[2022] 11 एस. सी. आर 124

एशियन होटल्स (उत्तर) लिमिटेड।

बनाम

अलोक कुमार लोधा और ओआरएस।

(सिविल अपील सं। 3703-3750 2022 का)

12 जुलाई, 2022

[एम. आर. शाह और बी. वी. नागरत्ना, जे. जे.]

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908-या I, r. 10 और Or.VI, r. 17 -

शिकायत का संशोधन-आवश्यक और उचित पक्ष का संयोजन

अपीलार्थी ने प्रत्यर्थी सहित अलग -अलग दुकानों के विभिन्न दुकानदारो को लाइसेंस प्रदान किए

अपीलार्थी द्वारा प्रत्यर्थी को लाइसेंस रद्द करने की सूचना दी गई थी प्रत्यर्थी द्वारा घोषणा के लिए एक मुकदमा दायर किया गया था कि

दुकान/परिसर के संबंध में दिया गया लाइसेंस अपरिवर्तनीय और स्थायी है-उपरोक्त मुकदमे के लंबित रहने के दौरान, प्रत्यर्थी ने कुछ बैंकों के पक्ष में अपीलार्थी द्वारा बनाए गए विभिन्न बंधक को चुनौती देने के लिए शिकायत में संशोधन के लिए आवेदन दायर किया।

एक अन्य आवेदन भी दायर किया गया था जिसमें बैंकों और वित्तीय संस्थानों को प्रतिवादी के रूप में शामिल करने की मांग की गई थी-दोनों आवेदनों को उच्च न्यायालय द्वारा अनुमति दी गई थी-अपील पर, कहा गयाः कथित संशोधन द्वारा, मूल वादियों ने अब यह घोषणा करने का अनुरोध किया है कि

परिसर पर बनाए गए बंधक/भार प्रारम्भ से हि शुन्य है यहा तक कि ऐसी मांग को भी बहुत अस्पष्ट कहा जा सकता है
की अनुमति नहीं दी जा सकती है। समय- समय पर बनाए गए विभिन्न बंधक/भार को चुनौती देने के लिये अब प्रत्यर्थी को कैसे अनुमति दी जा सकती है कई वर्षो बाद , दुकानो सहित पुरे परिसर पर बनए गए बंधक/भार चुनौती देने के लिये प्रत्यर्थी को अनुमती नही दी जा सकती है।
उच्च न्यायालय ने संशोधन आवेदन को अनुमति देते समय इस तथ्य की उचित रुप से सराहना नही की और/या ना ही यह विचार किया की इस प्रकार के संशोधन को मंजूरी देने से मुकदमों की प्रकृति बदल जाएगी-इसके परिणामस्वरूप कार्रवाई के कारणों में भी गड़बड़ी होगी। यह सिद्धांत कि वादी डोमिनस लिटस है, लागू होगा त

केवल उस मामले में लागू होगा जहां प्रतिवादी के रूप में जोड जाने की मांग करने वाला पक्षकार आवश्यक और/या उचित पक्शकार है वादी को किसी भी प्रतिवादी के रुप मे पक्षकार कि तरह शामिल होने की अनुमति नहीं दी जा सकती है जो आवश्यक और/या उचित पक्षकार नहीं हो सकता है-इसलिए, प्रत्यावर्तन को चुनौती देने वाले मुकदमे में

संबंधित लाइसेंस, वादी को चुनौती देने की अनुमति नहीं दी जा सकती है

124 एशियन होटल्स (उत्तर) लिमिटेड। वी. अलोक कुमार लोधा और

ओआरएस।

प्रारंभ से ही शून्य के रूप में पूरे परिसर में बनाए गए संबंधित बंधक/भार्।

अपीलों को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने

कहा: 1. शुरुआत में, यह ध्यान रखना आवश्यक है कि विभिन्न बंधक के पक्ष में बंधक बनाए गए हैं।

1982 के बाद से बैंक/वित्तीय संस्थान जिन्हें समय-समय पर विस्तारित और/या रोल ओवर, पुनर्वित्त और प्रतिस्थापित किया गया है। बंधक न केवल मूल वादी द्वारा कब्जा की गई दुकानों/परिसरों के संबंध में बनाए जाते हैं, बल्कि पूरे परिसर/हयात रेजीडेंसी होटल के संबंध में भी बनाए जाते हैं। संबंधित मूल वादी को अलग-अलग दुकानों के लिए लाइसेंस दिए जाते हैं जो पूरे परिसर का हिस्सा हैं। अपीलार्थी के अनुसार,

पहला बंधक वर्ष 1982 में बनाया गया था। उस समय, मूल वादी में से कोई भी लाइसेंस धारक नहीं था। उन्हें 1983 के बाद से विभिन्न दुकानदारों को परिसर में अलग-अलग दुकानों के लिए लाइसेंस दिया गया है, जिसमें प्रतिवादी-मूल वादी भी शामिल हैं। अपीलार्थी अपिलार्थी ने, मालिक-अनुज्ञापत्रदाता होने के नाते,सम्बंधित अनुग्यप्तिधारी मूल वादी के पक्श मे जारी सम्बंधित अज्ञाप्ति समाप्त कर दिया है।

लाइसेंस का निरसन सम्बंधित मुकदमे का विषय है। वादपत्र मे संशोधन के जरिये, वादी अब अपिलार्थी द्वारा पुरे परिसर पर बने बंधक /भार को चुनौती देन चाहता है ।एस प्रकार , मुल वादी -अपिलार्थी द्वारा बनाए गए बन्धक से बिल्कुल भी सम्बंधित नही है, जो होटल के सतत विकास हेतु आवश्यक है कथित संशोधन द्वारा , मुल वादी ने अब यह घोषित करने कि प्रार्थना कि है, की परिसर पर बने सभी बंधक/ भार प्रारम्भ से शुन्य के रुप मे हो , एसी प्रार्थना को भी बहुत अस्पष्टता कहा जा सकता है।

समय-समय पर बनाए गए विभिन्न बंधक/भार को चुनौति देने के लिये मुल वादी को अब कैसे अनुमति दी जा सकती है। इस स्तर पर, यह ध्यान रखना आवश्यक है कि लाइसेंस के तहत भी समझौता (खंड 13) अनुज्ञप्तिधारक को वित्तीय संस्थानों और बैंकों के पक्ष में अपनी भूमि, परिसर और भवनों (दुकानों सहित) पर पहले शुल्क के रूप में शुल्क/बंधक बनाने का अधिकार होगा, जो उनकी होटल परियोजना को पूरा करने के लिए अनुज्ञप्तिधारक को दिए जाने वाले ऋण की शर्तों के लिए प्रतिभूति के रूप में होगा। इसलिए, वास्तव में [2022] 12 एस. सी. आर.

