पॉलमेक इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड

बनाम

उड़ीसा राज्य एवं अन्य

निर्णय की तिथि- 04 अक्टूबर 2021

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकारः सिविल अपील संख्या 6023/2021

उड़ीसा उच्च न्यायालय, कटक के डब्ल्यू. पी. (सी) संख्या 23103/2013 में 09.03.2017 का आदेश एवं निर्णय से

अपीलकर्ता की ओर से- संजय बंसल, श्रीमति स्वाती बंसल, श्रीमति वैशाली गुप्ता, जी. के. बंसल अधिवक्तागण

प्रत्यर्थी की ओर से- अशोक के. गुप्ता, वरिष्ठ अधिवक्ता अभिषेक गुप्ता, फारूख राशीद, श्रीमति इक्शिता सिंह, कपिल राघव, गौरव शर्मा, सोमराज चौधरी अधिवक्तागण

ऐ. एस. बोपन्ना न्यायमूर्ति

1. अपीलकर्ता इस न्यायालय के समक्ष कटक में उड़ीसा उच्च न्यायालय द्वारा डब्ल्यू. पी. (सी) संख्या 23103/2013 में पारित दिनांक 09.03.2017 के आदेश पर आपत्ति जता रहा है। उक्त आदेश में उच्च न्यायालय की राय थी कि याचिका में शामिल तथ्य के विवादित प्रश्नों को रिट क्षेत्राधिकार में नहीं रखा जा सकता है। तदनुसार, याचिका में की गई प्रार्थना पर विचार नहीं किया गया और अपीलकर्ता को अपनी शिकायत के निवारण के लिए उपलब्ध उचित मंच से संपर्क करने के लिए बाध्य किया गया। इसलिए, अपीलकर्ता व्यथित होकर इस न्यायालय के समक्ष है।

2. प्रत्यर्थी संख्या-1 ओडिशा राज्य ने दस्तावेज दिनांक 24.01.1989 के तहत 99 वर्षों के लिए प्रत्यर्थी संख्या 5 अशोक होटल कॉर्पोरेशन लिमिटेड (संक्षेप में ''यूएएचसीएल'' के पक्ष में प्रश्न में संपत्ति का पट्टा प्रदान किया था। उस दृष्टि से, यूएएचसीएल पुरी में उक्त परिसर में ''होटल नीलांचल अशोक'' नाम और शैली में एक प्रतिष्ठान चला रहा था। इसे अव्यवहार्य होने के कारण वर्ष 2004 में निदेशक मंडल की मंजूरी के बाद बंद कर दिया गया था। इसके बाद, यूएएचसीएल ने इसे 40 वर्षों की अवधि के लिए पट्टे पर देने का निर्णय लिया। वर्ष 2009 में निविदा जारी की गई थी। अपीलकर्ता उन निविदाकारो में से एक था जिन्होंने प्रक्रिया में भाग लिया था और उच्चतम बोली लगाने वाला माना गया था। तदनुसार, दिनांक 19.01.2010 को आशय पत्र (संक्षिप्त रूप से 'एलओआई') अपीलकर्ता के पक्ष में जारी किया गया था जिसमें उन शर्तों का वर्णन किया गया था जिनका अनुपालन किया जाना था जिसके अनुसार पट्टा समझौते पर हस्ताक्षर किया जाना था।

3. पट्टा समझौते का हिस्सा बनने वाली अन्य शर्तों में, पट्टा समझौते को निष्पादित करने से पहले अपीलकर्ता को 30 दिनों के भीतर यूएएचसीएल को 9.34 करोड रूपये की राशि का भुगतान करना था, जिसमें से 8.82 करोड रूपये अप्रतिदेय राशि था जिसका भुगतान अग्रिम रूप से किया जाना था। 26 लाख रूपये की सुरक्षा जमा राशि और 26 लाख रूपये के पहले वर्ष के लिए अग्रिम न्यूनतम गारंटीकृत वार्षिक पट्टा प्रीमियम का भी भुगतान किया जाना था।

4. उक्त राशि के भुगतान का पट्टा निष्पादित किया जाना था और अन्य शर्तें लागू होंगी। अपीलकर्ता जो निर्धारित समय के भीतर राशि पर भुगतान करने में असमर्थ था, उसने यूएएचसीएल से अनुरोध किया कि उन्हें राशि का एक हिस्सा यानी 4.41 करोड़ रूपये 19.09.2010 को और शेष राशि 15.04.2010 तक जमा करने की अनुमति दी जाए। यूएएचसीएल द्वारा उनके दिनांक 12.02.2010 के संचार के माध्यम से अनुकूल रूप से विचार किया गया। इस तरह के भोग को विशेष मामले के रूप में दिखाया गया था। तदनुसार अपीलकर्ता ने 18.02.2010 को अग्रिम राशि का एक हिस्सा 4.41 करोड़ रूपये

