[2019] 12 एस.सी.आर. 95

मेसर्स अविनाश हाईटेक सिटी 2 सोसायटी एवं अन्य

बनाम

बोड्डू माणिक्य मालिनी औरअन्य। वगैरह

(2019 की सिविल अपील संख्या 7047-7049)

सितंबर 06, 2019

[अरुण मिश्रा और एम. आर. शाह, जे.जे.]

मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 - एस. 8 - मूल भूमि मालिकों ने एक एकीकृत परिसर विकसित करने के लिए एक डेवलपर के पक्ष में 17 विकास समझौतों सह पावर ऑफ अटॉर्नी को निष्पादित किया - इसके बाद, मालिकों ने खुद को तीन समाजों में गठित किया जिसमें अपीलकर्ता नंबर 1-समाज भी शामिल था - इसके बाद, प्रत्येक के पक्ष विकास समझौतों में से प्रत्येक ने अपने संबंधित विकास समझौते के लिए पूरक विकास समझौते निष्पादित किए - तदनुसार, डेवलपर को 11 वाणिज्यिक परिसर आवंटित किए गए और मालिकों को 4 वाणिज्यिक परिसर आवंटित किए गए - उत्तरदाताओं-मालिकों को एक इमारत एच1बी में एक हिस्सा आवंटित किया गया और वे इसके सदस्य भी थे अपीलकर्ता सं. 1 सोसायटी- प्रतिवादियों और अपीलकर्ताओं ने पूरक विकास समझौते के लिए एक परिशिष्ट में प्रवेश किया - एच1बी भवन में विभिन्न स्थानों को एक कंपनी को पट्टे पर दिया गया था और अपीलकर्ता संख्या 1 द्वारा किराया एकत्र किया गया था - उत्तरदाताओं ने पट्टे पर दिए गए स्थान के किराए को साझा करने की मांग की - अनुसरण इसके बाद, उत्तरदाताओं ने धारा के तहत आवेदन दायर किए। जिला न्यायाधीश के समक्ष सोसायटी पंजीकरण अधिनियम की धारा 23 - अपीलकर्ताओं ने धारा के तहत आवेदन दायर किए। मध्यस्थता अधिनियम की धारा 8 और मध्यस्थता सीएल के आलोक में मध्यस्थ की नियुक्ति की मांग की। परिशिष्ट के 19 - जिला न्यायाधीश ने पार्टियों के बीच विवादों को सीएल के तहत कवर नहीं किया। परिशिष्ट के 19 - व्यथित, अपीलकर्ताओं ने उच्च न्यायालय के समक्ष अपील दायर की, जिसे खारिज कर दिया गया - अपील पर, आयोजित: सीएल के अनुसार। परिशिष्ट/समझौते के 13 में, समितियां किसी दिए

गए भवन में पट्टे पर दिए गए विस्तार के संबंध में पट्टा किराया एकत्र करने/प्राप्त करने के लिए "एकमात्र प्राधिकारी" थीं, जिसे पूरा होने में मालिकों के हिस्से के रूप में निर्धारित किया गया था और इससे उत्पन्न संपूर्ण राजस्व एकत्र किया गया था। प्रत्येक भवन को पट्टे के किराए के माध्यम से और मालिकों को वितरित किया जाता है - इसलिए, पट्टे की जगह के संबंध में किराए के बंटवारे के संबंध में उत्तरदाताओं और अपीलकर्ताओं के बीच विवाद को संबंधित कहा जा सकता हैपरिशिष्ट और/या परिशिष्ट के संबंध में या उससे संबंधित - सीएल.19 किसी भी विवाद और समझौते के संबंध में या उससे संबंधित पार्टियों के बीच उत्पन्न होने वाले मतभेद की स्थिति में लागू होता था - उच्च न्यायालय और जिला न्यायाधीश दोनों अपीलकर्ताओं और उत्तरदाताओं के बीच विवाद को मध्यस्थता के लिए संदर्भित न करने में गलती की - पार्टियों ने मध्यस्थता - आंध्र प्रदेश सोसायटी पंजीकरण अधिनियम, 2001 - एस-23 का उल्लेख किया

