[2019] 3 एस. सी. आर. 465

विद्या ड्रॉलिया और ओआरएस।

वी.

दुर्गा व्यापार निगम

(2019 की सिविल अपील संख्या 2402)

फरवरी 28,2019

[आर. एफ. नरीमन और वाइन सारन, जे. जे.]

मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996। 11 (6) - पट्टा निर्धारण के संबंध में मकान मालिक और किरायेदार के बीच विवाद -

प्रत्यर्थी द्वारा दायर याचिका पर मध्यस्थ नियुक्त-मकान मालिक अपीलार्थी-किरायेदार ने हिमांगनी उद्यम मामले पर भरोसा करके विवाद की मध्यस्थता पर आपत्ति जताई, जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया था कि जहां मकान मालिक और किरायेदार के बीच संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम लागू होता है,

उनके बीच विवाद मध्यस्थता योग्य नहीं होंगे-आयोजितः हिमांगनी एंटरप्राइजेज मामले में संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के किसी भी प्रावधान पर ध्यान नहीं दिया गया-हिमांगनी एंटरप्राइजेज मामले में, यह माना गया कि इसमें शामिल प्रश्न का उत्तर नटराज स्टूडियो मामले और बूज एलन मामले में निर्णय द्वारा दिया गया था-हालांकि, नटराज स्टूडियो और बूज एलन में निर्णय के अवलोकन से पता चला कि इन दो निर्णयों द्वारा ऐसे किसी भी प्रश्न का उत्तर नहीं दिया गया था-इसलिए, हिमांगनी एंटरप्राइजेज मामले पर फिर से विचार करने की आवश्यकता है-इसे देखते हुए, मामले को बड़ी पीठ-संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 एस. एस. को भेजा जाता है। 111 , 114 और 114 ए

बड़ी पीठ का संदर्भ-मकान मालिक-किरायेदार विवाद।

शब्द और वाक्यांशः अभिव्यक्ति 'मनमानेपन'-का अर्थ,

चर्चा की।

मामले को बड़ी पीठ को संदर्भित करते हुए, न्यायालय ने

पकड़नाः 1. संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 114 को बारीकी से पढ़ने से पता चलेगा कि मकान मालिक के अधिकार और किरायेदार उक्त प्रावधान द्वारा संतुलित होते हैं। ऐसा इसलिए है क्योंकि जहां अचल संपत्ति का पट्टा किराए का भुगतान न करने के लिए ज़ब्त द्वारा निर्धारित किया गया है, और मुकदमे की सुनवाई पर, पट्टेदार

पट्टाधारक को बकाया किराए का भुगतान या निविदाएं, उस पर ब्याज और उसकी पूरी लागत के साथ 15 दिनों के भीतर, न्यायालय अपने विवेक से पट्टाधारक को ज़ब्त के खिलाफ राहत दे सकता है। यह दो चीजों को दर्शाता है-एक यह कि मकान मालिक का हित सुरक्षित है।

न केवल बकाया में किराया जमा करके बल्कि उस पर ब्याज भी

और सूट की पूरी लागत। बेशक, यह विकल्प दिया गया है कि सुरक्षा भी दी जा सकती है, लेकिन महत्वपूर्ण बात यह है कि यदि ऐसा किया जाता है तो अदालत को निष्कासन के लिए डिक्री बनाने का विवेकाधिकार दिया जाता है। विवेकाधिकार का प्रयोग किरायेदार के पक्ष में किया जा सकता है या नहीं भी किया जा सकता है। यह स्वयं दर्शाता है कि धारा 114 को सार्वजनिक नीति के मामले में एक वर्ग के रूप में किरायेदारों को राहत देने के लिए परिकल्पित प्रावधान नहीं कहा जा सकता है। यही बात धारा 114 ए पर भी लागू होती है। यहाँ फिर से, एक पट्टेदार को एक स्पष्ट शर्त के उल्लंघन को ठीक करने का एक अवसर दिया जाता है, बशर्ते ऐसी स्थिति उपचार करने में सक्षम हो। हालांकि, इस खंड में निहित अपवाद से पता चलता है कि यह एक बहुत

एक सीमित अधिकार जो एक किरायेदार को दिया जाता है, क्योंकि यह पट्टे पर दी गई संपत्ति को सौंपने, उप-किराए पर देने, कब्जे से अलग करने या निपटाने पर लागू नहीं होगा, या यहां तक कि इससे संबंधित एक स्पष्ट शर्त पर भी लागू नहीं होगा। किराया का भुगतान न करने की स्थिति में ज़ब्त करना। इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि धारा 111 में बताए गए सभी आधार, चाहे पढ़े गए हों।

धारा 114 और/या 114 ए के साथ, ऐसे आधार हैं जिन्हें मध्यस्थ के समक्ष यह तय करने के लिए उठाया जा सकता है कि पट्टे ने निर्धारित किया है या नहीं। [पैरा 14] [476-बी-एफ]

2. हिमांगनी एंटरप्राइजेज में निर्णय एक मकान मालिक-किरायेदार विवाद से संबंधित था जिसमें दिल्ली किराया अधिनियम, 1995 स्वीकार्य रूप से लागू नहीं था। हालांकि, उक्त फैसले के पैराग्राफ 18 में, इस अदालत ने कहा कि अपील में शामिल प्रश्न अब एकीकृत नहीं था और इसका जवाब नटराज स्टूडियो और बूज़ एलन में इस अदालत के दो फैसलों द्वारा अपीलार्थी के खिलाफ और प्रतिवादी के पक्ष में दिया गया था। नटराज स्टूडियो में निर्णय एक निर्णय है जिसमें बॉम्बे रेंट एक्ट की धारा 28, मध्यस्थता के संदर्भ में, विचार के लिए उत्पन्न हुई। इस खंड ने यह स्पष्ट कर दिया कि जमींदारों और उनके बीच विवाद

सांविधिक किरायेदार केवल बॉम्बे में लघु कारण न्यायालय के लिए संदर्भित होंगे और "किसी अन्य न्यायालय के पास इस तरह के किसी भी मुकदमे, कार्यवाही या आवेदन पर विचार करने या इस तरह के दावे या प्रश्न से निपटने का अधिकार क्षेत्र नहीं है"। बूज़ ऐलन में, यह अभिनिर्धारित किया गया था कि केवल वे किरायेदारी मामले जो (i) विशेष कानूनों द्वारा शासित हैं (ii) जहां किरायेदार को बेदखली के खिलाफ वैधानिक संरक्षण प्राप्त है और (iii) जहां केवल निर्दिष्ट अदालतों को बेदखली देने या विवादों का फैसला करने के लिए अधिकार क्षेत्र प्रदान किया गया है, ऐसे मामले हैं जहां मकान मालिक और किरायेदार के बीच विवाद को गैर-मध्यस्थ कहा जा सकता है। नटराज स्टूडियोज और बूज़ एलन के फैसलों के अवलोकन से पता चलता है कि विद्या ड्रॉलिया और ओआरएस का स्थानांतरण।

वी. दुर्गा व्यापार निगम

एक मकान मालिक और किरायेदार के बीच संपत्ति अधिनियम की स्थिति नटराज स्टूडियो या बूज़ एलन में स्थिति से बहुत दूर है। इसलिए, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की स्थिति में शामिल प्रश्न का उत्तर संभवतः इस न्यायालय के दो निर्णयों द्वारा नहीं दिया जा सकता है। [पारस 15-19] [478-A-D; 479-B-D]

समान रूप से, केवल इसलिए कि अदालत को एक विवेक का प्रयोग करना था कि विशिष्ट प्रदर्शन देना है या नहीं, विशेष रूप से, बूज़ एलन को दिए जा रहे विशिष्ट प्रदर्शन के खिलाफ नहीं होगा। इसलिए यह स्पष्ट है कि हिमांगनी एंटरप्राइजेज के फैसले पर तीन माननीयों की पीठ द्वारा पुनर्विचार करने की आवश्यकता होगी। इस न्यायालय के न्यायाधीश। हिमांगनी एंटरप्राइजेज में एक और बात यह है कि केवल यह तथ्य कि किराया अधिनियम से छूट उपलब्ध है, इसका मतलब यह नहीं है कि मामला गैर-मध्यस्थ हो जाता है। न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि जैसे ही छूट वापस ली जाएगी, किराया अधिनियम लागू होगा, और इसलिए, यह तर्क नहीं दिया जा सकता है कि मध्यस्थता और सुलह अधिनियम लागू होगा। यह तर्क है