जमा कर दिया, लेकिन शेष राशि निर्धारित विस्तारित समय यानी 15.04.2010 से पहले जमा नहीं की गई। उस दृष्टि से, पट्टा अनुबंध निष्पादित नहीं किया जा सका। हालांकि, अपीलकर्ता के अनुरोध के मद्देनजर, यूएएचसीएल ने दिनांक 25.11.2010 को अपने संचार के माध्यम से एक बार फिर अपीलकर्ता को 15.12.2010 से पहले शेष राशि का भुगतान करने की अनुमति देते हुए अनुरोध स्वीकार कर लिया।

5. इसके बाद अपीलकर्ता ने (i) 28.12.2010 को 2 करोड़ रूपये की राशि (ii) 29.12.2010 को 1.41 करोड़ रूपये की राशि और (iii) 07.01.2011 को 70 लाख रूपये की राशि का भुगतान किया। अपीलकर्ता के अनुसार ऐसा भुगतान वह भुगतान है जो एलओआई के अनुसार किया जाना आवश्यक था। हालांकि, समय के अंतराल के कारण ऐसी स्थिति बन गई थी जिसमें कर्मचारियों की शिकायत का समाधान किया जाना था और उन्हें स्वैच्छिक सेवानिवृत्ति का लाभ दिया जाना था। चूंकि एलओआई दिनांक 19.01.2010 ने पट्टा अवधि के दौरान कर्मचारियों के साथ व्यवहार करने के तरीके को विनियमित करने का भी प्रावधान किया था और स्वैच्छिक सेवानिवृत्ति की पेशकश करने की स्वतंत्रता प्रदान की थी, यूएएचसीएल ने अपीलकर्ता को इसके प्रति दायित्व वहन करने की आवश्यकता बताई थी। यह अंतिम रूप में नहीं पहुंचा और इस बीच यूएएचसीएल के निदेशक मंडल ने एलओआई दिनांक 19.01.2010 को समाप्त करने का निर्णय लिया क्योंकि अपीलकर्ता इसके खंड 2 का पालन करने में विफल रहा था, जिसमें 9.34 करोड़ रूपये के भुगतान एलओआई जारी होने के 30 दिनों में करने की आवश्यकता थी।

6. 10.12.2013 का निर्णय के संचार से पहले अपीलकर्ता ने 01.10.2013 को उच्च न्यायालय के समक्ष विशेष रिट याचिका दायर की थी जिसमें यूएएचसीएल को एलओआई दिनांक 19.01.2010 के तहत सहमत शर्तों के अनुसार पट्टा समझौते को शेष राशि ब्याज सहित स्वीकार कर निष्पादित करने का निर्देश देने की मांग की गई थी। रिट याचिका के लंबित रहने के दौरान प्रार्थना में संशोधन किया गया और अपीलकर्ता ने दिनांक 10.12.2013 के पत्र को रद्द करने की मांग की, जिसके तहत यूएएचसीएल ने

एलओआई को समाप्त करने का निर्णय लिया। यूएएचसीएल ने रिट याचिका की विचारणीयता के संबंध में दलील सहित रिट याचिका का विरोध करते हुए अपना आपत्ति विवरण दाखिल किया था। उच्च न्यायालय के विद्वान खंडपीठ ने प्रतिद्वंदी विवादों और न्यायनिर्णयन के लिए शामिल विवाद पर ध्यान देते हुए यह राय दी कि विवादित प्रश्नों को उचित मंच के समक्ष हल किया जाना सबसे अच्छा है। अपीलकर्ता उक्त आदेश पर आपत्ति जता रहा है।

7. हमने अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री संजय बंसल, यूएएचसीएल की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री अशोक कुमार गुप्ता को सुना है और अपील पत्रों का अवलोकन किया है।

8. अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता का तर्क है कि एलओआई को रद्द करने और उसके तहत भुगतान की गई राशि को अपने पास रखने की यूएएचसीएल की कार्रवाई उचित नहीं है। अपनी दलील को मजबूत करने के प्रयास में, विद्वान अधिवक्ता ने खंड 2 के संदर्भ में दिनांक 19.01.2010 के एलओआई का हवाला दिया, यह इंगित करने के लिए कि 30 दिनों के भीतर देय अग्रिम राशि का भुगतान निर्धारित समय के भीतर नहीं किया गया था और अपीलकर्ता ने भुगतान करने के लिए विस्तार की मांग की थी और भुगतान करने के लिए समय सीमा के विस्तार के लिए दिनांक 04.02.2010 के संचार द्वारा सहमति व्यक्त की गई थी और दिनांक 25.11.2010 के संचार के द्वारा बढ़ा दी गई थी। हालांकि इसके तहत सहमत समय 15.12.2010 था। अपीलकर्ता द्वारा 28.12.2010 (2 करोड़ रूपये), 29.12.2010 (1.41 करोड रूपये) और 07.11.2011 (70 लाख रूपये) को भुगतान की गई राशि स्वीकार कर ली गई थी। बिना किसी देरी के और इस तरह आवश्यकतानुसार 8.82 करोड रूपये का अग्रिम भुगतान कर दिया गया था। उस दृष्टि से, पट्टा समझौते को निष्पादित किया जाना आवश्यक था। यह तर्क दिया गया है, हालांकि यह स्थिति थी, यूएएचसीएल ने लीज समझौते को निष्पादित करने के बजाय दिनांक 13.04.2011 के संचार के माध्यम से अपीलकर्ता को कर्मचारियों को स्वैच्छिक सेवानिवृत्ति प्रदान करने के कारण कुल दायित्व वहन करने का मुद्दा उठाया था जो कि