मूल वादी लाइसेंसधारी होने के नाते इस बात से अवगत हैं कि

पूरे परिसर और दुकानों सहित इमारतों पर भार /बंधक होंगे। मामले के उस दृष्टिकोण में, अब कई वर्षों के बाद, वादी को पुरे परिसर पर बनाए गए बंधक/भार को चुनौती देने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। [पैरा 7] [136-ई-एच; 137-ए-डी]

2. उच्च न्यायालय ने सिविल प्रक्रिया सहिंता आदेश 6 नियम 17 के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए संशोधन आवेदन को अनुमति देते हुए इस तथ्य की उचित रूप से सराहना नहीं की है और/या इस तथ्य पर विचार नहीं किया है कि इस तरह की संशोधन की मंजूरी देकर और वादी को संबंधित शुल्कों/बंधकों को शून्य घोषित करने के लिए प्रार्थना खंड को शामिल करते हुए वाद पत्रों में संशोधन करने की अनुमति देने से मुकदमों की प्रकृति बदल जाएगी। कानून के तय किए गए प्रस्ताव के अनुसार, यदि वादी को वाद के प्रार्थना खंड सहित वाद में संशोधन करने की अनुमति देकर वाद की प्रकृति में बदलाव की संभावना है, तो उस मामले में, न्यायालय संशोधन की अनुमति देने में उचित नहीं होगा। इसके परिणामस्वरूप कार्रवाई के कारणों में भी गड़बड़ी होगी। उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित आदेश से, ऐसा प्रतीत होता है कि उच्च न्यायालय के साथ जो बात भारी पड़ी है, वह यह है कि वादी, मुख्य पात्र है और कस्तूरी के मामले में भारी निर्भरता रखी गई है। हालांकि, यह सिद्धांत कि वादी डोमिनस लिटस है, केवल उस मामले में लागू होगा जहां पक्षकारो ने प्रतिवादी के रूप मे जोड़े जाने की मांग की है वे आवश्यक और/या उचित पक्श्कार है। वादी को प्रतिवादी के रूप में किसी भी पक्ष में शामिल होने की अनुमति नहीं दी जा सकती है जो इस आधार पर आवश्यक और/या उचित पक्ष नहीं हो सकता है कि वादी डोमिनस लिटस है। उपरोक्त और ऊपर बताए गए कारणों को ध्यान में रखते हुए, उच्च न्यायालय ने सिविल प्रक्रिया सहिंता आदेश 6 नियम 17 के तहत और आदेश 1 नियम 10 के तहत आवेदन को अनुमति देने में गंभीर त्रुटि की है, जिसमें मूल वादी को प्रार्थना खंड सहित वाद में संशोधन करने की अनुमति दी गई है, जिसके द्वारा वादी ने अब पूरे परिसर में शुल्क/बंधक को शून्य

घोषित करने और मूल वादी को संबंधित बैंकों/वित्तीय संस्थानों में पक्षकार प्रतिवादी के रूप में शामिल होने/शामिल होने की अनुमति देने का अनुरोध किया है। स्थायी लाइसेंस धारकों के रूप में वादी के कथित अधिकारों पर अभी निर्णय लिया जाना बाकी है। मूल वादियों के लाइसेंस रद्द कर दिए गए हैं। इसलिए, संबंधित लाइसेंसों को रद्द करने को चुनौती देने वाले मुकदमे में, वादी को पूरे एशियाई होटल (उत्तर) लिमिटेड पर बनाए गए संबंधित बंधक/भार को चुनौती देने की अनुमति नहीं दी जा सकती है।

वी. अलोक कुमार लोधा और

ओआरएस।

प्रारम्भ से शून्य के रूप में परिसर। अपीलार्थी की ओर से यह मामला है कि इस तथ्य के अलावा कि पहला आरोप वर्ष 1982 में बनाया गया था, उसके बाद कथित बंधक, होटल परियोजना/परिसर के सतत विकास को सुनिश्चित के लिए समय-समय पर गिरवी रखे गए हैं, पुनर्वित्त किए गए हैं और बदले गए हैं।

जिसे समय-समय पर निरंतर रखरखाव, नवीनीकरण और उन्नयन की आवश्यकता है। इन परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय द्वारा सिविल प्रक्रिया सहिंता के आदेश 6 नियम 17 के तहत और आदेश 1 नियम 10 के तहत आवेदन की अनुमति देने वाले ववादित आदेश तथ्यों और कानून दोनों पर अस्थिर है। [पैरा 8-10] [137 ई-एच; 138-ए-एफ]

कस्तुरी बनाम। इय्यामपेरुमल और ओआरएस। (2005) 6 एससीसी 733:

[2005] 3 एस. सी. आर. 864-लागू नहीं होता है।

रेवाजीतु बिल्डर्स एंड डेवलपर्स बनाम नारायणस्वामी और संस और अन्य । (2009) 10 एससीसी 84: [2009] 15 एससीआर

610 : [2008] 6 एस. सी. आर. 801; टी. एन. एलॉय फाउंड्री कं. लिमिटेड बनाम टी. एन. विद्युत बोर्ड और अन्य। (2004) 3 एससीसी 392:

[2004] 2 एस. सी. आर. 352; एल. जे. लीच एंड कंपनी लिमिटेड बनाम। एम/एस। जार्डिन स्किनर एंड कंपनी ए. आई. आर. 1957 एस. सी. 357 [1957] एस. सी. आर. 438;

राजेश कुमार अग्रवाल और अन्य बनाम के. K.Modi और अन्य। एआईआर 2006 एससी 1647: [2006] 3 एस. सी. आर. 175-संदर्भित।

मामला कानून संदर्भ

[2005] 3 एससीआर 864	अप्रयोज्य रखा गया	पैरा 3.6
[2009] 15 एससीआर 103	संदर्भित किया गया है	पैरा 3.6
[2008] 6 एससीआर 801	संदर्भित किया गया है	पैरा 5.11
[2004] 2 एससीआर 352	संदर्भित किया गया है	पैरा 5.11
[1957] एससीआर 438	संदर्भित किया गया है	पैरा 5.11
[2006] 3 एससीआर 175	संदर्भित किया गया है	पैरा 6.3

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार सिविल अपील सं। 3703 3750 2022 तक।

उच्च न्यायालय के 15.09.2021 दिनांकित निर्णय और आदेश से

सी. एस. में 2021 के आई. ए. सं. 5173-5174 में नई दिल्ली में दिल्ली का। (कॉम.) 2020 का No.189।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

मुकुल रोहतगी, वरिष्ठ अधिवक्ता। , करण भरीहोके, सिद्धांत कुमार, सुश्री मिशा रोहतगी, सिद्धांत शर्मा, सुश्री आकांक्षा कौल, सुश्री मान्या

चंदोक, अधिवक्ता। अपीलार्थी के लिए।

अविष्कार सिंघवी, निपुण कत्याल, नावेद अहमद, अभिकल्प प्रताप सिंह, राहुल गुप्ता, अराव कपूर, शेखर गुप्ता, नितिन सलूजा, एड. उत्तरदाताओं के लिए।

न्यायालय का निर्णय इनके द्वारा दिया गया.....