सही भी नहीं है। [पारस 21,23,24] [480-बी-एफ]

(2017) 10 एससीसी 706: [2017] 10 एस. सी. आर. 139; ड्यूरो फेलगुएरा, एस. ए. बनाम। गंगावरम पोर्ट लिमिटेड (2017) 9 एससीसी 729: [2017] 10 एस. सी. आर. 285; प्रद्युम्न कुमार बनाम एल. आर. द्वारा विरेंद्र गोयल (मृत)। (1969) 3 एससीआर 950; नामदेव लोकमान लोधी बनाम। नर्मदाबाई और अन्य। [1953] एससीआर 1109; बूज़ एलन और हैमिल्टन इंक. बनाम। एस. बी. आई. होम फाइनेंस लिमिटेड और अन्य (2011) 5 एस. सी. सी. 532 [2011] 7 एस. सी. आर. 310; ओलंपस सुपरस्ट्रक्चर्स प्राइवेट लिमिटेड। लिमिटेड वी. मीना विजय खेतान और अन्य (1999) 5 एस. सी. सी. 651: [1999] 3 एससीआर 490; विमल किशोर शाह और अन्य बनाम। जायेश

दिनेश शाह और अन्य (2016) 8 एस. सी. सी. 788: [2016] 7 एस. सी. आर. 102; धूलाभाई बनाम। एम. पी. राज्य [1968] 3 एस. सी. आर. 662; एम्मार एम. जी. एफ. लैंड लिमिटेड बनाम आफताब सिंह 2018

एस. सी. सी. ऑनलाइन एस. सी. 2771-संदर्भित।

[2019] 3 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

वॉल्वरहैम्प्टन न्यू वाटरवर्क्स कं. बनाम हॉक्सफोर्ड 141 ई. आर. 486-संदर्भित।

मामला कानून संदर्भ

पैरा 2 (viii)

[2017] 10 एससीआर 139

संदर्भित किया गया है

[2017] 10 एससीआर 285

पैरा 7

संदर्भित किया गया है

[1969] 3 एससीआर 950

पैरा 13

संदर्भित किया गया है

[1953] एससीआर 1109

संदर्भित किया गया है

पैरा 13

[1999] 3 एससीआर 490

पैरा 22

संदर्भित किया गया है

[2016] 7 एससीआर 102

संदर्भित किया गया है

पै

रा 25

[1968] 3 एससीआर 662

पै

रा 25

संदर्भित किया गया है

[2011] 7 एससीआर 310

संदर्भित किया गया है

पै

रा 15

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील सं. 2402

2019 से।

उच्च न्यायालय के 07.09.2016 दिनांकित निर्णय और आदेश से

2016 के ए. पी. संख्या 286 में कलकत्ता में।

देबज्योति बसु, हीरेन दासान, हरीश दासान, चांद कुरैशी,

एम. के. त्रिपाठी, अधिवक्ता। अपीलार्थियों के लिए।

सौरभ अग्रवाल, पी. सी. शर्मा, अनिरुद्ध अग्रवाल, टी. आर. बी.

शिवकुमार, अंशुमन चौधरी, सुश्री आकांक्षा सिसोदिया, अधिवक्ता। उत्तरदाता के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

आर. एफ. नरीमन, जे. 1. छुट्टी दे दी गई। 2. इस अपील के तथ्य इस प्रकार हैंः

(i) मकान मालिक के बीच एक किरायेदारी समझौता किया गया था।

कुछ गोदामों और अन्य के संबंध में पूर्ववर्ती (श्री बजरंग लैंड एंड ट्रेडिंग कंपनी) और 02.02.2006 पर अपीलकर्ता/किरायेदार

संरचनाएँ।

((ii) किरायेदारी की अधिकतम अवधि 10 वर्ष के लिए थी। आरंभ में

यह अवधि 5 साल की थी, जिसमें किराए में 10 प्रतिशत की वृद्धि के साथ और 5 साल के लिए नवीनीकरण का विकल्प था।

विद्या ड्रॉलिया और ओआरएस। वी. दुर्गा व्यापार निगम [आर. एफ. नरीमन, जे.]

(iii) यह सहमति हुई कि किरायेदार को प्रति माह Rs.12,985/- के सहमत किराए का भुगतान करना चाहिए। यह भी सहमति हुई कि समाप्ति पर या उससे पहले

पट्टा के निर्धारण के बाद, किरायेदार खाली और शांतिपूर्ण तरीके से परिसर का कब्जा प्रदान करेगा। उपरोक्त समझौते के खंड 23 में इस प्रकार कहा गया हैः

इस समझौते की विषय वस्तु के लिए, इसे तीन मध्यस्थों से बने मध्यस्थ न्यायाधिकरण को भेजा जाएगा, जिसमें से एक मध्यस्थ की नियुक्ति पहले भाग के पक्ष द्वारा की जाएगी, एक की नियुक्ति सामूहिक रूप से दूसरे भाग के पक्ष द्वारा और पीठासीन पक्ष द्वारा की जाएगी। मध्यस्थ की नियुक्ति पक्षकारों द्वारा इस प्रकार नियुक्त दो मध्यस्थों द्वारा पारस्परिक रूप से की जाएगी। मध्यस्थ न्यायाधिकरण का निर्णय अंतिम और पक्षों के लिए बाध्यकारी होगा। मध्यस्थता की कार्यवाही मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 के प्रावधानों द्वारा नियंत्रित की जाएगी, जिसमें कुछ समय के लिए सभी वैधानिक संशोधन लागू होंगे। मध्यस्थता का स्थान हमेशा सामान्य के भीतर होगा।

कोलकाता में उच्च न्यायालय का मूल नागरिक क्षेत्राधिकार "।

(iv) 16.10.2012 पर, प्रत्यर्थी के नाम पर किरायेदारी का भुगतान किया गया था, और अपीलकर्ताओं ने प्रत्यर्थी को पहले की तरह किराया का भुगतान किया था।

मकान मालिक ने 01.11.2012 के प्रभाव से प्रत्यर्थी के पक्ष में अपने पट्टे के अधिकारों को सौंप दिया था।

10 साल की अवधि की समाप्ति, यानी 01.02.2016 पर। इस आशय का एक अनुस्मारक 30.12.2015 पर भी भेजा गया था। चूंकि किरायेदार ने परिसर खाली नहीं किया था, इसलिए प्रत्यर्थी द्वारा 29.02.2016 पर अपीलार्थियों को भेजे गए नोटिस द्वारा मध्यस्थता का आह्वान किया गया था। (vi) 28.04.2016 पर, प्रतिवादी ने एक मध्यस्थ की नियुक्ति के लिए कलकत्ता उच्च न्यायालय के समक्ष वर्तमान धारा 11 याचिका दायर की।

(vii) 07.09.2016 पर, उच्च न्यायालय ने अपीलार्थियों की आपत्तियों को खारिज करने के बाद, एक मध्यस्थ नियुक्त करने का विवादित आदेश पारित किया।

पक्षों के बीच विवाद की मध्यस्थता। इसके बाद मध्यस्थता की कार्यवाही शुरू हुई और हमें सूचित किया जाता है कि 18 बैठकें हो चुकी हैं।

(viii) इस बीच, हालांकि, 12.10.2017 पर, इस न्यायालय द्वारा हिमांगनी एंटरप्राइजेज बनाम में एक निर्णय दिया गया था। कमलजीत सिंह

अहलूवालिया, (2017) 10 एस. सी. सी. 706 ["हिमांगनी उद्यम"], जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया था कि जहां मकान मालिक और किरायेदार के बीच संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 लागू होता है, वहां उक्त पक्षों के बीच विवाद मध्यस्थ नहीं होंगे।

(ix) भले ही इस फैसले के बाद चार मध्यस्थता बैठकें हुईं, लेकिन इस फैसले के आलोक में अपीलकर्ताओं द्वारा कलकत्ता उच्च न्यायालय के समक्ष 04.06.2018 पर एक समीक्षा/वापस बुलाने का आवेदन दायर किया गया था। इस समीक्षा को कलकत्ता उच्च न्यायालय ने 08.06.2018 पर खारिज कर दिया था।

इस उद्देश्य के लिए, उन्होंने मध्यस्थता और सुलह अधिनियम की धारा 5 के साथ पठित धारा 2 (3) पर भी भरोसा किया। उन्होंने हमें संदर्भित किया विद्वत मध्यस्थ के समक्ष किए गए दावे का विवरण और कहा कि, किसी भी स्थिति में, अपने लाभ का अनुदान मध्यस्थता के बाहर होगा।

