[2022] 11 एस. सी. आर 124

एशियन होटल्स (उत्तर) लिमिटेड।

वी.

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 जॉइंडर

–

अपीलार्थी ने अलग-अलग दुकानों के लिए विभिन्न दुकानों को लाइसेंस प्रदान किए

प्रतिवादी सहित दुकानदार-अपीलार्थी द्वारा उत्तरदाताओं को लाइसेंस रद्द करने की सूचना दी गई थी-उत्तरदाताओं 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, प्रतिवादी 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

समय-समय पर बनाए गए बंधक/शुल्क-अब कई वर्षों के बाद, उत्तरदाताओं को चुनौती देने की अनुमति नहीं दी जा सकती है दुकानों सहित पूरे परिसर में बनाए गए बंधक/शुल्क उच्च न्यायालय ने संशोधन आवेदन को स्वीकार करते हुए ऐसा नहीं किया है

इस तथ्य की उचित रूप से सराहना की और/या इस तथ्य पर विचार किया कि इस तरह 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

केवल उस मामले में जहां पक्षकारों को प्रतिवादी के रूप में जोड़ा जाना आवश्यक और/या उचित पक्षकार हैं-वादी को किसी भी पक्षकार के रूप में प्रतिवादी के रूप में 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

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

अपीलों को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने

पकड़नाः 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, पहले

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, मालिक-अनुज्ञापत्रदाता होने के नाते, समाप्त कर दिया है

संबंधित लाइसेंस धारकों के पक्ष में दिए गए संबंधित लाइसेंस-मूल वादी। लाइसेंस को रद्द करना संबंधित मुकदमों का विषय है। इसलिए, संबंधित मुकदमों में एकमात्र विवाद/मुद्दा संबंधित के निरसन के संबंध में है।

समय-समय पर बनाए गए विभिन्न बंधक/शुल्क। 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 शुल्क/बंधक। मामले के उस दृष्टिकोण में, अब कई वर्षों के बाद, वादी को चुनौती देने की अनुमति नहीं दी जा सकती है

दुकानों सहित पूरे परिसर में बनाए गए बंधक/शुल्क। [पैरा 7] [136-ई-एच; 137-ए-डी]

2. उच्च न्यायालय ने आदेश 6 नियम 17 के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए संशोधन आवेदन को अनुमति देते हुए

सिविल प्रक्रिया संहिता ने इस तथ्य की उचित रूप से सराहना नहीं की है और/या इस तथ्य पर विचार नहीं किया है कि इस तरह की मंजूरी देकर

संशोधन 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 पक्षकार प्रतिवादी आवश्यक और/या उचित पक्ष होने के कारण जोड़े जाने की मांग की गई। 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 आदेश 6 नियम 17 के तहत और सिविल प्रक्रिया संहिता के 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/शुल्क को चुनौती देने की अनुमति नहीं दी जा सकती है।

वी. अलोक कुमार लोधा और

ओआरएस।

शून्य एबी-इनिशियो 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 कहा गया कि निरंतर ऋण सुनिश्चित करने के लिए समय-समय पर गिरवी रखे गए हैं, पुनर्वित्त किए गए हैं और बदले गए हैं।

होटल परियोजना/परिसर का विकास जिसकी आवश्यकता है

समय-समय पर निरंतर रखरखाव, नवीनीकरण और उन्नयन। इन परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय द्वारा आदेश 6 नियम 17 के तहत और सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 1 नियम 10 के तहत आवेदन की अनुमति देने वाले विवादित आदेश हैंः तथ्यों के साथ-साथ कानून दोनों पर अस्थिर। [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।

रेवजीतु बिल्डर्स एंड डेवलपर्स बनाम नारायणस्वामी और बेटों और ओआरएस। (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

पैरा

5.11

संदर्भित किया गया है

[1957] एससीआर 438

संदर्भित किया गया है

पैरा

5.11

[2006] 3 एससीआर 175

संदर्भित किया गया है

पैरा

6.3

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः 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।

2] 12 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

मुकुल रोहतगी, वरिष्ठ अधिवक्ता। , करण भरीहोक, 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 इसके द्वारा दिया गया था

एम. आर. शाह, जे.