एम. आर. शाह, जे.

1.0 . अपीलों के इस समूह में कानून और तथ्यों का जैसा सामान्य प्रश्न उत्पन्न होता है और जैसा उच्च न्यायालय द्वारा पारित किये गए विवादित सामान्य निर्णय से उत्पन्न होता है, इन सभी अपीलों का निर्णय और निपटान इस सामान्य निर्णय और आदेश द्वारा एक साथ किया जाता है।

2.0 . दिनांक 15.09.2021दिल्ली उच्च न्यायालय द्वार ,सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 1 नियम 10 और आदेश 6 नियम 17,के तहत संबंधित वाणिज्यिक मुकदमों में संबंधित आवेदनों में विवादित सामान्य निर्णयो और आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसुस करना,_ जिसके द्वारा, मूल वादी की ओर से प्रस्तुत किए गए सभी उपरोक्त आवेदनों को उच्च न्यायालय ने अनुमति दी है और मूल वादी को संबंधित मुकदमों में संशोधन करने की अनुमति दी है और बंधकदार (बैंक), मूल प्रतिवादी सं. 1 को पक्षकार बनाए जाने का भी आदेश दिया - एशियन होटल्स (नॉर्थ) लिमिटेड ने वर्तमान अपीलों को प्राथमिकता दी है।

3.0 . सुविधा के लिए ,2021 के आई.ए.No5173-5174 मे उच्च न्यायालय ने विवादित आदेश पारित किया गया

सिविल विवाद (वाणिज्यिक)मे 2020 के No.189 को प्रमुख मामले के रूप में माना जाएगा। इसलिए, सुविधा के लिए और किसी भी पुनरावृत्ति से बचने के लिए, 2020 के सिविल सूट (वाणिज्यिक) No.189 से उत्पन्न होने वाले तथ्य वर्तमान अपीलों की ओर ले जाते हैं, जो इस प्रकार वर्णित है।

3.1 . कि अपीलार्थी ने 1983 के बाद से परिसर में अलग-अलग दुकानों के लिए प्रत्यर्थी- मूल वादी सहित विभिन्न दुकानदारों को लाइसेंस प्रदान किए, । 29.5.2020 पर मूल वादी ने एक लाइसेंसकर्ता के रूप में लाइसेंस रद्द करने का नोटिस को तामिल कर दिया। इसी तरह के नोटिस अन्य लाइसेंसधारियों को भी जारी किए गए थे। इसलिए, संबंधित लाइसेंसधारियों ने अपीलकर्ता-लाइसेंसकर्ता-एशियन होटल्स (नॉर्थ) लिमिटेड के खिलाफ दिल्ली उच्च न्यायालय के समक्ष संबंधित मुकदमे दायर किए थे, जिसमें यह घोषणा करने के आदेश की मांग कि गई थी, कि वादी के पक्ष में जारी दुकान/परिसर सम्बंधित लाइसेंस अपरिवर्तनीय और स्थायी है और प्रतिवादी द्वारा कथित निरसन अवैध,अमान्य और कानून की नजर में बुरा है।

एशियाई होटल (उत्तर) लिमिटेड बनाम

अलोक कुमार लोधा और ओआरएस। [एम. आर. शाह, जे.]

यह घोषणा करने के लिए एक डिक्री भी मांगी जाती है कि वादी के पास है

जब तक प्रतिवादी द्वारा हस्तांतरण/परिवहन के दस्तावेजों को निष्पादित नहीं किया जाता है, तब तक अपरिवर्तनीय लाइसेंस के तहत उक्त परिसर/दुकान पर कब्जा करने और उपयोग करने का निरंकुश अधिकार है।

3.2 . कि अपीलार्थी-प्रतिवादी उच्च न्यायालय के समक्ष उपस्थित हुआ। प्रतिवादी ने मौखिक आपत्ति जताई कि मध्यस्थता एवम सुलह अधिनियाम 1996 की धारा 8 की drashti से मुकदमा चलने योग्य नहीं है।उच्च न्यायालय ने आदेश दिनांक 21/07/2020 को मौखिक याचिका पर लाइसेंस समझौते मे मध्यस्थता khand pith की द्रश्तिगत रखते हुए पक्श कारो को स्वाधिनता से मध्यस्थता के उपायो का लाभ लेने के लिये मुकदमा खारिज कर दिया । उपरोक्त स्वाधिनता के साथ मुकदमा खारिज करने का उच्च न्यायालय का आदेश khandpith के सामने अपील का विषय था। खंड्पीट ने कथित अपील को स्वीकार किया और मामले को प्रतिप्रेषित कर दिया। प्रतिवादी को मध्यस्थता एवम सुलह अधिनियम 1996 की धारा 8 के अंतर्गत आवेदन को प्राथमिकता देने की स्वतन्त्रता प्रदान की गई थी।यह सुचित किया जाता है कि एसा आवेदन प्रतिवादी द्वारा दायर किया गया है और लम्बित न्यायनिर्न.यन है।

3.3 . उपरोक्त मुकदमे के लंबित रहने के दौरान, वादी ने वाद मे संशोधन कि मांग वाली सिविल संहिता के आदेश 6 नियम 17 के तहत 2021 की वर्तमान आई. ए. संख्या 5174 दायर की ,जिसके द्वारा, वादी ने कुछ बैंको के पक्ष मे प्रतिवादी होटल द्वारा बनाये गए विभिन्न बंधकों को चुनौती देने वाले मुकदमे में संशोधन करने का प्रस्ताव रखा। उक्त आवेदन में, वादी की ओर से यह मामला है कि वित्तीय संस्थानों/बैंकों के पक्ष में प्रतिवादी द्वारा बनाए गए बंधक अवैध हैं और शुरू से ही अमान्य हैं, इस हद तक कि यह वादी द्वारा उक्त परिसर में रखे गए ब्याज को 2.9.1991 से प्रभावित करता है। इसलिए, वादी के अधिकारों से संबंधित परिणामी संशोधन किए जाने की मांग की गई थी। उक्त आवेदन द्वारा, प्रतिवादी के खिलाफ घोषणा की डिक्री की मांग करते हुए प्रार्थना खंड में संशोधन करने की भी मांग की गई है कि बैंकों के पक्ष में निष्पादित किए गए बंधक विलेखों सहित बंधक शून्य और अवैध हैं, इस हद तक कि यह विषय परिसर में वादी के किसी भी अधिकार, स्वामित्व और हित को प्रभावित करता है।

