[2021] 1 एस.सी.आर. 866

कॉम्पैक एंटरप्राइजेज इंडिया (पी) लिमिटेड

बनाम

बेअंत सिंह (विशेष अनुमति याचिका)

विशेष अनुमति याचिका (सिविल) सं. 2224-2225/2021)

फरवरी 17,2021

[मोहन एम. शांतनगौदर और विनीत सरण, न्यायमूर्ति]

डिक्री - सहमति डिक्री - की समीक्षा - याचिकाकर्ता के खिलाफ प्रत्यर्थी द्वारा दायर किए गए कब्जे और अन्त: कालीन लाभ के लिए मुकदमा-याचिकाकर्ता ने अपने कब्जे वाले क्षेत्र पर विवाद किया - विचारण न्यायालय *ने अभिनिर्धारित किया कि इस मुद्दे को उच्च न्यायालय द्वारा पक्षों के बीच पहले की मुकदमेबाजी में सुलझा लिया गया था और इस प्रकार, इसे फिर से नहीं खोला जा सकता है - अन्त: कालीन लाभ दिए गए - इसमें कमी/बढ़ोतरी के लिए क्रॉस-अपील - उच्च न्यायालय ने सहमति आदेश पारित किया - याचिकाकर्ता ने यह तर्क देते हुए समीक्षा दायर की कि सहमति आदेश की शर्तें गलत तरीके से दर्ज की गई थीं - खारिज कर दिया - क्रॉस अपील और समीक्षा याचिका में फैसले को चुनौती देते हुए, अभिनिर्धारित किया : कब्ज़े के क्षेत्र के प्रश्न का निपटारा उच्च न्यायालय द्वारा पहले की मुकदमेबाजी में किया गया था, जिसमें पूरे मुक़दमे की संपत्ति के लिए कब्ज़े के लिए प्रत्यर्थी के मुक़दमे का आदेश दिया गया था - सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष कथित निर्णय के लिए याची की चुनौती खारिज कर दी गई - इस प्रकार, इस दृष्टिकोण ने अंतिमता प्राप्त की - उच्च न्यायालय ने सहमति आदेश की शर्तों को बरकरार रखते हुए याचिकाकर्ता को पूरे मुकदमे की संपत्ति का कब्जा प्रत्यर्थी को सौंपने का निर्देश दिया - हालांकि, सहमति डिक्री ने गलती से प्रत्येक वैकल्पिक वर्ष के बजाय हर साल अन्त: कालीन लाभ में 10% की वृद्धि दर्ज की - यह रिकॉर्ड के चेहरे पर एक स्पष्ट त्रुटि है – शोधित किया गया - 2009 से कब्ज़ा सौंपने की तारीख तक हर वैकल्पिक वर्ष में 10% की वृद्धि के रूप में अन्त: कालीन लाभ माना जाएगा - सहमति डिक्री को इस सीमा तक संशोधित किया गया – वाद - सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908-आदेश XII, नियम 6।*

डिक्री - सहमति डिक्री - के कानून - पर चर्चा की गई।

याचिकाओं का निपटारा करते हुए, न्यायालय ने

अभिनिर्धारित : 1.1 सहमति डिक्री का उद्देश्य पार्टियों के खिलाफ निर्णय द्वारा रोक लगाना है, जिससे पार्टियों के बीच आगे की मुकदमेबाजी समाप्त हो जाती है। इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि सहमति डिक्री की शर्तों में एकतरफा हस्तक्षेप, संशोधन, प्रतिस्थापन या संशोधन करने में धीमी गति होगी, जब तक कि यह सभी पक्षों की संशोधित सहमति से नहीं किया जाता है। हालाँकि, यह सूत्रीकरण निरपेक्ष से बहुत दूर है और सभी मामलों में एक व्यापक नियम के रूप में लागू नहीं होता है। उच्च न्यायालय के दिनांक 14.02.2019 के पहले आक्षेपित फैसले में समझौते की शर्तें दर्ज की गईं जिन पर याचिकाकर्ता सहमत हुआ था; और उसी न्यायालय ने बाद में 25.07.2019 के दूसरे आक्षेपित फैसले में उस सहमति डिक्री की वैधता को बरकरार रखा है। इस प्रकार, यह न्यायालय इस सहमति डिक्री में हस्तक्षेप करने की अपनी अंतर्निहित शक्ति का प्रयोग करने में सतर्क रहेगा, सिवाय इसके कि जहां रिकॉर्ड पर कोई असाधारण या स्पष्ट त्रुटि दिखाई दे। [अनुच्छेद 18-20]

बायराम पेस्टनजी गरीवाला बनाम यूनियन बैंक ऑफ इंडिया और अन्य **(1992) 1 एससीसी 31: [1991] 1 सप्ल एससीआर 187 - पर भरोसा किया गया।**

गुप्ता स्टील इंडस्ट्रीज बनाम जॉली स्टील इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड लिमिटेड और अन्य **(1996) 11 एस.सी.सी. 678 : [1996] 6 सप्ल एससीआर 669;** सुवर्ण राजाराम बांदेकर और अन्य बनाम नारायण आर. बांदेकर और अन्य, **(1996) 10 एससीसी 255: [1996] 5 सप्ल एससीआर 439 - संदर्भित किया गया।**