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

2.0 . दिल्ली उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित सामान्य निर्णय और दिनांक 15.09.2021 आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करना।

आदेश 1 के तहत संबंधित वाणिज्यिक मुकदमों में संबंधित आवेदनों में

सिविल प्रक्रिया संहिता के नियम 10 और आदेश 6 नियम 17, जिसके द्वारा, मूल वादी की ओर से प्रस्तुत किए गए सभी उपरोक्त आवेदनों को उच्च न्यायालय ने उक्त आवेदनों को अनुमति दी है और मूल वादी को संबंधित मुकदमों में संशोधन करने की अनुमति दी है और बंधक (बैंक), मूल प्रतिवादी सं. 1 - एशियन होटल्स (नॉर्थ) लिमिटेड ने वर्तमान अपीलों को प्राथमिकता दी है।

3.0 . सुविधा के लिए, विवादित आदेश पारित किया गया

2020 के सिविल सूट (वाणिज्यिक) No.189 में 2021 के आई. ए. No.5173-5174 में उच्च न्यायालय 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

वर्णित हैं, जो इस प्रकार हैं:

3.1 . कि अपीलार्थी ने 1983 के बाद से परिसर में अलग-अलग दुकानों के लिए विभिन्न दुकानदारों को लाइसेंस प्रदान किए जिनमें यहाँ प्रतिवादी-मूल वादी। 29.5.2020 पर मूल वादी ने एक लाइसेंसकर्ता के रूप में लाइसेंस नोटिस को रद्द 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 का आदेश मांगा गया था कि दुकान/दुकान के संबंध में लाइसेंस वादी के पक्ष में है।

परिसर अपरिवर्तनीय और स्थायी है और एशियाई होटल (उत्तर) लिमिटेड का कथित निरसन है।

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

प्रतिवादी द्वारा लाइसेंस अवैध, अमान्य और कानून की नजर में बुरा है। 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 मुकदमा नहीं है

3.3 . उपरोक्त मुकदमे के लंबित रहने के दौरान, वादी ने सिविल संहिता के आदेश 6 नियम 17 के तहत 2021 की वर्तमान आई. ए. संख्या 5174 दायर की। वाद के संशोधन की मांग करने वाली प्रक्रिया, जिसके द्वारा, वादी ने विभिन्न बंधकों को चुनौती देने वाले मुकदमे में संशोधन करने का प्रस्ताव रखा

प्रतिवादी होटल, कुछ बैंकों के पक्ष में। 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 भी वादी द्वारा सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 1 नियम 10 के तहत दायर किया गया था। बैंकों और वित्तीय संस्थानों को प्रतिवादी के रूप में शामिल करने की मांग

नं. 2 7 तक।

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 चुनौती देना 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

झूठ नहीं बोलता है; (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) के बीच समझौते में मध्यस्थता खंड को ध्यान में रखते हुए

पक्षकार, मुकदमा उस पर रोक लगाने के लिए उत्तरदायी है जिसके लिए प्रतिवादी द्वारा एक उचित आवेदन दायर किया गया है, जो निर्णय के लिए लंबित 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 ने (2005) 6 एस. सी. सी. 733 में और रेवजीतु बिल्डर्स एंड डेवलपर्स बनाम नारायणस्वामी के मामले में रिपोर्ट दी।

(2009) 10 एस. सी. सी. 85 में रिपोर्ट किए गए और पुत्र और अन्य, उच्च न्यायालय ने सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 6 नियम 17 के तहत आवेदन और सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 1 नियम 10 के तहत आवेदन दोनों को अनुमति दी है।

3.7 . आदेश 6 नियम के तहत आवेदनों की अनुमति देने वाले उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित सामान्य आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करना।

17 सिविल प्रक्रिया संहिता और सिविल प्रक्रिया संहिता 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 . श्री रोहतगी, अपीलार्थी की ओर से पेश हुए विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता-मूल प्रतिवादी ने जोरदार रूप से प्रस्तुत किया है कि

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

सिविल प्रक्रिया संहिता का सिविल प्रक्रिया और आदेश 1 नियम 10 उत्तरदाताओं को पूरे परिसर में सभी बंधक/शुल्कों को अमान्य 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.]

