

दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

निर्णय सुरक्षित: 03.10.2013

निर्णय घोषित: 07.11.2013

मू.वि.या. 64/2013

हरमन प्रॉपर्टीज लिमिटेड

..... याचिकाकर्ता

बनाम

रूपाली सिंगला और अन्य

..... प्रत्यर्थागण

इस मामले में पेश हुए अधिवक्तागण:

याचिकाकर्ता हेतु: श्री अजीत सिंह, श्री समदर्शी और श्री शशि रंजन,
अधिवक्तागण

प्रत्यर्थागण हेतु: श्री अखिलेश झा और श्री अनिमेष कुमार शाम,
अधिवक्तागण

कोरम:

माननीय न्यायमूर्ति श्री राजीव शकधर

न्या. राजीव शकधर

1. यह मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 (संक्षेप में अधिनियम) की धारा 9 के तहत प्रत्यर्थागण के खिलाफ निषेधाज्ञा की मांग करने के लिए दायर की गई याचिका है, ताकि उन्हें तीसरे पक्ष के हित बनाने और/या किसी

समझौते को निष्पादित करने या हरियाणा राज्य में अंबाला कैंट के गांव शाहपुर एच.बी. 125 और गांव बुहावा एच.बी. 162 की राजस्व संपदा में स्थित भूमि के संबंध में विकास के लिए अनुज्ञप्ति या अनुमति देने से रोका जा सके (जिसे आगे मुद्दे में भूमि के रूप में संदर्भित किया जाएगा)।

2. उक्त राहत का दावा दिनांक 06.05.2011 (संक्षेप में मूल समझौता) के कथित सहयोग समझौते की पृष्ठभूमि में किया गया है, जो याचिकाकर्ता और तीन (3) प्रत्यर्थागण और छह (6) अन्य व्यक्तियों के बीच हुआ था। कुल मिलाकर दस (10) संस्थाएँ हैं, जो मूल समझौते में पक्ष हैं। हालांकि, दिलचस्प बात यह है कि मूल समझौते में संदर्भित नौ (9) व्यक्तियों की पहचान की गई है। दसवीं (10वीं) संस्था का विवरण उक्त समझौते में दर्ज नहीं है।

2.1 उपरोक्त के अतिरिक्त, सम तिथि अर्थात् दिनांक 06.05.2011 का एक पूरक समझौता भी पक्षों के बीच निष्पादित किया गया था। पूरक समझौते में याचिकाकर्ता और प्रत्यर्थागण के अलावा छह (6) अन्य व्यक्तियों का भी उल्लेख किया गया है। पूरक समझौते में, मूल समझौते के मामले की तरह, एक इकाई का संदर्भ दिया गया है, जिसका विवरण उसमें संदर्भित नहीं किया गया था।

2.2 महत्वपूर्ण बात यह है कि तीन (3) प्रत्यर्थागण को पक्षकारगण के रूप में सूचीबद्ध करने के अलावा, अन्य छह (6) व्यक्तियों को वर्तमान याचिका में पक्षकारगण के रूप में सूचीबद्ध नहीं किया गया है।

3. यह याचिका स्पष्टतः दिनांक 22.01.2013 को दायर की गई थी। इसे दिनांक 28.01.2013 को न्यायालय में पेश किया गया था, जब प्रत्यर्थागण को नोटिस जारी किया गया था।

4. याचिकाकर्ता ने निम्नलिखित व्यापक तथ्यों की पृष्ठभूमि में उपर्युक्त राहत का दावा किया है।

4.1 ऐसा प्रतीत होता है कि याचिकाकर्ता ने यहां संदर्भित तीन (3) प्रत्यर्थागण के साथ उपरोक्त मूल समझौता किया है, इसके अलावा सात (7) अन्य व्यक्ति भी शामिल हैं, जिनमें एक इकाई भी शामिल है, जिसका विवरण उक्त समझौते में विज्ञापित नहीं है। उक्त समझौता जाहिर तौर पर आक्षेपित भूमि पर एक एकीकृत टाउनशिप के निर्माण के लिए निष्पादित किया गया था। प्रस्ताव, जाहिर तौर पर, 55 एकड़ की समीपवर्ती भूमि पर एक टाउनशिप का निर्माण करना था।

