

दिल्ली उच्च न्यायालय: नई दिल्ली

निर्णीत :08.01.2025

CS(COMM)286/2024, I.A. 19153/2023 & I.A. 22347/2023

सि.वा.(वाणी.) 286/2024, अंतर.आ. 19153/2023 एवं अंतर.आ.  
22347/2023

एएवन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड

.....वादी

द्वारा : श्रीमान अमन लेखी, वरिष्ठ अधिवक्ता के  
साथ श्री अभय गुप्ता एवं श्री ऋत्विज  
अधिवक्तागण।

बनाम

सबीता झा एवं अन्य

.....प्रतिवादीगण

द्वारा : श्री मनु मोंगा एवं श्री शंकर कुमार झा,  
अधिवक्तागण।

कोरम:

माननीय न्यायमूर्ति श्री विकास महाजन

निर्णय

1. वादी ने मूलतः सामान्य वाद के रूप में वाद दायर किया था, जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ विशिष्ट निष्पादन की प्रार्थना की गई थी कि प्रतिवादीगण को अनुबंध के तहत अपने हिस्से का विशिष्ट निष्पादन करने और

6,65,53,976/- रुपये की बकाया राशि को 24% प्रति वर्ष की दर से ब्याज सहित जारी करने का निर्देश दिया जाए। वाद के साथ-साथ, वादी ने सीपीसी के आदेश XXXIX नियम 1 और 2 के तहत एक आवेदन भी दायर किया था। यह वाद मु.वा (मु.आ.) संख्या 601/2023 के रूप में पंजीकृत किया गया था।

2. इस न्यायालय ने वाद में समन जारी करते हुए सी.पी.सी. के आदेश XXXIX नियम 1 और 2 के तहत अंतरिम राहत की मांग करने वाले आवेदन [अंतर.आ. संख्या 19153/2023] पर नोटिस जारी करने का भी निर्देश दिया।

3. बाद में, लिखित बयान में प्रतिवादीगण द्वारा आपत्ति जताए जाने पर, दिनांक 22.03.2024 के आदेश के अनुसार वाद को वाणिज्यिक वाद में परिवर्तित कर दिया गया और इसे सि.वा. (वाणी) सं 286/2024 के वाद में पुनः क्रमांकित किया गया। यह उल्लेखनीय है कि इस तरह के रूपांतरण से पहले, दिनांक 05.10.2023 के आदेश के अनुसार, पक्षकारगण को उनके संयुक्त अनुरोध पर दिल्ली उच्च न्यायालय मध्यस्थता और सुलह केंद्र के तत्वावधान में मध्यस्थता के लिए संदर्भित किया गया था, जो "निपटान नहीं होने" के रूप में समाप्त हुआ।

4. हालाँकि, दिनांक 22.03.2024 के आदेश के माध्यम से, इस प्रश्न पर भी विचार किया गया कि क्या वाद दायर करने के बाद पक्षकारगण द्वारा पहले से ही की गई मध्यस्थता वाणिज्यिक न्यायालय अधिनियम की धारा 12-ए [संक्षेप में 'अधिनियम'] का पर्याप्त अनुपालन होगी और क्या धारा 12-ए लागू

होगी जब वादी ने तत्काल अंतरिम राहत मांगी है, इस पर भी वाद में आगे बढ़ने से पहले निर्णय लिया जाना था।

5. यह उपरोक्त पृष्ठभूमि में है कि अधिनियम की धारा 12-ए के अनुपालन के प्रश्न पर पक्षकारगण को सुना गया है।

6. वादी की ओर से उपस्थित माननीय वरिष्ठ अधिवक्ता श्री अमन लेखी ने प्रस्तुत किया कि चूंकि वाद को वाणिज्यिक वाद में परिवर्तित किए जाने से पहले ही पक्षकारगण ने मध्यस्थता प्रक्रिया का लाभ उठा लिया/समाप्त कर लिया है, इसे वाद अधिनियम की धारा 12-ए के तहत पूर्व-संस्थापन मध्यस्थता की अनिवार्य शर्त का अनुपालन किया गया है।