3.4 . एक अन्य आवेदन, 2021 का आई. ए. No.5173 बैंको और वित्तीय संस्थानो को प्रतिवादी No 2 से 7 तक के रूप मे शामिल करने की मांग करने वाला भी वादी द्वारा सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 1 नियम 10 के तहत दायर किया गया था।

3.5 . उपरोक्त दोनों आवेदनों का प्रतिवादी ने इस आधार पर विरोध किया कि (i) विचाराधीन बंधक 1980 के दशक में था; कोई [2022] 12 एस. सी. आर. नहीं है।

वर्तमान वाद में उक्त बंधक को कोई चुनौती नही दी गई थी और इसलिए, अब इसकी अनुमति नहीं दी जा सकती है;

(ii) वादी को बैंकों और वित्तीय संस्थानों के खिलाफ कोई अधिकार नहीं है और इसलिए, संशोधन आवेदन का कोई आधार नही बनता ।

(iii) वाद संपत्ति में घोषणा और अधिकारों की राहत के लिए वादी की प्रार्थना पर पहले किसी भी मामले में निर्णय लिया जाना चाहिए। प्रस्तावित प्रतिवादियों के खिलाफ राहत का दावा किया जा सकता है। 2 7 और यह केवल वादी के संपत्ति में किसी भी अधिकार का दावा करने में सफल होने के बाद ही होगा कि तीसरे पक्ष के अधिकारों के निर्णय का मुद्दा उत्पन्न होगा; (iv) पक्षकार के मध्य समझौते में मध्यस्थता खंड को ध्यान में रखते हुए वाद,जो निर्णय के लिये लम्बित है, जिसके लिये प्रतिवादी द्वारा युक्तियुक्त आवेदन दायर किया गया है ,बने रहने योग्य है।

3.6 . विवादित सामान्य निर्णय और आदेश द्वारा और मुख्य रूप से कस्तूरी बनाम के मामले में इस न्यायालय के निर्णय पर भरोसा करते हुए। अय्यम्पेरुमल एंड ओआरएस (2005) 6 एस. सी. सी. 733 में दर्ज और रेवजीतु बिल्डर्स एंड डेवलपर्स बनाम नारायणस्वामी और संस और ओआरएस (2009) 10 एस. सी. सी. 85 में दर्ज मामले मे, उच्च न्यायालय ने सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 6 नियम 17 के तहत और सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 1 नियम 10 के तहत दोनो आवेदनो को अनुमति दी है।

3.7 . सिविल प्रक्रिया सहिंता आदेश 6 नियम 17 के तहत आवेदनों की अनुमति देने वाले उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित सामान्य आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करना। सिविल प्रक्रिया सहिंता के आदेश 1 नियम 10 के तहत मूल प्रतिवादी सं। 1- लाइसेंसकर्ता ने वर्तमान अपीलों को प्राथमिकता दी है।

4.0 . याचिकाकर्ता-मूल प्रतिवादी की ओर से विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री मुकुल रोहतगी और संबंधित प्रतिवादियों की ओर से विद्वान वकील श्री अविष्कार सिंघवी और विद्वान वकील श्री राहुल गुप्ता उपस्थित हुए हैं।

5.0 . अपीलार्थी-मूल प्रतिवादी की ओर से पेश हुए विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री मुकुल रोहातगी ने बहुत ही प्रभावी रूप से तर्क प्रस्तुत किया है कि

मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर उच्च न्यायालय ने सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 6 नियम 17 के तहत आवेदनों को अनुमति देने में गंभीर त्रुटि की है।

सिविल प्रक्रिया संहिता का आदेश 1 नियम 10 प्रत्यर्थियो को पूरे परिसर में सभी बंधक/भार को शुन्य घोषित करने और बंधक बैंकों/वित्तीय संस्थानों को शामिल करने के लिए अपने-अपने दावों में संशोधन करने की अनुमति देता है।

एशियन होटल्स (उत्तर) लिमिटेड। वी. अलोक कुमार लोधा और ओआरएस। [एम. आर. शाह, जे.]

5.1 विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री मुकुल रोहातगी प्रभावी रूप से यह कहा गया की अपीलार्थी ने सन 1983 के बाद से प्रत्यर्थियो सहित परिसर के अलग अलग दुकानो के विभिन्न दुकानदारो के लिये लाइसेंस जारी किय था उसके पहले 23/09/1982 मे अपीलकर्ता ने वित्तिय संस्था /बैंक के पक्ष मे बंधक बनाए। कथित बंधक होटल परियोजनाओं/परिसरों के निरंतर विकास को सुनिश्चित करने के लिए समय-समय पर पुनर्वित्त और प्रतिस्थापित किया जाता है, जिसके लिए समय-समय पर निरंतर रखरखाव, नवीनीकरण, उन्नयन की आवश्यकता होती है। यह तर्क दिया जाता है कि लाइसेंस समझौते का खंड 13 बंधक बनानेऔर जारी रखने के लिये अपीलार्थी(पट्टेदार) कि शक्ति को मान्यता देता है और संरक्षित करता है । यह प्रस्तुत किया जाता है कि खंड 13 को प्रत्येक नवीकरण (प्रत्येक पाँच वर्ष) में बरकरार रखा गया है और जैसे कि ऐसे प्रत्यर्थी जो अनुज्ञप्तिधारी हैं, उन्होंने अनुज्ञप्ति समझौते पर हस्ताक्षर करके और बाद मे नवीनीकरण। करके 1982 से सभी बंधकों की लगातार पुष्टि की है ।

यह प्रस्तुत किया जाता है कि अपीलार्थी द्वारा 29.5.2020 पर लाइसेंस रद्द कर दिए गए हैं। यह आग्रह किया जाता है कि इस विलंबित चरण में यह उन प्रत्यर्थियो के लिए खुला नहीं है जो केवल लाइसेंसधारी हैं और जिनके लाइसेंस से जारी 1982 विभिन्न बैंकों/वित्तीय संस्थानों के पक्ष में बनाए गए बंधकों को चुनौती देने के लिए उन्हें रद्द कर दिये गये है।