4.2 याचिकाकर्ता का दावा है कि यह विश्वास दिलाया गया था कि प्रत्यर्थागण आपस में 35 एकड़ भूमि के मालिक हैं और वे शेष 20 एकड़ या उसके आसपास भूमि पर अन्य व्यक्तियों और उक्त समझौते में निर्दिष्ट अज्ञात इकाई से अधिकार प्राप्त करेंगे।

4.3 इस उद्देश्य के लिए, जाहिर है, याचिकाकर्ता ने 1.11 करोड़ रुपये और 65 लाख रुपये की राशि के दो चेकों के माध्यम से 1.76 करोड़ रुपये का भुगतान किया। 1.11 करोड़ रुपये की राशि का चेक प्रत्यर्था सं. 2 यानी श्रीमती रश्मि बंसल पत्नी श्री सतीश बंसल के पक्ष में जारी किया गया था, जबकि 65

लाख रुपये की राशि का चेक प्रत्यर्थी सं. 1 यानी श्रीमती रूपाली सिंगला पत्नी श्री पवन सिंगला के पक्ष में निकाला गया था। प्रत्यर्थी सं. 2 के पक्ष में 111 करोड़ रुपए का चेक स्पष्ट रूप से दिनांक 06.05.2011 का था, जबकि प्रत्यर्थी सं. 1 के पक्ष में 65 लाख रुपए का चेक दिनांक 11.05.2011 का था। ध्यान देने योग्य बात यह है कि प्रत्यर्थी सं. 3, कंपनी अधिनियम, 1956 के अंतर्गत गठित एक कंपनी है, जिस पर उसके निदेशक और अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता अर्थात् श्री सतीश बंसल द्वारा वाद चलाया गया है, जो कि जैसा कि ऊपर बताया गया है, प्रत्यर्थी सं. 2 के पति हैं।

4.4 याचिकाकर्ता का कहना है कि समझौते के खंड 17 (क) के अनुसार प्रत्यर्थीगण को उक्त समझौते के निष्पादन के 45 दिनों के भीतर खाली पड़ी समीपस्थ भूमि का कब्जा मालिकाना हक के दस्तावेजों के साथ सौंपना आवश्यक था। यह कहा गया है कि चूंकि प्रत्यर्थीगण अपने दायित्वों का निर्वहन करने में विफल रहे, इसलिए याचिकाकर्ता द्वारा अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक 21.12.2012 को एक कानूनी नोटिस जारी किया गया, जिसमें प्रत्यर्थीगण द्वारा समझौते के तहत अपने दायित्वों का निर्वहन करने में विफलता सामने आई। प्रत्यर्थीगण को 55 एकड़ की समीपस्थ भूमि सौंपने के लिए दस दिन का समय दिया गया, ऐसा न करने पर कानूनी कार्रवाई की धमकी दी गई। उक्त नोटिस का समापन मूल समझौते के खंड 20 (क) को लागू करके किया गया, जिसमें उक्त समझौते में संदर्भित पक्षों के बीच किया गया मध्यस्थता समझौता शामिल है।

4.5 उन्होंने कहा कि तीनों (3) प्रत्यर्थागण द्वारा अपने अधिवक्ता के माध्यम से नोटिस का जवाब दिया गया। प्रत्यर्था सं. 3 की ओर से दिनांक 06.01.2013 को जवाब भेजा गया, जबकि प्रत्यर्था सं. 2 और 1 की ओर से क्रमशः दिनांक 07.01.2013 और दिनांक 08.01.2013 को जवाब जारी किए गए।

