[2022] 4 एस. सी. आर 879

एवरग्रीन लैंड मार्क पीवीटी। लिमिटेड. वी.

जॉन टिनसन एंड कंपनी पी. वी. टी. लिमिटेड. और ए. एन. आर. (2022 की सिविल अपील संख्या 2783)

19 अप्रैल, 2022।

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

मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996:एसएस।17, 37(2)(ख)-अपीलार्थी प्रत्यर्थी सं. के परिसर में पट्टेदार था।1 और 2 और उक्त परिसर में एक रेस्तरां और बार चला रहा था-मालिकों द्वारा पट्टा समझौता समाप्त कर दिया गया, जिसके परिणामस्वरूप, विवाद उत्पन्न हुआ और उसी को मध्यस्थता के लिए संदर्भित किया गया-विवाद के लंबित रहने के दौरान, मालिकों ने किराये की राशि जमा करने के लिए आवेदन किए-पट्टेदार ने कोविड-19 महामारी के प्रकोप के आलोक में बल आकस्मिक खंड को लागू करने की मांग की-मध्यस्थ न्यायाधिकरण ने यू/के अधिकार का प्रयोग करते हुए मालिकों के आवेदन की अनुमति दी।अधिनियम की धारा 17-उच्च न्यायालय ने उसी को बरकरार रखा-अपील पर, अभिनिर्धारित कियाःखंड 29 में निहित बल आकस्मिक सिद्धांत की प्रयोज्यता पर अभी तक मध्यस्थ न्यायाधिकरण द्वारा विचार किया जाना बाकी है-इसलिए, न्यायाधिकरण द्वारा यू/एस द्वारा दायर आवेदनों पर अंतरिम उपाय के माध्यम से कोई आदेश पारित नहीं किया जा सकता था।17 मध्यस्थता अधिनियम के तहत, चूंकि भुगतान की जाने वाली किराये की राशियों के दायित्व के संबंध में गंभीर विवाद था-चूंकि कम से कम पूर्ण समापन के दौरान की अवधि के लिए बल आकस्मिकता सिद्धांत (खंड 29) की प्रयोज्यता पर विचार किया जाना बाकी है, इसलिए पट्टेदार को अंतिम निर्णय-अनुबंध, बल आकस्मिकता सिद्धांत के लंबित रहने तक अंतरिम उपाय के माध्यम से पूर्ण समापन की उक्त अवधि के लिए किराया राशि जमा करने का निर्देश देना उचित नहीं होगा।

आंशिक रूप से अपील को स्वीकार करते हुए**,** न्यायालय ने

यह अभिनिर्धारित किया कि **-1.** विवाद मार्च**, 2020** से दिसंबर**, 2021** के बीच की अवधि के लिए किराये की राशि के संबंध में है**,** जिसके लिए मध्यस्थ न्यायाधिकरण ने मध्यस्थता अधिनियम की धारा **17** के तहत आवेदनों पर अंतरिम उपाय के माध्यम से आदेश पारित करते समय अपीलार्थी को जमा करने का निर्देश दिया है। मार्च**, 2020** से दिसंबर**, 2021** के बीच की अवधि के लिए पट्टा किराये का भुगतान करने का दायित्व पट्टा समझौते के खंड **29** में निहित बल आकस्मिक सिद्धांत का आह्वान करके अपीलार्थी द्वारा गंभीर रूप से विवादित है।

ए.