राज्य सरकार के आग्रह के कारण यूएएचसीएल के बोर्ड ने यह निर्णय किया। हालांकि यह एलओआई में कोई शर्त नहीं थी और न ही इसे पट्टा समझौते में शामिल किया जा सकता था। यह बताया गया है कि एलओआई का खंड 11 हालांकि कर्मचारियों को बनाए रखने के तरीके को विनियमित करने के लिए प्रदान किया गया था, जिसमें संकेत दिया गया था कि अपीलकर्ता उन्हें नौकरी से नहीं हटाएगा, लेकिन अपीलकर्ता को स्वेच्छिक सेवानिवृति पर विचार करने की स्वतंत्रता थी। तर्क यह है कि ऐसे में इसे अपीलकर्ता पर नहीं थोपा जा सकता। ऐसी परिस्थिति में, विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह तर्क दिया गया है कि अपीलकर्ता ने भुगतान कर दिया है और वह पट्टा समझौते को अपने पक्ष में निष्पादित करने का हकदार है। इसलिए समाप्ति ठीक नहीं होने के कारण इसे रद्द कर दिया जाए और यूएएचसीएल को पट्टा समझौते को निष्पादित करने का निर्देश दिया जाए।

9. दूसरी ओर, यूएएचसीएल के विद्वान अधिवक्ता का तर्क है कि एलओआई निविदा प्रक्रिया के बाद अपीलकर्ता के पक्ष में जारी किया गया था और इस तरह एलओआई की शर्तों का पालन करना आवश्यक था। 30 दिनों के भीतर 9.34 करोड रूपये का भुगतान करने की आवश्यकता के बावजूद, अपीलकर्ता इसका अनुपालन करने में विफल रहा। यह सच है कि अपीलकर्ता के अनुरोध के अनुसार समय बढ़ाया गया था, लेकिन यह केवल एक विशेष मामले के रूप में रियायत थी। यहां तक कि दिए गए विस्तार के अनुसार भुगतान 15.12.2010 तक किया जाना आवश्यक था। लेकिन, अपीलकर्ता के स्वीकार किए गए मामले के अनुसार भी अग्रिम राशि की शेष राशि का भुगतान केवल 28.12.2010] 29.12.2010 और 07.01.2011 को किया गया था, जो उस तारीख के बाद था जिसका विस्तार प्रदान नहीं किया गया था। इसके अलावा, चूंकि आवश्यकता निर्धारित समय के भीतर 9.34 करोड रूपये का भुगतान करने की है इसलिए सुरक्षा जमा और अग्रिम न्यूनतम गारंटीकृति पट्टा वार्षिक प्रिमियम राशि का भुगतान भी निर्धारित समय के भीतर किया जाना आवश्यक था, लेकिन भुगतान नहीं किया गया था। इस प्रकार, अपीलकर्ता यह तर्क नहीं दे सकता है कि उन्होंने एलओआई की समाप्ति का विरोध करने ओर पट्टा समझौते के निष्पादन की मांग करने के लिए अपना दायित्व

निभाया है। उस दृष्टिकोण में, समाप्ति को उचित ठहराते हुए यह भी तर्क दिया गया है कि 8.82 करोड़ रूपये की अग्रिम राशि एकमुश्त गैर-वापसी योग्य राशि है, इसे अपने पास रखना यूएएचसीएल की शक्तियों के भीतर है। वैकल्पिक रूप से, यह तर्क दिया गया है कि यूएएचसीएल को बिना रिटर्न प्राप्त किए रखरखाव और कर्मचारियों को देय लाभों के लिए बेकार खर्च करने के लिए मजबूर किया गया था क्योंकि अपीलकर्ता द्वारा किए गए गलती के कारण पट्टा पूरा नहीं हुआ था। इस संबंध में, यूएएचसीएल द्वारा लगभग 4.5 करोड़ रूपये की राशि खर्च की गई है, जो किसी भी स्थिति में, अपीलकर्ता प्रतिपूर्ति के लिए उत्तरदायी है। उस दृष्टि से, विद्वान अधिवक्ता चाहते है कि अपील खारिज कर दी जाए।