4.6 जबकि, तीनों (3) प्रत्यर्थागण ने याचिकाकर्ता की ओर से किए गए दावों का खंडन किया, उनमें से प्रत्येक ने यह रुख अपनाया कि जिस मूल समझौते पर याचिकाकर्ता ने भरोसा किया था, वह इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए एक संपन्न अनुबंध नहीं था कि अन्य छह (6) व्यक्ति, जिनसे याचिकाकर्ता को भूमि अधिग्रहण करना था, ताकि कम से कम 50 से 55 एकड़ भूमि का एक समीपवर्ती विस्तार उपलब्ध हो सके, को शामिल नहीं किया गया था। दूसरे शब्दों में, यह रुख अपनाया गया कि कम से कम छह (6) व्यक्ति थे जिन्होंने उक्त मूल समझौते पर हस्ताक्षर नहीं किए थे, हालांकि उनके नाम उसमें उल्लेखित थे, जबकि दसवीं (10वीं) इकाई के विवरण का उल्लेख उक्त समझौते में भी नहीं किया गया था।

4.7 विशेष रूप से, प्रत्यर्था सं. 1 की ओर से, यह कहा गया कि याचिकाकर्ता को इस तथ्य की जानकारी थी कि वह केवल 53 कनाल और दो मरला भूमि की मालिक थी; जो तीन (3) पार्सल में उपलब्ध थी। इसी तरह, प्रत्यर्था सं. 2 की ओर से, यह दावा किया गया कि वह 77 कनाल और 13 मरला की मालिक थी, जो चार (4) पार्सल में उपलब्ध थी।

4.8 प्रत्यर्थी सं. 1 और 2 की ओर से यह भी दावा किया गया कि उन्हें क्रमशः 65 लाख रुपये और 1.11 करोड़ रुपये का भुगतान किया गया था, जिसे प्रत्यर्थागण द्वारा दिनांक 26.12.2012 को अलग-अलग चेकों के माध्यम से वापस करने की मांग की गई थी, चेक को याचिकाकर्ता के खाते में जमा किया गया था, जिसमें से याचिकाकर्ता द्वारा पहली बार में उपरोक्त राशि उनके खाते में स्थानांतरित की गई थी, और चूंकि याचिकाकर्ता का वह खाता बंद था, संबंधित बैंक द्वारा दी गई जानकारी के अनुसार, उपरोक्त राशियां याचिकाकर्ता के एचडीएफसी बैंक, नई दिल्ली के साथ खोले गए खाते सं. 00918630000388 में जमा की गई थीं।

4.9 जहां तक प्रत्यर्थी सं. 3 का संबंध है, दिनांक 06.01.2013 को एक जवाब जारी किया गया था, जिसमें याचिकाकर्ता द्वारा अपने कानूनी नोटिस में किए गए दावों को नकारने के अलावा कहा गया था कि उक्त प्रत्यर्थी केवल 36 कनाल और 3 मरला भूमि का मालिक था। यह भी कहा गया था कि निकटता प्राप्त करने के लिए प्रत्यर्थी सं. 3 को आसपास के भूमि मालिकों के साथ समझौता करना पड़ा, जिसके तहत उसने 104 कनाल और एक मरला भूमि खरीदी; एक ऐसा लेन-देन जिसके परिणामस्वरूप वित्तीय नुकसान हुआ, क्योंकि याचिकाकर्ता विकास परियोजना को व्यवहार्य बनाने के लिए अन्य भूमि मालिकों की भूमि का अधिग्रहण/खरीद करने में असमर्थ था। सभी तीन (3) प्रत्यर्थागण ने कहा कि भूमि को विकसित करने का समझौता व्यवहार्य नहीं था, क्योंकि तत्कालीन विद्यमान विकास नियमों के तहत डेवलपर्स को न्यूनतम 50 से 55

एकड़ सन्निहित भूमि का अधिग्रहण करना था। प्रत्यर्थागण ने यह तर्क दिया कि चूंकि समझौते के अन्य पक्षों ने समझौते पर अमल नहीं किया, इसलिए परियोजना तथ्यों और कानून दोनों के आधार पर असफल रही।

5. ऐसा प्रतीत होता है कि याचिकाकर्ता ने कानूनी नोटिस के जवाब में प्रत्यर्थागण द्वारा अपनाए गए रुख से व्यथित होकर वर्तमान याचिका दायर करने का निर्णय लिया है।