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 शक्ति को मान्यता देता है और संरक्षित करता है बंधक बनाने और जारी रखने के लिए अपीलार्थी (पट्टेदार) का। यह प्रस्तुत किया जाता है कि खंड 13 को प्रत्येक नवीकरण (प्रत्येक पाँच वर्ष) में बरकरार रखा गया है और

जैसे कि ऐसे उत्तरदाता जो अनुज्ञप्तिधारी हैं, उन्होंने अनुज्ञप्ति समझौते पर हस्ताक्षर करके 1982 से सभी बंधकों की लगातार पुष्टि की है और

बाद के नवीनीकरण। 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 उत्तरदाताओं के लिए खुला नहीं है जो केवल लाइसेंसधारी हैं और जिनके लाइसेंस हैं

अपीलार्थी द्वारा विभिन्न बैंकों/वित्तीय संस्थानों के पक्ष में बनाए गए बंधकों को चुनौती देने के लिए उन्हें रद्द कर दिया गया है जो 1982 से जारी हैं।

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 जबकि अभिवचन थे पूरा हो गया और धारा 8 के आवेदन की आंशिक सुनवाई की गई, उत्तरदाताओं 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:

आई.

विवादित निर्णय के परिणामस्वरूप गलत कारण सामने आए हैं

कार्रवाई और पक्षों की; [2022] 12 एस. सी. आर.

उत्तरदाताओं के पास चुनौती देने का अधिकार या अधिकार नहीं है

II.

बंधक/शुल्क;

बंधक/शुल्क के लिए चुनौती सीमितता, देरी से वर्जित है।

III.

और लकड़ियाँ;

अभियोग और संशोधन आवेदन दुर्भावनापूर्ण हैं।

IV.

केवल धारा 8 के लंबित निर्णय को दरकिनार करने के लिए दायर किया गया

अधिनियम का;

वी.

सिद्धांतों का उल्लंघन करते हुए विवादित फैसला दिया गया है

प्राकृतिक न्याय;

5.4 . यह अपीलार्थी के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री रोहतगी द्वारा जोरदार रूप से प्रस्तुत किया गया है कि जब पहला लाइसेंस समझौता था

लाइसेंस समझौता। यह प्रस्तुत किया जाता है कि इस प्रकार, प्रत्यर्थी के अधिकार, यहां तक कि एक लाइसेंसधारी के रूप में भी, उस पर पूर्व-मौजूदा शुल्क के अधीन हैं, जिससे उत्तरदाताओं को कोई चिंता नहीं है। 5.5 . यह प्रस्तुत किया जाता है कि प्रतिवादी-मूल वादी अपीलार्थी और उसके ऋणदाताओं द्वारा और उनके बीच बनाए गए परिसर में बंधक के लिए अजनबी हैं। उत्तरदाता-मूल वादी को 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 मांगे गए थे

घोषणाएँ कि उत्तरदाता अपरिवर्तनीय लाइसेंस या वैकल्पिक रूप से मालिक हैं। 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।

चिंता की बात। लेकिन विवादित फैसले के परिणामस्वरूप पक्षकारों में भ्रम और कार्रवाई के कारण पैदा हुए हैं जो कानून में गलत है।

5.7 . विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री रोहतगी ने आगे कहा कि प्रतिवादियों को बैंकों/वित्तीय संस्थाओं पर मुकदमा करने का कोई अधिकार नहीं है

वर्तमान मामले में संस्थाएँ या बंधक को चुनौती दें।

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

अपीलार्थी और उसके ऋणदाताओं द्वारा और उनके बीच बनाया गया था। उत्तरदाता मूल वादी उक्त लेन-देन के पक्षकार नहीं हैं। माना जा सकता है कि उत्तरदाताओं और मूल वादी और एशियन होटल्स (नॉर्थ) लिमिटेड के बीच अनुबंध की कोई गोपनीयता नहीं है।

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

उनके ऋणदाता। 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 भी, उत्तरदाता हैं

संबंधित दुकानों के अपरिवर्तनीय लाइसेंसधारियों के रूप में उनकी स्थिति का पता लगाना। 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 सीमा, देरी और बाधाओं से रोक है। ऐसा इसलिए है क्योंकि पहला बंधक 23.09.1982 पर परिसर में बनाया गया था। संशोधन आवेदनों द्वारा, प्रत्यर्थियों द्वारा जोड़ी जाने वाली प्रमुख राहत किसी भी व्यक्ति के पक्ष में 1982 से बनाए गए परिसरों पर किसी भी और सभी शुल्कों/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 शुल्क/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, उत्तरदाताओं को उक्त प्रावधानों का ज्ञान और रचनात्मक नोटिस माना जाता है।