न्यायालय ने अपील स्वीकार करते हुए

माना: 1. परिशिष्ट के खंड 19 को समग्र रूप से पढ़ने पर, ऐसा प्रतीत होता है कि समझौते के संबंध में या उससे संबंधित पार्टियों के बीच विवाद या मतभेद की स्थिति में, इसे मध्यस्थता के लिए भेजा जाएगा। हालाँकि, उप-खंड (सी), (डी) और (ई) मालिकों के बीच किसी भी विवाद और मतभेद की स्थिति में अलग-अलग प्रक्रिया प्रदान करते हैं; दो या दो से अधिक सोसायटियों या मालिकों के बीच जो दो अलग-अलग सोसायटियों के सदस्य हैं और एक ही इमारत में जगह के दो या दो से अधिक मालिकों के बीच। खंड 19 के उप-खंड (सी) में प्रावधान है कि मालिकों के बीच उत्पन्न होने वाले किसी भी विवाद या मतभेद, जिसे पार्टियों द्वारा बातचीत के माध्यम से हल नहीं किया जा सकता है, विवाद की सूचना की सेवा से 30 दिनों की अवधि के भीतर हल किया जाएगा। संदर्भित किया गया है और अंततः (भारतीय) मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 के अनुसार मध्यस्थता द्वारा तय किया जाएगा। खंड 19 के उप-खंड (डी) में यह प्रावधान है कि किसी भी विवाद की स्थिति में जिसमें दो या दो से अधिक समाज या मालिक शामिल हैं जो दो अलग-अलग समाजों के सदस्य हैं, मध्यस्थ न्यायाधिकरण में तीन या अधिक मध्यस्थ शामिल होंगे। इसमें आगे प्रावधान है, "पीठासीन मध्यस्थ के रूप में किसे नियुक्त किया जाएगा; जो मध्यस्थ न्यायाधिकरण का अध्यक्ष और मध्यस्थता का स्थान होगा"। खंड 19 के उप-खंड (ई) में प्रावधान है कि किसी भी विवाद की स्थिति में जिसमें एक ही

इमारत में जगह के दो या दो से अधिक मालिक शामिल हैं, मध्यस्थ न्यायाधिकरण में एकमात्र मध्यस्थ शामिल होगा और ऐसी स्थिति में, प्रत्येक पक्ष विवाद मामले को उनकी संबंधित सोसायटी के पदाधिकारियों को भेजा जाएगा जो मध्यस्थ न्यायाधिकरण होगा और मध्यस्थता का स्थान हैदराबाद में होगा। [पैरा 7.1]

2. जैसा कि ऊपर देखा गया है, खंड 19 किसी भी विवाद और मतभेद की स्थिति में लागू होगासमझौते के संबंध में या उससे संबंधित पार्टियाँ। जैसा कि ऊपर देखा गया है, डेवलपर्स, मालिक, सोसायटी और मूल मालिक और यहां तक कि बाद में बनी सोसायटी भी समझौते और परिशिष्ट में पक्षकार हैं। यह भी ध्यान दिया जाना आवश्यक है और, जैसा कि ऊपर देखा गया है, विवाद पट्टे पर दी गई जगह के किराए के बंटवारे के संबंध में है और यह कहा जा सकता है कि उत्तरदाता विकास समझौतों पर भरोसा करते हुए हिस्सेदारी का दावा भी कर रहे हैं; अनुपूरक विकास समझौते और परिशिष्ट। इसलिए, विवाद समझौतों के संबंध में या उससे संबंधित भी कहा जा सकता है। [पैरा 7.2]

3. उपरोक्त तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, उच्च न्यायालय और जिला न्यायाधीश दोनों ने अपीलकर्ताओं और उत्तरदाताओं के बीच विवाद को मध्यस्थता के लिए संदर्भित न करके गंभीर त्रुटि की है। इस न्यायालय की राय है कि पूरक विकास समझौते के परिशिष्ट का खंड 19 पूरी तरह से लागू होगा और इसलिए उत्तरदाताओं और अपीलकर्ताओं के बीच के विवाद, जिसके लिए उत्तरदाताओं ने सोसायटी पंजीकरण अधिनियम के तहत कार्यवाही शुरू की है, को संदर्भित किया जाना आवश्यक है। मध्यस्थता और/या मध्यस्थ न्यायाधिकरण को। [पैरा 7.3]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: 2019 की सिविल अपील संख्या 7047 7049

हैदराबाद में उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 22.11.2018 से सी.एम.ए. 2017 की संख्या 1257, 1379 और 1380

जयंत भूषण, वरिष्ठ वकील, येलामंचिली शिवा संतोष कुमार, तरूण गुप्ता, वकील। अपीलकर्ताओं के लिए

जॉय बसु, वरिष्ठ अधिवक्ता, सुश्री पल्लवी शर्मा, अधिवक्ता। उत्तरदाताओं के लिए.

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया

एम. आर. शाह, जे.