अपीलार्थी की ओर से यह मामला है कि लॉकडाउन के कारण पर्याप्त अवधि के लिए कुल बंद था और शेष अवधि के लिए अपीलार्थी को **50** प्रतिशत क्षमता के साथ अनुमति दी गई थी और इसलिए, खंड **29** में निहित बल आकस्मिक सिद्धांत लागू होगा।जब इसे मध्यस्थ न्यायाधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया था, तो मध्यस्थ न्यायाधिकरण द्वारा उपरोक्त पहलू पर कोई राय, यहां तक कि प्रथम दृष्टया राय भी नहीं दी गई थी।इसलिए, खंड **29** में निहित बल आकस्मिक सिद्धांत की प्रयोज्यता पर मध्यस्थ न्यायाधिकरण द्वारा अभी विचार किया जाना बाकी है।इसलिए, न्यायाधिकरण द्वारा मध्यस्थता अधिनियम की धारा **17** के तहत दायर आवेदनों पर अंतरिम उपाय के माध्यम से कोई आदेश पारित नहीं किया जा सकता था, ऐसे मामले में जहां भुगतान की जाने वाली किराये की राशि के दायित्व के संबंध में गंभीर विवाद है, जिस पर अभी तक मध्यस्थ न्यायाधिकरण द्वारा निर्णय और/या विचार नहीं किया गया है। इस प्रकार, मध्यस्थता अधिनियम की धारा **17** के तहत आवेदनों पर अंतरिम उपाय के माध्यम से जमा के लिए ऐसा कोई आदेश न्यायाधिकरण द्वारा पारित नहीं किया जा सकता था। हालांकि, साथ ही, उपरोक्त पर केवल लॉकडाउन के कारण पूर्ण रूप से बंद होने की अवधि के लिए विचार किया जा सकता है।उपलब्ध अभिलेख के अनुसार, **22.03.2020** से **09.09.2020** के बीच की अवधि के लिए; **19.04.2021** से **28.06.2021** के बीच की अवधि के लिए और **11.01.2022** से **27.01.2022** के बीच की अवधि के लिए और शेष अवधि के लिए अपीलार्थी को **50** प्रतिशत क्षमता के साथ रेस्ट्रो/बार चलाने की अनुमति दी गई थी।इसलिए अपीलार्थी को उस अवधि को छोड़कर किराये की पूरी राशि जमा करनी होगी, जिसके लिए लॉकडाउन के कारण पूरी तरह से बंद कर दिया गया था।चूंकि बल प्रयोग सिद्धांत **(**खंड **29)** की प्रयोज्यता पर कम से कम पूर्ण समापन के दौरान की अवधि के लिए अभी तक विचार नहीं किया गया है, इसलिए अंतिम निर्णय होने तक अंतरिम उपाय के माध्यम से पूर्ण समापन की उक्त अवधि के लिए किराये की राशि जमा करने के लिए अपीलार्थी को निर्देश देना उचित नहीं होगा।**[**पैरा **6] [885-**एफ-एच; **886-**ए-एफ**]**

बी.

सी.

डी.

ई.

एफ.

रमन टेक।प्रोसेस इंजीनियरिंग।कं. और ए. एन. आर. वी.सोलंकी

व्यापारी (2008) 2 एस. सी. सी. 302:[2007] 12 एससीआर 409;

जी.

आधुनिक स्टील्स लिमिटेड बनाम.उड़ीसा मैंगनीज और खनिज

(पी) लिमिटेड (2007) 7 एस. सी. सी. 125:[2007] 8 एस. सी. आर. 212-संदर्भित।

एच.

881

एवरग्रीन लैंड मार्क पीवीटी। लिमिटेड. वी.जॉन टिनसन एंड कंपनी पी. वी. टी. लिमिटेड. और ए. एन. आर.

ए.

संदर्भित निर्णय

[2007] 12 एससीआर **409**

संदर्भित किया गया है

पैरा **3.1**

[2007] 8 एस**.** सी**.** आर**. 212**

संदर्भित किया गया है

पैरा **3.1**

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः2022 की सिविल अपील संख्या 2783।

बी.

अरब में नई दिल्ली में दिल्ली उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 10.02.2022 से। ए (कॉम.) 2022 का सं. 9।

सुश्री आस्था मेहता, सुश्री स्वाति सेतिया, रिंकू गर्ग, निशांत राव, अधिवक्तागण अपीलार्थी के लिए।

सी.

सुश्री शायेल त्रेहन, राघव आनंद, सुश्री लिज़ मैथ्यू, अधिवक्तागण उत्तरदाताओं के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

एम**.** आर**.** शाह**,** जे**.**

डी.