5.2. विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री मुकुल रोहातगी ने यह तर्क दिया की मध्यस्थता और सुलह अधिनियम की धारा 8 को देखते हुए मुकदमे विचारणीय नहीं हैं। अपीलार्थी-मूल वादी द्वारा मुकदमों पर रोक लगाने के लिए दायर किया गया वह आवेदन निर्णय के लिए लंबित है। इसलिए, मध्यस्थता और सुलह अधिनियम की धारा 8 के तहत उक्त आवेदनों पर पहले निर्णय लिया जाना है। यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि जब अभिवचन पूरा हो गया था और धारा 8 के आवेदन की आंशिक सुनवाई प्रत्यर्थियो ने अप्रैल 2020 में परिसर पर बंधक रखने वाले बैंकों को आरोपित करने और ऐसे बंधक को

चुनौती देने के लिए अपने वादपत्रों में संशोधन करने के लिए वर्तमान आवेदन दायर किए। यह प्रस्तुत किया जाता है कि विद्वान एकल न्यायाधीश ने कोई नोटिस जारी किए बिना या जवाब दाखिल करने का अवसर दिए बिना, दलीलें सुनीं और निर्णय को सुरक्षित रखा जो 15.09.2021 पर सुनाया गया है।

5.3 . अपीलार्थी-मूल प्रतिवादी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री रोहतगी ने मुख्य रूप से निम्नलिखित आधारों पर उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश पर हमला किया है|

I विवादित निर्णय के परिणामस्वरूप विवाद्य कारणो का और पक्षकारो का गलत सन्योजन हुआ है।

II प्रत्यर्थियो के पास बंधक/ भार को चुनौती देने का अधिकार या अधिकार नही है।

III बंधक/भार के लिए चुनौती सीमितता, देरी और मियाद अवधि समाप्त हो जाने से वर्जित है।

IV अभियोग और संशोधन आवेदन केवल अधिनियम कि धारा 8 के लंबित निर्णय को दरकिनार करने के लिए दायर किया गया दुर्भावनापूर्ण दायर कि गई है।

V विवादित फैसला प्राक्रतिक न्याय के सिद्धांतों का उल्लंघन मे दिया गया है

5.4 . यह अपीलार्थी के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री रोहतगी द्वारा जोरदार रूप से प्रस्तुत किया गया है कि1983 मे, जब पहला लाइसेंस समझौता निष्पादित किया था,परिसर पहले से बंधकित था और प्रत्यर्थीगन इस तथ्य से पहले से ही अवगत थे। जैसा कि यह लाइसेंस समझौता के खंड 13 मे बताया है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि इस प्रकार, प्रत्यर्थी के अधिकार, यहां तक कि एक लाइसेंसधारी के रूप में भी, उस पर पूर्व-मौजूदा भार के अधीन हैं, जिससे उत्तरदाताओं को कोई चिंता नहीं है।

5.5 . यह प्रस्तुत किया जाता है कि प्रत्यर्थिगण-मूल वादी अपीलार्थी और उसके ऋणदाताओं द्वारा और उनके बीच बनाए गए परिसर में बंधक के लिए अजनबी हैं। प्रत्यर्थिगन-मूल वादी की बंधक बैंकों/वित्तीय संस्थानों के साथ कोई गोपनीयता

नहीं है। मुकदमे स्वयं अपीलार्थी के साथ निष्पादित लाइसेंस समझौते और उसके तहत निहित अधिकारों पर आधारित हैं।

5.6 . यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि मुकदमे मूल रूप से घोषणाओ कि मांग कि गई की प्रतिवादी अपरिवर्तनीय लाइसेंस या वैकल्पिक रूप से मालिक है। इस प्रकार, वादी द्वारा प्रस्तुत मुकदमे केवल अपीलार्थी और प्रत्यर्थी के बीच अंतर-अधिकारों से संबंधित हैं, जिनके साथ विवादित निर्णय से प्रभावित बैंकों/वित्तीय संस्थानों के पास कोई अधिकार नहीं है।लेकिन विवादित निर्णय के परिणाम स्वरूप पक्षकारो और वाद कारणो का कुसन्योजन हुआ है , जो कानुन मे गलत है।

5.7 . विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री रोहतगी ने आगे कहा कि प्रत्यर्थीगण के पास वर्तमान मामले मे बैंकों/वित्तीय संस्थाओं पर मुकदमा करने का या बंधक को चुनौति देने का कोई अधिकार नही।

5.8 . यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि परिसर पर बंधक है

अपीलार्थी और उसके ऋणदाताओं द्वारा और उनके बीच बनाया गया था। प्रत्य्थीगण-मूल वादी उक्त लेन-देन के पक्षकार नहीं हैं। प्रत्यर्थीगण और मूल वादी और ऋणदाताओं के बीच अनुबंध की कोई गोपनीयता नहीं है।

एसियन होटल (नोर्थ) लिमिटेड बनाम अलोक कुमार लोधा और ओआरएस। [एम. आर. शाह, जे.]

इसलिए, वादी को अपीलार्थी के ऋणदाताओं पर मुकदमा करने का कोई अधिकार नहीं है, जिनके खिलाफ अब वाद के संशोधन के माध्यम से राहत मांगी जाती है।

5.9 . यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि, अन्यथा प्रत्यर्थियो संबंधित दुकानों के अपरिवर्तनीय लाइसेंसधारियों के रूप में उनकी स्थिति का पता लगा रहे है। इसलिए, वादी के पास होटल परियोजना/परिसर के निरंतर विकास को सुनिश्चित करने के लिए समय-समय पर अपीलार्थी द्वारा बनाए गए बंधक/शुल्कों को चुनौती देने का कोई अधिकार या कारण नहीं है।

5.10 . विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री रोहतगी द्वारा आगे यह प्रस्तुत किया गया है कि बंधक/शुल्क को चुनौती देने पर अब परिसीमा, देरी और मियाद अवधि बित जाने से रोक है। ऐसा इसलिए है क्योंकि पहला बंधक 23.09.1982 पर परिसर में बनाया गया था। संशोधन आवेदनों द्वारा, प्रत्यर्थियों द्वारा जोडे जाने कि मांग करने कि वाली प्रमुख राहत किसी भी व्यक्ति के पक्ष में 1982 से बनाए गए परिसरों पर किसी भी और सभी भार/बंधक पर हमला करना है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि परिसर में पहला बंधक कंपनी अधिनियम, 1956 की धारा 125 के अनुसार आरओसी के साथ 23.09.1982 पर पंजीकृत किया गया था। बाद के भार/बंधक भी आरओसी के साथ पंजीकृत किए गए थे। यह प्रस्तुत किया जाता है कि कंपनी अधिनियम, 1956 की धारा 126 और 2013 अधिनियम की धारा 80 के अनुसार, प्रत्यर्थीयो को उक्त बंधक/भार का ज्ञान और रचनात्मक नोटिस माना जाता है और कानून में एक धारणा मौजूद है कि प्रत्यर्थीयो को उपरोक्त भार की जानकारी थी