1. छुट्टी स्वीकृत

2. उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित सामान्य निर्णय और आदेश दिनांक 22.11.2018 से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करनातेलंगाना राज्य और आंध्र प्रदेश राज्य के लिए हैदराबाद में न्यायपालिका सी.एम.ए. 2017 की संख्या 1257, 1379 और 1380 जिसके द्वारा उच्च न्यायालय ने उक्त अपीलों को खारिज कर दिया है और विद्वान प्रधान जिला न्यायाधीश, रंगा रेड्डी द्वारा पारित आदेश की पुष्टि की है, जिसमें मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 की धारा 8 के तहत दायर आवेदनों को खारिज कर दिया गया है। यहां अपीलकर्ताओं ने पार्टियों के बीच विवाद को मध्यस्थ के पास भेजने से इनकार कर दिया है, मूल आवेदकों ने वर्तमान अपील को प्राथमिकता दी है

3. वर्तमान अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं:

3.1 कि गचीबोवली गांव में स्थित सर्वेक्षण संख्या 30, 34, 35 और 38 का हिस्सा बनने वाली कुल मिलाकर 25 एकड़ और 68 सेंट भूमि के मूल भूमि मालिक हैं। , सेरिलिंगमपल्ली, रंगारेड्डी जिले ने परियोजना भूमि पर आवासीय इकाइयों, वाणिज्यिक और कार्यालय स्थानों और सेवा अपार्टमेंटों से युक्त एक एकीकृत परिसर विकसित करने के लिए एक फीनिक्स इन्फोसिटी प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में 17 विकास समझौतों सह पावर ऑफ अटॉर्नी को निष्पादित किया। इसके बाद, मालिकों ने खुद को आंध्र प्रदेश सोसायटी पंजीकरण अधिनियम, 2001 के तहत पंजीकृत तीन सोसायटी में गठित किया, अर्थात् अविनाश हाईटेक सिटी 2 सोसायटी (अपीलकर्ता नंबर 1), गंगा हाईटेक सिटी 2 सोसायटी और विग्नेश हाईटेक सिटी 2 सोसायटी। उक्त सोसाइटियों ने आवेदन किया था और उन्हें एसईजेड परियोजना के संबंध में सह-विकासकर्ता का दर्जा दिया गया था। ऐसा प्रतीत होता है कि उसके बाद प्रत्येक विकास समझौते के पक्षों ने अपने संबंधित विकास समझौते के लिए पूरक विकास समझौते निष्पादित किए। विकास समझौतों और पूरक विकास समझौतों के संदर्भ में, प्रस्तावित भवनों में निर्मित स्थान को मालिकों और

डेवलपर के बीच 37.5: 62.5 के अनुपात में साझा किया जाना था। तदनुसार, डेवलपर को 11 वाणिज्यिक परिसर आवंटित किए गए और मालिकों को 4 वाणिज्यिक परिसर आवंटित किए गए। ऐसा लगता है कि उत्तरदाता मालिक हैं जिन्हें एच1बी भवन में हिस्सा आवंटित किया गया है और वे अपीलकर्ता संख्या के सदस्य भी हैं। 1 समाज. ऐसा प्रतीत होता है कि, इसके बाद, 12.03.2010 को अन्य बातों के साथ-साथ अपीलकर्ताओं और उत्तरदाताओं (पट्टेदार, एचसीएल टेक्नोलॉजीज लिमिटेड को छोड़कर) द्वारा पूरक विकास समझौते का एक परिशिष्ट निष्पादित किया गया था। परिशिष्ट का खंड 19 पार्टियों के बीच विवाद को हल करने के लिए तंत्र का प्रावधान करता है (जिसे निपटाया जाएगा) यहाँ नीचे)। परिशिष्ट का खंड 13 पूरा होने तक मालिकों के हिस्से के रूप में निर्धारित किसी दिए गए भवन में पट्टे पर दिए गए विस्तार के संबंध में पट्टा किराए के संग्रह के संबंध में है। खंड 16 समितियों को मालिकों से मासिक रखरखाव शुल्क निर्धारित करने और एकत्र करने का अधिकार देता है और खंड 18 में प्रावधान है कि मालिक समितियों को रखरखाव और रखरखाव के लिए सामान्य खर्चों के आनुपातिक हिस्से का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी हैं।

3.2 बिल्डिंग एच1बी का एक कोल्ड शेल डेवलपर और अपीलकर्ता संख्या द्वारा पूरा किया गया था। 1 सोसायटी ने एयर कंडीशनिंग सुविधाओं, बैक-अप जनरेटर और बैक-अप पावर कार्यान्वयन, भवन प्रबंधन प्रणाली कार्यान्वयन, विद्युत कार्यों और सिविल कार्यों की स्थापना करके इसे गर्म शेल में परिवर्तित कर दिया और इसके लिए धन अपीलकर्ता संख्या द्वारा जुटाया गया। 1 बैंक ऋण के माध्यम से सोसायटी। इसके बाद, एच1बी भवन में विभिन्न स्थानों को एचसीएल टेक्नोलॉजीज लिमिटेड को पट्टे पर दे दिया गया और किराया अपीलकर्ता संख्या द्वारा एकत्र किया गया। 1 समाज.