10. प्रस्तुत किए गए तर्कों के आलोक में, यह देखा गया है कि एलओआई में दर्शाई गई शर्तों के अनुसार और उसमें निर्धारित प्रारंभिक दायित्वों के अनुपालन पर पार्टियों के बीच पट्टा समझौता किया जाना था। वर्तमान विवाद प्रारंभिक भुगतान से संबंधित है जिसे अपीलकर्ता द्वारा एलओआई में निर्धारित समय सीमा के भीतर किया जाना आवश्यक था और जिसका पालन न करने पर एलओआई समाप्त हो गया। एलओआई का खंड 2 इसका प्रावधान करता है, जो इस प्रकार हैः

''2. आपको एलओआई जारी होने के 30 दिनों के भीतर ऑपरेटिंग लीज समझौते को निष्पादित करना होगा और निम्नलिखित विवरण के अनुसार इन 30 दिनों के भीतर 9.34 करोड़ रूपये की राशि का भुगतान करना होगा।

(i) 8.82 करोड रूपये का एकमुश्त गैर-वापसी योग्य अग्रिम भुगतान।

(ii) अनुच्छेद-(iv) अनुसार सुरक्षा जमा रूपये (रू. 26.00 लाख)

(iii) अनुबंध-(ix) वित्तीय बोली के अनुसार पहले वर्ष के लिए अग्रिम न्यूनतम गारंटीकृत वार्षिक पट्टा प्रीमियम (रू. 26.00 लाख) ।''

11. इसका अवलोकन करने से पता चलता है कि अपीलकर्ता 19.01.2010 से 30 दिनों के भीतर 9.34 करोड रूपये की राशि का भुगतान करने और ऑपरेटिंग पट्टा समझौते

को निष्पादित करने के लिए बाध्य था। उक्त राशि के लिए, 8.82 करोड रूपये एकमुश्त गैर-वापसी योग्य राशि के रूप में देय था। हालांकि अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने यह तर्क देने की मांग की कि न्यूनतम गारंटीकृत वार्षिक पट्टा प्रीमियम और रूपये की सुरक्षा जमा राशि पट्टा निष्पादित होने पर प्रत्येक 26 लाख रूपये का भुगतान पट्टा निष्पादित होने के पश्चात् करना था। हमारे विचार में इसे ढीला-ढाला नहीं माना जा सकता है। चूंकि खंड 2 में 9.3 करोड रूपये का उल्लेख है जो 30 दिनों में देय है और इसमें अग्रिम वार्षिक प्रीमियम और सुरक्षा जमा की उक्त राशि शामिल है, पूरी राशि 30 दिनों के भीतर देय थी और पट्टा समझौता एक साथ निष्पादन योग्य था। इसका मतलब केवल इतना है कि इसका भुगतान किया जाना चाहिए और पट्टा समझौते के निष्पादन की औपचारिकता भी उक्त 30 दिनों में पूरी की जानी चाहिए और किए जाने वाले भुगतान में 8.82 करोड रूपये की अग्रिम राशि शामिल है।

12. उस पृष्ठभूमि में यह जांचना आवश्यक है कि एलओआई जारी होने के बाद चीजें किस तरह आगे बढ़ीं। माना जाता है कि अपीलकर्ता एलओआई के खंड 2 के तहत निर्धारित समय सीमा के भीतर भुगतान करने के लिए राशि के साथ तैयार नहीं था। अपीलकर्ता ने अपने पत्र दिनांक 04.02.2010 के माध्यम से यूएएचसीएल से अनुरोध किया कि उन्हें 19.02.2010 तक बोली गई राशि का 50 प्रतिशत भुगतान करने की अनुमति दी जाए, जिसमें हमारे विचार में एलओआई के खंड 2 में निर्दिष्ट सभी घटक शामिल होंगे, न केवल अग्रिम घटक। शेष धनराशि 15.04.2010 तक भुगतान करने का वचन दिया गया। यूएएचसीएल ने अपने उत्तर दिनांक 12.02.2010 के माध्यम से इसे एक विशेष मामले के रूप में अनुमति दी। अपीलकर्ता ने फिर अपने एक पत्र दिनांक 17.11.2010 के माध्यम से 4.93 करोड रूपये के भुगतान के लिए समय बढ़ाने का अनुरोध किया। यूएएचसीएल ने फिर से समय 15.12.2010 तक बढ़ा दिया।

13. यूएएचसीएल द्वारा दिखाए गए इस तरह के अनुग्रह के बावजूद अपीलकर्ता ने 15.12.2010 से पहले शेष भुगतान नहीं किया। इसके बजाय, इसके बाद 4.11 करोड़ रूपये की राशि का भुगतान किया गया और वह भी किश्तों में। 28.12.2010 को 2