5.1 इस बीच, ऐसा प्रतीत होता है कि प्रत्यर्थागण ने पैन इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड नामक एक अन्य संस्था के साथ दिनांक 17.08.2012 को एक नया सहयोग समझौता किया था।

6. जैसा कि ऊपर बताया गया है, वर्तमान याचिका में नोटिस दिनांक 28.01.2013 को जारी किया गया था, जिसके बाद प्रत्यर्थागण ने एक साझा जवाब दाखिल किया। जवाब में प्रत्यर्थागण ने याचिकाकर्ता द्वारा जारी कानूनी नोटिस के जवाब में जो कहा गया था, मोटे तौर पर उसी के अनुरूप रुख अपनाया है।

6.1 याचिकाकर्ता ने अपने प्रत्युत्तर में प्रत्यर्थागण की दलीलों का खंडन किया है और अन्य बातों के साथ-साथ यह भी कहा है कि दिनांक 30.05.2011 के ई-मेल के माध्यम से प्रत्यर्थागण ने अन्य व्यक्तियों की भूमि का ब्यौरा दिया है, जिनका उल्लेख मूल समझौते में किया गया है।

6.2 मेरे पूर्ववर्ती द्वारा दिनांक 27.05.2013 के आदेश के तहत पक्षकारगण को अपने-अपने लिखित प्रस्तुतियाँ दाखिल करने का निर्देश दिया

गया था। जबकि प्रत्यर्थीगण ने अपनी लिखित प्रस्तुतियाँ दाखिल कीं, याचिकाकर्ता ने अपनी लिखित प्रस्तुतियाँ दाखिल न करने का विकल्प चुना।

7. याचिकाकर्ता की ओर से अधिवक्ता श्री अजीत सिंह ने दलीलें पेश कीं। प्रत्यर्थीगण का प्रतिनिधित्व श्री अखिलेश झा ने किया।

8. श्री सिंह ने कहा कि प्रत्यर्थीगण पर इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए वाद चलाया गया था कि उन्होंने याचिकाकर्ता को बताया था कि वे 35 एकड़ भूमि के मालिक हैं, जिसके लिए उन्हें याचिका में बताए गए तरीके से 1.76 करोड़ रुपये का भुगतान किया गया था। उन्होंने कहा कि पैसे की प्राप्ति विवाद में नहीं थी। इसलिए, प्रत्यर्थीगण की ओर से 55 एकड़ भूमि के समीपवर्ती हिस्से को सौंपने के अपने दायित्व का निर्वहन करने में विफलता, मूल समझौते के खंड 17 (क) के प्रावधानों का उल्लंघन था।

8.1 उन्होंने आगे प्रस्तुत किया कि 1.76 करोड़ रुपये की राशि की वापसी तब की गई जब प्रत्यर्थीगण ने दिनांक 17.08.2012 को पैन इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड के साथ एक नया सहयोग समझौता किया था। इस उद्देश्य के लिए, उन्होंने न केवल दिनांक 17.08.2012 के सहयोग समझौते पर भरोसा किया, बल्कि महानिदेशक, टाउन एंड कंट्री प्लानिंग, हरियाणा, चंडीगढ़ के साथ प्रत्यर्थी सं. 1 और 2 द्वारा दायर आवेदनों पर भी भरोसा किया।

8.2 उन्होंने पक्षकारगण के बीच आदान-प्रदान किए गए विभिन्न ई-मेलों, विशेष रूप से दिनांक 30.05.2011 के ई-मेल, जो स्पष्टतः प्रत्यर्थीगण की ओर से जारी किया गया था, का हवाला देते हुए यह प्रदर्शित किया कि प्रत्यर्थीगण

को मूल समझौते में उल्लिखित अन्य व्यक्तियों द्वारा धारित भूमि के विवरण की जानकारी थी।