समझौता क्योंकि लाभ का निर्णय समझौते के समाप्त होने के बाद ही हर्जाने के रूप में किया जाना है। उन्होंने इसका भी उल्लेख किया।

सिविल प्रक्रिया संहिता ["सी. पी. सी".] के आदेश XX नियम 12 को यह बताने के लिए और उस पर भरोसा करने के लिए कि वास्तविक लाभ केवल आदेश XX नियम 12 में प्रदान किए गए तरीके से दिया जा सकता है, यानी, एक सिविल कोर्ट द्वारा और एक मध्यस्थ द्वारा नहीं। उन्होंने आगे तर्क दिया कि भले ही यह माना जाए कि कुछ उप

धारा 111 के खंड मध्यस्थ होंगे, फिर भी यह स्पष्ट है कि जहां तक किराए और ज़ब्त के कम से कम बकाया का संबंध है, ऐसे विवाद गैर-मध्यस्थ होने के कारण, उपरोक्त आधारों को विभाजित करना मुश्किल होगा क्योंकि अक्सर, बेदखली के लिए एक याचिका में कई आधार हो सकते हैं, जिनमें से कुछ किराए और ज़ब्त के बकाया से संबंधित हैं और जिनमें से कुछ

अन्य आधारों से संबंधित हो सकता है। इसलिए, उनके अनुसार, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत उत्पन्न होने वाले मकान मालिक और किरायेदार विवादों के पूरे विषय को आवश्यक निहितार्थ से बाहर रखा गया है। उन्होंने यह भी कहा कि यह अच्छी तरह से तय किया गया है कि यह मामला अधिकार क्षेत्र की अंतर्निहित कमी में से एक है और इसलिए, मध्यस्थता कार्यवाही में भागीदारी से कोई फर्क नहीं पड़ेगा क्योंकि सहमति अधिकार क्षेत्र प्रदान नहीं कर सकती है, और न ही विद्या ड्रॉलिया और ओआरएस कर सकते हैं।

[आर. एफ. नरीमन, जे.]

छूट का अनुमान लगाया जाए ताकि अधिकार क्षेत्र प्रदान किया जा सके। उन्होंने दृढ़ता से एक पर भरोसा किया इन प्रस्तुतियों को पुष्ट करने के लिए निर्णयों की संख्या। जो भी हो,

उनके अनुसार, हिमांगनी एंटरप्राइजेज (उपरोक्त) में यह न्यायालय का निर्णय उनके मामले के तथ्यों में सभी चार पक्षों पर लागू होगा और इसलिए, इस मामले को नियंत्रित करेगा, जो आवश्यक रूप से वर्तमान कार्यवाही में एक मध्यस्थ की ओर ले जाएगा, जिसके पास दोनों के बीच विवादों को तय करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं होगा। मकान मालिक और किरायेदार। उन्होंने यह भी तर्क दिया कि मध्यस्थता और सुलह अधिनियम की धारा 11 (6ए) को उद्देश्यपूर्ण तरीके से पढ़ा जाना चाहिए और

" एक मध्यस्थता समझौते का अस्तित्व जिसका उल्लेख किया जाता है, उन विवादों को भी संदर्भित करेगा जो इस तरह के गैर-मध्यस्थ हैं।

4. प्रतिवादी की ओर से पेश विद्वान वकील श्री सौरव अग्रवाल ने इन दलीलों का विरोध किया। उनके अनुसार, यह एक ऐसा मामला है जिसमें अपीलकर्ताओं ने मध्यस्थता कार्यवाही में भाग लिया है। मध्यस्थता की कार्यवाही अच्छी तरह से चल रही है, और इसलिए, हमें अपीलार्थियों के खिलाफ भारत के संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत अपने विवेकाधीन अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करना चाहिए। उन्होंने आगे विभिन्न निर्णयों पर भरोसा करते हुए तर्क दिया है, जिसमें उच्च न्यायालय के कुछ निर्णय भी शामिल हैं जो पारित किए गए थे।

हिमांगनी एंटरप्राइजेज (ऊपर) के बाद यह कहने के लिए कि तथ्यों पर, हिमांगनी एंटरप्राइजेज (ऊपर) पूरी तरह से अलग था क्योंकि यह समय के प्रवाह से समाप्त होने वाले पट्टे की स्थिति पर लागू नहीं होता था। उन्होंने यह भी बताया कि उच्च न्यायालय के कुछ फैसलों में, हिमांगनी एंटरप्राइजेज (उपरोक्त) के बाद,

उक्त निर्णय को इस और अन्य आधारों पर अलग किया गया। एक वैकल्पिक निवेदन के रूप में, उन्होंने कहा कि, किसी भी मामले में, हिमांगनी एंटरप्राइजेज (उपरोक्त) पर पुनर्विचार की आवश्यकता होगी क्योंकि इसमें कानून को सही ढंग से नहीं कहा गया है।

5. दोनों पक्षों के विद्वान वकील को सुनने के बाद, हम पहले मध्यस्थता और सुलह अधिनियम की धारा 11 (6ए) निर्धारित कर सकते हैं, जो इस प्रकार हैः

" 11. मध्यस्थों की नियुक्ति। —

XXX XXX XXX

(6क) उच्चतम न्यायालय या, यथास्थिति, उच्च न्यायालय, उप-धारा (4) या उप-धारा (5) या उप-धारा (6) के तहत किसी भी आवेदन पर विचार करते समय, किसी भी न्यायालय के किसी भी निर्णय, डिक्री या आदेश के बावजूद,

मध्यस्थता समझौते का अस्तित्व।

246 वीं विधि आयोग की रिपोर्ट, जिसके कारण यह अधिनियम बनाया गया

धारा 11 (6 ए) में निम्नानुसार कहा गया हैः

" संशोधन की धारा 11 (6 ए) में दो चरणों पर विचार किया गया है।

एक न्यायिक प्राधिकरण द्वारा अपनाई जाने वाली प्रक्रिया जब एक पर विचार किया जाए

मध्यस्थता के लिए एक लंबित कार्रवाई के संदर्भ की मांग करने वाला आवेदन। संशोधन में परिकल्पना की गई है कि न्यायिक प्राधिकरण पक्षकारों को केवल तभी मध्यस्थता के लिए नहीं भेजेगा जब वह पाएगा कि कोई मध्यस्थता समझौता मौजूद नहीं है या यह अमान्य है। यदि न्यायिक प्राधिकरण की राय है कि प्रथम दृष्टया मध्यस्थता समझौता मौजूद है, तो वह विवाद को मध्यस्थता के लिए संदर्भित करेगा, और मध्यस्थता समझौते के अस्तित्व को अंततः मध्यस्थता न्यायाधिकरण द्वारा निर्धारित करने के लिए छोड़ देगा।

हालाँकि, यदि न्यायिक प्राधिकरण यह निष्कर्ष निकालता है कि समझौता नहीं करता है

तब निष्कर्ष अंतिम होगा और प्रथम दृष्टया नहीं। संशोधन में यह भी परिकल्पना की गई है कि एक निर्णायक निर्धारण होगा कि मध्यस्थता समझौता अमान्य है या नहीं।

(जोर दिया गया)

6. यह देखा जाएगा कि हालांकि विधि आयोग की रिपोर्ट बोलती है

न केवल "अस्तित्व" का बल्कि एक मध्यस्थता खंड के अमान्य होने का भी, यह धारा 11 (6 ए) की भाषा में परिवर्तित नहीं हुआ है। इसके विपरीत, धारा 11 (6 ए) को अधिनियम की धारा 16 (1) से विपरीत माना जाना चाहिए जो इस प्रकार हैः

" 16. इस पर निर्णय देने के लिए मध्यस्थता न्यायाधिकरण की क्षमता

अधिकार क्षेत्र। (1) मध्यस्थ न्यायाधिकरण अपने दम पर फैसला दे सकता है।

अधिकारिता, जिसके संबंध में किसी भी आपत्ति पर निर्णय शामिल है

मध्यस्थता समझौते का अस्तित्व या वैधता, और उसके लिए

उद्देश्य,

(ए) एक मध्यस्थता खंड जो एक अनुबंध का हिस्सा है

अन्य शर्तों से स्वतंत्र एक समझौते के रूप में माना जाए अनुबंध; और

(ख) मध्यस्थ न्यायाधिकरण का निर्णय कि अनुबंध अमान्य है।

और शून्य में माध्यस्थम की अयोग्यता निहित नहीं होगी

खंड "।

7. यह ध्यान दिया जाएगा कि मध्यस्थता समझौते की "वैधता" है,

इसलिए, इसके "अस्तित्व" के अलावा। एक विवादास्पद प्रश्न जो इसलिए उत्पन्न होता है, और जिसे तीन विद्वान न्यायाधीशों की पीठ द्वारा आधिकारिक रूप से तय करने की आवश्यकता है, वह यह है कि क्या "अस्तित्व" शब्द में आईडीवाईए ड्रॉलिया और ओआरएस शामिल होंगे।

वी. दुर्गा व्यापार निगम [आर. एफ. नरीमन, जे.]