5.11 . यह प्रस्तुत किया जाता है कि लाइसेंस समझौतों का खंड 13 परिसर मे विद्यमान भार के प्रत्यर्थीगण के ज्ञान को स्पष्ट रूप से दर्ज करता है और भविष्य मे भार के सृजन को भी अधिकृत करता है। परिसर पर शुल्क लगाता है और भविष्य में और भार सृजित करने को भी अधिकृत करता है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि बाद के नवीनीकरण समझौतों में पक्षोंकारो द्वारा इस समझ को नवीनीकृत और पूश्टि की

गई है। इसलिए, प्रत्यर्थियों को 1982 के बाद से लाइसेंस समझौता के खंड 13 के वैधानिक अनुमान और व्यक्त शर्त को ध्यान में रखते हुए बंधक के बारे में जानकारी है, जो इस दावे को नकारता है कि उत्तरदाताओं ने उच्च न्यायालय के समक्ष कार्यवाही में दायर अभिवचनों द्वारा ज्ञान प्राप्त किया। यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि सीमा अधिनियम के अनुच्छेद 58, अनुसूची I पर विचार करते हुए, बंधक/भार को चुनौती देने का अनुरोध स्पष्ट रूप से सीमा कानून द्वारा वर्जित होगा और इसलिए, अस्वीकार किये जाने योग्य है। उपरोक्त निवेदन के समर्थन में, आशुतोष चतुर्वेदी बनाम प्राणो देवी (2008) 15 एससीसी 610, टी. एन. मिश्र धातु फाउंड्री कंपनी लिमिटेड बनाम टी. एन. विद्युत बोर्ड और अन्य (2004) 3 एस. सी. सी. 392 और L.J.Leach एंड कंपनी लिमिटेड बनाम मेसर्। मामले में इस न्यायालय के निर्णय पर भरोसा किया जाता है।

जार्डिन स्किनर एंड कंपनी ए. आई. आर. 1957 एस. सी. 357। उपरोक्त प्रस्तुतियाँ करते हुए, यह प्रार्थना की जाती है कि वर्तमान अपीलों को अनुमति दी जाए।

6.0 . वर्तमान अपीलों का विरोध करते हुए और उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित आदेश का समर्थन करते हुए, सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 6 नियम 17 और सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 1 नियम 10, आवेदनो को अनुमति देते हुए प्रत्यर्थीयो के विद्वान वकील ने मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में दृढ़ता से प्रस्तुत किया है। विवादित आदेश न्यायसंगत और उचित है। यह तर्क दिया जाता है कि बैंको को शामिल करना आवश्यक है, जो विवादित सम्पत्ति कि बंधकधारी है। जबकि वादीगण स्वामित्व हित का दावा कर रहे है और उस मुकदमे क अभी तक आदेश नही हुआ है और मुकदमा प्रारम्भिक चरण मे है, जहा प्रतिवादियो ने अपना लिखित बयान भी दर्ज नही किया है , इस्लिये यदि संशोधन के लिए आवेदन के साथ-साथ अभियोग आवेदनों की अनुमति दी जाती है, तो प्रतिवादी के लिए कोई पूर्वाग्रह नहीं कहा जा सकता है। कि उच्च न्यायालय द्वारा मामले के विशिष्ट तथ्यों और परिस्थितियों में कोई त्रुटि नहीं की गई है।

6.1 . प्रत्यर्थियों के लिए विद्वान वकील द्वारा यह जोरदार रूप से प्रस्तुत किया जाता है कि इस तरह वादी मुकदमे में प्रमुख पात्र है। कि कानून की स्थिति को ध्यान में रखते हुए, जब सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 1 नियम 10 के तहत मूल वादी द्वारा प्रस्तुत आवेदनों की अनुमति दी गई है, तो इस न्यायालय द्वारा इसमें हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता है। कस्तूरी बनाम है। इय्यामपेरुमल और ओआरएस। (2005) 6 एस. सी. सी. 733 में रिपोर्टेड।

6.2 . आगे प्रत्यर्थीयो- मूल वादियों के विद्वान वकील द्वारा यह प्रस्तुत किया जाता है कि उच्च न्यायालय द्वारा सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 6 नियम 17 और आदेश

1 नियम 10 के तहत आवेदनों को अनुमति देते हुए, ठोस कारण दिये गए है, जो संक्षेप में निम्नानुसार हैंः

I कि उन बैंकों को शामिल करना आवश्यक है जो विवाद सम्पत्ति के बंधक है , जिसमें वादी स्वामित्व हित का दावा कर रहे हैं;

II. मुकदमा अभी शुरू नहीं हुआ है और मुकदमा प्रारम्भिक चरण पर है, जहाँ याचिकाकर्ता ने अपना लिखित कथन भी दाखिल नहीं किया है;

III याचिकाकर्ता के प्रति कोई पूर्वाग्रह नहीं कहा जा सकता यदि उपरोक्त आवेदनों की अनुमति है;

IV कि वादी मुकदमे में डोमिनस लिटस (प्रमुख पात्र) है;

एशियन होटल्स (नॉर्थ) लिमिटेड।

वी. अलोक कुमार लोधा और ओआरएस। [एम. आर. शाह, जे.]

VI तथ्य यह है कि याचिकाकर्ता ने स्वयं पहले माननीय उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश से अनुरोध किया था कि बैंकों को पक्षकार बनाए बिना मुकदमा पक्षकार के असन्योजन के लिए बुरा था

VII. संशोधन को अनुमति देने के स्तर पर न्यायालय को एसे संशोधनके गुण - दोषों से चिंतित नहीं होना चाहिए।

VIII. यह आवश्यक है कि माननीय न्यायालय अभिवचनों के संशोधन के अपने विचार में उदार हो , विशेष रूप से जब आवश्यक पक्षकार हो और राहत की विषय वस्तु की सुरक्षा के लिए पक्षकारों को उपस्थित होना आवश्यक हो।