<u>1.2 कब्जे के क्षेत्र के प्रश्न पर:</u>

2006 का समझौता, जिसके लिए प्रासंगिक समझौता है वर्तमान उद्देश्य, संपूर्ण वाद संपत्ति से संबंधित है, और लाइसेंस प्राप्त क्षेत्र को 2,200 वर्ग फुट हिस्से तक सीमित नहीं करता है। इस प्रकार, 1.04.2006 से 30.09.2008 तक प्रभावी 2006 के समझौते में याचिकाकर्ता को कुल 5,472 वर्ग फुट क्षेत्र का लाइसेंस दिया गया। इसलिए, रिकॉर्ड पर मौजूद सामग्री से पता चलता है कि याचिकाकर्ता के पास वर्तमान में 5,472 वर्ग फुट की संपूर्ण वाद संपत्ति का अवैध कब्जा है। इसके अलावा, इस प्रश्न को पार्टियों के बीच पहले मुकदमे में उच्च न्यायालय के दिनांक 12.11.2014 के फैसले से पहले ही सुलझा लिया गया है, जिसमें 5,472 वर्ग फुट (और न केवल 2,200 वर्ग फुट याचिकाकर्ता के पास होने का दावा किया गया) के पूरे क्षेत्र के कब्जे के लिए प्रत्यर्थी के मुकदमे का आदेश दिया गया है। उस आदेश में, उच्च न्यायालय ने अभिलेख पर एक स्वीकृत दस्तावेज पर ध्यान दिया था जिसमें याचिकाकर्ता को पूरे मुकदमे की संपत्ति के कब्जे में

बताया गया था। दिनांक 12.11.2014 के इस फैसले के प्रति याचिकाकर्ता की चुनौती को सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष क्रमशः 16.03.2015 और 15.07.2015 के आदेशों द्वारा विशेष अनुमति याचिका (सिविल) संख्या 7531/2015 और अभियोग याचिका (सिविल) संख्या 1494/2015 में विशेष अनुमति याचिका (सिविल) संख्या 7531/2015, में खारिज कर दिया गया है। इस प्रकार, इस दृष्टिकोण को अंतिम रूप मिल गया है, और वर्तमान कार्यवाहियों में इस प्रश्न को फिर से उत्तेजित करने के लिए याचिकाकर्ता के प्रयास इस न्यायालय के समय की बर्बादी और कानून की प्रक्रिया का दुरुपयोग है। इस प्रकार, उच्च न्यायालय याचिकाकर्ता को 5,472 वर्ग फुट की पूरी वाद संपत्ति का कब्जा प्रत्यर्थी को सौंपने का निर्देश देने वाली सहमति डिक्री की शर्तों को बरकरार रखने में सही था, और सहमति डिक्री के इस हिस्से में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं दिखता है।[अनुच्छेद 21, 22, 24]

1.3 <u>अन्त: कालीन लाभ के प्रश्न पर:</u>

एकल न्यायाधीश ने यह टिप्पणी करते हुए कहा " रुपये 1 लाख के अन्त: कालीन का यह आंकड़ा <u>प्रत्येक 12 महीनों के बाद 10%, अर्थात 01.10.2009, 01.10.2011 आदि</u> से बढ़ जाएगा" (जोर दिया गया) ने न केवल खुद को, बल्कि मुकदमे के पक्षों को भी भ्रमित किया है। एकल न्यायाधीश द्वारा उपयोग किए गए उदाहरण में अब तक प्रत्येक वैकल्पिक वर्ष, अर्थात यानी 2009 से 2011 तक का अंतर है, इसमें एक विसंगति है, हालांकि डिक्री में हर 12 महीने के बाद अन्त: कालीन में 10% की वृद्धि दर्ज की गई है। सहमति डिक्री के रेखांकित उद्धरण में उक्त असंगतता रिकॉर्ड के चेहरे पर एक स्पष्ट त्रुटि है। इसलिए यह सहमति डिक्री की शर्तों को सही करने के लिए अंतर्निहित अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने के लिए एक उपयुक्त मामला है, ताकि इसे इच्छित समझौते के अनुरूप लाया जा सके। यहां तक कि 23.09.2017 का निर्णय और विचारण न्यायालय द्वारा पारित 15.11.2017 की अंतिम डिक्री भी प्रत्येक वैकल्पिक वर्ष, यानी 01.04.2011, 01.04.2013, 01.04.2015 आदि पर केवल 10% की वृद्धि प्रदान करती है। इसके अलावा, पार्टियों के बीच लाइसेंस समझौते की मूल शर्तों में हर 30 महीने/2.5 साल में एक बार लाइसेंस शुल्क में 10% की वृद्धि भी शामिल है। इस प्रकार, एकल न्यायाधीश के दिनांक 14.02.2019 के आदेश ने बहुत भ्रम पैदा कर दिया है। इस पृष्ठभूमि को देखते हुए, और संभावनाओं की प्रधानता को देखते हुए, याचिकाकर्ता को संदेह का लाभ दिया जाता है। इसलिए, यह अभिनिर्धारित किया जाता है कि पार्टियों के बीच समझौते का इरादा यह था कि हर वैकल्पिक वर्ष में अन्त: कालीन लाभ में 10% की वृद्धि होनी चाहिए। सहमति डिक्री में हर 12 महीने के बाद 10% की वृद्धि की रिकॉर्डिंग एक अनजाने में त्रुटि थी, जिसे अब ठीक कर दिया गया है। इस सीमित सीमा तक, दिनांक 25.07.2019 के दूसरे आक्षेपित निर्णय को पलट दिया गया है, और एकल न्यायाधीश के निर्णय दिनांक 14.02.2019 द्वारा दर्ज सहमति डिक्री को संशोधित किया गया है। [अनुच्छेद 27-29]