समझौतों में मध्यस्थता खंडों को समाप्त करना जो इंगित करता है कि

विषय-वस्तु मध्यस्थता में असमर्थ है। इस न्यायालय की एक खंड पीठ,

विद्वान न्यायाधीशों में से एक, कुरियन जोसेफ, जे. ने ड्यूरो एल्गुएरा, एस. ए. वी. में कहा है। गंगावरम पोर्ट लिमिटेड, (2017) 9 एस. सी. सी. 729 ने कहा कि धारा 11 (6ए) का भुगतान निम्नलिखित तक सीमित हैः

पॉलीफैब (पी) लिमिटेड, (2009) 1 एससीसी 267: (2009) 1 एस. सी. सी. (सी. आई. वी.) 117] यह स्थिति 2015 में लाए गए संशोधन तक जारी रही। संशोधन के बाद, अदालतों को केवल यह देखने की आवश्यकता है कि क्या एक मध्यस्थता समझौता मौजूद है-कुछ भी अधिक नहीं, कुछ भी कम नहीं। विधायी नीति और उद्देश्य अनिवार्य रूप से न्यायालय के निर्णय को कम करना है।

मध्यस्थ की नियुक्ति के स्तर पर हस्तक्षेप और धारा 11 (6-ए) में शामिल इस इरादे का सम्मान किया जाना चाहिए। 8. अब हम मामले के बारे में बात करते हैं।

9. हस्तांतरण के कुछ प्रावधानों को पहले निर्धारित करना महत्वपूर्ण है।

संपत्ति अधिनियम, 1882 और मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996

हमारे सामने विवाद की सराहना करने के लिए। हस्तांतरण की धारा 111

पट्टा निर्धारण से संबंधित संपत्ति अधिनियम इस प्रकार हैः

" 111. पट्टे का निर्धारण। अचल संपत्ति का पट्टा, निर्धारित करता है

((क) इसके द्वारा सीमित समय के प्रवाह द्वारा;

(ख) जहां ऐसा समय होने पर सशर्त रूप से सीमित है

किसी घटना का-ऐसी घटना के घटित होने से;

(ग) जहाँ संपत्ति में पट्टेदार का ब्याज समाप्त हो जाता है, या उसका निपटान करने की उसकी शक्ति केवल,

किसी भी घटना का होना-ऐसी घटना के होने से;

एक ही अधिकार में व्यक्ति;
(ई) व्यक्त समर्पण द्वारा; अर्थात, यदि पट्टेदार पट्टाधारक को पट्टा के तहत अपना ब्याज देता है, तो पारस्परिक रूप से

उनके बीच समझौता; [2019] 3 एस. सी. आर

(च) निहित समर्पण द्वारा;

(छ) ज़ब्त करके, अर्थात, (1) यदि पट्टेदार एक

स्वयं अधिकार का दावा करना; या (3) पट्टेदार को दिवालिया घोषित किया जाता है और पट्टा प्रदान करता है कि पट्टेदार ऐसी घटना के होने पर फिर से प्रवेश कर सकता है और इनमें से किसी भी मामले में पट्टेदार या उसका हस्तांतरणकर्ता पट्टेदार को पट्टा निर्धारित करने के अपने इरादे की लिखित सूचना देता है। (ज) पट्टा निर्धारित करने के लिए एक नोटिस की समाप्ति पर, या छोड़ने के लिए, या छोड़ने के इरादे से, पट्टे पर दी गई संपत्ति, एक पक्ष द्वारा दूसरे को विधिवत दी गई।

10. धारा 114, जो गैर के लिए ज़ब्त के खिलाफ राहत से संबंधित है

किराया इस प्रकार हैः

" 114. किराया का भुगतान न करने पर ज़ब्ती के खिलाफ राहत। जहाँ अचल संपत्ति का पट्टा निर्धारित किया गया है -

किराया का भुगतान न करने के लिए ज़ब्त, और पट्टेदार बाहर निकालने का मुकदमा करता है

पट्टेदार, यदि वाद की सुनवाई में पट्टेदार बकाया किराए का भुगतान करता है या उसे उस पर ब्याज और वाद की अपनी पूरी लागत के साथ निविदा देता है, या ऐसी प्रतिभूति देता है जो न्यायालय सोचता है।

पंद्रह दिनों के भीतर ऐसा भुगतान करने के लिए पर्याप्त, न्यायालय निष्कासन के लिए एक डिक्री बनाने के बदले में, एक आदेश पारित कर सकते हैं

पट्टेदार को ज़ब्त के विरुद्ध राहत देना और उसके बाद पट्टेदार पट्टे पर दी गई संपत्ति को इस तरह रखेगा जैसे कि ज़ब्त नहीं हुई हो।

11. धारा 114 ए, जो कुछ मामलों में ज़ब्त के खिलाफ राहत से संबंधित है

मामले इस प्रकार हैंः

" 114 ए. कुछ अन्य मामलों में ज़ब्त के खिलाफ राहत। जहाँ अचल संपत्ति का पट्टा निर्धारित किया गया है -

एक एक्सप्रेस शर्त के उल्लंघन के लिए ज़ब्त जो प्रदान करता है कि इसका उल्लंघन करने पर पट्टेदार फिर से प्रवेश कर सकता है, बाहर निकालने के लिए कोई मुकदमा नहीं

झूठ होगा जब तक और जब तक पट्टेदार पट्टेदार पर सेवा नहीं करता है लिखित में सूचना दें

(क) शिकायत किए गए विशेष उल्लंघन को निर्दिष्ट करना; और (बी) यदि उल्लंघन उपचार करने में सक्षम है, तो पट्टेदार की आवश्यकता है

उल्लंघन को ठीक करें; विद्या ड्रॉलिया और ओआरएस। वी. दुर्गा व्यापार निगम [आर. एफ. नरीमन, जे.]

और पट्टेदार की तारीख से एक उचित समय के भीतर विफल हो जाता है

नोटिस की सेवा, उल्लंघन को ठीक करने के लिए, यदि यह सक्षम है

उपचार की।

इस धारा में कुछ भी इसके खिलाफ एक स्पष्ट शर्त पर लागू नहीं होगा।

सौंपना, कम देना, अधिकार से अलग होना, या निपटाना,

पट्टे पर दी गई संपत्ति, या उससे संबंधित एक स्पष्ट शर्त के लिए

किराया का भुगतान न करने की स्थिति में ज़ब्ती।

12. यह समझते हुए कि पट्टा ब्याज का हस्तांतरण है

संपत्ति, और इसलिए, एक हस्तांतरण, कानून में, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम में ऐसा कुछ भी नहीं है जो यह दर्शाता हो कि धारा 111 के तहत उत्पन्न पट्टे के निर्धारण के बारे में विवाद का निर्णय मध्यस्थता द्वारा नहीं किया जा सकता है। हालाँकि, जो तर्क दिया गया था वह यह था कि धारा 114 और 114 ए, जो किराए का भुगतान न करने और एक स्पष्ट शर्त के उल्लंघन के लिए ज़ब्त के खिलाफ वैधानिक राहत प्रदान करती है, यह इंगित करेगी कि क़ानून स्वयं निम्नलिखित पर आधारित है -

एक वर्ग के रूप में किरायेदारों के पक्ष में एक सार्वजनिक नीति, जिसका निर्णय केवल अदालतें ही कर सकती हैं।

13. प्रद्युम्न कुमार बनाम। एल. आर. द्वारा विरेंद्र गोयल (मृत)। ,

(1969) 3 एस. सी. आर. 950, इस न्यायालय ने धारा 114 के कारण को इस प्रकार समझायाः

" किराया न देने पर किरायेदारी को जब्त करने की वाचा है -

न्यायालयों द्वारा भुगतान प्राप्त करने के लिए केवल एक खंड के रूप में माना जाता है किराया, और जब तक कि किरायेदार ने अपने आचरण से खुद को अयोग्य नहीं ठहराया है