6.3 . राजेश कुमार अग्रवाल और अन्य बनाम ORS vs KK मोदी vs ORS ए. आई. आर. 2006 एस. सी. 1647 के मामले और रेवाजीतु बिल्डर्स और डेवलपर्स बनाम नारायन स्वामी और संस और ORS(2009)10 एस सी सी 84 मामले मे इस न्यायालय के फैसलों पर भरोसा करते हुए,.प्रत्यर्थियों - मुल वादीयो के लिए विद्वान वकील द्वारा यह जोरदार रूप से प्रस्तुत किया गया कि इस न्यायालय द्वारा देखा गया और कहा गया कि जबकि यह विचार करते हुए कि संशोधन के लिये एआवेदन कि अनुमति दी जानी चाहिये या नही, अदालत को संशोधन मे मामले की मिथ्यता की शुध्दता मे नही जाना चाहिये।आगे यह भी देखा और माना गया कि इसी तरह संशोधन के गुणो पर निश्कर्श दर्ज नही करना चाहिए और संशोधन के माध्यम से शामिल किए जाने की मांग की योग्यता संशोधन के लिये प्रार्थना कि अनुमति देने के स्तर पर न्याय किया जाना चाहिये ।

6.4 प्रत्यर्थी न.1 के विद्वान वकील द्वारा यह भी कहा गया कि संशोधनों में बंधक के निर्माण के लिए बैंकों के खिलाफ कोई प्रत्यक्ष निषेधाज्ञा की मांग नहीं की गई है , लेकिन केवल प्रतिवादी होटल के खिलाफ राहत मांगी है जिसकी संपत्ति बैंकों को बंधक रखी गई है। कि बंधक को प्रत्यर्थीयो द्वारा चुनौती नहीं दी गई है, बल्कि केवल प्रत्यर्थी

के निर्विवाद हित को मुकदमे के लिये एक पार्टी के रुप मे बंधक क रखने से संरक्षित करने कि मांग कि गई है।

प्रत्यर्थी के निर्विवाद हित को मुकदमे में एक पक्ष के रूप में बंधक बनाकर संरक्षित करने की कोशिश की जाती है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि विचार यह देखना है कि यदि बैंक बंधक को लागू करते हैं तो वे अपीलार्थी के स्थान पर कदम रखेंगे।

6.5 . वादी के विद्वान वकील द्वारा आगे यह प्रस्तुत किया जाता है कि मुकदमे में मूल वादी अपीलार्थी के होटल परिसर मे स्थायी स्वामित्व अधिकारों की मांग कर रहे हैं।

इसलिए, यदि संपत्ति के संबंध में बंधक को चुनौती नहीं दी जाती है, तो उस मामले में, भविष्य में वे वादी के अधिकारों को प्रभावित कर सकते हैं और इसलिए, उनके अधिकारों की रक्षा करने के लिए, बंधक बैंक/वित्तीय संस्थानों मे सुधार व संशोधन बहुत आवश्यक है ।

[2022] 12 एस. सी. आर.

1 कि एसे बैंको और वित्तिय संस्थानो (बंधकधारी) को वादी के पक्ष मे अंतिम प्रभाव राहत देने के लिये आवश्यक और उचित पक्षकार कहा जा सकता है।

2 कि वाद के अंतिम निर्णय के बाद प्रत्यर्थी गण -मुल वादीगण को मालिक माना जा सकता है , क्योकि वे स्थायी पट्टेदार हैजो सम्बंधित दुकानो को संचालित करने के लिये उनके पक्ष निश्पादित अपरिवर्तनीय लाइसेंस धारण करते है।

प्रस्तुत किया कि वादी ने लाइसेंस समझौते के निष्पादन के समय प्रीमियम का भुगतान किया है और इसलिए यह केवल लाइसेंस का मामला नहीं है, बल्कि यह अपरिवर्तनीय और स्थायी लाइसेंस का मामला है। इसलिए, उच्च न्यायालय द्वारा विवादित आदेश पारित करते समय और सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 6 नियम 17 और आदेश 1 नियम 10 के तहत आवेदनों को अनुमति देते समय कोई त्रुटि नहीं की गई है।

7.0 . हमने अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता और संबंधित प्रत्यर्थीगण की ओर से उपस्थित विद्वान वकील-मूल वादी को विस्तार से सुना है।

7.1 . विवादित आदेशों द्वारा, उच्च न्यायालय ने मूल वादी द्वारा दायर आवेदनों को सिविल प्रक्रिया संहिता का आदेश 6 नियम 17 और आदेश 1 नियम 10 के तहत अनुमति दी है जो मुल वादीगण को उनके सम्बंधित वादो मे संशोधन करने की अनुमति देता है,ताकि विचाराधिन पुरे परिसर मे सभी बंधक / भार को शुन्य घोषित किया जा सके और उस उद्देश्य के लिए बंधक बैंकों/वित्तीय संस्थानों को भी शामिल किया जा सके।

7.2 . शुरुआत में, यह ध्यान रखना आवश्यक है कि 1982 के बाद से विभिन्न बंधक बैंकों/वित्तीय संस्थानों के पक्ष में बंधक बनाए गए हैं। जिन्हें समय-समय पर विस्तारित और/या रोल ओवर, पुनर्वित्त और प्रतिस्थापित किया गया है। बंधक न केवल मूल वादी द्वारा कब्जा की गई दुकानों/परिसरों के संबंध में बनाए जाते हैं, बल्कि पूरे परिसर/हयात रेजीडेंसी होटल के संबंध में भी बनाए जाते हैं। संबंधित मूल वादी को अलग-अलग दुकानों के लिए लाइसेंस दिए जाते हैं जो पूरे परिसर का हिस्सा हैं। अपीलार्थी के अनुसार, पहला बंधक वर्ष 1982 में बनाया गया था। उस समय, मूल वादी में से कोई भी लाइसेंस धारक नहीं था। उन्हें 1983 से परिसरों में अलग-अलग दुकानो के लिये लाइसेंस दिया गया है

जिसमे प्रत्यर्थीगण - मुल वादी सहितविभिन्न दुकानदारो को शामिल किया गया है । अपीलार्थी, मालिक ने अनुज्ञप्तिदाता होने के नाते, संबंधित अनुज्ञप्ति धारकों-मूल वादियों के पक्ष में दिए गए संबंधित अनुज्ञप्ति को समाप्त कर दिया है। लाइसेंस को रद्द करना संबंधित मुकदमों का विषय है। इसलिए, संबंधित मुकदमों में एकमात्र विवाद/मुद्दा संबंधित लाइसेंसों को रद्द करने के संबंध में है। वाद के संशोधन के माध्यम से,

एशियाई होटल (उत्तर) लिमिटेड बनाम अलोक कुमार लोधा और ओआरएस। [एम. आर. शाह, जे.]

