

दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

निर्णय की तिथि: 31.05.2024

आ.प्र.अ. (मू.प.) (वाणि.) 112/2024 सि.वि. अपील 34321-23/2024

मेसर्स फाइन ग्रीन कंस्ट्रक्शंस प्रा. लि.

....अपीलार्थी

द्वारा: अधिवक्तागण श्री पारसा अनंत  
नागेश्वर राव, श्री पी. मोहित राव और  
श्री सैक सोहेल अख्तर

रेल भूमि विकास प्राधिकरण एवं अन्य

..... प्रत्यर्थीगण

द्वारा: श्री नीरज व.पै.अ., स.अभि. श्री  
वेदांश आनंद, श्री रुद्रा पालीवाल, श्री  
महेश कुमार राठौर, और श्री संजय  
पाल, अधिवक्ता

कोरम:

माननीय न्यायमूर्ति श्री विभू बाखरू

माननीय न्यायमूर्ति सुश्री तारा वितास्ता गंजू

विभू बाखरू, जे.

1. अपीलकर्ता ने *मेसर्स फाइन ग्रीन कंस्ट्रक्शंस प्राइवेट प्राइवेट लिमिटेडरेल भूमि विकास प्राधिकरण और अन्य* शीर्षक वाली मू.वि.या. (आई) (वाणि.) 98/2024 में इस न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित दिनांक 10.04.2024 के आदेश (इसके बाद *विवादित आदेश*) पर आक्षेप करते हुए

वर्तमान अपील दायर की है। अपीलकर्ता ने मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 (इसके बाद ए और सी अधिनियम) की खंड 9 के अधीन उक्त आवेदन दायर किया था, जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ निम्नलिखित प्रार्थना की गई थी:

“क) प्रत्यर्थी सं. 1 और 3 को और उनके लोगों/अधिकारियों/कर्मचारियों को निर्देश दें कि वे याचिकाकर्ता के कब्जे और हित में और, सलेम रेलवे स्टेशन पर बहुआयामी परिसर में उसके किरायेदारों के प्रवेश/निकास/ में हस्तक्षेप न करें; और/या;”

2. अपीलकर्ता ने सेलम रेलवे स्टेशन पर एक वाणिज्यिक बहु-कार्यात्मक परिसर के निर्माण के लिए, आर.एल.डी.ए. द्वारा आमंत्रित निविदाओं के अनुसार प्रत्यर्थी सं.1 (रेल भूमि विकास प्राधिकरण- इसके बाद आर.एल.डी.ए.) के साथ एक समझौता किया था। अपीलकर्ता ने बोली प्रक्रिया में भाग लिया था और उसे एक सफल बोली लगाने वाला घोषित किया गया था। अपीलकर्ता को स्वीकृति पत्र (एलओए) 01.09.2014 पर जारी किया गया था।

3. इसके बाद, पक्षों ने एक पट्टा समझौता (इसके बाद पट्टा समझौता) किया , जिसके अधीन अपीलकर्ता को पैंतालीस साल की अवधि के लिए विषय संपत्ति का पट्टा दिया गया था। अपीलकर्ता ने सलेम रेलवे स्टेशन पर बहु-कार्यात्मक परिसर का निर्माण पूरा किया और आर.एल.डी.ए. द्वारा 30.11.2015 पर पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया।

4. जाहिर तौर पर, पट्टा समझौते के संबंध में पक्षों के बीच विवाद उत्पन्न हुए हैं। दिनांक 10.05.2019 के एक पत्र द्वारा, अपीलकर्ता ने पट्टे के समझौते

को इस आधार पर समाप्त कर दिया कि आर.एल.डी.ए. ने एक एस्केलेटर शेड का निर्माण किया था, जिससे आंतरिक सड़क अवरुद्ध हो गई थी। अपीलकर्ता के अनुसार, यह अस्वीकार्य था।

5. उक्त पत्र का प्रासंगिक उद्धरण नीचे दिया गया है:

“साइट पर जाने के अधिकार के प्रावधान और रेलवे द्वारा शेड और रैंप के निर्माण, जो भवन के पूरे प्रवेश द्वार को अवरुद्ध कर रहा है, के संबंध में हमारी सारी शिकायत और उक्त मुद्दे को हल करने में आरएलडीए की ओर से विफलता, जो समझौते के अधीन हमारे दायित्व का पालन करने की हमारी योग्यता पर बड़ा प्रतिकूल प्रभाव डालती है, यह सब आरएलडीए की ओर से चूक है और इसलिए हमें समझौते को समाप्त करने और मुद्दे को निपटाने का अधिकार है। यहाँ यह उल्लेख करना भी प्रासंगिक है कि शेड का निर्माण उस सड़क पर किया गया है जो उस भवन तक पहुँचने का एकमात्र मार्ग है जिसे निविदा दस्तावेज और मंजूरी योजना में भी दिखाया गया है।

चूँकि आर.एल.डी.ए. की ओर से चूक हुई है, इसलिए समझौता समाप्त हो जाता है और आपके लिए अनुच्छेद 22.1.2 और अन्य खंड में निहित प्रक्रिया के अनुसार हमारे खातों का निपटान करना आवश्यक है।