7. वादी के अधिवक्ता ने आगे विस्तार से प्रस्तुत किया कि विवाद के समाधान का प्रयास उक्त मध्यस्थता में इस उद्देश्य से किया गया था कि अनावश्यक वाद-विवाद से बचा जा सके, जो कि धारा 12-ए के पीछे का उद्देश्य है। उन्होंने यह भी प्रस्तुत किया कि इस न्यायालय ने दिनांक 05.10.2023 के आदेश द्वारा केवल पक्षकारों के संयुक्त अनुरोध पर ही उन्हें मध्यस्थता हेतु भेजा था, अतः प्रतिवादी अब धारा 12-ए के अनुपालन न होने की आपत्ति उठाने से प्रतिबंधित हैं।

8. श्री लेखी ने न्यायालय का ध्यान सीपीसी के आदेश XXXIX नियम 1 और 2 के तहत दायर आवेदन [अंतर.आ. संख्या 19153/2023] के माध्यम से

वाद में मांगी गई तत्काल राहत की ओर भी आकर्षित किया है और तर्क दिया है कि जब वाणिज्यिक वाद में तत्काल राहत मांगी जाती है, तो अधिनियम की धारा 12-ए की उपधारा (1) के अनुसार वाद से पहले मध्यस्थता का सहारा लेने की कोई आवश्यकता नहीं है। उन्होंने माननीय सर्वोच्च न्यायालय के **यामिनी मनोहर बनाम टी.के.डी. कीर्ति (2024) 5 एससीसी 815** के निर्णय पर भरोसा करते हुए आगे तर्क दिया है कि इस तथ्य से ही कि न्यायालय ने अंतरिम रोक की मांग वाले आवेदन पर नोटिस जारी किया है, यह स्वयं ही इंगित करता है कि न्यायालय अंतरिम राहत की प्रार्थना पर विचार करने के लिए इच्छुक है। केवल अंतरिम चरण में अंतरिम राहत न देना न तो सीपीसी के आदेश VII नियम 11 के तहत वाद को खारिज करने का औचित्य साबित करता है और न ही बहस के बाद अंतरिम राहत से इनकार किए जाने के कारण वाद को खारिज किया जा सकता है। उनका कहना है कि उक्त निर्णय में यह भी कहा गया था कि वाणिज्यिक न्यायालय की भूमिका सीमित है और उसे यह सुनिश्चित करना होता है कि तत्काल राहत, वाद से पहले मध्यस्थता के वैधानिक आदेश को दरकिनार करने का बहाना या छलावा तो नहीं है।

9. उनका कहना है कि इस मामले में अंतरिम राहत की प्रार्थना अधिनियम की धारा 12-ए से बचने का बहाना या मुखौटा नहीं थी। तत्काल राहत के लिए कानून में पर्याप्त कारण और औचित्य मौजूद थे।

10. इसके विपरीत, प्रतिवादीगण के विद्वान अधिवक्ता श्री मनु मोंगा का तर्क है कि विशिष्ट निष्पादन का वाद गलत दिशा में है। दोनों समझौते प्रतिवादीगण द्वारा दिनांक 25.09.2023 को समाप्त कर दिए गए थे और इस समाप्ति को कभी चुनौती नहीं दी गई। उनका कहना है कि वादी के पास एकमात्र उपाय क्षतिपूर्ति या धन संबंधी डिक्री की मांग करना है, और किसी भी अंतरिम राहत का दावा करने का कोई औचित्य नहीं है। अतः, उनका तर्क है कि मूल वाद अर्थात् सि.वा. (मु.आ.) 601/2023 के साथ आदेश XXXIX नियम 1 और 2 सीपीसी के तहत दायर आवेदन वाद से पहले मध्यस्थता के वैधानिक आदेश को दरकिनार करने का एक छल और बहाना है, और **यामिनी मनोहर** (पूर्वोक्त) में निर्धारित कानून के आलोक में वाणिज्यिक न्यायालयों द्वारा केवल इसी सीमित पहलू पर विचार किया जाना चाहिए।

11. उनका निवेदन है कि इस न्यायालय ने दिनांक 22.03.2024 के आदेश द्वारा मूल वाद को वाणिज्यिक वाद में परिवर्तित कर दिया और वादी को वाणिज्यिक न्यायालय अधिनियम में उल्लिखित आवश्यकताओं का अनुपालन करने का निर्देश दिया, यद्यपि वादी द्वारा इन आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए कोई कदम नहीं उठाया गया है। उनका यह भी निवेदन है कि वाद दायर होने के बाद पक्षकारों के बीच कोई भी मध्यस्थता अधिनियम की धारा 12ए का पर्याप्त अनुपालन नहीं है, जिसे माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने **पाटिल ऑटोमेशन प्राइवेट लिमिटेड बनाम राखेजा इंजीनियर्स प्राइवेट लिमिटेड (2022)**