1.4 याचिकाकर्ता ने 12.11.2014 के निर्णय में उच्च न्यायालय द्वारा लिए गए दृष्टिकोण के अनुपालन को दरकिनार करने के प्रयास में प्रत्यर्थी को कब्जे के वितरण के प्रश्न को फिर से उत्तेजित करने के लिए बार-बार और लगातार प्रयास किए, जो अब अंतिमता प्राप्त कर चुका है। उस फैसले में प्रतिवादी के पक्ष में कब्जा खाली करने के स्पष्ट निर्देश के बावजूद, श्री 'जी' द्वारा शुरू की गई कब्जे और विशिष्ट प्रवर्तन के लिए अलग-अलग कार्यवाही पर कोई निर्णय लंबित होने के बावजूद (याचिकाकर्ता के तर्क के अनुसार, प्रतिवादी वाद की संपत्ति बेचने के लिए सहमत हुआ था), याचिकाकर्ता ने जुलाई 2015 में श्री 'जी' को कब्जा सौंप दिया। आज तक कब्जा प्रत्यर्थी को नहीं सौंपा गया है, जिसे याचिकाकर्ता के आचरण के कारण बार-बार अदालत में घसीटा गया है। यह न्यायालय के आदेशों की घोर अवहेलना और न्यायिक प्रक्रिया के दुरुपयोग का उदाहरण है। याचिकाकर्ता को आज से आठ सप्ताह के भीतर 5,472 वर्ग फुट की वाद संपत्ति का कब्जा प्रत्यर्थी को सौंपने के लिए कदम उठाना होगा। इसके अलावा, रजिस्ट्री को निर्देश दिया जाता है कि याचिकाकर्ता द्वारा इस न्यायालय के समक्ष पहले से ही जमा किए गए अन्त: कालीन लाभ का बकाया प्रत्यर्थी को शीघ्रता से जारी किया जाए। याचिकाकर्ता को दिनांक 14.2.2019 के आदेश के अनुसार प्रत्यर्थी को सभी बकाया राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया गया है, सीमित संशोधन के साथ कि 2009 से कब्जा सौंपने की तारीख तक अन्त: कालीन लाभ को हर वैकल्पिक वर्ष में 10 प्रतिशत की वृद्धि के रूप में माना जाएगा। याचिकाकर्ता को 25.7.2019 के विवादित आदेश के अनुसार प्रत्यर्थी को 1 लाख रुपये का भुगतान करने का भी निर्देश दिया गया है।[अनुच्छेद 31-32]

निर्णय विधि संदर्भ

[1996] 6 सप्ल एस.सी.आर. 669	**को निर्दिष्ट किया गया।**	**अनुच्छेद 18**
[1996] 5 सप्ल एस.सी.आर. 439	**को निर्दिष्ट किया गया।**	**अनुच्छेद 18**
[1991] 1 सप्ल एस.सी.आर. 187	**पर निर्भर किया गया।**	**अनुच्छेद 19**

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार : विशेष अनुमति याचिका (सिविल) संख्या 2224-2225/2021।

नियमित प्रथम अपील संख्या 253/2018 में नई दिल्ली में दिल्ली उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 14.02.2019 और नियमित प्रथम अपील संख्या 253/2018 में अभियोग याचिका संख्या 177/2019 में आदेश दिनांक 25.07.2019 से।

मुकूल रोहतगी, बसव प्रभु एस. पाटिल, सीनियर अधिवक्ता, महेश अग्रवाल, राजेश बनाती, सुश्री आंचल मलिक, अंकित बनाती, ई. सी. अग्रवाल, हरप्रीत सिंह उप्पल, पुरुषोत्तम शर्मा त्रिपाठी, मुकेश कुमार सिंह, सुश्री आरुषि पाटिल, उपस्थित पक्षों के अधिवक्ता।

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया

मोहन एम. शांतनगौदर, न्यायमूर्ति

1. ये याचिकाएं दिल्ली उच्च न्यायालय (इसके बाद 'उच्च न्यायालय') दिनांक 14.02.2019 और 25.07.2019 के निर्णयों से उत्पन्न होती हैं। दिनांक 14.02.2019 के प्रथम आक्षेपित निर्णय द्वारा, उच्च न्यायालय ने प्रत्यर्थी द्वारा दायर वाद संख्या 58395/2016 में दिनांक 23.09.2017 को विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, रोहिणी ('विचारण न्यायालय') के निर्णय और आदेश के विरुद्ध याचिकाकर्ता द्वारा दायर नियमित प्रथम अपील संख्या 253/2018 का निपटारा किया। जबकि दिनांक 25.7.2019 के दूसरे आक्षेपित निर्णय द्वारा, उच्च न्यायालय ने आरएफए संख्या 253/2018 में निर्णय के खिलाफ याचिकाकर्ता द्वारा दायर समीक्षा याचिका संख्या 177/2019 का निपटारा किया।

I. पृष्ठभूमि तथ्य

2. ये मामले संपत्ति क्रमांक बी-60, ग्राउंड फ्लोर, जी.टी करनाल रोड, औद्योगिक क्षेत्र, दिल्ली-110033, माप 608 वर्ग गज (या, 5,472 वर्ग फुट) (इसके बाद 'वाद संपत्ति') के भूतल के संबंध में प्रत्यर्थी / वादी द्वारा याचिकाकर्ता / प्रतिवादी के खिलाफ दायर किए गए कब्जे और अन्त: कालीन लाभके मुकदमे से संबंधित हैं।