1. नई दिल्ली में दिल्ली उच्च न्यायालय द्वारा ARB.A में पारित किए गए विवादित निर्णय और दिनांकित 10.02.2022 आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करना। (कॉम.) No.9/2022 मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 की धारा 37 (2) (बी) के तहत (इसके बाद "मध्यस्थता अधिनियम" के रूप में संदर्भित), जिसके द्वारा उच्च न्यायालय ने उक्त अपील को खारिज कर दिया है जिसमें अपीलार्थी ने मध्यस्थता अधिनियम की धारा 17 के तहत प्रत्यर्थी संख्या 1 और 2 द्वारा दायर दो आवेदनों में मध्यस्थता न्यायाधिकरण द्वारा पारित दिनांक 05.01.2022 के आदेश को चुनौती दी है, जिसमें मार्च, 2020 और दिसंबर, 2021 के बीच की अवधि के लिए किराये की राशि जमा करने की मांग की गई है, इसमें अपीलार्थी - पट्टेदार ने वर्तमान अपील को प्राथमिकता दी है।

ई.

2. विवाद प्रत्यर्थी संख्या 1 और 2 के स्वामित्व वाले दो अलग-अलग परिसरों के संबंध में है जो अपीलार्थी को पट्टे पर दिए गए थे, जो विचाराधीन परिसर में एक रेस्तरां और बार चला रहा है।पट्टा समझौता प्रत्यर्थी संख्या 1 और 2-मूल मालिकों द्वारा समाप्त कर दिया गया।पट्टा समझौते की समाप्ति के संबंध में विवाद मध्यस्थ न्यायाधिकरण के समक्ष विषय है।मध्यस्थ न्यायाधिकरण के समक्ष, प्रत्यर्थी संख्या 1 और 2 ने मध्यस्थता अधिनियम की धारा 17 के तहत दो अलग-अलग आवेदन दायर किए, जिसमें मार्च, 2020 से दिसंबर, 2021 के बीच की अवधि के लिए देय और देय किराये की राशि जमा करने की मांग की गई।एक अंतरिम उपाय के माध्यम से, अधिनियम की धारा 17 के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए, मध्यस्थ ने 05.01.2022 दिनांकित आदेश/आदेशों के माध्यम से अपीलार्थी को देय किराये की राशि 100% जमा करने का निर्देश दिया।

एफ.

जी.

एच.

और मार्च, 2020 से दिसंबर, 2021 के बीच की अवधि का देय।इस स्तर पर, यह ध्यान देने की आवश्यकता है कि मध्यस्थ न्यायाधिकरण के समक्ष, अपीलार्थी की ओर से यह मामला था कि कोविड-19 महामारी के कारण सरकार द्वारा लॉकडाउन घोषित किया गया था और इसलिए, पूरी तरह से बंद/आंशिक रूप से बंद किया गया था और इसलिए, पट्टा विलेख के खंड 29 (बलपूर्वक आकस्मिकता) को लागू करते हुए, अपीलार्थी ने उस अवधि के लिए किराये की राशि का भुगतान करने के दायित्व पर विवाद किया, जिसके दौरान लॉकडाउन/पूरी तरह से

बंद/आंशिक रूप से बंद किया गया था।उपरोक्त प्रस्तुतियों के बावजूद, मध्यस्थ न्यायाधिकरण ने अपीलार्थी को मार्च, 2020 से दिसंबर, 2021 तक किराये की राशि जमा करने का निर्देश दिया।मध्यस्थ न्यायाधिकरण ने एक आदेश भी पारित किया कि इस प्रकार जमा की गई राशि को सावधि जमा खातों में रखा जाएगा।पैरा 43 में निहित आदेश का कार्यात्मक भाग इस प्रकार हैः-

ए.

बी.

सी.