3.3 इसके बाद, उत्तरदाताओं ने प्रधान जिला न्यायाधीश, रंगा रेड्डी जिले के समक्ष आंध्र प्रदेश सोसायटी पंजीकरण अधिनियम, 2001 (संक्षेप में 'सोसाइटी पंजीकरण अधिनियम') की धारा 23 के तहत एक याचिका दायर की और आरोप लगाया कि उनकी कथित हिस्सेदारी उन्हें किराये का भुगतान नहीं किया जा रहा था और उन्होंने अपीलकर्ता संख्या को निर्देश देने की प्रार्थना की। 1 सोसाइटी को 2011 से 2015 तक ऑडिट रिपोर्ट और मिनट बुक के साथ किरायेदारों से प्राप्त किराये की राशि का पूरा हिसाब प्रस्तुत करना

होगा। उत्तरदाताओं ने यह भी प्रार्थना की कि अपीलकर्ता नं. 1 सोसाइटी को उत्तरदाताओं को पहले से देय राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया जाए, जो कि किराये की राशि में उनका कथित हिस्सा है। इसके बाद, उत्तरदाताओं द्वारा एक और याचिका दायर की गई जिसमें प्रार्थना की गई कि न्यायालय अपीलकर्ता संख्या को विभाजित कर दे। 1 सोसायटी दो अलग-अलग सोसायटियों में बंट गई है और दावा किया जा रहा है कि अपीलकर्ता संख्या की कार्यकारी समिति ने "ईमानदारी पर सारा भरोसा और विश्वास खो दिया है"। 1 सोसायटी और यह दावा करते हुए कि उनके हितों की अब अपीलकर्ता संख्या द्वारा रक्षा नहीं की जा सकती। 1 समाज. इसके बाद, सोसायटी पंजीकरण अधिनियम की धारा 23 के तहत विद्वान जिला न्यायाधीश के समक्ष उत्तरदाताओं द्वारा तीसरा आवेदन दायर किया गया और अपीलकर्ताओं के खिलाफ एक अनिवार्य निषेधाज्ञा के लिए प्रार्थना की गई, जिसमें उन्हें अन्य बातों के साथ-साथ अपीलकर्ता संख्या द्वारा प्राप्त किराए को वितरित करने का निर्देश दिया गया। 1 समाज.

3.4 परिशिष्ट के मध्यस्थता खंड 19 के आलोक में, अपीलकर्ताओं ने मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 की धारा 8 के तहत याचिका दायर की और परिशिष्ट के खंड 19 के अनुसार मध्यस्थ की नियुक्ति की मांग की। तीनों आवेदनों को विद्वान जिला न्यायाधीश ने इस आधार पर खारिज कर दिया कि सोसायटी पंजीकरण अधिनियम की धारा 23 के तहत याचिका में पार्टियों के बीच विवाद परिशिष्ट के खंड 19 के तहत शामिल नहीं हैं।

3.5 विद्वान जिला न्यायाधीश द्वारा मध्यस्थता और सुलह अधिनियम की धारा 8 के तहत आवेदन को खारिज करने के आदेश से व्यथित होकर, अपीलकर्ताओं ने उच्च न्यायालय के समक्ष तीन अलग-अलग अपीलें दायर कीं। आक्षेपित सामान्य निर्णय एवं आदेश दिनांक 22.11.2018 द्वारा उच्च न्यायालय ने उक्त अपीलों को खारिज कर दिया है। इसलिए, वर्तमान अपील करता है

4. अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री जयंत भूषण ने दृढ़तापूर्वक प्रस्तुत किया है कि, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय ने अपीलों को खारिज करने और विद्वान जिला न्यायाधीश द्वारा खारिज किए गए आदेश की

पुष्टि करने में भौतिक रूप से गलती की है। मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 की धारा 8 के तहत दायर आवेदन। अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री जयंत भूषण ने जोरदार ढंग से प्रस्तुत किया है कि उच्च न्यायालय पूरक विकास के परिशिष्ट के खंड 19 की सराहना करने में विफल रहा है। मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 की धारा 8 के तहत अपीलकर्ताओं के आवेदनों को खारिज करते हुए उचित परिप्रेक्ष्य में दिनांक 12.03.2010 का समझौता।