3. प्रत्यर्थी बेअंत सिंह मुकदमे की संपत्ति का मालिक है। उन्होंने मैसर्स चन्ना ऑटो एजेंसीज (पी) लिमिटेड (जिसमें वे निदेशक हैं) के माध्यम से मैसर्स कॉम्पैक एंटरप्राइजेज (याचिकाकर्ता के पूर्ववर्ती) के पक्ष में वाद संपत्ति के एक हिस्से के संबंध में दिनांक 01.11.2000 के लाइसेंस समझौते को 28,000/- रुपये के मासिक लाइसेंस शुल्क के लिए 30 महीने की अवधि के लिए निष्पादित किया। 01.04.2003 को, कॉम्पैक एंटरप्राइजेज का कॉम्पैक एंटरप्राइजेज इंडिया (पी) लिमिटेड (यानी, यहां याचिकाकर्ता) के साथ विलय हो गया और 2000 का समझौता पार्टियों की आपसी सहमति के साथ जारी रहा। लाइसेंस व्यवस्था को 1.07.2003 को और 30 महीनों के लिए नवीनीकृत किया गया था, जिसमें मासिक लाइसेंस शुल्क में 10% की वृद्धि के साथ रु.30,800/- (इसके बाद, '2003 समझौता') । 2003 के समझौते को अंतिम बार 1.04.2006

से प्रभावी और 30.09.2008 को समाप्त होने के लिए नवीनीकृत किया गया था, मासिक लाइसेंस शुल्क में 10% की वृद्धि के साथ रु.33,900/- (इसके बाद, '2006 समझौता')

4. तथापि, 30.9.2008 को 2006 के करार की समाप्ति और उसका नवीकरण न किए जाने के बाद भी, याचिकाकर्ता ने वाद संपत्ति पर कब्जा करना जारी रखा। परिणामस्वरूप, प्रत्यर्थी ने याचिकाकर्ता के विरुद्ध दिनांक 13.02.2009 को मूल वाद क्रमांक 58395/2016 लाया जिसमें संपूर्ण वाद संपत्ति पर कब्ज़ा और 01.10.2008 से वाद संपत्ति खाली होने तक उस पर हुए अन्त: कालीन लाभ की वसूली के लिए आवेदन किया गया।

मूल वाद संख्या 58395/2016 में याचिकाकर्ता/प्रतिवादी के तर्क

5 ***कब्जा खाली करने के प्रश्न पर***, याचिकाकर्ता ने 2,200 वर्ग फुट की वाद संपत्ति के केवल एक हिस्से के कब्जे में होने की बात स्वीकार की, जिसमें कहा गया कि यह केवल यह हिस्सा था, न कि 5,427 वर्ग फुट की पूरी वाद संपत्ति, जिसे प्रतिवादी द्वारा उन्हें लाइसेंस दिया गया था।

6. याचिकाकर्ता ने आगे तर्क दिया कि वाद संपत्ति के इस भाग का उसका निरंतर कब्जा वैध था, क्योंकि प्रत्यर्थी ने 11.6.2008 को एक श्री अजय गोसाईं को वाद संपत्ति को 4 करोड़ रुपये की राशि में बेचने के लिए एक समझौता करने के भौतिक तथ्य को छिपा दिया था, जिसमें से प्रत्यर्थी को पहले ही 65 लाख रुपये की राशि प्राप्त हो चुकी थी। वाद संपत्ति को 30.09.2008 को 2006 के करार की समाप्ति से पूर्व श्री गोसाईं को बेचने के लिए सहमति व्यक्त की गई थी और इस प्रकार यह उनके वैध कब्जे में थी। श्री गोसाई याचिकाकर्ता के निदेशकों में से एक के पति हैं, और एक अन्य निदेशक के भाई भी हैं।

7. **अन्त: कालीन के सवाल पर**, याचिकाकर्ता ने तर्क दिया कि उसके पास केवल 2,200 वर्ग किलोमीटर जमीन थी। मुकदमा न्यायालय द्वारा पारित अंतरिम आदेश के अनुसार और जुलाई, 2015 तक इसके लिए लाइसेंस शुल्क का भुगतान कर रहा था; और यह कि उन्होंने जुलाई, 2015 में परिसर खाली कर दिया और श्री गोसाईं को कब्जा सौंप दिया, जिसे प्रतिवादी ने कथित रूप से बेचने के समझौते के अनुसार मुकदमा संपत्ति का कब्जा हस्तांतरित कर दिया था। इस प्रकार, याचिकाकर्ता का दावा है कि वह प्रत्यर्थी को कोई और राशि देने के लिए उत्तरदायी नहीं है।

विचारण न्यायालयका निर्णय दिनांक 23.09.2017

8. **कब्जा खाली करने के प्रश्न पर**, विचारण न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि उच्च न्यायालय द्वारा सी.एम (एम) संख्या 193/2013 में दिनांक 12.11.2014 के निर्णय द्वारा इस मुद्दे पर पहले ही निर्णय लिया जा चुका है और इसे फिर से नहीं खोला जा सकता है।

9. *प्रत्यर्थी ने इससे पहले सिविल प्रक्रिया संहिता,* 1908 (इसके बाद, ' सिविल प्रक्रिया संहिता') के आदेश XII, नियम 6 के तहत विचारण न्यायालय के समक्ष एक आवेदन दायर किया था, जिसमें प्रत्यर्थी के पक्ष में कब्जे के लिए वाद को डिक्री करने वाले प्रवेश पर निर्णय के लिए अनुरोध किया गया था। विचारण न्यायालयद्वारा इस आवेदन को खारिज किए जाने पर, प्रतिवादी ने सी एम (एम) संख्या 193/2013 में संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाया और उपरोक्त राहत के लिए प्रार्थना की। इसमें, उच्च न्यायालय ने दिनांक 12.11.2014 के अपने निर्णय द्वारा विचारण न्यायालय की बर्खास्तगी को उलट दिया और अभिनिर्धारित किया कि पक्षकारों द्वारा की गई स्वीकारोक्ति प्रत्यर्थी के अधिकार के लिए वाद की डिक्री को न्यायोचित ठहराती है। इस प्रकार इसने निर्देश दिया था कि 5,472 वर्ग मीटर की पूरी वाद संपत्ति का कब्जा किया जाए। याचिकाकर्ता द्वारा प्रत्यर्थी को सौंपा जाए।