न्यायसंगत राहत के लिए अदालतें ज़ब्त करने के खिलाफ राहत प्रदान करती हैं

देय किराया, उस पर ब्याज का भुगतान करने वाले किरायेदार पर किरायेदारी और सूट की लागत। गैर के लिए ज़ब्ती के खिलाफ राहत देने के लिए अधिकार क्षेत्र

न्यायालय द्वारा किराए के भुगतान का प्रयोग किया जा सकता है यदि किरायेदार

मुक़दमे की सुनवाई में निष्कासन में मुक़दमा किराए के बकाया का भुगतान करता है

उस पर ब्याज और सूट की पूरी लागत के साथ। ..... " 9

(

पृष्ठ 953 पर)

न्यायालय ने नामदेव लोकमान लोधी बनाम को उद्धृत किया।

नर्मदाबाई और अन्य। , [1953] एससीआर 1109 निम्नानुसार हैः

“ ..... विवेकाधिकार का प्रयोग करने में (हस्तांतरण की धारा 114 के तहत)

संपत्ति अधिनियम), प्रत्येक मामले का निर्णय स्वयं किया जाना चाहिए, देरी,

पक्षकारों का आचरण और वे कठिनाइयाँ जिनके लिए मकान मालिक रखा गया है किरायेदार के खिलाफ तौला जाना चाहिए। ..... यह एक

इक्विटी की अधिकतम सीमा जो इक्विटी में आने वाले व्यक्ति को इक्विटी [2019] 3 एस. सी. आर. करना चाहिए।

और स्वच्छ हाथों के साथ आना चाहिए और यदि किरायेदार का आचरण ऐसा है कि यह उसे इक्विटी में राहत के लिए अयोग्य घोषित कर देता है, फिर अदालत का

हाथ उसके पक्ष में प्रयोग करने के लिए बंधे नहीं हैं।

(
पृष्ठ 1025 पर)

14. वास्तव में, धारा 114 को बारीकी से पढ़ने से पता चलता है कि

मकान मालिक और किरायेदार के अधिकार उपरोक्त प्रावधान द्वारा संतुलित हैं। ऐसा इसलिए है क्योंकि जहां अचल संपत्ति के पट्टे ने किराए का भुगतान न करने के लिए ज़ब्त द्वारा निर्धारित किया है, और मुकदमे की सुनवाई पर, पट्टेदार बकाया में किराए का भुगतान करता है या उसे निविदा देता है, उस पर ब्याज और उसकी पूरी लागत के साथ 15 दिनों के भीतर, न्यायालय अपने विवेक से पट्टेदार को ज़ब्त के खिलाफ राहत दे सकता है। यह दो बातों को दर्शाता है-एक यह कि मकान मालिक का ब्याज न केवल बकाया में किराए की जमा राशि से सुरक्षित होता है, बल्कि उस पर ब्याज और मुकदमे की पूरी लागत से भी सुरक्षित होता है। बेशक, यह विकल्प दिया गया है कि सुरक्षा भी दी जा सकती है, लेकिन महत्वपूर्ण बात यह है कि यदि ऐसा किया जाता है तो अदालत को निष्कासन के लिए डिक्री बनाने का विवेकाधिकार दिया जाता है। विवेकाधिकार का प्रयोग किरायेदार के पक्ष में किया जा सकता है या नहीं भी किया जा सकता है। यह स्वयं दर्शाता है कि धारा 114 को सार्वजनिक नीति के मामले में एक वर्ग के रूप में किरायेदारों को राहत देने के लिए परिकल्पित प्रावधान नहीं कहा जा सकता है। यही बात धारा 114 ए पर भी लागू होती है। यहाँ फिर से, एक पट्टेदार को एक स्पष्ट शर्त के उल्लंघन को ठीक करने का एक अवसर दिया जाता है, बशर्ते ऐसी स्थिति उपचार करने में सक्षम हो। हालांकि, इस धारा में निहित अपवाद से पता चलता है कि यह एक बहुत ही सीमित अधिकार है जो एक किरायेदार को दिया जाता है, क्योंकि यह पट्टे पर दी गई संपत्ति को सौंपने, उप-किराए पर देने, कब्जे से अलग करने या निपटाने पर लागू नहीं होगा, या यहां तक कि किराए का भुगतान न करने की स्थिति में ज़ब्त करने से संबंधित एक स्पष्ट शर्त पर भी लागू नहीं होगा। इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि धारा 111 में बताए गए सभी आधार, चाहे धारा 114 और/या 114 ए के साथ पढ़े जाएं, ऐसे आधार हैं जिन्हें मध्यस्थ के समक्ष यह तय करने के लिए उठाया जा सकता है कि पट्टे ने निर्धारित किया है या नहीं।

15. अब तक सिद्धांत रूप में बहुत अच्छा है। हालाँकि, अब हमें उल्लेख करना है

इस न्यायालय के कुछ निर्णयों के लिए। इस तरह के मामलों में मूल निर्णय बूज़ एलन और हैमिल्टन इंक. बनाम में निहित निर्णय है। एस. बी. आई.

होम फाइनेंस लिमिटेड और अन्य, (2011) 5 एस. सी. सी. 532। यह फैसला

बहुत विस्तार से निर्धारित किया गया है कि "मनमानेपन" अभिव्यक्ति का क्या अर्थ है [पैराग्राफ 34 देखें]। पैराग्राफ 35 महत्वपूर्ण है और निम्नानुसार हैः

" 35. मध्यस्थ न्यायाधिकरण स्वैच्छिक रूप से चुने गए निजी मंच हैं।

विवाद के पक्षकार, विद्या द्रोलिया और ओ. आर. एस. के स्थान पर अपने विवादों का न्यायनिर्णयन करें।

न्यायालय और न्यायाधिकरण जो देश के कानूनों के तहत गठित सार्वजनिक मंच हैं। प्रत्येक दीवानी या वाणिज्यिक विवाद, या तो संविदात्मक या गैर-संविदात्मक, जिसका निर्णय अदालत द्वारा किया जा सकता है, सिद्धांत
रूप में निर्णय लेने और मध्यस्थता द्वारा हल करने में सक्षम है जब तक कि मध्यस्थ न्यायाधिकरणों की अधिकारिता को या तो स्पष्ट रूप से या आवश्यक निहितार्थ द्वारा बाहर नहीं रखा जाता है। कार्यवाहियों की कुछ श्रेणियों का निर्णय विधायिका द्वारा सार्वजनिक नीति के मामले में विशेष रूप से सार्वजनिक मंचों के लिए आरक्षित है। कुछ अन्य श्रेणियों के मामले, हालांकि सार्वजनिक मंचों (न्यायालयों और न्यायाधिकरणों) द्वारा निर्णय के लिए स्पष्ट रूप से आरक्षित नहीं हैं, आवश्यक निहितार्थ से निजी मंचों के दायरे से बाहर हो सकते हैं।

नतीजतन, जहां कारण/विवाद अविवेकी है, वह अदालत जहां एक मुकदमा लंबित है, अधिनियम की धारा 8 के तहत पक्षकारों को मध्यस्थता के लिए भेजने से इनकार कर देगी, भले ही पक्षकार ऐसे विवादों के निपटारे के लिए मध्यस्थता पर सहमत हुए हों।

पैराग्राफ 36 फिर कुछ अच्छी तरह से मान्यता प्राप्त देता है

गैर-मध्यस्थता विवादों के उदाहरण इस प्रकार हैंः

" 36. गैर-मध्यस्थ विवादों के अच्छी तरह से मान्यता प्राप्त उदाहरण हैंः (i) अधिकारों और देनदारियों से संबंधित विवाद जो आपराधिक अपराधों को जन्म देते हैं या उत्पन्न होते हैं; (ii) संबंधित वैवाहिक विवाद

तलाक, न्यायिक अलगाव, वैवाहिक अधिकारों की बहाली, बच्चे की अभिरक्षा; (iii) संरक्षकता के मामले; (iv) दिवाला और मामलों को समाप्त करना; (v) वसीयती मामले (प्रोबेट का अनुदान, बाल संरक्षण के पत्र)