4.1 अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा यह दृढ़ता से प्रस्तुत किया गया है कि अपीलकर्ताओं और उत्तरदाताओं के बीच विवाद अपीलकर्ता संख्या द्वारा एकत्र किए गए पट्टा किराए में उत्तरदाताओं द्वारा दावा किए गए हिस्से की मात्रा है। 1 समाज. यह प्रस्तुत किया गया है कि उत्तरदाता विकास समझौतों और पूरक विकास समझौतों और परिशिष्ट के प्रासंगिक प्रावधानों पर भरोसा करते हुए अपीलकर्ता नंबर 1 सोसायटी द्वारा एकत्र किए गए किराए में अपने हिस्से का दावा कर रहे हैं। यह प्रस्तुत किया गया है कि, इसलिए, यह कहा जा सकता है कि विवाद पार्टियों और परिशिष्ट के बीच निष्पादित समझौतों से उत्पन्न हुआ है। यह प्रस्तुत किया गया है कि, इसलिए, परिशिष्ट का खंड 19 पूरी तरह से लागू होगा। आगे यह प्रस्तुत किया गया है कि परिशिष्ट का खंड 19 बहुत स्पष्ट है और खंड के अनुसार है19, मालिकों के बीच किसी भी विवाद, जिसमें परिशिष्ट से संबंधित विवाद और इसकी व्याख्या से संबंधित सभी प्रश्न शामिल हैं, को भारत के कानूनों के अनुसार माना जाएगा। यह आगे प्रदान करता है कि, अनुबंध में अन्यथा विशेष रूप से प्रदान किए जाने के अलावा, इस समझौते के संबंध में या इससे संबंधित पक्षों के बीच उत्पन्न होने वाले किसी भी विवाद या मतभेद की स्थिति में, परिशिष्ट और उप- के खंड 19 द्वारा शासित किया जाएगा। खंड 19 के खंड (ए) से (जी) लागू होंगे। यह प्रस्तुत किया गया है कि इसलिए उन पक्षों के बीच विवाद, जिनके लिए उत्तरदाताओं ने जिला न्यायाधीश के समक्ष सोसायटी पंजीकरण अधिनियम की धारा 23 के तहत आवेदन दायर किया था, खंड 19 के तहत पूरी तरह से कवर किया जाएगा और इसलिए उच्च न्यायालय को अपील की अनुमति देनी चाहिए थी और उसे ऐसा करना चाहिए था। परिशिष्ट के खंड 19 के अनुसार विवाद को मध्यस्थ के पास भेज दिया है।

4.2 अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा यह प्रस्तुत किया गया है कि उच्च न्यायालय ने किसी भी विवाद की स्थिति में, जिसमें केवल एक ही इमारत में जगह के दो या दो से अधिक मालिक शामिल हैं, यह देखने और मानने में भौतिक रूप से गलती की है, खंड 19 लागू होगा.

4.3 अपीलकर्ताओं के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री जयंत भूषण ने जोरदार ढंग से यह प्रस्तुत किया है कि अपीलकर्ता नंबर 1 सोसायटी एक सह-विकासकर्ता है और उसे समझौते के खंड 13 के अनुसार किराया प्राप्त हुआ है। यह प्रस्तुत किया गया है कि किसी भी मामले में जब उत्तरदाता अपीलकर्ता द्वारा एकत्र और प्राप्त किराए में अपने हिस्से का दावा कर रहे हैं और विवाद किराए की जगह के किराए के बंटवारे का है, तो निश्चित रूप से परिशिष्ट का खंड 19 लागू होगा।

4.4 अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा यह प्रस्तुत किया गया है कि उच्च न्यायालय ने केवल परिशिष्ट के खंड 19 के उप-खंड (ई) पर विचार करने में भौतिक रूप से गलती की है और संपूर्ण खंड 19 पर विचार न करने में भी भौतिक गलती की है। अनुबंध/परिशिष्ट का परिशिष्ट और पक्षों का इरादा।

4.5 उपरोक्त प्रस्तुतियाँ करते हुए, यह प्रार्थना की जाती है कि वर्तमान अपीलों को अनुमति दी जाए और उच्च न्यायालय द्वारा पारित सामान्य निर्णय और आदेश को रद्द कर दिया जाए और परिणामस्वरूप मध्यस्थता और सुलह अधिनियम की धारा 8 के तहत दायर तीन आवेदनों को अनुमति दी जाए और विवाद को संदर्भित किया जाए। पार्टियों के बीचजिस पर उत्तरदाताओं ने सोसायटी पंजीकरण अधिनियम की धारा 23 के तहत मध्यस्थता के लिए एक आवेदन दायर किया।

5. प्रतियोगी उत्तरदाताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री जॉय बसु ने वर्तमान अपीलों का विरोध किया है और उच्च न्यायालय द्वारा पारित सामान्य निर्णय और आदेश का समर्थन किया है।

5.1 उत्तरदाताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा यह दृढ़तापूर्वक प्रस्तुत किया गया है कि, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में और परिशिष्ट के खंड

19 के प्रासंगिक उप-खंडों पर विचार करते हुए, उच्च न्यायालय ने आदेश में हस्तक्षेप नहीं किया है। विवाद को मध्यस्थता के लिए न भेजते हुए और मध्यस्थ की नियुक्ति न करते हुए विद्वान जिला न्यायाधीश द्वारा पारित कर दिया गया।

