भ में, प्रतिवादी को दिनांक 22 मार्च, 2017 के पीडीए, दिनांक 22 अगस्त, 2017 के पहली युक्तिका, दिनांक 7 मई, 2019 के दूसरी

युक्तिका, दिनांक 13 मार्च, 2018 की वसीयत तथा दिनांक 14 मार्च, 2018 के साधारण मुख्तारनामा या किसी भी अन्य संबंधित दस्तावेजों के तहत वाद संपत्ति 'प्लॉट सं. 11 (भाग) (11 ए के रूप में जाना जाता है) ब्लॉक सं. 127, जिसे आमतौर पर 27, हनुमान रोड, कनाॅट प्लेस, नई दिल्ली- 110001 के रूप में जाना जाता है' के किसी भी हिस्से से किसी भी तरह से निपटान से रोका जाएगा।

32. प्रतिवादी को वाद संपत्ति पर वादी के शांतिपूर्ण कब्जे में हस्तक्षेप करने से भी रोका जाएगा। वादी को उक्त संपत्ति को अपनी इच्छानुसार निपटान की अनुमति है। इस वाद का लंबित रहना किसी भी तरह से वादी के खिलाफ उक्त संपत्ति को अपनी इच्छानुसार निपटान में बाधा या प्रतिबंध के रूप में कार्य नहीं करेगा।

33. तथापि, देय राशि के संबंध में मौद्रिक दावों पर वर्तमान वाद में निर्णयनिर्णयन किया जाएगा।

34. यदि पीडीए तथा उसके बाद के करारों के अनुसार कोई तीसरे पक्षकार का दावा उठाया जाता है, तो प्रतिवादी ऐसे करारों के तहत विशेष रूप से उत्तरदायी होगा।

35. दोनों आवेदनों अंत.आ 3565/2021 तथा अंत.आ. 703/2022 का इन शर्तों के तहत निपटान किया जाता है। दिनांक 8 मार्च, 2021 को जारी किया गया पूर्व यथास्थिति आदेश इन शर्तों के तहत संशोधित माना जाएगा।

36. दिनांक 12 जुलाई, 2024 को प्रवेश/अस्वीकृति की प्रक्रिया पूरी करने हेतु

संयुक्त निबंधक के समक्ष सूचीबद्ध किया जाएगा।

37. दिनांक 2 सितम्बर, 2024 को न्यायालय के समक्ष सूचीबद्ध किया जाएगा।

सुश्री. प्रतिभा एम. सिंह
न्यायमूर्ति

1 मई 2024

डीजे/डीएन

(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)

अस्वीकरण : देशी भाषा में निर्णय का अनुवाद मुकद्दोबाज के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा। समस्त कार्यालयी एवं व्यावहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।