करोड रूपये, 29.12.2010 को 1.41 करोड रूपये और 07.01.2010 को 70 लाख रूपये।

14. यद्यपि अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता यह तर्क देना चाहते है कि यूएएचसीएल ने उक्त भुगतान प्राप्त कर लिया है, इस स्तर पर यह तर्क नहीं दे सकता है कि भुगतान निर्धारित समय के भीतर नहीं किया गया था, हम इस तरह के तर्क को स्वीकार करने में असमर्थ है। यूएएचसीएल एक निगम है जिसके अलग-अलग विभाग है और इस तरह से स्वीकार किए गए प्रेषण को एलओआई की शर्तों के अनुपालन में अपीलकर्ता द्वारा की गई देरी को माफ करने के एक अधिनियम के रूप में नहीं लिया जा सकता है ताकि अनुबंध की शर्तों में बदलाव किया जा सके। रिकॉर्ड पर ऐसी कोई सामग्री नहीं है कि 15.12.2010 के बाद, यूएएचसीएल की ओर से भुगतान के लिए समय बढ़ाने या देरी को स्पष्ट रूप से माफ करने और भुगतान स्वीकार करने के लिए कोई सकारात्मक कार्य किया गया हो ताकि लेनदेन को नियमित किया जा सके। यह इस संदर्भ में अधिक प्रासंगिक है कि पहले बिंदु पर एलओआई के तहत भुगतान के लिए निर्धारित समय के विपरीत पार्टियों के बीच विशिष्ट पत्राचार का आदान-प्रदान किया गया था और पहले से तय समय समाप्त होने से पहले समय को स्पष्ट रूप से बढ़ा दिया गया था। ऐसी स्थिति में, जब माना जाता है कि शेष भुगतान 15.12.2010 से पहले नहीं किया गया था, जब तक कि अपीलकर्ता ने यूएएचसीएल से केवल भुगतान की निविदा देकर एक्सप्रेस एक्सटेंशन प्राप्त नहीं किया था और इसे स्वीकार कर लिया गया था, इस अनुबंध को बदलने के लिए सकारात्मक कार्य के रूप में नहीं माना जा सकता है।

15. इसमें कोई संदेह नहीं है, कि अपीलकर्ताओं ने महाप्रबंधक, यूएएचसीएल द्वारा संबोधित दिनांक 13.04.2011 के संचार पर भरोसा किया है, जिसमें बताया गया है कि नए प्रबंधन में शामिल नहीं होने के इच्छुक सभी कर्मचारियों को स्वेच्छिक सेवनिवृति की पेशकश करने का मुद्दा विचाराधीन था और स्वेच्छिक सेवनिवृति राशि का भुगतान किया जाएगा। अपीलकर्ता के द्वारा यूएएचसीएल को किया जाना है। उच्च न्यायालय द्वारा बताए गए कारण के अलावा यह इंगित करने के लिए कि इसे अपीलकर्ता के पक्ष में नहीं माना

जा सकता है। उक्त पत्र यह नहीं दर्शाता है कि उस संबंध में चर्चा अपीलकर्ता को यह संकेत देने के बाद हुई थी कि अग्रिम राशि के भुगतान में देरी हो रही है जिसे माफ कर दिया गया है और स्वीकार कर लिया गया है। यदि कर्मचारियों के स्वेच्छिक सेवनिवृति से संबंधित सभी उक्त पहलुओं पर भी आपसी सहमति थी और उस संदर्भ में यदि यूएएचसीएल ने देरी को माफ करने और पट्टा समझौते में प्रवेश करने के लिए आगे बढ़ाया था, तो ऐसी परिस्थिति में उस संबंध में पत्राचार का आदान-प्रदान होगा। प्रासंगिकता ग्रहण कर ली है। यदि स्थिति यही है, जबकि माना जाता है कि अपीलकर्ता को एलओआई दिनांक 09.01.2010 के तहत निर्दिष्ट समय सीमा के भीतर सहमत भुगतान करने की आवश्यकता थी और अपीलकर्ता स्वयं आवश्यकता का अनुपालन करने में असमर्थ थे, हालांकि दो मौकों पर सुरक्षित विस्तार होने के कारण ऐसा नहीं हो सका। विस्तारित अवधि 15.12.2010 को समाप्त होने के बावजूद, अपीलकर्ता ने उक्त तिथि के भीतर पूरा भुगतान नहीं किया है, इस स्तर पर शर्तों का अनुपालन करने का दावा नहीं कर सकता है ताकि यूएएचसीएल का पट्टा समझौते को निष्पादित करने के निर्देश मांगा जा सके। वास्तव में, उच्च न्यायालय भी रिकॉर्ड पर मौजूद सामग्री की जांच करके ऐसे निष्कर्ष पर पहुंचा है।

16. उच्च न्यायायल द्वारा इस तरह के निष्कर्ष पर पहुंचने के बावजूद,अंततः यह निर्णय पर पहुंचा है कि पक्षों के बीच हल किए जाने वाले विवादित प्रश्नों को ध्यान में रखते हुए, इसे रिट क्षेत्राधिकार में नहीं रखा जा सकता है। उस दृष्टिकोण से अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने यूनिटेक लिमिटेड और अन्य बनाम तेलंगाना राज्य औद्योगिक अवसंरचना निगम (टीएसआईसीसी और अन्य) 2021 (2) स्केल 653 के मामले पर भरोसा किया है, निर्णय हम में से (श्री न्यायमूर्ति एमआर शाह) बेंच के सदस्य है, इसके कंडिका 32 विशिष्ट संदर्भ में है, जो इस प्रकार हैः-