5.2 उत्तरदाताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा यह दृढ़तापूर्वक प्रस्तुत किया गया है कि परिशिष्ट के खंड 19 को निष्पक्ष रूप से पढ़ने पर, केवल मालिकों के बीच उत्पन्न होने वाले विवाद और मतभेद [खंड 19 के उप-खंड (सी)]; वह विवाद जिसमें दो या दो से अधिक समाज या मालिक शामिल हैं जो विभिन्न समाजों के सदस्य हैं [खंड 19 का उप-खंड (डी)]; या जिस विवाद में एक ही इमारत में जगह के दो या दो से अधिक मालिक शामिल हैं [खंड 19 का उप-खंड (ई)], उसे मध्यस्थता और एकमात्र मध्यस्थ वाले मध्यस्थ न्यायाधिकरण के पास भेजा जाना आवश्यक है। यह प्रस्तुत किया गया है कि, वर्तमान मामले में, उत्तरदाताओं और अपीलकर्ताओं के बीच विवाद को मालिकों के बीच या दो या अधिक समाजों के बीच नहीं कहा जा सकता है। यह प्रस्तुत किया गया है कि खंड 19 का प्रारंभिक भाग भी विशेष रूप से मालिकों के बीच किसी भी विवाद को संदर्भित करता है। यह प्रस्तुत किया गया है कि इसलिए उच्च न्यायालय ने सही ढंग से देखा और माना है कि उत्तरदाताओं और अपीलकर्ताओं के बीच विवाद खंड 19 के किसी भी उप-खंड में नहीं आएगा। यह प्रस्तुत किया गया है कि उच्च न्यायालय द्वारा कोई त्रुटि नहीं की गई है और विद्वान जिला न्यायाधीश.

5.3 उपरोक्त दलीलें देते हुए, वर्तमान अपीलों को खारिज करने की प्रार्थना की जाती है।

6. हमने संबंधित पक्षों की ओर से उपस्थित विद्वान वकील को विस्तार से सुना है। शुरुआत में, यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि उन पक्षों के बीच विवाद जिसके लिए उत्तरदाताओं ने सोसायटी पंजीकरण अधिनियम की धारा 23 के तहत कार्यवाही शुरू की है।पट्टे पर दी गई जगह के किराये के बंटवारे के संबंध में। यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि अपीलकर्ता सं. 1 सोसायटी सह-विकासकर्ता होने का दावा करती है। इस पर विवाद नहीं किया जा सकता है और यह विवाद में नहीं है कि मालिक, सोसायटी और डेवलपर्स विकास समझौतों, पूरक विकास समझौतों और परिशिष्ट के पक्षकार हैं। अपीलार्थी संख्या के अनुसार. 1-सह-डेवलपर, विकास समझौतों, अनुपूरक विकास समझौतों और परिशिष्ट के निष्पादन के बाद, H1B

के निर्माण में एक कोल्ड शेल डेवलपर और अपीलकर्ता संख्या द्वारा पूरा किया गया था। 1 सोसायटी (सह-डेवलपर के रूप में) ने एयर कंडीशनिंग सुविधाएं, बैक-अप जनरेटर और बैक-अप पावर कार्यान्वयन, भवन प्रबंधन प्रणाली कार्यान्वयन, विद्युत कार्य और सिविल कार्य और उसी के लिए धन की स्थापना करके इसे वार्म शॉल में परिवर्तित कर दिया। अपीलकर्ता संख्या द्वारा उठाए गए थे। 1 बैंक ऋण के माध्यम से सोसायटी। इसके बाद, एच1बी बिल्डिंग में विभिन्न स्थानों को एचसीएल टेक्नोलॉजीज लिमिटेड और एक अन्य को पट्टे पर दे दिया गया और उन्होंने पट्टेदार से किराया वसूल किया। परिशिष्ट/समझौते के खंड 13 के अनुसार, जो निर्धारित करता है कि समितियां किसी दिए गए भवन में पट्टे पर दिए गए विस्तार के संबंध में पट्टा किराया एकत्र करने/प्राप्त करने के लिए "एकमात्र प्राधिकारी" होंगी, जो पूरा होने में मालिकों के हिस्से के रूप में निर्धारित हैं और प्रत्येक भवन से उत्पन्न संपूर्ण राजस्व को पट्टे के किराए के माध्यम से एकत्र किया जाएगा और ऋण के प्रति देनदारियों को संबोधित करने के बाद परियोजना में बिल्ड-अप स्थान में उनके संबंधित शेयरों के अनुपात में मालिकों को वितरित किया जाएगा। इसलिए, पट्टे की जगह के संबंध में किराए के बंटवारे के संबंध में उत्तरदाताओं और अपीलकर्ताओं के बीच विवाद को परिशिष्ट और/या परिशिष्ट के संबंध में या उससे संबंधित कहा जा सकता है।