हम आपसे अनुरोध करते हैं कि हमारे द्वारा की गई समाप्ति को आर.एल.डी.ए. की ओर से हुई चूक के आधार पर की गई समाप्ति के रूप में मानते हुए समाप्ति पर हमें देय राशि निर्धारित करने के लिए तुरंत कार्रवाई शुरू करें। यहाँ यह भी उल्लेख करना प्रासंगिक है कि हमने पूरे भवन के निर्माण के लिए भारी ऋण लिया है और हमने उस हिस्से का केवल एक हिस्सा ही सबलेट किया है, जिसे वास्तव में शेड के निर्माण से पहले पट्टे पर दिया गया था और शेड के निर्माण के बाद हम भवन के किसी भी हिस्से को सबलेट नहीं कर सके क्योंकि कोई निकाय आगे नहीं आ रहा था, आपने इन सभी कारकों को ध्यान में रखने और हमें राशि का निपटान करने का अनुरोध किया है और यह सुनिश्चित करने का अनुरोध किया है कि हमें इस प्रक्रिया में कोई नुकसान न हो। इस तरह की कवायद पूरी होने तक हमें भवन के रखरखाव और ऋण राशि पर ब्याज का भुगतान करने के उद्देश्य से किरायेदारों से किराया इकठ्ठा करना होगा।”

6. स्पष्ट रूप से, अपीलकर्ता विषय संपत्ति के लिए पट्टा समझौते को समाप्त करने के बाद परिसर का कब्जा बनाए रखना जारी नहीं रख सकता है। अपीलकर्ता की ओर से यह प्रस्तुत किया जाता है कि उक्त समाप्ति स्वीकार नहीं की गई थी।

7. प्रत्यर्थी उन आधारों पर विवाद करते हैं जिन पर अपीलकर्ता ने पट्टा समझौते को समाप्त करने की मांग की है। तथापि, जहाँ तक अपीलकर्ता का संबंध है, स्वीकार्य रूप से उसने पट्टा समझौते की शर्तों का उतना पालन नहीं किया है क्योंकि अपीलकर्ता ने समझौता समाप्त करने के बाद पट्टा समझौते के संदर्भ में भुगतान किए जाने वाले पट्टे के किराए का भुगतान नहीं किया है।

8. प्रत्यर्थीगणों के अनुसार, बकाया पट्टा प्रीमियम के संबंध में ब्याज और ब्याज के साथ वार्षिक पट्टा किराए के संबंध में अपीलकर्ता द्वारा ₹ 3,09,91,295/- की राशि बकाया और देय है। उपरोक्त परिस्थितियों में, आर.एल.डी.ए. ने दिनांक 16.05.2024 के एक पत्र द्वारा अपीलकर्ता से सलेम में साइट/बहुआयामी परिसर को खाली करने और उसी का शांतिपूर्ण कब्जा आर.एल.डी.ए. को सौंपने को कहा। इसके अलावा, आर.एल.डी.ए. ने अपीलकर्ता को उक्त परिसर को खाली करने तक की देय राशि का भुगतान करने के लिए भी कहा था।

9. उपरोक्त परिस्थितियों में, अपीलकर्ता ने विवादों को मध्यस्थता के लिए निर्देशित करने के लिए मध्यस्थता समझौते का सहारा लिया। अपीलकर्ता ने ए

और सी अधिनियम के खंड 9 के अधीन एक आवेदन भी दायर किया था जिसमें प्रत्यर्थीगणों को बहु-कार्यात्मक परिसर के कब्जे में हस्तक्षेप करने से रोकने के आदेश की मांग की गई थी।

10. विद्वान एकल न्यायाधीश ने संरक्षण के उपरोक्त अंतरिम उपायों के लिए अनुरोध को इस आधार पर अस्वीकार कर दिया है कि अपीलकर्ता ने दिनांक 10.05.2019 के पत्र द्वारा पट्टा समझौते को समाप्त कर दिया है।

11. अपीलकर्ता ने माननीय मद्रास उच्च न्यायालय के समक्ष इसी तरह की राहत का दावा करते हुए एक रिट याचिका (रि.या. (सि) 6961/2024) भी दायर की थी, जिसे मंजूरी नहीं दी गई है।

12. विद्वान एकल न्यायाधीश ने तर्क दिया है कि एक ओर अपीलकर्ता ने पट्टा समझौते को समाप्त कर दिया है और इस तरह के किराए का भुगतान नहीं किया है और दूसरी ओर वह विचाराधीन स्थान पर कब्जा करने और उप-पट्टेदारों से किराया वसूल करने पर केन्द्रित है।

13. यह देखते हुए कि अपीलकर्ता ने पट्टे के किराए का भुगतान नहीं किया है और पट्टे के समझौते को समाप्त कर दिया है, एकमात्र दावा जो अपीलकर्ता के पास संभवतः हो सकता है, एक मौद्रिक दावा है। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, हम प्रत्यर्थीगणों को विचाराधीन स्थल पर कब्जा करने से रोकने का कोई आधार नहीं पाते हैं।

14. हम ए और सी अधिनियम की खंड 9 के अधीन अपीलार्थी के आवेदन को अस्वीकार करने में विद्वान एकल न्यायाधीश के निर्णय में कोई कमी नहीं पाते हैं।

15. वर्तमान अपील अपरिवर्तित है और तदनुसार खारिज कर दी गई है। सभी लंबित आवेदन भी खारिज कर दिए जाते हैं।

विभु बाखरू, न्या.

तारा वितास्ता गंजू, न्या.

31 मई, 2024/आर

**(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)**

**अस्वीकरण :** देशी भाषा में निर्णय का अनुवाद मुकद्दमेबाज 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।