बंधक/शुल्क और कानून में एक धारणा मौजूद है कि उत्तरदाताओं को उपरोक्त शुल्कों की जानकारी थी।

5.11 . यह प्रस्तुत किया जाता है कि लाइसेंस समझौतों का खंड 13

वर्तमान के उत्तरदाताओं के ज्ञान को स्पष्ट रूप से दर्ज करता है

परिसर पर शुल्क लगाता है और भविष्य में और शुल्क लगाने को भी अधिकृत करता है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि इस समझ को बाद के नवीनीकरण समझौतों में पक्षों द्वारा नवीनीकृत और पुष्टि की गई है। इसलिए, प्रत्यर्थियों को कानूनी अनुमान और लाइसेंस के खंड 13 में व्यक्त शर्त को ध्यान में रखते हुए बंधक के बारे में जानकारी है।

1982 से समझौता, 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/शुल्कों को चुनौती देने का अनुरोध स्पष्ट रूप से सीमा कानून द्वारा वर्जित होगा और इसलिए, अस्वीकार किया जा सकता है। उपरोक्त निवेदन के समर्थन में, आशुतोष चतुर्वेदी बनाम के मामले में इस न्यायालय के निर्णय पर भरोसा किया जाता है। प्रणो 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 मेसर्स।

2] 12 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

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, आदेश 6 के तहत आवेदनों को अनुमति देते हुए

सिविल प्रक्रिया संहिता के नियम 17 और सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 1 नियम 10, उत्तरदाताओं 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 शामिल करना आवश्यक है

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। रिलायंस को कस्तूरी बनाम के मामले में इस न्यायालय के फैसले पर रखा गया है। इय्यामपेरुमल और ओआरएस। (2005) 6 एस. सी. सी. 733 में सूचित किया गया।

6.2 . यह उत्तरदाताओं-मूल वादियों के विद्वान वकील द्वारा आगे प्रस्तुत किया जाता है कि उच्च न्यायालय द्वारा ठोस कारण दिए गए हैं

सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 6 नियम 17 और आदेश 1 नियम 10 के तहत आवेदनों को अनुमति देते हुए, जो संक्षेप में निम्नानुसार हैं:

कि उन बैंकों को शामिल करना आवश्यक है जो बंधक हैं

आई.

मुक़दमे की संपत्ति जिसमें वादी स्वामित्व हित का दावा कर रहे हैं;

II.

मुकदमा अभी शुरू नहीं हुआ है और मुकदमा चल रहा है। प्रारंभिक चरण जहाँ याचिकाकर्ता ने अपना आवेदन भी दाखिल नहीं किया है

लिखित कथन;

याचिकाकर्ता के प्रति कोई पूर्वाग्रह नहीं कहा जा सकता है यदि

III.

उपरोक्त आवेदनों की अनुमति है;

कि वादी मुकदमे में डोमिनस लिटस है; एशियन होटल्स (नॉर्थ) लिमिटेड।

IV.

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

तथ्य यह है कि याचिकाकर्ता ने स्वयं पहले अनुरोध किया था

VI.

माननीय उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने कहा कि यह मुकदमा बैंकों के बिना पक्षों के गैर-भागीदार के लिए बुरा था

पार्टियाँ होना;

VII. संशोधन की अनुमति देने के स्तर पर न्यायालय को इसके गुण और दोषों से चिंतित नहीं होना चाहिए।

संशोधन;

VIII. यह आवश्यक है कि माननीय न्यायालय अभिवचनों के संशोधन के बारे में अपने विचार में उदार हों, विशेष रूप से जब पक्षकारों की सुरक्षा के लिए उपस्थित होना आवश्यक हो।

राहत की विषय वस्तु;

6.3 . राजेश कुमार अग्रवाल और अन्य बनाम ए. आई. आर. 2006 एस. सी. 1647 के मामले में इस न्यायालय के फैसलों पर भरोसा करते हुए

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

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

घटना 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 स्थायी स्वामित्व अधिकारों की मांग कर रहे हैं।

अपीलार्थी होटल का परिसर। 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 और [2022] 12 एस. सी. आर.