8.3 इस प्रकार श्री सिंह ने दलील दी कि पैसे लौटाने से उल्लंघन ठीक नहीं हो सकता और इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि याचिकाकर्ता ने अपना दायित्व पूरा कर लिया है, वह मध्यस्थता कार्रवाई के निपटान तक अंतरिम निषेधाज्ञा का हकदार है, जिसे उसने प्रत्यर्थागण के खिलाफ शुरू करने का प्रस्ताव रखा है। श्री सिंह का तर्क था कि वास्तव में पूरक समझौते की शर्तों के अनुसार, अग्रिम के रूप में भुगतान की गई राशि वापस नहीं की जा सकती थी और बिक्री विलेख याचिकाकर्ता के पक्ष में 50 लाख रुपये प्रति एकड़ की दर से प्रतिफल की गणना करके निष्पादित किए जाने थे।

9. दूसरी ओर, श्री झा ने अपने बचाव की बात दोहराई, जो यह थी कि, याचिकाकर्ता के साथ मूल समझौता इस आधार पर किया गया था कि, वह 50 से 55 एकड़ भूमि का एक समीपवर्ती क्षेत्र प्राप्त करने में सक्षम होगा, जो कि एकीकृत टाउनशिप के विकास के लिए तत्कालीन मौजूदा नियमों और विनियमों के तहत न्यूनतम आवश्यकता थी। श्री झा ने प्रस्तुत किया कि याचिकाकर्ता ने उन्हें विश्वास दिलाया कि आवश्यक कार्य किया जाएगा, और चूंकि, उक्त घटना घटित नहीं हुई, इसलिए दिनांक 21.12.2012 की कानूनी नोटिस की प्राप्ति ने उन्हें याचिकाकर्ता द्वारा उन्हें भुगतान की गई राशि वापस करने के लिए प्रेरित किया।

9.1 श्री झा ने दलील दी कि समझौतों के एक मात्र अवलोकन से पता चलता है कि याचिकाकर्ता के अलावा, उक्त समझौतों में दस (10) पक्षकार हैं। दस (10) पक्षकारगण में से, तीन (3) व्यक्तियों यानी प्रत्यर्थागण ने समझौतों पर हस्ताक्षर किए हैं जबकि अन्य ने समझौतों पर हस्ताक्षर नहीं किए हैं। शेष सात पक्षों में से, एक पक्ष के विवरण का उल्लेख मूल समझौते में भी नहीं किया गया है। इसलिए, समझौता संपन्न नहीं हुआ।

9.2 श्री झा ने यह भी तर्क दिया कि इस न्यायालय को इस मामले पर विचार करने का कोई क्षेत्राधिकार नहीं है, क्योंकि तथ्य यह है कि: प्रत्यर्था अंबाला के निवासी थे; एकीकृत टाउनशिप का विकास हरियाणा राज्य के अंबाला में किया जाना था; प्रत्यर्थागण ने अंबाला में समझौते पर अपने हस्ताक्षर किए थे; और यह कि, वापसी योग्य सुरक्षा राशि, याचिकाकर्ता द्वारा प्रत्यर्था सं. 1 और 2 के अंबाला स्थित बैंक खातों में जमा कर दी गई थी।

9.3 इसलिए, श्री झा का तर्क था कि इस तथ्य के बावजूद कि मूल समझौते के खंड 21 में प्रावधान किया गया था कि क्षेत्राधिकार केवल दिल्ली के न्यायालयों का होगा, इस न्यायालय का कोई क्षेत्राधिकार नहीं होगा, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि कार्रवाई के कारण का कोई हिस्सा दिल्ली में उत्पन्न नहीं हुआ।

9.4 उन्होंने आगे तर्क दिया कि, केवल इसलिए कि मूल समझौते के खंड 20, जिसमें मध्यस्थता समझौता शामिल था, में यह प्रावधान था कि मध्यस्थता का स्थान नई दिल्ली में होगा, उक्त खंड याचिकाकर्ता के मामले को