10. अपने लाभ के प्रश्न पर, विचारण न्यायालय ने कहा कि यह पक्षों के बीच एक स्वीकृत तथ्य है कि उच्च न्यायालय के दिनांक 12.11.2014 के आदेश के बावजूद वाद संपत्ति का कब्जा अभी भी प्रत्यर्थी को नहीं सौंपा गया है। इसके बजाय, याचिकाकर्ता ने जुलाई, 2015 में श्री गोसाईं को कब्जा सौंपने का दावा किया। विचारण न्यायालय की निम्नलिखित और टिप्पणियां हमारे प्रयोजनों के लिए प्रासंगिक हैं :

क. वाद संपत्ति का वह कौन सा क्षेत्र है जिसके लिए याचिकाकर्ता उत्तरदायी है?

उच्च न्यायालय के दिनांक 12.11.2014 के आदेश ने उस क्षेत्र के विवाद का निपटारा किया था जो याचिकाकर्ता के कब्जे में था, जिसमें प्रतिवादी के मुकदमे को 5,472 वर्ग किलोमीटर के पूरे वाद संपत्ति क्षेत्र के लिए कब्जा करने का आदेश दिया गया था। फीट (और न केवल 2,200 वर्ग फुट का वह हिस्सा जिसके बारे में याचिकाकर्ता ने दावा किया है)। उपर्युक्त आदेश द्वारा लिया गया दृष्टिकोण 12.11.2014 को अंतिम रूप प्राप्त कर चुका है और बाध्यकारी है।

ख. देय मुआवजे की राशि क्या है?

1.10.2008 से 27.04.2009 के बीच की अवधि के लिए, प्रतिवादी 37,290/- रुपये प्रति माह पर लाइसेंस शुल्क का हकदार है, यानी 2006 के समझौते (33,900/- रुपये) में 10% की वृद्धि के साथ लाइसेंस शुल्क पर सहमति व्यक्त की गई है। 28.04.2009 के बीच अवैध कब्जे की अवधि के लिए कब्जे की समाप्ति

तक, याचिकाकर्ता प्रत्येक वैकल्पिक वर्ष के 1 अप्रैल को 10% की वृद्धि के साथ प्रति माह 60,000/- रुपये के बराबर लाभ का भुगतान करेगा, जब तक कि मुकदमा संपत्ति प्रत्यर्थी को सौंप दी जाती है।

11. अपने अन्त: कालीन लाभ पर निर्णय से व्यथित होकर, याचिकाकर्ता और प्रत्यर्थी दोनों ने दिनांक 23.09.2017 के विचारण न्यायालय के निर्णय के विरुद्ध उच्च न्यायालय के समक्ष प्रति-अपील दायर की, जिसमें क्रमशः अपने लाभ की मात्रा में कमी और वृद्धि का अनुरोध किया गया था।

उपर्युक्त प्रति-अपीलों में उच्च न्यायालय का दिनांक 14.02.2019 का प्रथम आक्षेपित निर्णय

12. उच्च न्यायालय ने एक सहमति डिक्री पारित की, जिसमें निर्देश दिया गया कि याचिकाकर्ता प्रति माह 1,00,000/- रुपये की बढ़ी हुई राशि का भुगतान करेगा, जिसमें "प्रत्येक 12 महीने के बाद, यानी 1.10.2009,1.10.2011 आदि से" 10% की वृद्धि के साथ 1.10.2008 (यानी, जिस तारीख को 2006 का समझौता समाप्त हुआ) से याचिकाकर्ता द्वारा 5 ,472 वर्ग फुट की वाद संपत्ति का वास्तविक कब्जा प्रत्यर्थी को सौंपने की तारीख तक।

13. इस बात से व्यथित होकर कि सहमति डिक्री की शर्तों को उपरोक्त आदेश में गलत तरीके से दर्ज किया गया था, याचिकाकर्ता ने समीक्षा याचिका सं. 177/2019, जिसे उच्च न्यायालय द्वारा खारिज कर दिया गया था।

उपर्युक्त पुनरीक्षण याचिका में उच्च न्यायालय का दूसरा विवादित निर्णय दिनांक 25.07.2019

14. याचिकाकर्ता ने अपनी पुनर्विचार याचिका में तर्क दिया कि उच्च न्यायालय ने पहली अपील में याचिकाकर्ता द्वारा सहमत सहमति डिक्री की शर्तों को दर्ज करने में गलती की थी। सबसे पहले, निर्णय रिकॉर्ड करता है कि प्रत्येक 24 महीने में 10% की वृद्धि दर्ज करने के बजाय, प्रत्येक 12 महीने में 10% की वृद्धि की जाए। दूसरा, निर्णय में गलती से अभिलिखित किया गया है कि याचिकाकर्ता 5,472 वर्ग फुट की पूरी वाद संपत्ति का कब्जा सौंप देगा, जबकि अभिलेख पर दस्तावेजों से पता चलेगा कि याचिकाकर्ता के पास केवल 2,200 वर्ग फुट का कब्जा था।

15. उच्च न्यायालय ने याचिकाकर्ता की दलीलों को खारिज करते हुए किया कि अपने समीक्षा अधिकार क्षेत्र को सही ठहराने के लिए रिकॉर्ड के सामने कोई त्रुटि स्पष्ट नहीं थी, और याचिकाकर्ता अदालत तक पहुंचने का प्रयास करके सहमति आदेश से बाहर निकलने की कोशिश कर रहा था। याचिकाकर्ता द्वारा प्रत्यर्थी को देय रुपये 1,00,000/- की अनुकरणीय लागत के साथ समीक्षा याचिका खारिज कर दी गई थी।