वादी अब अपीलार्थी द्वारा बनाए गए पूरे परिसर में बंधक/ भार को चुनौती देना चाहते हैं। इस प्रकार, मूल वादी अपीलार्थी द्वारा बनाए गए बंधक से बिल्कुल भी चिंतित नहीं हैं जो होटल के निरंतर विकास के लिए आवश्यक है। कथित संशोधन द्वारा, मूल वादियों ने अब यह घोषित करने का अनुरोध किया है कि परिसर में बनाए गए सभी बंधक/भार शुरू से ही अमान्य हैं। ऐसी प्रार्थना को भी बहुत अस्पष्ट कहा जा सकता है। मूल वादी को अब समय-समय पर बनाए गए विभिन्न बंधक/भार को चुनौती देने की अनुमति कैसे दी जा सकती है। इस स्तर पर, यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि लाइसेंस समझौते (खंड 13) के तहत भी लाइसेंसकर्ता को अपनी hotal परियोजना को पुरा करने के लिये अपनी शर्तो पर वित्तीय संस्थानों और बैंकों के पक्ष में अपनी भूमि, परिसरों और भवनों (दुकानों सहित) पर प्रथम भार के रूप में भार/बंधक बनाने का लाइसेन्सकर्ता को अधिकार होगा। इसलिए, वास्तव में मूल वादी लाइसेंसधारी होने के नाते इस बात से अवगत हैं कि पूरे परिसर और दुकानों सहित इमारतों पर भार/बंधक होंगे। मामले के उस दृष्टिकोण से, अब कई वर्षों के बाद, वादी को दुकानों सहित पूरे परिसर में बनाए गए बंधक/शुल्क को चुनौती देने की अनुमति नहीं दी जा सकती है।

8.0 . उच्च न्यायालय ने सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 6 नियम 17 के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए संशोधन आवेदन को अनुमति देते हुए इस तथ्य की उचित रूप से सराहना नहीं की है और/या इस तथ्य पर विचार नहीं किया है कि इस तरह के संशोधन को मंजूरी देकर और वादी को संबंधित भार/बंधक प्रारम्भ से शून्य है कि घोषणा करने का प्रार्थना खंड को शामिल करने वाले आधारों में संशोधन करने की अनुमति देकर मुकदमों की प्रकृति बदल जाएगी। कानून के तय किए गए प्रस्ताव के अनुसार, यदि वादी को वाद के प्रार्थना खंड सहित वाद में संशोधन करने की अनुमति देकर वाद की प्रकृति में बदलाव की संभावना है, तो उस मामले में, न्यायालय संशोधन की अनुमति देने में उचित नहीं होगा। इसके परिणामस्वरूप कार्रवाई के कारणों में भी गड़बड़ी होगी।

9.0 . उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित आदेश से, ऐसा प्रतीत होता है कि उच्च न्यायालय पर जो मुख्य प्रभाव पड़ है, वह यह है कि वादी, मुख्य पात्र है।और यहा कस्तूरी (सुप्रा) के मामले पर भारी भरोसा किया गया है। हालांकि, यह सिद्धांत कि वादी डोमिनस लिटस (मुख्य पात्र) है , केवल ऐसे मामले में लागू होगा जहां पक्षकार जो प्रतिवादी के रूप में जोड़ा जाने कि मांग कर रहे है, आवश्यक और/या उचित पक्षकार हों। वादी को प्रतिवादी पक्ष के रूप मे शामिल होने की अनुमति नहीं दी जा सकती है , जो आवश्यक और/या उचित पक्षकार इस आधार पर नहीं हो सकता है कि वादी डोमिनस लिटस है।

9.1 . अन्यथा भी, उच्च न्यायालय ने कस्तूरी (ऊपर) के मामले में निर्णय पर भरोसा करने में भौतिक रूप से गलती की है

इस न्यायालय के समक्ष कस्तूरी (उपरोक्त) के मामले में मुकदमा विक्रय अनुबंध के विशिष्ट पालन के लिए था और पश्चात्वर्ती खरीदारों ने वही संपत्ति खरीदी जिसके विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री मांगी गई थी। इसलिए, एसे मामले के तथ्यों पर दिया गया निर्णय नहीं है इस वर्तमान मामले के तथ्यो पर लागू नही होता।

10. उपरोक्त और ऊपर बताए गए कारणों को देखते हुए, उच्च न्यायालय ने सिविल प्रक्रिया सहिंता के आदेश 6 नियम 17 और आदेश 1 नियम 10 के तह आवेदन को अनुमति देकर,जिसमे मूल वादी को प्रार्थना खंड, जिसमे अब पूरे परिसर में भार/बंधक को शून्य घोषित करने का अनुरोध किया है, सहित और मूल वादी को संबंधित बैंकों/वित्तीय संस्थानों में प्रतिवादी पक्षकार के रूप में शामिल होने/शामिल होने की अनुमति देकर गंभीर त्रुटि की है।वादी का स्थाई लाइसेंसर धारी होने के कथित अधिकार का फैसला होना अभी बाकी है। मूल वादीयो के लाइसेंस रद्द कर दिये है। इसलिये सम्बंधित लाइसेंसो के निरसन को चुनौति देते हुए वादी को, सम्बंधित पुरे परिसर पर बने सम्बंधित बंधक/ भार शुन्य के रूप मे चुनौति देने के लिये अनुमति नही दी जा सकती । यह अपीलार्थी कि ओर से मामला है कि इस तथ्य के अलावा कि पहला भार सन 1982 मे बनया गया था। उसके बाद कथित बंधक, होटल परियोजना/परिसर के सतत विकास को सुनिश्चित के लिए समय-समय पर गिरवी रखे गए हैं, पुनर्वित्त किए गए हैं और बदले गए हैं।

जिसे समय-समय पर निरंतर रखरखाव, नवीनीकरण और उन्नयन की आवश्यकता है। इन परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय द्वारा सिविल प्रक्रिया सहिंता के आदेश 6 नियम

17 के तहत और आदेश 1 नियम 10 के तहत आवेदन की अनुमति देने वाले ववादित आदेश तथ्यों और कानून दोनों पर अस्थिर है

11. ऊपर बताए गए कारणों को देखते हुए ये सभी अपीलें सफल होती हैं।प्रत्यर्थीयो - मूल वादियों द्वारा प्रस्तुत किए गए संबंधित मुकदमों में सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 6 नियम 17 और आदेश 1 नियम 10 के तहत आवेदन की अनुमति देने वाले उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित आदेशों को इसके द्वारा रद्द कर दिया जाता है और अलग कर दिया जाता है। वर्तमान अपीलों को तदनुसार अनुमति दी जाती है, हालांकि, लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

नुमति दी गई। अपीलों की अ

(सहायकः राहुल राठी, एलसीआर)

TRANSLATED BY :

MEGHA SURYAVANSHI

III Additional judge to the court of

I Civil judge , junior Division,

Satna (Trainee judge)