आगे नहीं बढ़ाएगा। यह प्रस्तुत किया गया कि इस संबंध में, **भारत एल्युमिनियम कंपनी बनाम कैसर एल्युमिनियम टेक्निकल सर्विसेज इंक. (2012) 9 एससीसी 552** के मामले में उच्चतम न्यायालय के निर्णय पर याचिकाकर्ता का भरोसा उसके मामले में मदद नहीं करेगा, क्योंकि निर्णय में ही कहा गया है कि घोषित कानून भावी रूप से लागू होगा। चूंकि, निर्णय दिनांक 06.09.2012 को सुनाया गया था, इसलिए यह मुद्दे में समझौतों पर लागू नहीं हो सकता, जो दिनांक 06.05.2011 की तारीख के हैं।

9.5 श्री झा के अनुसार, याचिकाकर्ता निषेधाज्ञा का हकदार नहीं था, क्योंकि यह विशिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 41 के उपखण्ड (ड), (ज) और (झ) के प्रावधानों के विपरीत होगा।

10. मैंने पक्षकारगण के विद्वान अधिवक्तागण को सुना है और अभिलेखों का अवलोकन किया है। अंतरिम निषेधाज्ञा प्रदान करने के लिए, याचिकाकर्ता को न केवल यह दिखाना होगा कि उसके पक्ष में प्रथम दृष्टया मामला है, बल्कि यह भी कि सुविधा का संतुलन उसके पक्ष में है। याचिकाकर्ता को यह भी प्रदर्शित करना होगा कि अंतरिम निषेधाज्ञा के रूप में राहत से इनकार करने से अपूरणीय क्षति और/या चोट लग सकती है।

11. पक्षकारगण हेतु अधिवक्तागण को सुनने और अभिलेख का अवलोकन करने के बाद, जो बात सामने आई वह इस प्रकार है:-

11.1 इस मामले में पक्षकारगण ने अंबाला में एक एकीकृत टाउनशिप के विकास के लिए एक समझौता किया। एकीकृत टाउनशिप के विकास के लिए,

तत्कालीन नियमों के अनुसार, 50 से 55 एकड़ की समीपवर्ती भूमि का अधिग्रहण करना आवश्यक था। यह पहलू दलीलों से उभर कर आता है, क्योंकि याचिकाकर्ता ने अपनी दलीलों में मामले के इस पहलू का खंडन नहीं किया है।

11.2 प्रत्यर्थागण ने यह रुख अपनाया है कि उनके पास आपस में लगभग 20 एकड़ जमीन थी और अपनी जमीन के संबंध में निकटता प्राप्त करने के लिए प्रत्यर्था सं. 3 ने आस-पास के मालिकों से 104 कनाल और एक मरला जमीन खरीदी। वास्तव में प्रत्यर्थागण का यह रुख पेपर बुक के पेज 31 और 38 पर उनके जवाब के पैराग्राफ 4 और 7 में क्रमशः परिलक्षित होता है। प्रत्यर्थागण ने अपने जवाब के पैराग्राफ 4 में उनमें से प्रत्येक के स्वामित्व वाली जमीन का सही क्षेत्रफल दिया है। इसमें यह संकेत दिया गया है कि प्रत्यर्था सं. 1 6.63 एकड़ का मालिक था, प्रत्यर्था सं. 2 9.7 एकड़ का मालिक था और प्रत्यर्था सं. 3 4.52 एकड़ का मालिक था।

11.3 निस्संदेह, मूल समझौते के साथ-साथ पूरक समझौते में याचिकाकर्ता के अलावा कुल दस (10) पक्ष शामिल हैं। दस (10) पक्षकारगण में से तीन (3) ने मूल समझौते और पूरक समझौते पर हस्ताक्षर किए। जैसा कि समझौतों के अवलोकन से पता चलता है कि, भूमि मालिकों में मुख्य रूप से तीन (3) परिवार शामिल हैं: सिंगला परिवार, बंसल परिवार और चौधरी परिवार। प्रत्यर्था सं. 3, जो एक कंपनी है, का प्रतिनिधित्व बंसल परिवार यानी इसके निदेशक - श्री सतीश बंसल द्वारा किया जाता है, जो प्रत्यर्था सं. 2 यानी श्रीमती रश्मि