‘‘32. दलीलों के दौरान जिस आधार पर चर्चा करने की मांग की गई थी, वह अब उन दलीलों में समाहित हो गई है, जिनका अनुरोध तेलंगाना राज्य और टीएसआईआईसी की ओर से इस न्यायालय के समक्ष किया गया है। जैसा कि हमने पहले उल्लेख किया है,

कि सुनवाई के दौरान तेलंगाना राज्य और टीएसआईआईसी की ओर से पेश वरिष्ठ अधिवक्ता ने अदालत को सूचित किया कि वापसी मांगने के लिए यूनिटेक के अधिकार पर सवाल नहीं उठाया गया है और न ही ले जाने के लिए जमीन की उपलब्धता पर सवाल उठाया गया है। इस परियोजना को मुद्दे में रखा जा रहा है। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने भी इस आधार पर आपत्ति नहीं जताई कि संविदात्मक मामले से उत्पन्न धन की वसूली के लिए संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत उपाय का लाभ नहीं उठाया जा सकता है। हालांकि, आधार स्पष्ट करने के लिए यह बताना आवश्यक है कि संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अधिकार क्षेत्र का सहारा किसी संविदात्मक मामले में पूरी तरह से बाहर नहीं रखा गया है। अच्छी तरह से स्थापित मापदंडों के अधीन कानूनी अधिकारों को लागू करने के लिए एक सार्वजनिक कानूनी उपाय उपलब्ध है।

17. उक्त निर्णय को नोट करने के बाद उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश का संदर्भ यह संकेत देगा कि उच्च न्यायालय ने हालांकि आर्य व्यास सभा बनाम हिंदू धर्मार्थ और धार्मिक संस्थानों और बंदोबस्ती आयुक्त, एआईआर 1976 एससी 475, डीएलएफ हाउसिंग कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड बनाम दिल्ली नगर निगम एआईआर 1976 एससी 386, नेशनलटेक्सटाइल कॉर्पोरेशन लिमिटेड बनाम हरिबॉक्स स्वालराम एआईआर 2004 एससीसी 1998, द्वारका प्रसाद बनाम बीडी अग्रवाल, एआईआर 2003 एससी 2686 और डिफेंस एन्कलेव रेजिडेंट्स सोसायटी बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एआईआर 2004 एससी 4877 में निर्णयों का उल्लेख किया है कि भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत एक रिट याचिका पर विचार करते समय वर्तमान मामले में उत्पन्न होने वाली तथ्यात्मक स्थिति पर ध्यान दिया है। तथ्यों के आधार पर उच्च न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचा है कि तथ्य के ऐसे विवादित प्रश्नों का समाधान वर्तमान प्रकृति की रिट याचिका में नहीं किया जा सकता है। इसलिए, वर्तमान तथ्यों में उच्च न्यायालय ने पोषनीयता के आधार पर रिट याचिका को खारिज नहीं किया है, लेकिन इसमें शामिल मुद्दे पर ध्यान देते हुए उसकी राय थी कि जिन दलीलों का आग्रह किया गया है, उनके लिए साक्ष्य दर्ज करने की आवश्यकता होगी और इसलिए पार्टियों को उचित मंच पर भेज दिया जाय। उस हद तक, हालांकि हम उच्च न्यायालय द्वारा की गई टिप्पणियों पर ध्यान

देते हैं, किए गए विचारों की प्रकृति को ध्यान में रखते हुए संशोधित रिट याचिका में जो प्रार्थनाएं मांगी गई थी। उन्हीं पहलू पर उच्च न्यायालय द्वारा निर्णायक रूप से उत्तर दिया जाना आवश्यक था। यूएएचसीएल का एलओआई दिनांक 19.01.2010 को समाप्त करने का निर्णय उचित था और उचित मंच द्वारा विवाद के समाधान की आवश्यकता को केवल आकस्मिक पहलू के लिए खुला छोड़ दिया जाना चाहिए था जिसके लिए उचित मंच द्वारा उचित साक्ष्य प्रस्तुत करने और निर्णय लेने की आवश्यकता हो सकती है।