II. वर्तमान विशेष अनुमति याचिका में याचिकाकर्ता द्वारा की गई प्रस्तुतियाँ

16. याचिकाकर्ता के वरिष्ठ अधिवक्ता श्री मुकुल रोहतगी का तर्क है कि उच्च न्यायालय को सहमति आदेश की शर्तों को दर्ज करते समय, 12 महीने के बजाय हर 24 महीने में अपने लाभ में 10% की वृद्धि दर्ज करनी चाहिए थी। उनके अनुसार, यह टाइपोग्राफिक त्रुटि इस तथ्य से उत्पन्न होती है कि हर 24 महीने में 10% की वृद्धि लाइसेंस समझौतों की शर्तों को बारीकी से दर्शाती है जहां लाइसेंस शुल्क में हर 30 महीने में 10% की वृद्धि की गई थी। उच्च न्यायालय के दिनांक 14.02.2019 (उपर्युक्त) के पहले आक्षेपित निर्णय में "प्रत्येक 12 महीनों के बाद, अर्थात् 1.10.2009 ,1.10.2011 आदि से" 10% वृद्धि का संदर्भ भी इसकी पुष्टि करता है।

17. याचिकाकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने यह भी तर्क दिया है कि दिनांक 14.02.2019 के पहले आक्षेपित निर्णय में यह अभिलिखित करने में त्रुटि हुई है कि याचिकाकर्ता ने 5,472 वर्ग फुट के पूरे वाद संपत्ति क्षेत्र का कब्जा सौंपने के लिए सहमति दी है, जबकि याचिकाकर्ता ने लगातार यह कहा है कि केवल 2,200 वर्ग फुट उसे और उसके कब्जे में लाइसेंस प्राप्त था। प्रतिवादी के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री बसव प्रभु एस. पाटिल ने इन दोनों प्रस्तुतियों का जोरदार विरोध किया है।

III. इस न्यायालय का विश्लेषण

18. याचिकाकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा उठाए गए विशिष्ट तर्कों पर ध्यान देने से पहले, सहमति आदेशों को नियंत्रित करने वाले कानून को संक्षेप में संक्षेप में प्रस्तुत करना उपयोगी हो सकता है जो वर्तमान मामले पर हमारे निष्कर्षों को सूचित करेगा। यह अच्छी तरह से तय किया गया है कि सहमति आदेशों का उद्देश्य पक्षों के खिलाफ निर्णय द्वारा अवरोध पैदा करना है, जिससे पक्षों के बीच आगे के मुकदमेबाजी का अंत हो जाता है। परिणामस्वरूप, इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि सहमति डिक्री की शर्तों में एकतरफा हस्तक्षेप, संशोधन, प्रतिस्थापन या संशोधन करने में धीमी गति होगी, जब तक कि यह सभी पक्षों की संशोधित सहमति से नहीं किया जाता है। (**गुप्ता स्टील इंडस्ट्रीज बनाम जॉली स्टील इंडस्ट्रीज प्रा. लिमिटेड एवं अन्य**, (1996) 11 एससीसी 678; **सुवरन राजाराम बांदेकर एवं अन्य बनाम नारायण आर. बांदेकर एवं अन्य**, (1996) 10 एससीसी 255)।

19. हालाँकि, यह सूत्रीकरण निरपेक्ष से बहुत दूर है और सभी मामलों में एक व्यापक नियम के रूप में लागू नहीं होता है। इस न्यायालय ने, ***बायराम पेस्टनजी गरीवाला बनाम यूनियन बैंक ऑफ इंडिया और अन्य*** (1992) 1 एस.सी.सी. 31 में यह अभिनिर्धारित किया है कि एक सहमति डिक्री एक अवरोध के रूप में कार्य नहीं करेगी, जहां समझौता धोखाधड़ी, गलत निरूपण या गलती से दूषित किया गया था। इसके अलावा, यह न्यायालय अपनी अंतर्निहित शक्तियों का प्रयोग करते हुए लिपिक या अंकगणितीय त्रुटियों से

ग्रस्त एक सहमति डिक्री को भी एकतरफा रूप से सुधार सकता है, ताकि इसे समझौते की शर्तों के अनुरूप बनाया जा सके।

20. अतः वर्तमान याचिकाओं का उत्तर कानून की उपर्युक्त स्थिति के आलोक में दिया जाना चाहिए। इस मोड़ पर यह ध्यान देने योग्य है कि उच्च न्यायालय के दिनांक 14.2.2019 के प्रथम आक्षेपित निर्णय में उस समझौते की शर्तों को अभिलिखित किया गया था जिस पर याचिकाकर्ता सहमत हुआ था; और यह कि उसी न्यायालय ने बाद में 25.07.2019 के दूसरे आक्षेपित निर्णय में उस सहमति डिक्री की वैधता को बरकरार रखा है। इस प्रकार, इस न्यायालय के न्यायशास्त्र के अनुरूप, हम इस सहमति डिक्री में हस्तक्षेप करने के लिए अपनी अंतर्निहित शक्ति का प्रयोग करने में सतर्क रहेंगे, सिवाय इसके कि अभिलेख के सामने कोई असाधारण या स्पष्ट त्रुटि स्पष्ट है। अब हम पक्षों द्वारा उठाए गए विशिष्ट तर्कों का उल्लेख करते हैं और उनका उत्तर देते हैं।

अधिकार के क्षेत्र के बारे में:

21. याचिकाकर्ता और प्रतिवादी के बीच निष्पादित लाइसेंस समझौतों का एक करीबी अवलोकन करने के बाद, हम विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री रोहतगी के तर्क को अस्वीकार करते हैं कि याचिकाकर्ता केवल 2,200 वर्ग फुट के कब्जे और लाइसेंसधारी में था। मुक़दमे की संपत्ति का हिस्सा। यह स्पष्ट है कि 2000 के समझौते और 2003 के समझौते के विपरीत, 2006 का समझौता, जो वर्तमान उद्देश्यों के लिए प्रासंगिक समझौता है, पूरे वाद संपत्ति से संबंधित है, और लाइसेंस प्राप्त क्षेत्र को 2,200 वर्ग फुट के हिस्से तक सीमित नहीं करता है। इस प्रकार, 1.04.2006 से 30.09.2008 तक प्रभावी 2006 के समझौते ने याचिकाकर्ता को 5,472 वर्ग फुट के कुल क्षेत्र का लाइसेंस दिया। इसलिए, अभिलेख की सामग्री से पता चलता है कि याचिकाकर्ता वर्तमान में 5,472 वर्ग फुट की पूरी वाद संपत्ति के अवैध कब्जे में है।

22. इसके अलावा, इस प्रश्न का पहले ही पक्षकारों के बीच पूर्व मुकदमे में दिनांक 12.11.2014 (उपर्युक्त) के उच्च न्यायालय के निर्णय द्वारा निपटारा किया जा चुका है, जिसमें 5,472 वर्ग फुट के पूरे क्षेत्र के लिए अधिकार के लिए प्रत्यर्थी के वाद का आदेश दिया गया है। (और न केवल 2,200 वर्ग फुट का वह हिस्सा जिसके बारे में याचिकाकर्ता ने दावा किया है) । उस आदेश में, उच्च न्यायालय ने अभिलेख पर एक स्वीकृत दस्तावेज पर ध्यान दिया था जिसमें याचिकाकर्ता को पूरे मुकदमे की संपत्ति के कब्जे में बताया गया था। सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष दिनांक 12.11.2014 के इस निर्णय को याचिकाकर्ता की चुनौती को विशेष अनुमति याचिका (सिविल) संख्या 7531/2015 और अभियोग याचिका संख्या (सिविल) संख्या 1494/2015 में विशेष अनुमति याचिका (सिविल) संख्या 7531/2015 में क्रमशः दिनांक 16.03.2015 और 15.07.2015 के आदेशों द्वारा खारिज कर दिया गया है। इस प्रकार, इस दृष्टिकोण ने अंतिमता प्राप्त कर ली है, और वर्तमान कार्यवाही में इस प्रश्न को फिर से उत्तेजित करने के लिए याचिकाकर्ता के प्रयास इस

न्यायालय के समय की बर्बादी और कानून की प्रक्रिया का दुरुपयोग है। किसी भी मामले में, चूंकि याचिकाकर्ता शेष 3,272 वर्ग किलोमीटर में कोई अधिकार या ब्याज का दावा नहीं करता है। मुकदमे की संपत्ति के अंतर्गत, पूरे मुकदमे की संपत्ति को खाली करने के आदेश से याचिकाकर्ता को कोई पूर्वाग्रह नहीं है क्योंकि वह उस सीमा तक भी संपत्ति का मालिक नहीं है।

23. यह आगे एक स्वीकृत स्थिति है, जैसा कि विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज किया गया है, कि याचिकाकर्ता ने प्रत्यर्थी को कब्जा नहीं सौंपा है-जुलाई, 2015 में इसके बजाय श्री गोसाईं को कब्जा सौंपने का दावा किया है। यह उच्च न्यायालय के दिनांक 12.11.2014 के निर्णय के बावजूद है जिसमें प्रत्यर्थी के पक्ष में अधिकार के लिए वाद का आदेश दिया गया है। मुक़दमे की संपत्ति में श्री गोसाईं का अधिकार एक सवाल है जो उनके द्वारा दायर अलग विशिष्ट निष्पादन कार्यवाही में लंबित है। इस प्रकार, इस स्तर पर, प्रत्यर्थी श्री गोसाईं के दावों का न्यायनिर्णयन लंबित रहने तक वाद संपत्ति का कब्जा प्राप्त करने का हकदार है। इस दृष्टिकोण को 12.11.2014 को अंतिम रूप दिया गया था, और यह उच्च समय है कि याचिकाकर्ता प्रत्यर्थी को वाद संपत्ति के कब्जे को देने के लिए प्रयास करना बंद कर देता है।

24. इस प्रकार, उच्च न्यायालय याचिकाकर्ता को 5,472 वर्ग किलोमीटर की पूरी वाद संपत्ति का कब्जा सौंपने का निर्देश देने वाले सहमति आदेश की शर्तों को बरकरार रखने में सही था। प्रत्यर्थी को, और हम सहमति डिक्री के इस भाग में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं देखते हैं।

<u>अन्तः कालीन लाभ के सवाल परः</u>

25. जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, याचिकाकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री मुकुल रोहतगी ने तर्क दिया है कि उच्च न्यायालय को सहमति डिक्री की शर्तों को दर्ज करते समय, प्रत्येक वर्ष के बजाय प्रत्येक वैकल्पिक वर्ष में अपने लाभ में 10% की वृद्धि दर्ज करनी चाहिए थी।

26. इसके विपरीत, प्रत्यर्थी के विद्वत वरिष्ठ अधिवक्ता श्री बसव प्रभु एस. पाटिल चाहते हैं कि हम दिनांक 14.02.2019 के प्रथम आक्षेपित निर्णय के अनुच्छेद 1 में उपस्थित स्वर्गीय विद्वत एकल न्यायाधीश की टिप्पणियों का अर्थ यह समझें कि देय लाभ में हर वर्ष 10% की वृद्धि की जानी है।