बंसल के पति हैं। चौधरी परिवार के प्रतिनिधिगण, जिसमें चार भाई शामिल हैं, अर्थात् श्री सतीश चौधरी, श्री रोहताश चौधरी, श्री भूपिंदर चौधरी और श्री बलजिंदर चौधरी, साथ ही श्री सतीश चौधरी के बेटे श्री आदित्य चौधरी और श्री रोहताश चौधरी की पत्नी (जिनका नाम ऊपर उल्लिखित दो समझौतों में नहीं दिया गया है) - ने न तो मूल समझौते पर और न ही पूरक समझौते पर हस्ताक्षर किए। वास्तव में, जैसा कि ऊपर बताया गया है, एक इकाई / व्यक्ति का विवरण पूरी तरह से छोड़ दिया गया है।

11.4 इस तथ्य को देखते हुए कि मूल समझौते और पूरक समझौते दोनों में मालिकों में सभी दस (10) व्यक्ति/संस्थाएं शामिल हैं, प्रत्यर्थीगण के अलावा अन्य व्यक्तियों/संस्थाओं के हस्ताक्षरों की अनुपस्थिति दोनों समझौतों को प्रथम दृष्टया अपूर्ण बनाती है।

11.5 मूल और पूरक समझौते को निष्पादित करने का मुख्य उद्देश्य एक एकीकृत टाउनशिप विकसित करना था, जिसके लिए 50 से 55 एकड़ की न्यूनतम सन्निहित भूमि की आवश्यकता थी। निःसंदेह, याचिकाकर्ता के पास ऐसी सन्निहित भूमि उपलब्ध नहीं थी, इसलिए, एक टाउनशिप विकसित नहीं की जा सकती थी। यह निर्धारित करने के लिए कि क्या यह प्रत्यर्थीगण का दायित्व था या याचिकाकर्ता का, मामले को परीक्षण में जाना होगा, जिसके लिए पक्षकारगण को साक्ष्य प्रस्तुत करने की आवश्यकता होगी। पूरक समझौते में इस खंड पर याचिकाकर्ता का भरोसा कि भुगतान की गई अग्रिम राशि को बिक्री के विरुद्ध समायोजित किया जाना होगा, इस निर्विवाद तथ्य के प्रकाश में जांच

की आवश्यकता होगी कि जिस मूल आधार पर पक्षकारगण के बीच मूल और पूरक समझौता निष्पादित किया गया था, वह यह था कि एक एकीकृत टाउनशिप विकसित की जाएगी। क्या याचिकाकर्ता प्रत्यर्थागण को उनके स्वामित्व वाली भूमि को बताई गई कीमत पर बेचने के लिए कह सकता है, यह एक ऐसा मामला है, जिसके लिए फिर से परीक्षण की आवश्यकता होगी। हालांकि, निश्चित रूप से, अंतरिम चरण में, मेरी राय में, याचिकाकर्ता के पक्ष में कोई अंतरिम आदेश पारित नहीं किया जा सकता है, क्योंकि प्रत्यर्थागण ने, बेशक दिनांक 17.08.2012 को ही एक अन्य इकाई के साथ एक नया सहयोग समझौता किया है। प्रत्यर्थागण का कहना है कि, चूंकि उन्हें जुलाई 2012 में पता चला कि याचिकाकर्ता अन्य व्यक्तियों को शामिल करने में असमर्थ है; एक कारक जिसने उन्हें दिनांक 17.08.2012 को सहयोग समझौता करने के लिए प्रेरित किया, इस मामले में साक्ष्य पेश करने की आवश्यकता होगी। यह विवादित नहीं है कि प्रत्यर्था सं. 1 और 2 ने अपने रुख के अनुरूप याचिकाकर्ता को 1.76 करोड़ रुपये की राशि वापस कर दी है। इसलिए, तथ्यों की समग्रता को ध्यान में रखते हुए, मेरे विचार में, इस स्तर पर याचिकाकर्ता को अंतरिम आदेश नहीं दिया जा सकता है, जैसा कि प्रार्थना की गई है।