18. इन पहलुओं को ध्यान में रखते हुए कि अपीलकर्ता दिनांक 19.01.2010 के एलओआई में निर्दिष्ट शर्तों का पालन करने में विफल रहा है और उसके तहत आवश्यक भुगतान विस्तारित अवधि के भीतर भी नहीं किया गया है, यूएएचसीएल के निदेशक मंडल को उचित ठहराया गया था जो अपने दिनांक 10.12.2013 के पत्र के माध्यम से एलओआई को समाप्त करने का निर्णय लिया। दरअसल प्रार्थना नं. 3 जमा की गई राशि पर ब्याज की गणना की मांग करना और ऐसी राशि को शेष भुगतान में समायोजित करने की मांग करना अपने आप में यह संकेत देता है कि अपीलकर्ता की जानकारी में भी दाखिल करने की तारीख तक भी संपूर्ण भुगतान नहीं किया गया था। रिट याचिका, ऐसी परिस्थिति में, जब एलओआई को सही तरीके से समाप्त कर दिया गया है, तो 'होटल नीलांचल अशोक' पुरी से संबंधित पट्टा समझौते को निष्पादित करने के लिए रिट याचिका में मांगे गए निर्देश, का सवाल ही नहीं उठता और उस संबंध में प्रार्थनाएं खारिज होने योग्य हैं।

19. उपरोक्त निष्कर्ष पर पहुंचने के बाद अगला पहलू जो हमारा ध्यान आकर्षित करेगा, वह यह है कि अपीलकर्ता द्वारा भुगतान की गई राशि का व्यवहार किस प्रकार किया जाना है। यूएएचसीएल के विद्वान अधिवक्ता का तर्क है कि एलओआई में प्रावधान है कि भुगतान की जाने वाली एकमुश्त अग्रिम राशि गैर-वापसी योग्य है, उस दृष्टिकोण से यह तर्क दिया गया है कि उक्त राशि वापस करने योग्य नहीं है। अन्यथा भी अपिलकर्ता द्वारा की गई देरी के कारण और विषय वस्तु के संबंध में मुकदमा करके अदालत से यथास्थिति आदेश प्राप्त करने के कारण यूएएचसीएल को संपत्ति का अन्यथा उपयोग

करने से रोका गया है जिससे उन्हें नुकसान हुआ है और उक्त राशि समायोज्य होगी उसी के प्रति उनका तर्क है।

20. विवाद पर ध्यान देने पर एलओआई मे प्रयुक्त वाक्यांश का बारीकी से अध्ययन करने से पता चलता है कि अग्रिम भुगतान किया गया एकमुश्त भुगतान ''गैर-वापसी योग्य'' के रूप में दिखाया गया है और ऐसा भुगतान ऑपरेटिंग पट्टा समझौते के निष्पादन के लिए है। यदि ऐसी स्थिति है, तो एलओआई की शर्तें स्पष्ट हैं कि उक्त भुगतान पट्टा किराये के लिए है और अग्रिम भुगतान है जो पट्टा लेनदेन का एक हिस्सा बन जाता है और केवल तभी वापसी योग्य नहीं है जब पट्टा समझौता परिचालन में आता है, अन्यथा नहीं। नियोजित शब्द ''जमी'' नहीं है, इसलिए अग्रिम पट्टा किराये और एलओआई के खंड 2 में प्रदान किए गए अन्य अग्रिम भुगतानों के लिए देय राशि यदि शर्तों का अनुपालन करने और पट्टा समझौते में प्रवेश करने में चूक होती है, तो जप्त नहीं की जा सकती है, जो एलओआई में निहित शर्तों के अनुसार है। इसके अलावा, जैसा कि उल्लेख किया गया है, राशि का भुगतान विस्तारित तिथि यानी 15.10.2010 तक किया जाना आवश्यक था। एलओआई की समाप्ति का कारण यह है कि संपूर्ण भुगतान समय सीमा के भीतर भी नहीं किया गया था। एलओआई की समाप्ति का कारण 15.10.2010 को हुआ। इसलिए 28.12.2010 (2 करोड़ रूपये), 29.12.2010 (1.41 करोड़ रूपये) और 07.01.2011 (70 करोड़ रूपये) को भुगतान की गई राशि स्पष्ट रूप से उक्त तिथि के बाद किसी भी स्थिति में यूएएचसीएल द्वारा अपने पास नहीं रखी जा सकती है। अन्यथा यह अन्यायपूर्ण संवर्धन होगा। इसलिए इसे वापस किया जाना उत्तरदायी है। 07.02.2011 को भुगतान की गई 4.41 करोड रूपये की राशि के संबंध में भी चूंकि हमने माना है कि इसे जब्त नहीं किया जा सकता है, यह एक ऐसी राशि है जो लेखांकन के लिए उपलब्ध होगी। सामान्य परिस्थिति में उक्त राशि भी वापस करने का निर्देश जारी करना जरूरी है।

21. हालांकि, जैसा कि उल्लेख किया गया है, यूएएचसीएल की ओर से यह तर्क दिया गया है कि समय के भीतर राशि का भुगतान न करने और पट्टा समझौते की