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 उत्तरदाताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वकील-मूल वादी को विस्तार से सुना है।

7.1 . विवादित आदेशों द्वारा, उच्च न्यायालय ने आदेश 6 नियम 17 के तहत मूल वादी द्वारा दायर आवेदनों को अनुमति दी है और

सिविल प्रक्रिया संहिता का आदेश 1 नियम 10 मूल की अनुमति देता है

वादी अपने-अपने वादपत्रों में संशोधन करें ताकि विचाराधीन पूरे परिसर में सभी बंधक/शुल्कों को शून्य 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 विभिन्न बंधक बैंकों/वित्तीय संस्थानों के पक्ष में बंधक बनाए गए हैं।

1982 के बाद से 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 लाइसेंस दिया गया है

1983 से लेकर विभिन्न परिसरों में अलग-अलग दुकानें

उत्तरदाताओं सहित दुकानदार-मूल वादी। अपीलार्थी, मालिक-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। शिकायत के संशोधन के माध्यम से एशियाई होटल (उत्तर) लिमिटेड।

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

वादी अब अपीलार्थी द्वारा बनाए गए पूरे परिसर में बंधक/शुल्क 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/शुल्क 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/शुल्कों 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 लाइसेंसधारक को वित्तीय संस्थानों और बैंकों के पक्ष में अपनी भूमि, परिसरों और भवनों (दुकानों सहित) पर पहले शुल्क के रूप में शुल्क/बंधक बनाने का अधिकार होगा। अपनी होटल परियोजना को पूरा करना। इसलिए, वास्तव में मूल वादी लाइसेंसधारी होने के नाते इस बात से अवगत हैं कि पूरे परिसर और दुकानों सहित इमारतों पर शुल्क/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 संहिता के आदेश 6 नियम 17 के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए संशोधन आवेदन को अनुमति देते हुए प्रक्रिया ने 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 घोषणा करने के लिए प्रार्थना खंड को शामिल करने वाले आधारों में संशोधन करने की अनुमति देकर

संबंधित शुल्क/बंधक शून्य हो जाते हैं-शुरुआत 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।

9.0 . 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, डोमिनस है

कस्तूरी (सुप्रा) के मामले में लिटस और भारी निर्भरता रखी गई है। हालांकि, यह सिद्धांत कि वादी डोमिनस लिटस है, लागू होगा।

केवल ऐसे मामले में जहां पक्षकारों को प्रतिवादी के रूप में जोड़ा जाना आवश्यक और/या उचित पक्षकार हों। वादी को शामिल होने की अनुमति नहीं दी जा सकती है प्रतिवादी के रूप में कोई भी पक्ष जो इस आधार पर आवश्यक और/या उचित पक्ष नहीं हो सकता है कि वादी डोमिनस लिटस है।

2] 12 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

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 बेचने के समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए था और बाद में

खरीदारों ने वही संपत्ति खरीदी जिसके लिए विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री मांगी गई थी। इसलिए, तथ्यों पर कहा गया निर्णय नहीं है

मामले के तथ्यों पर लागू होता है। 10. उपरोक्त और ऊपर बताए गए कारणों को देखते हुए, उच्च न्यायालय ने आदेश के तहत आवेदन को अनुमति देने में गंभीर त्रुटि की है।

6 नियम 17 और सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 1 नियम 10 के तहत मूल वादी को प्रार्थना खंड सहित वाद में संशोधन करने की अनुमति देकर, जिसके द्वारा वादी ने अब पूरे परिसर में शुल्क/बंधक को शून्य घोषित करने का अनुरोध किया है और मूल वादी को संबंधित बैंकों/वित्तीय संस्थानों में पक्षकार के रूप में शामिल होने/शामिल होने की अनुमति दी है।

10 सिविल प्रक्रिया संहिता तथ्यों के साथ-साथ कानून दोनों के मामले में अस्थिर है। 11. ऊपर बताए गए कारणों को देखते हुए ये सभी अपीलें सफल होती हैं। 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।

अ

पीलों की अनुमति दी गई।

अंकित ज्ञान

(सहायकः राहुल राठी, एलसीआरए)