**10 एससीसी 1** के मामले में अनिवार्य माना है। उनका निवेदन है कि उक्त निर्णय में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने यह माना है कि धारा 12ए के अनिवार्य प्रावधान का उल्लंघन करते हुए दायर किए गए किसी भी वाद को आदेश VII नियम 11 सीपीसी के तहत खारिज कर दिया जाना चाहिए।

12. अपने जवाब में, श्री लेखी ने यह तर्क दिया कि जब वाद दायर किया गया था, तब भी समझौते लागू थे।

13. वादी के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता तथा प्रतिवादीगण के विद्वान अधिवक्ता की दलीलें सुनने के बाद, इस न्यायालय के विचारणीय मुख्य प्रश्न यह है कि क्या अधिनियम की धारा 12ए का उल्लंघन हुआ है जिसके कारण वाद को खारिज किया जा सकता है।

14. प्रारंभ में, अधिनियम की धारा 12ए को उद्धृत करना उचित होगा, जो इस प्रकार है:

**12ए. संस्था निर्माण से पूर्व मध्यस्थता एवं समझौता—**

(1) एक वाद, जो इस अधिनियम के तहत किसी भी तत्काल अंतरिम राहत पर विचार नहीं करता है, तब तक नहीं चलाया जाएगा जब तक कि वादी केंद्रीय सरकार द्वारा बनाए गए नियमों द्वारा निर्धारित तरीके और प्रक्रिया के अनुसार पूर्व-संस्थापन मध्यस्थता के उपाय को समाप्त नहीं कर देता है।

(2) केन्द्र सरकार, अधिसूचना द्वारा, कानूनी सेवा प्राधिकरण अधिनियम, 1987 (1987 का 39) के तहत गठित प्राधिकरणों को पूर्व-संस्थागत मध्यस्थता के उद्देश्यों के लिए अधिकृत कर सकती है।

(3) विधिक सेवा प्राधिकरण अधिनियम, 1987 (1987 का 39) में किसी बात के होते हुए भी, उप-धारा (2) के अधीन केन्द्र सरकार द्वारा प्राधिकृत प्राधिकरण, उप-धारा (1) के अधीन वादी द्वारा किए गए आवेदन की तिथि से तीन महीने की अवधि के भीतर मध्यस्थता की प्रक्रिया पूरी करेगा।

बशर्ते कि मध्यस्थता की अवधि को पक्षकारगण की सहमति से दो महीने की अतिरिक्त अवधि के लिए बढ़ाया जा सकता है:

बशर्ते यह भी कि, वह अवधि जिसके दौरान पक्ष पूर्व-संस्थागत मध्यस्थता में लगे रहे, ऐसी अवधि की गणना परिसीमा अधिनियम, 1963 (1963 का 36) के तहत परिसीमा के प्रयोजन के लिए नहीं की जाएगी।

(4) यदि वाणिज्यिक विवाद के पक्ष समझौते पर पहुँचते हैं, तो इसे लिखित रूप में कम किया जाएगा और विवाद के पक्षकारगण और मध्यस्थ द्वारा हस्ताक्षरित किया जाएगा।

(5) इस धारा के तहत प्राप्त समझौता उसी स्थिति और प्रभाव का होगा, जैसे कि यह मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 (1996 का 26) की धारा 30 की उप-धारा (4) के तहत सहमत शर्तों पर एक मध्यस्थता निर्णय है।

15. **पाटिल ऑटोमेशन** (पूर्वोक्त) मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने यह स्पष्ट कर दिया है कि धारा 12ए के तहत निर्धारित पूर्व-प्रबंधन अनिवार्य है, जब तक कि तत्काल राहत की मांग न हो। उक्त निर्णय में शामिल मामलों में, वाद में तत्काल राहत की मांग नहीं थी, इसलिए माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने उन वाद के संबंध में विचार नहीं किया जिनमें तत्काल राहत की मांग है। निर्णय के प्रासंगिक अंश इस प्रकार हैं:

“100. हमारे समक्ष प्रस्तुत मामलों में, वाद में तत्काल अंतरिम राहत की कोई परिकल्पना नहीं है। उन वाद में क्या होना चाहिए जिनमें तत्काल अंतरिम राहत की परिकल्पना की गई है, या यूँ कहें कि "प्रस्तावित" शब्द का अर्थ क्या है, इस पर विस्तार से चर्चा करने की आवश्यकता नहीं है। "प्रस्तावित" शब्द के संबंध में उठाया गया दूसरा पहलू यह है कि धारा 12-ए के तहत वैधानिक मध्यस्थता को दरकिनार करने का प्रयास किया जा सकता है, यह तर्क देकर कि वादी तत्काल अंतरिम राहत की परिकल्पना कर रहा है, जबकि वास्तव में इसका कोई आधार नहीं है। धारा 80(2) सीपीसी के तहत न्यायालय की अनुमति से तत्काल अंतरिम राहत की मांग करने वाले वाद दायर किए जा सकते हैं। धारा 80(2) के परंतुक में यह प्रावधान है कि यदि न्यायालय पक्षकारों को सुनने के बाद संतुष्ट हो जाता है कि वाद में किसी तत्काल या तात्कालिक राहत की आवश्यकता नहीं है, तो वह अनुपालन के बाद वादपत्र को न्यायालय में प्रस्तुत करने के लिए वापस कर देगा। हमारा ध्यान इस तथ्य की ओर आकर्षित किया जाता है कि धारा 12-ए में ऐसी कोई प्रक्रिया नहीं है। यह एक ऐसा विषय है जिस पर विधि निर्माता का ध्यान जाना चाहिए। हम दोहराते हैं कि ये ऐसे मुद्दे नहीं हैं जिन पर हमें विचार करना चाहिए। वास्तव में, उक्त वादों में किसी भी प्रकार की तत्काल अंतरिम राहत का प्रावधान नहीं है।

(ज़ोर दिया गया)

16. हालांकि, **यामिनी मनोहर** (पूर्वोक्त) मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने माना कि अधिनियम की धारा 12ए(1) में "किसी भी तत्काल राहत पर विचार करना" शब्द, वाद के संदर्भ में, न्यायालय को यह सुनिश्चित करने का अधिकार प्रदान करते हैं कि तत्काल अंतरिम राहत की आवश्यकता है या नहीं, जो कि वादपत्र, दस्तावेजों और मामले के तथ्यों से सिद्ध होनी चाहिए। आगे यह भी कहा गया कि वाणिज्यिक न्यायालय यह सुनिश्चित करने

के लिए सीमित प्रयास करेंगे कि मांगी गई तत्काल अंतरिम राहत वाद से पहले मध्यस्थता के वैधानिक आदेश को दरकिनार करने का बहाना या छल तो नहीं है। निर्णय का प्रासंगिक भाग इस प्रकार है:

“10. हमारा मत है कि जब सीसी अधिनियम के तहत कोई वादपत्र तत्काल अंतरिम राहत की प्रार्थना के साथ दायर किया जाता है, तो वाणिज्यिक न्यायालय को वाद की प्रकृति और विषय-वस्तु, वाद हेतुक तथा अंतरिम राहत की प्रार्थना की जाँच करनी चाहिए। तत्काल अंतरिम राहत की प्रार्थना केवल एक बहाना या आड़ नहीं होनी चाहिए, जिससे सीसी अधिनियम की धारा 12-ए से बचा जा सके या उसे दरकिनार किया जा सके। मामले के तथ्यों और परिस्थितियों का समग्र रूप से, वादी के दृष्टिकोण से मूल्यांकन किया जाना चाहिए। वादपत्र के पंजीकरण/स्वीकृति और परीक्षण के समय, प्रारंभिक चरण में अंतरिम राहत न दिए जाने मात्र से, संहिता के आदेश 7 नियम 11 के तहत वाणिज्यिक वाद को खारिज करना उचित नहीं होगा; कई बार नोटिस जारी होने के बाद भी अंतरिम राहत प्रदान की जाती है। इसी प्रकार, केवल इस आधार पर भी वाद को आदेश 7 नियम 11 के तहत खारिज नहीं किया जा सकता कि दलीलों के बाद, गुणागुण के आधार पर तथा तीन सिद्धांतों—(i) प्रथम दृष्टया मामला (ii) अपूरणीय क्षति और हानि और (iii) सुविधा का संतुलन के परीक्षण के पश्चात अंतरिम राहत अस्वीकार कर दी गई हो। यह तथ्य कि न्यायालय ने नोटिस जारी किया और/या अंतरिम स्थगन प्रदान किया, यह संकेत दे सकता है कि न्यायालय वादपत्र पर विचार करने के लिए इच्छुक है।