“43.(क) प्रत्यर्थी पट्टे के तहत प्रत्येक परिसर के संबंध में किराए के लिए बकाया की गणना सहमत दर पर करेगा-रु। 10,35,000-01.05.2018 से 30.04.2021 तक की अवधि के लिए प्रति माह (लागू करों के अधीन) और रु। 11,90,250-जे. टी. सी. पी. एल. के पट्टे पर दिए गए परिसरों के संबंध में 01.05.2021 से और रु. 2,39,390-बी. आई. ई. टी. के पट्टे पर दिए गए परिसरों के संबंध में प्रति माह (जी. एस. टी. सहित)-अब तक मामले की चूक और विचाराधीनता की अवधि के लिए, यानी मार्च 2020 से दिसंबर 2021 तक, पहले से ही भुगतान की गई राशि को समायोजित करना (इस न्यायाधिकरण के समक्ष की गई घोषणाओं के अनुसार), कानून के अनुसार टी. डी. एस. काटना, और इस आदेश के एक सप्ताह के भीतर संबंधित दावेदारों को सूचित करना।

डी.

ई.

(ख) उपरोक्त गणना की गई बकाया राशि के बराबर राशि प्रत्यर्थी द्वारा सार्वजनिक क्षेत्र के बैंक में-संबंधित दावेदारों के संबंध में-अलग से फिक्स्ड डिपॉजिट (एफ. डी.) खातों में जमा की जाएगी, शुरू में छह महीने की अवधि के लिए इस आदेश के चार सप्ताह के भीतर ब्याज के स्वतः-क्रेडिट और आवधिक स्वतः-नवीनीकरण के प्रावधान के साथ।”

एफ.

2.1 मध्यस्थता अधिनियम की धारा 17 के तहत शक्तियों के प्रयोग में एक अंतरिम व्यवस्था के माध्यम से मध्यस्थता न्यायाधिकरण द्वारा पारित आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करते हुए, अपीलार्थी ने मध्यस्थता अधिनियम की धारा 37 (2) (बी) के तहत उच्च न्यायालय के समक्ष अपील की। विवादित निर्णय और आदेश द्वारा, उच्च न्यायालय ने उक्त अपील को खारिज कर दिया है और मध्यस्थता अधिनियम की धारा 17 के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए मध्यस्थता न्यायाधिकरण द्वारा पारित अंतरिम आदेश की पुष्टि की है। इसलिए, वर्तमान अपील।

जी.

एच.

883

एवरग्रीन लैंड मार्क पीवीटी। लिमिटेड. वी.जॉन टिनसन एंड कंपनी पी. वी. टी. लिमिटेड. और ए. एन. आर. [एम. आर. शाह, जे.] ए.

ए.

3. अपीलार्थी की ओर से पेश विद्वान अधिवक्ता सुश्री आस्था मेहता ने जोरदार तर्क दिया है कि वर्तमान मामले में, मध्यस्थ न्यायाधिकरण के साथ-साथ उच्च न्यायालय दोनों ने समझौते के खंड 29 पर अपीलार्थी की ओर से प्रस्तुतियों और अपीलार्थी की ओर से अनुरोध किए गए बल प्रयोग के पहलू पर बिल्कुल भी विचार नहीं किया है।सुश्री मेहता द्वारा प्रस्तुत किया गया है कि यहां तक कि मध्यस्थ न्यायाधिकरण ने भी आदेश के पैरा 39 में विशेष रूप से कहा है कि इस स्तर पर, मध्यस्थ न्यायाधिकरण पट्टा विलेख में निहित बल आकस्मिक खंड (संख्या 29) के आयात और प्रभाव पर कुछ भी निर्णय नहीं ले रहा है।यह तर्क दिया जाता है कि जब बल आकस्मिक खंड को लागू करते समय लॉकडाउन अवधि के दौरान किराए का भुगतान करने का दायित्व अपीलार्थी -पट्टेदार द्वारा गंभीर रूप से विवादित है, तो मध्यस्थता अधिनियम की धारा 17 के तहत एक अंतरिम उपाय के माध्यम से 100% किराये की राशि जमा करने का ऐसा आदेश मध्यस्थ न्यायाधिकरण द्वारा पारित नहीं किया जाना चाहिए था।

बी.