प्रशासन और उत्तराधिकार प्रमाण पत्र) और (vi) बेदखली या किरायेदारी के मामले विशेष कानूनों द्वारा शासित होते हैं जहां किरायेदार को बेदखली के खिलाफ वैधानिक संरक्षण प्राप्त होता है और केवल निर्दिष्ट अदालतों को बेदखली देने या विवादों का फैसला करने का अधिकार क्षेत्र प्रदान किया जाता है।

पैराग्राफ 37 और 38 में आगे कहा गया है कि आरईएम में एक अधिकार बड़े पैमाने पर दुनिया के खिलाफ प्रयोग करने योग्य अधिकार है, और इसके लिए उत्तरदायी नहीं है मध्यस्थता, जबकि व्यक्तिगत रूप से एक अधिकार, जिसमें एक हित विशिष्ट व्यक्तियों के खिलाफ संरक्षित है। यह भी कहा गया कि व्यक्तिगत रूप से अधीनस्थ अधिकारों से संबंधित विवादों को हमेशा मध्यस्थ माना गया है।

16. अब हम अपने समक्ष अपीलार्थियों के मामले, अर्थात्, हिमांगनी एंटरप्राइजेज (उपरोक्त) में निर्णय के विवरण पर आते हैं। यह निर्णय खुद को एक मकान मालिक-किरायेदार विवाद से संबंधित था जिसमें

दिल्ली किराया अधिनियम, 1995 स्वीकार्य रूप से लागू नहीं था। तथापि, उक्त निर्णय के अनुच्छेद 18 में, इस न्यायालय ने कहाः

" 18. हमारी सुविचारित राय में, अपील में शामिल प्रश्न अब एकीकृत नहीं रहता है और इसका उत्तर दो लोगों द्वारा दिया जाता है।

नटराज स्टूडियो (पी) लिमिटेड बनाम इस मामले में इस न्यायालय के निर्णय। नवरंग

स्टूडियो, (1981) 1 एस. सी. सी. 523 और बूज़ एलन एंड हैमिल्टन इंक. बनाम। अपीलार्थी के विरुद्ध और के पक्ष में एस. बी. आई. होम फाइनेंस लिमिटेड

उत्तरदाता "।

17. हम यह इंगित कर सकते हैं कि नटराज स्टूडियो (ऊपर) में निर्णय एक निर्णय है जिसमें मध्यस्थता के संदर्भ में बॉम्बे रेंट एक्ट की धारा 28 विचार के लिए उत्पन्न हुई थी। इस खंड ने यह स्पष्ट किया कि

जमींदारों और वैधानिक किरायेदारों के बीच विवाद केवल बॉम्बे में लघु कारण अदालत को संदर्भित किए जाएंगे और "किसी अन्य अदालत को इस तरह के किसी भी मुकदमे, कार्यवाही या आवेदन पर विचार करने या इस तरह के दावे या प्रश्न से निपटने का अधिकार क्षेत्र नहीं है"। इस प्रावधान और इस तथ्य को देखते हुए कि बॉम्बे रेंट एक्ट एक कल्याणकारी कानून है, इस अदालत ने फैसला सुनायाः

" 17. बॉम्बे रेंट एक्ट एक कल्याणकारी कानून है जिसका उद्देश्य विभिन्न तरीकों से मकान मालिकों द्वारा उत्पीड़न के खिलाफ किरायेदारों की सुरक्षा का निश्चित सामाजिक उद्देश्य है। यह सार्वजनिक नीति का मामला है। अधिनियम की योजना से पता चलता है कि अनन्य

कुछ न्यायालयों पर अधिकारिता उस सामाजिक उद्देश्य के अनुसार है जिस पर कानून का उद्देश्य है। सार्वजनिक नीति के लिए आवश्यक है कि इसके विपरीत अनुबंध जो अधिनियम द्वारा किरायेदारों को प्रदान किए गए अधिकारों को रद्द करते हैं, उनकी अनुमति नहीं दी जा सकती है। इसलिए, सार्वजनिक नीति के लिए आवश्यक है कि पक्षों को विधायी जनादेश से अनुबंध करने की अनुमति भी नहीं दी जा सकती है, जिसके लिए अधिनियम द्वारा गठित विशेष न्यायालयों द्वारा कुछ प्रकार के विवादों को निपटाने की आवश्यकता होती है। यह इस प्रकार है कि जिन पक्षों के अधिकार बॉम्बे रेंट एक्ट द्वारा विनियमित हैं, उनके बीच मध्यस्थता समझौतों को अदालत द्वारा मान्यता नहीं दी जा सकती है

कानून "।

इसके बाद यह पैराग्राफ 24 में इस प्रकार समाप्त हुआः

" 24. पूर्वगामी चर्चा और पूर्ववर्तियों के अधिकार के आलोक में, हम मानते हैं कि बॉम्बे रेंट, होटल और लॉजिंग हाउस रेट कंट्रोल एक्ट, 1947 की धारा 28 के कारण और हमारे द्वारा पहले उल्लिखित सार्वजनिक नीति के व्यापक विचारों के कारण और डेक्कन मर्चेंट्स को-ऑपरेटिव बैंक लिमिटेड में भी। मैसर्स डालीचंद जुगराज जैन (ए. आई. आर. 1969 एस. सी. 1320), कोर्ट विद्या ड्रोलिया एंड ओ. आर. एस.।

लघु कारणों के मामले में मध्यस्थ के पास इस सवाल पर निर्णय लेने का अधिकार क्षेत्र नहीं है कि क्या प्रत्यर्थी-लाइसेंसकर्ता-मकान मालिक दो स्टूडियो और अन्य परिसरों पर कब्जा करने का हकदार है। अपीलार्थी की मशीनरी और उपकरणों के साथ

अनुज्ञप्तिधारी-किरायेदार "।

18. जहाँ तक बूज़ ऐलन (उपरोक्त) का संबंध है, हम पहले ही अनुच्छेद 36 निकाल चुके हैं। इस पैराग्राफ के उप-पैराग्राफ (vi) में यह स्पष्ट किया गया है कि केवल वे किरायेदारी मामले जो (i) विशेष कानूनों द्वारा शासित हैं (ii) जहां किरायेदार को बेदखली के खिलाफ वैधानिक संरक्षण प्राप्त है और (iii) जहां केवल निर्दिष्ट अदालतों को बेदखली देने या विवादों का फैसला करने की अधिकारिता प्रदान की गई है, ऐसे मामले हैं जहां मकान मालिक और किरायेदार के बीच विवाद को गैर-मध्यस्थ कहा जा सकता है।

19. अतः, उपरोक्त दोनों निर्णयों के अवलोकन से पता चलता है कि मकान मालिक और किरायेदार के बीच संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की स्थिति

नटराज स्टूडियो (ऊपर) या बूज़ एलन (ऊपर) के पैराग्राफ 36 के उप-पैराग्राफ (vi) की स्थिति से बहुत दूर है। इसलिए, हमारा यह सम्मानपूर्ण विचार है कि प्रश्न स्थानांतरण में शामिल है।

संपत्ति अधिनियम की स्थिति का उत्तर संभवतः इस न्यायालय के दो निर्णयों द्वारा नहीं दिया जा सकता है, जैसा कि उक्त निर्णय के पैराग्राफ 18 में कहा गया है।

20. उक्त निर्णय में आगे कहा गया हैः

" 23. हालाँकि, अपीलार्थी के विद्वान वकील ने तर्क दिया कि दिल्ली किराया अधिनियम, 1995 के प्रावधान अधिनियम की धारा 3 (1) (सी) के आधार पर परिसरों पर लागू नहीं होते हैं और इसलिए, उपरोक्त दो मामलों में निर्धारित कानून लागू नहीं होगा।

आवेदन करें। हम सहमत नहीं हैं।

24. दिल्ली किराया अधिनियम, जो परिसर के किराए और बेदखली से संबंधित मामलों से संबंधित है, एक विशेष अधिनियम है। हालांकि यह

इसके आधार पर, अधिनियम के प्रावधान कुछ परिसरों पर लागू नहीं होते हैं, लेकिन इसका मतलब यह नहीं है कि मध्यस्थता अधिनियम, वास्तव में, ऐसे परिसरों पर लागू होगा जो मध्यस्थ को निर्णय लेने के लिए अधिकार क्षेत्र प्रदान करता है।

बेदखली/किराया विवाद। ऐसी स्थिति में, पक्षों के अधिकार और नष्ट किए गए परिसर संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम द्वारा शासित होंगे और दीवानी मुकदमे की सुनवाई दीवानी अदालत द्वारा की जाएगी न कि मध्यस्थता द्वारा। दूसरे शब्दों में, हालांकि अधिनियम की धारा 3 के आधार पर, अधिनियम के प्रावधान लागू नहीं हैं [2019] 3 एस. सी. आर.