औपचारिकताओं को पूरा न करने और उसके बाद मुकदमेबाजी में यूएएचसीएल को शामिल करने और यथास्थिति आदेश का लाभ लेने के अपीलकर्ता के आचरण के कारण, यूएएचसीएल संपत्ति का उपयोग करने में असमर्थ था और दूसरी ओर उसे खर्च भी उठाना पड़ा। इस पहलू पर, प्रथम दृष्टया यह देखा गया कि पट्टा लेनदेन 19.02.2010 से पहले निष्पादित किया जाना चाहिए था। अपीलकर्ता द्वारा व्यक्त की गई कठिनाई के कारण अग्रिम राशि के भुगतान का समय अंततः 15.12.2010 तक बढ़ा दिया गया था जिस प्रक्रिया में 10 महीने से अधिक समय बीत चुका था। इसके तुरंत बाद अपीलकर्ता ने उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका दायर की थी और मामला लगभग एक दशक से किसी न किसी मंच पर लंबित था, इस दौरान न तो संपत्ति का उपयोग किया जा सका और न ही खर्चों पर रोक लगाई जा सकी। यदि ऐसा है भी, तो इस न्यायालय के लिए यूएएचसीएल को होने वाले वास्तविक नुकसान के संबंध में कोई अनुमान लगाना उचित नहीं होगा। साथ ही, जब इस प्रथम दृष्टया पहलू पर ध्यान दिया जाता है, तो इस न्यायालय के लिए यूएएचसीएल को 4.41 करोड रूपये की राशि वापस करने का निर्देश देना भी उचित नहीं होगा, जिसका भुगतान समय सीमा के भीतर किया गया था और इसके बाद यूएएचसीएल को वसूली प्रक्रिया शुरू करने की अनुमति दी जाए। दूसरी ओर, यह न्याय के हित में होगा कि यूएएचसीएल को राशि अपने पास रखने की अनुमति दी जाए और अपीलकर्ता को उक्त राशि की वसूली के लिए उचित रूप से गठित दिवानी मुकदमा दायर करने की स्वतंत्रता दी जाए। उक्त कार्यवाही में यूएएचसीएल के लिए यह खुला होगा कि वह अपने द्वारा हुए नुकसान की राशि को समायोजित करने के लिए तर्क प्रस्तुत कर सके या यदि कोई अतिरिक्त राशि बकाया हो तो प्रतिदावा मांग सके। ऐसी कार्यवाहियों में सक्षम व्यवहार न्यायालय के लिए यह खुला होगा कि वह मामले के उस पहलू पर अपने गुण-दोष पर कोई राय व्यक्त नहीं की है। यहां तक की अपीलकर्ता द्वारा ब्याज के दावे, यदि कोई हो, के संबंध में भी उस पहलू को दिवानी मुकदमें में निर्णय लेने के लिए खुला रखा गया है। मुकदमें का लंबित होना यूएएचसीएल के लिए संपति से निपटने या उसे किसी भी तरह से दोबारा प्रस्तुत करने में बाधा नहीं बनेगा।

22. उपरोक्त के आलोक में हम निम्नलिखित आदेश पारित करते हैः

(i) डब्ल्यू. पी. (सी) संख्या 23103/2013 में कटक में उड़ीसा के उच्च न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 09.03.2017 का आदेश संशोधित किया जाता है।

(ii) उस दृष्टि से, एलओआई दिनांक 19.01.2010 को समाप्त करने वाले दिनांक 10.12.2013 के पत्र को रद्द करने की अपीलकर्ता की प्रार्थना खारिज किया जाता है। परिणामस्वरूप, दिनांक 19.01.2010 को एलओआई की समाप्ति बरकरार रखी जाती है। हालांकि, यूएएचसीएल को अपीलकर्ता द्वारा 28.12.2010 को (2 करोड रूपये), 29.12.2010 (1.41 करोड़ रूपये) और 07.01.2011 (70 करोड़ रूपये) जमा की गई राशि कुल 4.11 करोड रूपया वापस करने का निर्देश इस दिन से चार हफ्ते के अंदर करने का दिया जाता है।

(iii) अपीलकर्ता को उपरोक्त टिप्पणियों के अधीन 17.02.2010 को यूएएचसीएल को भुगतान किए गए 4.41 करोड रूपये की वसूली के लिए एक दिवानी मुकदमा दायर करने की स्वतंत्रता सुरक्षित है और उस संबंध में पार्टियों के सभी तर्क खुले छोड़ दिए गए है।

(iv) उपरोक्त निष्कर्षों और अपील के निपटान के मद्देनजर, अपीलकर्ता द्वारा इस न्यायालय के समक्ष जमा की गई 3 करोड़ रूपये की राशि, जो सावधि जमा रखी गई है] उसपर अर्जित ब्याज के साथ अपीलकर्ता को वापस कर दी जाएगी।

(v) लागत के संबंध में बिना किसी आदेश के अपील का निपटारा तदनुसार किया जाता है।

(vi) लंबित आवेदन, यदि कोई हो, तो उसका भी निष्तारण किया जाता है।

यशवंत प्रकाश अपील निस्तारित