सी.

3.1 सुश्री मेहता द्वारा आगे यह प्रस्तुत विद्वान गया है कि यहां तक कि विद्वत मध्यस्थ न्यायाधिकरण ने भी यह मत व्यक्त विद्वान है कि ऐसा कोई सबूत नहीं है जो यह दर्शाता हो कि अपीलार्थी अपनी संपत्ति के किसी भी हिस्से का निपटान कर रहा है और न ही खुद को या अपनी संपत्ति को भारत से बाहर निकाल रहा है ताकि सी. पी. सी. के आदेश XXXVIII के दायरे में मध्यस्थता कार्यवाही के समापन पर दावेदारों के पक्ष में पारित किए जाने वाले मौद्रिक निर्णय को हतोत्साहित करने की संभावना पैदा की जा सके। यह प्रस्तुत विद्वान जाता है कि इसलिए, ऐसे साक्ष्य के अभाव में विवादित आदेश जिसे आदेश XXXVIII नियम 5 के समान कहा जा सकता है, तब तक पारित नहीं विद्वान जा सकता था जब तक कि आदेश XXXVIII नियम 5 के तहत शक्तियों का आह्वान करते समय शर्तें पूरी नहीं हो जाती हैं।रमन टेक के मामले में रिलायंस को इस न्यायालय के फैसले पर रखा गया है।& प्रोसेस इंजीनियरिंग।

डी.

ई.

को. एंड एन. आर. बनाम सोलंकी ट्रेडर्स; (2008) 2 एस. सी. सी.भरोसा करते हुए

आधुनिक स्टील्स लिमिटेड के मामले में इस न्यायालय के निर्णय पर। बनाम।

एफ.

उड़ीसा मैंगनीज एंड मिनरल्स (पी) लिमिटेड; (2007) 7 एससीसी 125, यह है

अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता सुश्री मेहता ने आग्रह किया कि इस न्यायालय द्वारा मध्यस्थता अधिनियम की धारा 9 के तहत आदेश पारित करते समय भी, न्यायालय को सी. पी. सी. के आदेश XXXIX के तहत अंतरिम निषेधाज्ञा देने के लिए सामान्य शक्ति के प्रयोग के लिए लागू सिद्धांतों को ध्यान में रखना और उन पर विचार करना होगा।

जी.

3.2 अपीलार्थी की ओर से पेश विद्वान अधिवक्ता सुश्री मेहता ने तर्क दिया है कि इस तथ्य के अलावा कि 22.03.2020 से 09.09.2020 के बीच की अवधि के लिए और उसके बाद 19.04.2021 से 28.06.2021 के बीच की अवधि के लिए और 11.01.2022 से 27.01.2022 के बीच की अवधि के लिए पूर्ण लॉकडाउन के कारण पूरी तरह से बंद कर दिया गया था।

एच.

महामारी, शेष अवधि के लिए अपीलार्थी को केवल 50 प्रतिशत क्षमता के साथ रेस्ट्रो/बार चलाने की अनुमति दी गई थी और वह भी 12 से:00 दोपहर से 10 बजे:00 पीएम।यह प्रस्तुत किया जाता है कि इसलिए समझौते का खंड 29 (बल आकस्मिक खंड) लागू होगा।यह प्रस्तुत किया जाता है कि अपीलार्थी उपरोक्त अवधि के लिए किराए के परिसर का उपयोग या तो पूरी तरह से और/या आंशिक रूप से ईश्वर के अधिनियम के कारण नहीं कर सकता था और जो अपीलार्थी के नियंत्रण से बाहर था।यह प्रस्तुत किया जाता है कि इसलिए समझौते के खंड 29 में निहित बल आकस्मिक खंड लागू होगा।यह आग्रह किया जाता है कि मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, खंड 29 में निहित बल प्रयोग का सिद्धांत लागू है या नहीं, अंतिम निर्णय के समय मध्यस्थ न्यायाधिकरण द्वारा अभी तक विचार नहीं किया गया है और इसलिए, मध्यस्थ न्यायाधिकरण ने अपीलार्थी को अंतरिम उपाय के माध्यम से उपरोक्त अवधि के लिए पूरी किराये की राशि का भुगतान करने का निर्देश देने में त्रुटि की है।

बी.