7. परिशिष्ट का खंड 19, जो मध्यस्थता खंड है और यह प्रदान करता है कि पार्टियों के बीच विवाद को कैसे सुलझाया जाए, इस प्रकार है:

> “मालिक इस बात से सहमत हैं कि मालिकों के बीच किसी भी विवाद, जिसमें इस परिशिष्ट से संबंधित विवाद और इसकी व्याख्या से संबंधित सभी प्रश्न शामिल हैं, को कानून के टकराव के सिद्धांतों के संदर्भ के बिना, भारत के कानूनों के अनुसार माना जाएगा। इस अनुबंध में अन्यथा विशेष रूप से प्रदान किए गए को छोड़कर, अनुबंध ('विवाद') के संबंध में या उससे संबंधित पक्षों के बीच उत्पन्न होने वाले किसी भी विवाद या मतभेद की स्थिति में निम्नलिखित प्रावधान लागू होते हैं।
>
> (ए) विवाद तब घटित हुआ माना जाएगा, जब एक पक्ष दूसरे पक्ष/दलों को विवाद की प्रकृति ('विवाद की सूचना') बताते हुए एक नोटिस देता है।

(बी) दोनों पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि वे बातचीत के माध्यम से अपने बीच किसी भी विवाद को सुलझाने के लिए सभी उचित प्रयासों का उपयोग करेंगे।

(सी) मालिकों के बीच उत्पन्न होने वाले किसी भी विवाद और मतभेद को विवाद की सूचना की सेवा से तीस (30) दिनों की अवधि के भीतर पार्टियों द्वारा बातचीत के माध्यम से हल नहीं किया जा सका, उसे संदर्भित किया जाएगा और अंत में निपटाया जाएगा। (भारतीय) मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 के अनुसार मध्यस्थता द्वारा निपटाया जाएगा, और सभी कार्यवाही अंग्रेजी में आयोजित की जाएगी और अंग्रेजी में एक दैनिक प्रतिलेख तैयार किया जाएगा।

(डी) किसी भी विवाद की स्थिति में जिसमें दो या दो से अधिक सोसायटी या मालिक शामिल हैं जो दो अलग-अलग सोसायटी के सदस्य हैं, मध्यस्थता न्यायाधिकरण में तीन या अधिक मध्यस्थ शामिल होंगे। ऐसी स्थिति में, विवाद का प्रत्येक पक्ष एक मध्यस्थ नियुक्त करेगा, जो उनकी संबंधित सोसायटी के पदाधिकारियों में से होगा और इस प्रकार नियुक्त दो या दो से अधिक मध्यस्थ एक पीठासीन मध्यस्थ नियुक्त करेंगे, जो पदाधिकारियों में से एक होगा। हाईटेक सिटी-2 ओनर्स वेलफेयर एसोसिएशन (HOWA) और मध्यस्थ न्यायाधिकरण के अध्यक्ष; और मध्यस्थता का स्थान हैदराबाद, भारत में होगा।

(ई) किसी भी विवाद की स्थिति में जिसमें एक ही इमारत में जगह के दो या दो से अधिक मालिक शामिल हों, मध्यस्थता न्यायाधिकरण में बेचे गए मध्यस्थ शामिल होंगे। ऐसी स्थिति में, विवाद का प्रत्येक पक्ष मामले को अपनी-अपनी सोसायटी के पदाधिकारियों के पास भेजेगा जो मध्यस्थ न्यायाधिकरण होगा; और मध्यस्थता का स्थान हैदराबाद, भारत में होगा।

(एफ) पार्टियों को किसी भी मध्यस्थता के दौरान उत्पन्न होने वाले कानून के महत्वपूर्ण प्रश्नों से जुड़े मामलों के संबंध में अधिकार क्षेत्र वाले किसी भी न्यायालय या न्यायाधिकरण में किसी भी अधिकार का प्रयोग करने या कोई आवेदन दायर करने से वंचित किया जाता है।

(जी) यहां पार्टियां मध्यस्थ के फैसले को प्रस्तुत करेंगी और यह फैसला किसी भी सक्षम अदालत में लागू किया जाएगा।"