कुछ परिसरों में, लेकिन जैसे ही छूट वापस ले ली जाती है या किसी विशेष परिसर में इसका आवेदन बंद हो जाता है, अधिनियम ऐसे परिसरों पर लागू हो जाता है। मामले के इस दृष्टिकोण में, यह तर्क नहीं दिया जा सकता है कि मध्यस्थता अधिनियम के प्रावधान

इसलिए, ऐसे परिसरों पर लागू होगा।

21. यह ध्यान दिया जा सकता है कि इस फैसले में संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के किसी भी प्रावधान पर ध्यान नहीं दिया गया है। वास्तव में, उपरोक्त प्रावधानों में से कोई भी यह संकेत नहीं देता है कि उक्त अधिनियम के तहत विवाद केवल दीवानी अदालत द्वारा विचारणीय हैं, न कि मध्यस्थता द्वारा, जैसा कि इस अनुच्छेद में अभिनिर्धारित किया गया है। यह स्पष्ट है कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम मध्यस्थता पर चुप है, और मध्यस्थता को नकारता नहीं है।

22. इसी तरह की स्थिति में, यह न्यायालय, ओलंपस सुपरस्ट्रक्चर्स में

विशिष्ट राहत अधिनियम में निषेध जो विशिष्ट से संबंधित मुद्दे हैं प्रदर्शन को मध्यस्थता के लिए संदर्भित नहीं किया जा सकता है, अंग्रेजी क़ानून के विपरीत [पैराग्राफ 34 देखें]।

23. समान रूप से, केवल इसलिए कि न्यायालय को विशिष्ट कार्य निष्पादन देना है या नहीं, इस पर विवेकाधिकार का प्रयोग करना था, ऐसा नहीं होगा

विशिष्ट प्रदर्शन प्रदान किए जाने के खिलाफ विद्रोह करें [पैराग्राफ 44, विशेष रूप से, बूज़ एलन (ऊपर) देखें]। इसलिए यह स्पष्ट है कि हिमांगनी एंटरप्राइजेज (उपरोक्त) के फैसले पर इस न्यायालय के तीन माननीय न्यायाधीशों की पीठ द्वारा पुनर्विचार की आवश्यकता होगी।

24. हिमांगनी एंटरप्राइजेज (उपरोक्त) में एक और बात यह है कि केवल यह तथ्य कि किराया अधिनियम से छूट उपलब्ध है, ऐसा नहीं है। इसका मतलब है कि मामला गैर-मध्यस्थ हो जाता है। न्यायालय ने कहा कि जैसे ही छूट वापस ली जाएगी, किराया अधिनियम लागू होगा और इसलिए यह तर्क नहीं दिया जा सकता है कि मध्यस्थता और सुलह अधिनियम लागू होगा।

आवेदन करें। यह तर्क भी, हमारे सम्मानजनक दृष्टिकोण में, सही नहीं है। व्यक्तियों को न केवल एक निश्चित अवधि के लिए बल्कि किराए के अधिनियम से भी छूट दी जा सकती है।

क्योंकि मकान मालिक और किरायेदार के बीच समझौते में निहित किराया एक निश्चित राशि से अधिक है। जब किराया किसी कानून द्वारा बताई गई राशि से अधिक निर्धारित किया जाता है, तो मानव आचरण के सामान्य क्रम में, इस तरह के किराए को केवल बढ़ाया जा सकता है और कम नहीं किया जा सकता है ताकि किराया अधिनियम के प्रावधानों के भीतर वापस आ जाए। इसके अलावा, देय एक निश्चित किराए के आधार पर छूट को वापस लेने या आने वाले कई वर्षों तक किसी विशेष परिसर में आवेदन करने की आवश्यकता नहीं है। इन सभी कारणों से, हमारा मानना है कि यह कारण भी अच्छा नहीं है।

25. विमल किशोर शाह और अन्य बनाम। जयेश दिनेश शाह अन्य, (2016) 8 एस. सी. सी. 788, यह न्यायालय, एम. पी., (1968) 3 एस. सी. आर. 662 के धूलाभाई ते का उल्लेख करने के बाद, इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि विवाद भारतीय न्यास अधिनियम, 1882 के तहत वर्णित हैं, जो केवल लागू होता हैन्यास भी मध्यस्थ नहीं थे क्योंकि इसे आवश्यक आधार द्वारा बाहर रखा गया था। यह इस प्रकार कहा गया थाः

" 49. जहाँ तक मामले में शामिल प्रश्न का संबंध है, यह धुलाभाई मामले की शर्त 2 [धुलाभाई बनाम। एम. पी. राज्य, ए. आई. आर. 1969 एस. सी. 78] जो इस प्रकार है

इसके अंतर्गतः (एयर पी। 89, पैरा 32)

" 32. (2) जहां न्यायालय की अधिकारिता की एक स्पष्ट बाधा है, वहां प्रदान किए गए उपचारों की पर्याप्तता या पर्याप्तता का पता लगाने के लिए विशेष अधिनियम की योजना की जांच प्रासंगिक हो सकती है, लेकिन नागरिक की अधिकारिता को बनाए रखने के लिए निर्णायक नहीं है।

अदालत। जहां कोई स्पष्ट बहिष्करण नहीं है, की परीक्षा

इरादे का पता लगाने के लिए उपचार और विशेष अधिनियम की योजना आवश्यक हो जाती है और जांच का परिणाम निर्णायक हो सकता है। बाद के मामले में यह देखना आवश्यक है कि क्या क़ानून

एक विशेष अधिकार या दायित्व बनाता है और इसके लिए प्रावधान करता है

कानून या नहीं "। 50. जब हम शर्त 2 में निर्धारित सिद्धांत के आलोक में न्यास अधिनियम, 1882 की योजना की जांच करते हैं, तो हमें यह निष्कर्ष निकालने में कोई कठिनाई नहीं होती है कि हालांकि न्यास अधिनियम, 1882 अन्य अधिनियमों के लागू होने के संबंध में कोई स्पष्ट बाधा प्रदान नहीं करता है।

न्यास अधिनियम, 1882 के तहत उत्पन्न होने वाले विवादों का निर्णय लेने के बावजूद, हमारे सुविचारित विचार में, निजी मध्यस्थता के माध्यम से न्यास, न्यासियों और लाभार्थियों से संबंधित विवादों का निर्णय लेने के लिए मध्यस्थता अधिनियम की प्रयोज्यता का एक निहित बहिष्करण मौजूद है। दूसरे शब्दों में, जब न्यास अधिनियम, 1882 न्यास, न्यासियों और लाभार्थियों के साथ व्यापक रूप से व्यवहार करता है और सभी पीड़ित व्यक्तियों को [2019] 3 एस. सी. आर. के लिए मूल क्षेत्राधिकार के प्रधान सिविल न्यायालय से संपर्क करने का अधिकार देकर पर्याप्त और पर्याप्त उपचार प्रदान करता है।

न्यास विलेख और न्यास अधिनियम, 1882 से उत्पन्न उनके विवादों का निवारण, तब, हमारी राय में, न्यास के मामलों से संबंधित किसी भी विवाद का निर्णय मध्यस्थ द्वारा उनके अधिकार, कर्तव्यों, दायित्वों, हटाने आदि के संबंध में न्यासी और लाभार्थी के बीच विवाद सहित नहीं किया जा सकता है।

अधिनियम के प्रावधान। इस तरह के विवादों का निर्णय न्यास अधिनियम, 1882 के तहत निर्दिष्ट दीवानी अदालत द्वारा किया जाना है।

51. व्याख्या का सिद्धांत कि जहां एक विशिष्ट उपाय दिया जाता है, यह उस व्यक्ति को वंचित करता है जो क़ानून द्वारा दिए गए उपचार के अलावा किसी अन्य प्रकार के उपचार पर जोर देता है, वह बहुत परिचित है, और जो कानून के माध्यम से चलता है, इस न्यायालय द्वारा प्रीमियर ऑटोमोबाइल लिमिटेड v में अपनाया गया था। कमलेकर