सी.

3.3 अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता सुश्री मेहता ने यह भी प्रस्तुत किया है कि ऐसा नहीं है कि अपीलार्थी ने किसी भी राशि का भुगतान नहीं किया है और/या अपीलार्थी का इरादा मकान मालिकों को धोखा देना है।यह तर्क दिया जाता है कि अपीलार्थी द्वारा उठाया गया विवाद एक वास्तविक विवाद है।यह इंगित किया गया है कि निर्विवाद रूप से मध्यस्थता कार्यवाही के लंबित रहने के दौरान, अपीलार्थी ने स्वयं दो किराए के परिसरों के किराए के लिए पर्याप्त राशि का भुगतान किया था।यह राशि रु. 87, 64, 133.76-अक्टूबर, 2020 से मार्च, 2021 और जुलाई, 2021 से दिसंबर, 2021 की अवधि के लिए किराए का भुगतान किया गया है।अपीलार्थी ने अन्य प्रमुख खर्च, टी. डी. एस. बकाया, बिजली और पानी के शुल्क भी वहन किए थे।कि लॉकडाउन अवधि के दौरान भी, अपीलार्थी ने अपने कर्मचारियों को मजदूरी का भुगतान किया।इसलिए, उच्च न्यायालय द्वारा पुष्टि किए विद्वान विद्वत मध्यस्थ न्यायाधिकरण द्वारा पारित आदेश के अनुसार, मार्च, 2020 से दिसंबर, 2021 के बीच की अवधि के लिए किराये की पूरी राशि का भुगतान करना अपीलार्थी के लिए बहुत कठोर होगा।

डी.

ई.

एफ.

4. वर्तमान अपील का प्रतिवादियों की ओर से पेश विद्वान अधिवक्ता सुश्री शायेल त्रेहान ने विरोध किया है।यह तर्क दिया जाता है कि मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में विद्वत मध्यस्थ न्यायाधिकरण द्वारा अपीलार्थी को पूरी राशि जमा करने का निर्देश देने में कोई त्रुटि नहीं की विद्वान है जो अपीलार्थी द्वारा स्वीकृत रूप से देय और देय है।यह बताया गया है कि एक ओर, अपीलार्थी पट्टे पर दी गई संपत्तियों के कब्जे में बना हुआ है और साथ ही, वह किराये की राशि का भुगतान नहीं कर रहा है।यह प्रस्तुत विद्वान जाता है कि इसलिए, विद्वान न्यायाधिकरण के पास सही ए है

जी.

एच.

885

एवरग्रीन लैंड मार्क पीवीटी। लिमिटेड. वी.जॉन टिनसन एंड कंपनी पी. वी. टी. लिमिटेड. और ए. एन. आर. [एम. आर. शाह, जे.] ए.

एक अंतरिम उपाय के माध्यम से एक आदेश पारित किया जिसमें अपीलार्थी को पट्टा समझौते के तहत देय और देय किराये की राशि जमा करने का निर्देश दिया गया।4.1 प्रत्यर्थियों के विद्वान अधिवक्ता के अनुसार न तो आदेश XXXVIII नियम 5 के तहत लागू सिद्धांत और न ही आदेश XXXIX नियम 1 एक अंतरिम उपाय के माध्यम से जारी किए गए निर्देश के मामले में

लागू होते हैं, जैसा कि तत्काल मामले में, पट्टेदार को देय और देय किराये की राशि जमा करने का निर्देश देते हैं, जबकि पट्टेदार के कब्जे में बना रहता है।4.2 यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि वर्तमान मामले में बल प्रयोग के सिद्धांत लागू नहीं होंगे क्योंकि अपीलार्थी पट्टे पर दिए गए परिसर के कब्जे में बना रहेगा।यह प्रस्तुत किया जाता है कि अपीलार्थी की ओर से उपस्थित वकील द्वारा जिन निर्णयों पर भरोसा किया गया है, उनमें से कोई भी लागू नहीं होता है।

बी.