7.1 समग्र रूप से परिशिष्ट के खंड 19 को पढ़ने पर, ऐसा प्रतीत होता है कि समझौते के संबंध में या उससे संबंधित पार्टियों के बीच विवाद या मतभेद की स्थिति में, वही होगामध्यस्थता का उल्लेख किया गया है। हालाँकि, उप-खंड (सी), (डी) और (ई) मालिकों के बीच किसी भी विवाद और मतभेद की स्थिति में अलग-अलग प्रक्रिया प्रदान करते हैं; दो या दो से अधिक सोसायटियों या मालिकों के बीच जो दो अलग-अलग सोसायटियों के सदस्य हैं और एक ही इमारत में जगह के दो या दो से अधिक मालिकों के बीच। खंड 19 के उप-खंड (सी) में प्रावधान है कि मालिकों के बीच उत्पन्न होने वाले किसी भी विवाद या मतभेद, जिसे पार्टियों द्वारा बातचीत के माध्यम से हल नहीं किया जा सकता है, विवाद की सूचना की सेवा से 30 दिनों की अवधि के भीतर हल किया जाएगा। संदर्भित किया गया है और अंततः (भारतीय) मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 के अनुसार मध्यस्थता द्वारा तय किया जाएगा। खंड 19 के उप-खंड (डी) में यह प्रावधान है कि किसी भी विवाद की स्थिति में जिसमें दो या दो से अधिक समाज या मालिक शामिल हैं जो दो अलग-अलग समाजों के सदस्य हैं, मध्यस्थ न्यायाधिकरण में तीन या अधिक मध्यस्थ शामिल होंगे। इसमें आगे प्रावधान है, “पीठासीन मध्यस्थ के रूप में किसे नियुक्त किया जाएगा; जो मध्यस्थ न्यायाधिकरण का अध्यक्ष और मध्यस्थता का स्थान होगा”। खंड 19 के उप-खंड (ई) में प्रावधान है कि किसी भी विवाद की स्थिति में जिसमें एक ही इमारत में जगह के दो या दो से अधिक मालिक शामिल हैं, मध्यस्थ न्यायाधिकरण में एकमात्र मध्यस्थ शामिल होगा और ऐसी स्थिति में, प्रत्येक पक्ष विवाद मामले को उनकी संबंधित सोसायटी के पदाधिकारियों को भेजा जाएगा जो मध्यस्थ न्यायाधिकरण होगा और मध्यस्थता का स्थान हैदराबाद में होगा।

7.2 जैसा कि ऊपर देखा गया है, खंड 19 समझौते के संबंध में या उससे संबंधित पक्षों के बीच उत्पन्न होने वाले किसी भी विवाद और मतभेद की स्थिति में लागू होगा। जैसा कि ऊपर देखा गया है, डेवलपर्स, मालिक, सोसायटी और मूल मालिक और यहां तक कि बाद में बनी सोसायटी भी समझौते और परिशिष्ट में पक्षकार हैं। यह भी ध्यान दिया जाना आवश्यक है और, जैसा कि ऊपर देखा गया है, विवाद पट्टे पर दी गई जगह के

किराए के बंटवारे के संबंध में है और यह कहा जा सकता है कि उत्तरदाता विकास समझौतों पर भरोसा करते हुए हिस्सेदारी का दावा भी कर रहे हैं; अनुपूरक विकास समझौते और परिशिष्ट। इसलिए, विवाद समझौतों के संबंध में या उससे संबंधित भी कहा जा सकता है।

7.3 उपरोक्त तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, उच्च न्यायालय और विद्वान जिला न्यायाधीश दोनों ने गंभीर त्रुटि की हैअपीलकर्ताओं और उत्तरदाताओं के बीच विवाद को मध्यस्थता के लिए संदर्भित न करने में। हमारी राय है कि पूरक विकास समझौते के परिशिष्ट का खंड 19 पूरी तरह से लागू होगा और इसलिए उत्तरदाताओं और अपीलकर्ताओं के बीच विवाद, जिसके लिए उत्तरदाताओं ने सोसायटी पंजीकरण अधिनियम के तहत कार्यवाही शुरू की है, को मध्यस्थता के लिए संदर्भित किया जाना आवश्यक है। और/या मध्यस्थ न्यायाधिकरण को।

8. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए और ऊपर बताए गए कारणों से, ये सभी अपीलें स्वीकार की जाती हैं। उच्च न्यायालय द्वारा सी.एम.ए. में पारित आक्षेपित सामान्य निर्णय एवं आदेश दिनांक 22.11.2018 2017 की संख्या 1257, 1379 और 1380 को रद्द कर दिया गया है। विद्वान जिला न्यायाधीश द्वारा मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 की धारा 8 के तहत अपीलकर्ताओं द्वारा प्रस्तुत आवेदनों को खारिज करते हुए पारित आदेश को भी रद्द कर दिया गया है और रद्द कर दिया गया है। नतीजतन, मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 की धारा 8 के तहत अपीलकर्ताओं द्वारा प्रस्तुत आवेदनों को इसके द्वारा अनुमति दी जाती है और उत्तरदाताओं और अपीलकर्ताओं के बीच विवादों को मध्यस्थता के लिए संदर्भित करने का निर्देश दिया जाता है। कोई लागत नहीं.

अंकित ज्ञान की अपील स्वीकार की गई

आशीष तिवारी द्वारा अनुवादित।