11.6 वर्तमान कार्यवाही इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए अपूर्ण प्रतीत होती है कि याचिकाकर्ता वर्तमान याचिका में चौधरी परिवार को पक्षकार बनाने में भी विफल रहा है। याचिकाकर्ता का स्पष्टीकरण कि प्रत्यर्था सं. 3 की एक समूह इकाई यानी, प्रताप फैब्रिक्स ने दिनांक 30.05.2011 के ई-मेल के माध्यम से

चौधरी परिवार के स्वामित्व वाली भूमि का विवरण दिया, मदद नहीं करेगा, क्योंकि विवरण की आपूर्ति अपने आप में यह स्थापित नहीं करेगी कि प्रत्यर्थागण ने चौधरी परिवार के स्वामित्व वाली भूमि के स्वामित्व अधिकार प्राप्त करने का दायित्व लिया था। यहां तक कि, तर्क के लिए, याचिकाकर्ता के अपने स्वयं के प्रदर्शन पर, 50-55 एकड़ की समीपवर्ती भूमि का स्वामित्व प्राप्त करने के लिए एक और व्यक्ति / इकाई को लड़ाई में शामिल होने की आवश्यकता थी, जो एक टाउनशिप विकसित करने के लिए आवश्यक न्यूनतम क्षेत्र था। मेरी राय में, याचिकाकर्ता द्वारा दिनांक 29.12.2011 की बिक्री विलेख पर भरोसा करके प्रत्यर्थागण की अविश्वास को दर्शाने का प्रयास, यह प्रदर्शित करने के लिए कि प्रत्यर्थागण ने मूल और/या पूरक समझौते को निष्पादित करने के बाद भूमि का अधिग्रहण किया था, इस स्तर पर उसके कारण को आगे नहीं बढ़ाएगा, क्योंकि ये पहलू प्रत्यर्थागण के मुख्य दावे पर कोई प्रभाव नहीं डालेंगे कि याचिकाकर्ता सभी व्यक्तियों को साथ लाने में विफल रहा है ताकि विकास परियोजना के लिए न्यूनतम सन्निहित भूमि उपलब्ध हो सके। दूसरी ओर, याचिकाकर्ता द्वारा अभिलेख पर रखे गए दस्तावेजों के अवलोकन से ऐसा प्रतीत होता है कि नए डेवलपर पैन इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड ने प्रत्यर्था सं. 1 और 2 के अलावा, बॉन्डी बिल्डर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड नामक एक इकाई से भी भूमि का अधिग्रहण किया है। उक्त इकाई वर्तमान कार्यवाही में पक्षकार भी नहीं है। इसलिए, इस तथ्य को देखते हुए कि मामले में तीसरे पक्ष के अधिकार पहले ही हस्तक्षेप कर चुके हैं, इस स्तर पर

सुविधा का संतुलन याचिकाकर्ता के पक्ष में नहीं है। याचिकाकर्ता का उपाय, यदि कोई हो, तो क्षतिपूर्ति के लिए कार्रवाई में निहित हो सकता है।

11.7 उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, फिलहाल, मुझे क्षेत्राधिकार के मुद्दे पर निर्णय लेने की आवश्यकता नहीं है, जिसे उचित चरण में निर्णय लेने के लिए स्वतंत्र छोड़ दिया गया है, यदि इसकी आवश्यकता उत्पन्न होती है।

12. उपरोक्त कारणों से, मुझे याचिका में कोई योग्यता नहीं दिखती। इसलिए, तदनुसार, इसे खारिज किया जाता है। हालांकि, पक्षकारगण को अपनी लागत स्वयं वहन करनी होगी।

न्या. राजीव शकधर

07 नवंबर, 2013

वाईजी

(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)

अस्वीकरण : देशी भाषा में निर्णय का अनुवाद मुकद्दमेबाज़ 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 अंग्रेज़ी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।