सी.

4.3 यह इंगित किया गया है कि जैसा कि उच्च न्यायालय द्वारा सही देखा गया है, अपीलार्थी का व्यवसाय कोविड-19 महामारी के प्रकोप के कारण प्रभावित हो सकता है, लेकिन यह अपीलार्थी को पट्टे के किराए का भुगतान करने के अपने संविदात्मक दायित्वों से मुक्त नहीं कर सकता है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि जब तक अपीलार्थी परिसर पर कब्जा करता रहता है, तब तक किराये की राशि का भुगतान करने का दायित्व अपीलार्थी का बना रहता है।यह आग्रह किया जाता है कि मध्यस्थ न्यायाधिकरण द्वारा अपीलार्थी को मार्च, 2020 और दिसंबर, 2021 के बीच की अवधि के लिए किराये की राशि जमा करने का निर्देश देकर कोई त्रुटि नहीं की गई है और उच्च न्यायालय द्वारा इसकी सही पुष्टि की गई है।

डी.

ई.

5. हमने संबंधित पक्षों की ओर से विद्वान अधिवक्ता को विस्तार से उपस्थित होते हुए सुना है।

6. शुरुआत में, यह ध्यान रखना आवश्यक है कि विवाद मार्च, 2020 से दिसंबर, 2021 के बीच की अवधि के लिए किराये की राशि के संबंध में है, जिसके लिए मध्यस्थ न्यायाधिकरण ने मध्यस्थता अधिनियम की धारा 17 के तहत आवेदनों पर अंतरिम उपाय के माध्यम से आदेश पारित करते समय अपीलार्थी को जमा करने का निर्देश दिया है। मार्च, 2020 से दिसंबर, 2021 के बीच की अवधि के लिए पट्टा किराये का भुगतान करने का दायित्व पट्टा समझौते के खंड 29 में निहित बल आकस्मिक सिद्धांत का आह्वान करके अपीलार्थी द्वारा गंभीर रूप से विवादित है।अपीलार्थी की ओर से यह मामला है कि लॉकडाउन के कारण पर्याप्त अवधि के लिए कुल बंद था और शेष अवधि के लिए अपीलार्थी को 50 प्रतिशत क्षमता के साथ अनुमति दी गई थी और इसलिए, खंड 29 में निहित बल आकस्मिक सिद्धांत लागू होगा।जब इसे मध्यस्थ न्यायाधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया था, तो मध्यस्थ न्यायाधिकरण द्वारा उपरोक्त पहलू पर कोई राय, यहां तक कि प्रथम दृष्टया राय भी नहीं दी गई थी।पैरा 39 में, यह है

एफ.

जी.

एच.