11. यह कहने के बाद, इस बात से सहमत होना कठिन है कि वादी के पास तत्काल अंतरिम राहत की प्रार्थना करके सीसी अधिनियम की धारा 12-ए को निष्क्रिय करने का पूर्ण विकल्प और अधिकार है। वाद से पहले मध्यस्थता के वैधानिक आदेश को दरकिनार करने के छल और कपट को तब रोका जाना चाहिए जब छल और झूठ स्पष्ट या सिद्ध हो जाएं। यह स्वीकार किया जाना चाहिए कि वाणिज्यिक

न्यायालयों की भूमिका है, भले ही सीमित हो, अन्यथा सीसी अधिनियम की धारा 12-ए के तहत प्रक्रिया का सहारा लेने का निर्णय पूरी तरह से वादी पर निर्भर होगा। यदि सीसी अधिनियम की धारा 12-ए के तहत पूर्व-संस्थागत मध्यस्थता अनिवार्य है, तो "पूर्ण और अप्रतिबंधित अधिकार" दृष्टिकोण उचित नहीं है, जैसा कि इस न्यायालय ने पाटिल ऑटोमेशन [पाटिल ऑटोमेशन (पी) लिमिटेड बनाम राखेजा इंजीनियर्स (पी) लिमिटेड, (2022) 10 एससीसी 1 : (2023) 1 एससीसी (सिविल) 545] में कहा है।

12. सीसी अधिनियम की धारा 12-ए(1) में वाद के संदर्भ में "किसी भी तत्काल अंतरिम राहत पर विचार करना" शब्दों को न्यायालय को संतुष्ट होने की शक्ति प्रदान करने के रूप में पढ़ा जाना चाहिए। इनका अर्थ है कि वाद में "विचार करना" आवश्यक है, जिसका अर्थ है कि वादपत्र, दस्तावेज और तथ्य तत्काल अंतरिम राहत की आवश्यकता को दर्शाते और इंगित करते हों। वाणिज्यिक न्यायालयों द्वारा यही सटीक और सीमित कार्य किया जाएगा, जिसकी रूपरेखा पूर्ववर्ती अनुच्छेदों में स्पष्ट की जा चुकी है। यह सीसी अधिनियम की धारा 12-ए के अधिनियमन के पीछे विधायी उद्देश्य/इरादे को विफल होने से बचाने और सुनिश्चित करने के लिए पर्याप्त होगा।

(ज़ोर दिया गया)

17. वाद में विशिष्ट निष्पादन और वसूली दोनों की प्रार्थना की गई है। वाद के शीर्षक से यह और स्पष्ट हो जाता है कि विशिष्ट निष्पादन की प्रार्थना इस प्रकार है कि प्रतिवादीगण को दिनांक 19.04.2021 के निर्माण अनुबंध (सिविल निर्माण) और दिनांक 30.12.2021 के परियोजना प्रबंधन अनुबंध के तहत अपने हिस्से का विशिष्ट निष्पादन करने का निर्देश दिया जाए और 6,65,53,976/- रुपये की बकाया राशि को 24% प्रति वर्ष की दर से ब्याज सहित जारी किया जाए।