27. विद्वान एकल न्यायाधीश, यह देखते हुए कि "1 लाख रुपये के लाभ का यह आंकड़ा हर 12 महीने के बाद 10%, यानी 1.10.2009,1.10.2011 आदि से बढ़ जाएगा" (जोर दिया गया) ने न केवल खुद को, बल्कि मुकदमे के पक्षों को भी भ्रमित किया है। अब तक प्रत्येक वैकल्पिक वर्ष का अंतर है, 2009 से 2011 तक अर्थात, विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा उपयोग किए गए उदाहरण में, भले ही डिक्री हर 12 महीने के बाद अन्तः कालीन में 10% की वृद्धि को नोट करती है। सहमति डिक्री के रेखांकित उद्धरण में

उपरोक्त विसंगति रिकॉर्ड के चेहरे पर एक स्पष्ट त्रुटि है। इसलिए हम पाते हैं कि यह सहमति डिक्री की शर्तों को सही करने के लिए अंतर्निहित अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने के लिए एक उपयुक्त मामला है, ताकि इसे इच्छित समझौते के अनुरूप लाया जा सके।

28. इस स्तर पर, यह ध्यान देने योग्य है कि यहां तक कि 23.09.2017 के निर्णय और विचारण न्यायालय द्वारा पारित 15.11.2017 की अंतिम डिक्री भी प्रत्येक वैकल्पिक वर्ष पर केवल 10% की वृद्धि का अधिनिर्णय देती है, अर्थात। 01.04.2011, 01.04.2013, 01.04.2015 आदि। इसके अलावा, पार्टियों के बीच लाइसेंस समझौते की मूल शर्तों में हर 30 महीने/2.5 साल में एक बार लाइसेंस शुल्क में 10% की वृद्धि भी शामिल है। इस प्रकार, एकल न्यायाधीश के दिनांक 14.02.2019 के आदेश ने बहुत भ्रम पैदा कर दिया है। इस पृष्ठभूमि को देखते हुए, और संभावनाओं की प्रधानता को देखते हुए, हम याचिकाकर्ता को संदेह का लाभ देने के लिए इच्छुक हैं। इसलिए, हम मानते हैं कि पार्टियों के बीच समझौते का इरादा यह था कि हर वैकल्पिक वर्ष में अन्त: कालीन लाभ में 10% की वृद्धि होनी चाहिए। सहमति डिक्री में हर 12 महीने के बाद 10% की वृद्धि की रिकॉर्डिंग एक अनजाने में त्रुटि थी, जिसे हमने अब ठीक कर दिया है।

29. इस सीमित सीमा तक, दिनांक 25.07.2019 के दूसरे आक्षेपित निर्णय को पलट दिया गया है, और विद्वान एकल न्यायाधीश के निर्णय दिनांक 14.02.2019 द्वारा दर्ज सहमति डिक्री को संशोधित किया गया है।

III. अंतिम निष्कर्ष

30. इस स्तर पर, यह पीठ 12.11.2014 के निर्णय में उच्च न्यायालय द्वारा लिए गए दृष्टिकोण का अनुपालन करने के प्रयास में प्रत्यर्थी को कब्जा देने के प्रश्न को फिर से उत्तेजित करने के लिए याचिकाकर्ता के बार-बार और लगातार प्रयासों पर अपनी अप्रसन्नता दर्ज करना चाहेगी, जो अब अंतिम रूप ले चुका है। प्रत्यर्थी के पक्ष में कब्जा खाली करने के उस निर्णय में स्पष्ट निर्देश के बावजूद, श्री गोसाईं द्वारा शुरू की गई कब्जे और विशिष्ट प्रवर्तन के लिए अलग कार्यवाही पर कोई निर्णय लंबित होने पर, याचिकाकर्ता ने जुलाई, 2015 में श्री गोसाईं को कब्जा सौंप दिया। इस तिथि तक कब्जा प्रत्यर्थी को नहीं सौंपा गया है, जिसे याचिकाकर्ता के आचरण के कारण बार-बार अदालत में घसीटा गया है। यह न्यायालय के आदेशों की घोर अवहेलना और न्यायिक प्रक्रिया के दुरुपयोग का एक उदाहरण है।

31. इसलिए वर्तमान याचिकाओं का निपटान किया जाता है, जिसमें याचिकाकर्ता को 5,472 वर्ग किलोमीटर की वाद संपत्ति का कब्जा सौंपने के लिए कदम उठाने का निर्देश दिया जाता है। आज से आठ सप्ताह के भीतर प्रत्यर्थी को, बिना किसी असफलता के। इसके अलावा, रजिस्ट्री को निर्देश दिया जाता है कि वह याचिकाकर्ता द्वारा इस न्यायालय के समक्ष प्रतिवादी को पहले से ही जमा किए गए लाभों के

बकाया, यदि कोई हो, को शीघ्रता से जारी करे। याचिकाकर्ता को दिनांक 14.2.2019 के आदेश के अनुसार प्रत्यर्थी को सभी बकाया का भुगतान करने का निर्देश दिया गया है, इस सीमित संशोधन के साथ कि 2009 से कब्जे के हस्तांतरण की तारीख तक प्रत्येक वैकल्पिक वर्ष में 10% की वृद्धि के रूप में माना जाना है।

32. याचिकाकर्ता को 25.7.2019 के विवादित आदेश के अनुसार प्रत्यर्थी को 1 लाख रुपये का भुगतान करने का भी निर्देश दिया गया है।

33. विशेष अनुमति याचिकाओं का निपटान तदनुसार किया जाता है।

दिव्या पांडे याचिकाओं को निस्तारित किया गया।

दिब्या कुमारी की देखरेख में, अधिवक्ता सरवजीत सिंह द्वारा अनुवादित।