शांताराम वाडके [प्रीमियर ऑटोमोबाइल लिमिटेड बनाम। कमलेकर

शांताराम वाडके (1976) 1 एस. सी. सी. 496: 1976 एससीसी (एल एंड एस) 70: ए. आई. आर. 1975 एस. सी. 2238] औद्योगिक विवाद अधिनियम के तहत प्रदान किए गए उपचारों के संदर्भ में दीवानी मुकदमा दायर करने में बार के सवाल की जांच करते हुए (जी. पी. सिंह, सांविधिक सिद्धांत देखें।

व्याख्या, 12 वीं संस्करण। , पीपी। 763-64) . हम इस सिद्धांत को यहां लागू करते हैं क्योंकि, जैसा कि ऊपर कहा गया है, न्यास अधिनियम, 1882 एक दायित्व पैदा करता है और आगे बसने वाले के अधिकारों और कर्तव्यों को निर्दिष्ट करता है।

न्यास विलेख में निर्दिष्ट किया गया है और सिविल न्यायालय में आवेदन दायर करके इसके प्रवर्तन के लिए एक विशिष्ट उपाय प्रदान करता है। यही कारण है कि हमारा विचार है कि चूंकि पर्याप्त और पर्याप्त है न्यास विलेख, न्यासियों और लाभार्थियों के संबंध में विवादों को तय करने के लिए न्यास अधिनियम, 1882 के तहत उपाय प्रदान किया गया है, इस तरह के निर्णय के लिए मध्यस्थता अधिनियम के तहत उपाय प्रदान किया गया है।

विवाद निहितार्थ द्वारा वर्जित हैं।

धुलाभाई (सुप्रा) तीन प्रसिद्ध ऑरी को संदर्भित करता है और उन पर निर्भर करता है जो वॉल्वरहैम्प्टन न्यू वाटरवर्क्स में निहित हैं। हॉक्सफोर्ड, 141 ई. आर. 486। जे. विल्स ने इन तीन आयतों को इस प्रकार निर्धारित किया थाः

" ऐसे मामलों के तीन वर्ग हैं जिनमें एक क़ानून के आधार पर देयता स्थापित की जा सकती है। एक है, जहां सामान्य कानून में कोई दायित्व मौजूद था, और उस दायित्व की पुष्टि एक क़ानून द्वारा की जाती है जो सामान्य कानून में मौजूद उपचार से अलग उपचार का एक विशेष और विशिष्ट रूप देता हैः वहाँ, जब तक कि क़ानून में ऐसे शब्द न हों जो स्पष्ट रूप से या आवश्यक निहितार्थ द्वारा विद्या द्रोलिया और ओआरएस।

वी. दुर्गा व्यापार निगम

[आर. एफ. नरीमन, जे.]

सामान्य कानून उपचार को बाहर करें, और मुकदमा करने वाले पक्ष के पास उसका है

उस या वैधानिक उपाय को आगे बढ़ाने के लिए चुनाव। दूसरा। मामलों का वर्ग है, जहां क़ानून केवल मुकदमा करने का अधिकार देता है,

लेकिन उपचार का कोई विशेष रूप प्रदान नहीं करता हैः वहाँ, पार्टी कर सकते हैं

केवल सामान्य कानून में कार्रवाई द्वारा आगे बढ़ें। लेकिन एक तीसरा वर्ग है,

अर्थात्। जहाँ एक देयता जो सामान्य कानून में मौजूद नहीं है, एक द्वारा बनाई गई है

कानून जो एक ही समय में एक विशेष और विशेष उपाय देता है इसे लागू करने के लिए। ”

(
पृष्ठ 495 पर)

26. भारतीय न्यास अधिनियम, 1882 वास्तव में एक उत्कृष्ट व्यवस्था प्रदान करता है।

इस बात का उदाहरण कि मध्यस्थता को आवश्यक निहितार्थ द्वारा कैसे बाहर रखा जाता है। यह है।

इस तथ्य को ध्यान में रखना महत्वपूर्ण है कि कानून, जिसे समग्र रूप से माना जाता है, को अनिवार्य रूप से इस निष्कर्ष पर ले जाना चाहिए कि इसके तहत उत्पन्न होने वाले विवाद मध्यस्थता का विषय नहीं हो सकते हैं।

27. भारतीय न्यास अधिनियम की कुछ धाराएँ पर्याप्त होंगी -

मध्यस्थ संभवतः ऐसी राय, सलाह या निर्देश नहीं दे सकता है। धारा 46 के तहत, एक न्यासी जिसने न्यास को स्वीकार कर लिया है, बाद में इसका त्याग नहीं कर सकता है, सिवाय अन्य बातों के, एक प्रमुख सिविल की अनुमति के साथ। मूल अधिकारिता का न्यायालय। यह फिर से मध्यस्थता का विषय नहीं हो सकता है। समान रूप से, भारतीय न्यास अधिनियम की धारा 49 के तहत, जहां न्यासी को प्रदत्त विवेकाधीन शक्ति का उचित रूप से प्रयोग नहीं किया जाता है

और सद्भावना से, केवल मूल अधिकार क्षेत्र का एक प्रमुख सिविल न्यायालय ही ऐसी शक्ति को नियंत्रित कर सकता है, फिर से यह स्पष्ट करता है कि एक निजी सहमति

न्यायनिर्णायक का इस अधिनियम की योजना में कोई हिस्सा नहीं है। धारा 53 के तहत, कोई भी न्यासी, मूल अधिकार क्षेत्र के प्रमुख दीवानी न्यायालय की अनुमति के बिना, न्यास संपत्ति या उसके किसी भी हिस्से को गिरवी रख सकता है या पट्टेदार नहीं बन सकता है। यहाँ फिर से, ऐसी अनुमति केवल राज्य की एक शाखा, अर्थात् मूल अधिकार क्षेत्र के प्रमुख दीवानी न्यायालय द्वारा दी जा सकती है। भारतीय न्यास अधिनियम की धारा 74 के तहत, कुछ परिस्थितियों में, एक लाभार्थी न्यासी या नए न्यासी की नियुक्ति के

लिए मूल अधिकार क्षेत्र के प्रमुख सिविल न्यायालय में याचिका द्वारा आवेदन कर सकता है, और न्यायालय तदनुसार ऐसे न्यासी की नियुक्ति कर सकता है। यहाँ फिर से ऐसी नियुक्ति [2019] 3 एस. सी. आर.

संभवतः एक सहमति वाले न्यायनिर्णायक द्वारा नहीं हो सकता है। यह केवल मूल अधिकार क्षेत्र के प्रमुख दीवानी न्यायालय में याचिका द्वारा किया जा सकता है। इसके अलावा, यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि यह कोई सिविल न्यायालय नहीं है जिसका अधिकार क्षेत्र है, बल्कि केवल एक नामित न्यायालय है, अर्थात् मूल अधिकार क्षेत्र का एक प्रमुख सिविल न्यायालय। यह सब दर्शाता है कि आवश्यक निहितार्थ से, भारतीय न्यास अधिनियम के तहत उत्पन्न होने वाले विवादों को संभवतः मध्यस्थता के लिए संदर्भित नहीं किया जा सकता है। 28. जहाँ तक संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम या विशिष्ट राहत अधिनियम का संबंध है, ऐसी कोई बात मौजूद नहीं है, जैसा कि ओलंपस सुपरस्ट्रक्चर्स (ऊपर) और बूज़ एलन (ऊपर) द्वारा माना गया है।

29. हम केवल यह संकेत दे सकते हैं कि विमल किशोर शाह (उपरोक्त) को उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम की स्थिति में हाल ही में एक प्रभाग द्वारा अनुसरण किया गया है।

एम्मार एम. जी. एफ. लैंड लिमिटेड बनाम में इस न्यायालय की पीठ। आफताब सिंह, 2018 एस. सी. सी. ऑनलाइन एस. सी. 2771। 30. मामले के इस दृष्टिकोण से, इस मामले को तीन माननीय न्यायाधीशों की पीठ को भेजा जाता है।

31. इस मामले के तथ्यों और इस तथ्य को देखते हुए कि 18 सुनवाई हुई हैं, मध्यस्थता कार्यवाही को दी गई रोक

हमारा दिनांकित 13.08.2018 आदेश हटा लिया गया है, और कार्यवाही जारी रह सकती है और

एक पुरस्कार में समाप्त। इस न्यायालय में आवेदन किए बिना पुरस्कार का निष्पादन नहीं किया जा सकता है। अपील का तदनुसार निपटारा किया जाता है।

देविका गुजराल

मामला बड़ी पीठ को

भेजा गया।