18. शिकायत में उल्लिखित मामला यह है कि वादी कंपनी और प्रतिवादीगण ने दिनांक 19.04.2021 को आवासीय परिसर के निर्माण (सिविल निर्माण) के लिए एक निर्माण समझौता और 30.12.2021 को उक्त आवासीय परिसर में स्थापित किए जाने वाले भवन निर्माण सामग्री और अन्य सामग्रियों की खरीद के लिए एक परियोजना प्रबंधन अनुबंध (पीएमसी) किया था। उक्त कार्य 31.07.2022 तक जारी रहा, लेकिन धन की कमी के कारण प्रतिवादी संख्या 2 ने वादी कंपनी को निर्माण कार्य रोकने का निर्देश दिया। इसके बाद दोनों पक्षकारों के बीच यह सहमति हुई कि वादी कंपनी 31.07.2022 तक किए गए सिविल कार्यों और आंतरिक सज्जा के लिए अपने अंतिम बिल प्रस्तुत करेगी। परिणामस्वरूप, वादी कंपनी ने 09.09.2022 को अपने देय बिल प्रस्तुत किए। प्रतिवादी संख्या 2 ने कई बार वादी कंपनी द्वारा प्रस्तुत बिलों की गणना पर आपत्ति जताई और इसलिए खातों के निपटान में देरी करता रहा। बिलों का भुगतान न होने के संबंध में प्रतिवादीगण को कई बार याद दिलाने के बावजूद, कोई भुगतान नहीं किया गया, जिसके बाद वादी कंपनी ने दिनांक 05.05.2023 को एक कानूनी नोटिस जारी किया। उक्त नोटिस के दिनांक 18.05.2023 के जवाब में, यह तर्क दिया गया कि प्रतिवादीगण ने तय राशि से अधिक भुगतान किया है। इसके बाद प्रतिवादी परिसर में घुस गए और निर्माण स्थल से उपकरण, मचान और निर्माण सामग्री खाली करने और हटाने की धमकी दी। इस पर वादी कंपनी के कर्मचारियों के साथ दुर्व्यवहार, धमकी और गाली-गलौज

करने के लिए प्रतिवादीगण के खिलाफ पुलिस स्टेशन में लिखित शिकायत दर्ज कराई गई। इसी के चलते वाद दायर किया गया।

19. जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, यह वाद मूल रूप से सामान्य वाद के रूप में दायर किया गया था, साथ ही सीपीसी के आदेश XXXIX नियम 1 और 2 के तहत एक आवेदन [अंतर.आ. संख्या 19153/2023] भी दायर किया गया था, जिसमें निम्नलिखित अंतरिम राहतों की मांग की गई थी:

*“i) एक अंतरिम एकपक्षीय व्यादेश पारित की जाए, जिसके द्वारा प्रतिवादीगण, उनके एजेंटों और समनुदेशितियों को वाद-संपत्ति के भीतर किसी भी व्यक्ति को प्रवेश कराने, उस पर कोई भार डालने, अथवा कार्य पूर्ण करने हेतु किसी ठेकेदार को नियुक्त करने से रोका जाए।*

ii) इस आवेदन के निपटान के संदर्भ में अंतरिम आदेश।

iii) वाद-सम्पत्ति में किसी तृतीय-पक्ष के हित के संबंध में अंतरिम एकपक्षीय आदेश।

iv) भवन निर्माण सामग्री को हटाने के लिए होने वाले नुकसान की लागत

v) कोई अन्य राहत/आदेश जो इस माननीय न्यायालय को मामले के तथ्यों और परिस्थितियों के तहत वादी के पक्ष में और प्रतिवादीगण के खिलाफ उचित और सही लगता है।”

20. इस न्यायालय ने वाद में समन जारी करते समय आवेदन [आई.ए. संख्या 19153/2023] पर नोटिस जारी करने का भी निर्देश दिया था। इसके अलावा, प्रतिवादीगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा व्यक्त की गई तात्कालिकता को देखते हुए, मामले को दिनांक 05.10.2023 को सुनवाई के लिए सूचीबद्ध

करने का निर्देश दिया गया था। दिनांक 27.09.2023 के आदेश का प्रासंगिक भाग इस प्रकार है:

“9. वादी द्वारा आवश्यक कदम उठाए जाने पर, सभी अनुमत माध्यमों से, जिनमें इलेक्ट्रॉनिक माध्यम भी शामिल हैं, प्रतिवादीगण को नोटिस जारी करें। इसके अतिरिक्त दस्ती भी जारी करें।

10. वादी के विद्वान अधिवक्ता ने तत्काल अंतरिम राहत की मांग की है, क्योंकि प्रतिवादीगण पर दिनांक 19.04.2021 और दिनांक 30.12.2021 के समझौतों में निहित अपने दायित्वों का घोर उल्लंघन करने का आरोप है। उन्होंने दलील दी कि प्रतिवादी न केवल उक्त समझौतों में अपने दायित्वों का घोर उल्लंघन कर रहे हैं, बल्कि वे काम के निष्पादन में कुछ तीसरे पक्षकारगण को भी शामिल करने की प्रक्रिया में हैं। उन्होंने कहा कि इससे वादी के अधिकारों को गंभीर खतरा पैदा हो जाएगा, क्योंकि तीसरे पक्षकारों को शामिल करने से पहले वादी द्वारा किए गए काम का सत्यापन और भुगतान किया जाना आवश्यक है।

11. वादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा ज़ोर दी गई तात्कालिकता को देखते हुए, इसे दिनांक 05.10.2023 को सूचीबद्ध किया जाए।

12. वादी के निदेशक, तथा साथ ही प्रतिवादी संख्या 2 को, सुनवाई की अगली तारीख पर न्यायालय में व्यक्तिगत रूप से उपस्थित रहने का निर्देश दिया जाता है।

13. इस आदेश की प्रति कोर्ट मास्टर के हस्ताक्षरों के अधीन दस्ती दी जाए।

(ज़ोर दिया गया)

21. स्पष्टतः, अंतरिम राहत की मांग वाली याचिका में वादी ने प्रतिवादीगण को वाद संपत्ति में कार्य पूरा करने के लिए किसी भी व्यक्ति को नियुक्त करने

से रोकने की प्रार्थना की थी। जब उक्त याचिका पर दिनांक 05.10.2023 को विचार किया गया, तो न्यायालय ने प्रतिवादीगण के विद्वान अधिवक्ता से एक विशिष्ट प्रश्न पूछने पर प्रतिवादीगण के इस निवेदन पर ध्यान दिया कि वादी के अलावा किसी अन्य एजेंसी को परिसर में कोई भी कार्य करने के लिए नियुक्त नहीं किया गया है, जो पक्षकारों के बीच हुए समझौतों का विषय है। इसके अलावा, न्यायालय ने यह मानते हुए कि प्रतिवादीगण की संपत्ति में वादी द्वारा किए गए कार्य का मापन करना अनिवार्य है और अन्य एजेंसियों को सिविल/नवीनीकरण कार्य पूरा करने के लिए नियुक्त किए जाने पर ऐसा करना संभव नहीं होगा, वादी द्वारा किए गए कार्य/सेवाओं के सत्यापन के लिए एक वास्तुकार को स्थानीय आयुक्त के रूप में नियुक्त किया, जो पक्षकारों के बीच हुए अनुबंधों के अनुरूप है। यह कहने की आवश्यकता नहीं है कि वादी द्वारा किए गए कार्य के माप से पहले संबंधित संपत्ति में कार्य पूरा करने के लिए किसी तीसरे पक्ष को शामिल करने से वादी के अधिकारों पर प्रभाव पड़ सकता था, क्योंकि पूर्ण किए गए कार्य के लिए वादी को भुगतान की गणना, यदि कोई हो, तभी संभव होगी जब किसी अन्य एजेंसी द्वारा शेष कार्य के निष्पादन को अपने हाथ में लेने से पहले किए गए कार्य का सत्यापन और मापन किया जाए।

22. अंतरिम राहत के लिए आवेदन अभी लंबित है और यह प्रश्न कि क्या वादी इस आवेदन में अंततः सफल होगा, जब न्यायालय द्वारा इसकी जांच

तीन सिद्धांतों के आधार पर की जाएगी, अर्थात् (i) प्रथम दृष्टया मामला, (ii) अपूरणीय क्षति और हानि, और (iii) सुविधा का संतुलन, इस स्तर पर विचार करने योग्य नहीं है और न ही उक्त आवेदन की अंतिम अस्वीकृति आदेश VII नियम 11 सीपीसी<sup>1</sup> के तहत वाद को खारिज करने का कारण बन सकती है। हालांकि, इस स्तर पर यह ध्यान रखना पर्याप्त है कि न्यायालय अंतरिम राहत के लिए आवेदन पर विचार करने के लिए इच्छुक था क्योंकि इसने आवेदन पर नोटिस जारी किया था और बाद में 27.09.2023 के आदेश के माध्यम से न्यायालय ने वादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा व्यक्त की गई तात्कालिकता को ध्यान में रखते हुए मामले को एक लघु तिथि अर्थात् दिनांक 05.10.2023 को निर्धारित किया था।

23. मामले के उपरोक्त पहलुओं से पता चलता है कि मांगी गई अंतरिम राहत उचित थी और यह पूर्व-संस्थागत मध्यस्थता के वैधानिक आदेश को दरकिनार करने का बहाना या छल नहीं था।

24. इस प्रश्न को एक अन्य दृष्टिकोण से भी देखने की आवश्यकता है। जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, पक्षकारों के संयुक्त अनुरोध पर, दिनांक 05.10.2023 के आदेश के अनुसार, उन्हें दिल्ली उच्च न्यायालय मध्यस्थता एवं सुलह केंद्र के तत्वावधान में मध्यस्थता के लिए भेजा गया था, जो विद्वान

<sup>1</sup> देखें: यामिनी मनोहर बनाम टी.के.डी. कीर्ति, (2024) 5 SCC 815

मध्यस्थ के समक्ष तीन सुनवाईयों में विवाद को सुलझाने के प्रयासों के बावजूद "निपटान योग्य नहीं" रहा।

25. इसके बाद, प्रतिवादीगण ने अपना लिखित बयान दाखिल किया, जिसमें प्रारंभिक आपत्ति उठाई गई कि चूंकि यह वाद वाणिज्यिक विवाद से संबंधित है और निर्धारित मूल्य से अधिक है, इसलिए इसे वाणिज्यिक न्यायालय अधिनियम, 2015 के तहत दायर किया जाना चाहिए था। उक्त आपत्ति पर विचार करते हुए, इस न्यायालय ने दिनांक 22.03.2024 के आदेश द्वारा वाद को वाणिज्यिक वाद में परिवर्तित कर दिया, जिस पर प्रतिवादीगण ने कोई आपत्ति नहीं उठाई। बाद में भी उक्त आदेश को कोई चुनौती नहीं दी गई।

26. गौरतलब है कि जब यह वाद मूल रूप से एक सामान्य वाद के रूप में दायर किया गया था, तब वादी के लिए पूर्व-संस्थागत मध्यस्थता का सहारा लेने का कोई अवसर नहीं था, क्योंकि अधिनियम की धारा 12ए सामान्य वाद पर लागू नहीं होती है। हालांकि, दिनांक 22.03.2024 को वाद को वाणिज्यिक वाद में परिवर्तित करने से पहले, मामले को मध्यस्थता के लिए भेजा गया था, इसलिए पूर्व-संस्थागत मध्यस्थता की अनिवार्य आवश्यकता का अनुपालन किया गया था, क्योंकि अनिवार्य पूर्व-संस्थागत मध्यस्थता का उद्देश्य केवल वाणिज्यिक मामलों में अदालतों को अनावश्यक वादबाजी से मुक्त करना है और

मध्यस्थता को, एक वैकल्पिक विवाद समाधान तंत्र के रूप में, उक्त उद्देश्य के लिए एक व्यवहार्य समाधान के रूप में पहचाना गया है।<sup>2</sup>

27. अतः सामान्य वाद को वाणिज्यिक वाद में परिवर्तित करने से पहले और वह भी पक्षकारों के संयुक्त अनुरोध पर मध्यस्थता का सहारा लिया गया था, जो "निपटान न होने" के रूप में समाप्त हुई, इसलिए प्रतिवादीगण के लिए वाद को खारिज करने और वादी पर पूर्व-संस्थागत मध्यस्थता का लाभ फिर से उठाने और उसके बाद एक नया वाद दायर करने का बोझ डालने का कोई औचित्य नहीं है।

28. उपरोक्त चर्चा का निष्कर्ष यह है कि चूंकि मांगी गई तत्काल राहत, वाद की कार्यवाही से पहले मध्यस्थता के वैधानिक आदेश को दरकिनार करने का कोई बहाना या आड़ नहीं है, अतः न्यायालय का मत है कि यह वाद तत्काल अंतरिम राहत की मांग करता है। अतः, वर्तमान मामले में अधिनियम की धारा 12ए अनिवार्य नहीं है। वैसे भी, वर्तमान मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, धारा 12ए की अनिवार्यता का अनुपालन किया गया है। न्यायालय द्वारा दिनांक 22.03.2024 के आदेश के माध्यम से तैयार किए गए प्रश्नों का उत्तर तदनुसार दिया गया है। इसके साथ ही, प्रतिवादी द्वारा वाद को खारिज करने की दलील को स्वीकार नहीं किया जा सकता है।

---

<sup>2</sup> देखें: पाटिल ऑटोमेशन (पूर्वोक्त)

29. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, मामले को आगे की कार्यवाही के लिए दिनांक 14.01.2025 को रोस्टर बेंच के समक्ष सूचीबद्ध किया जाए।

न्या. विकास महाजन,

8, जनवरी 2025

एन.एस. असवाल / एजे/ डी.एस.एस.

(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।