यह मत व्यक्त किया गया कि "कार्यवाही के इस स्तर पर, जहां उत्पन्न होने वाले मुद्दों पर अपने प्रतिद्वंद्वी तर्कों के समर्थन में पक्षों द्वारा साक्ष्य प्रस्तुत किया जाना बाकी है, पट्टा विलेख में निहित बल आकस्मिक खंड (खंड no.29) के आयात और प्रभाव पर कोई निश्चित राय दर्ज करना उचित नहीं होगा।"इसलिए, खंड 29 में निहित बल आकस्मिक सिद्धांत की प्रयोज्यता पर अंतिम निर्णय के समय मध्यस्थ न्यायाधिकरण द्वारा विचार किया जाना बाकी है।इसलिए, लॉकडाउन के दौरान अवधि के लिए किराए का भुगतान करने की देयता पर अभी निर्णय लिया जाना है और न्यायाधिकरण द्वारा विचार किया जाना है।इसलिए, न्यायाधिकरण द्वारा मध्यस्थता अधिनियम की धारा 17 के तहत दायर आवेदनों पर अंतरिम उपाय के माध्यम से कोई आदेश पारित नहीं किया जा सकता था, ऐसे मामले में जहां भुगतान की जाने वाली किराये की राशि के दायित्व के संबंध में गंभीर विवाद है, जिस पर अभी तक मध्यस्थ न्यायाधिकरण द्वारा निर्णय और/या विचार नहीं किया गया है।इस प्रकार, मध्यस्थता अधिनियम की धारा 17 के तहत आवेदनों पर अंतरिम उपाय के माध्यम से जमा के लिए ऐसा कोई आदेश न्यायाधिकरण द्वारा पारित नहीं किया जा सकता था।हालांकि, साथ ही, उपरोक्त पर केवल लॉकडाउन के कारण पूर्ण रूप से बंद होने की अवधि के लिए विचार किया जा सकता है।उपलब्ध अभिलेख के अनुसार, 22.03.2020 से 09.09.2020 के बीच की अवधि के लिए; 19.04.2021 से 28.06.2021 के बीच की अवधि के लिए और 11.01.2022 से 27.01.2022 के बीच की अवधि के लिए और शेष अवधि के लिए अपीलार्थी को 50 प्रतिशत क्षमता के साथ रेस्ट्रो/बार चलाने की अनुमति दी गई थी।इसलिए अपीलार्थी को उस अवधि को छोड़कर किराये की पूरी राशि जमा करनी होगी, जिसके लिए लॉकडाउन के कारण पूरी तरह से बंद कर दिया गया था।चूंकि बल प्रयोग सिद्धांत (खंड 29) की प्रयोज्यता पर कम से कम पूर्ण समापन के दौरान की अवधि के लिए अभी तक विचार नहीं किया गया है, इसलिए अंतिम निर्णय होने तक अंतरिम उपाय के माध्यम से पूर्ण समापन की उक्त अवधि के लिए किराये की राशि जमा करने के लिए अपीलार्थी को निर्देश देना उचित नहीं होगा।

बी.

सी.

डी.

ई.

एफ.

7. उपरोक्त और ऊपर बताए गए कारणों को ध्यान में रखते हुए, वर्तमान अपील आंशिक रूप से सफल होती है।मध्यस्थता न्यायाधिकरण द्वारा मध्यस्थता अधिनियम की धारा 17 के तहत आवेदनों में पारित आदेश, जिसमें अपीलार्थी को मार्च, 2020 से दिसंबर, 2021 के बीच की अवधि के लिए किराये की पूरी राशि जमा करने का निर्देश दिया गया है, जिसे उच्च न्यायालय द्वारा विवादित निर्णय और आदेश द्वारा पुष्टि की गई है, को संशोधित किया गया है और यह निर्देश दिया गया है कि अपीलार्थी उस अवधि के अलावा पूरी अवधि के लिए किराये की पूरी राशि जमा करे, जिसके दौरान पूर्ण लॉकडाउन था, यानी 22.03.2020 से 09.09.2020 और 19.04.2021 से 28.06.2021 के बीच की अवधि के लिए।हालांकि, उपरोक्त अवधि के लिए किराये की राशि जमा न करना जिसके दौरान पूरी तरह से बंद/लॉकडाउन था, ए के अधीन होगा।

जी.

एच.

887

एवरग्रीन लैंड मार्क पीवीटी। लिमिटेड. वी.जॉन टिनसन एंड कंपनी पी. वी. टी. लिमिटेड. और ए. एन. आर. [एम. आर. शाह, जे.]

मध्यस्थता कार्यवाही और मध्यस्थ न्यायाधिकरण के अंतिम परिणाम को खंड 29 में निहित बल प्रयोग के सिद्धांत पर निर्णय लेना होगा और उस पर विचार करना होगा जैसा कि अपीलार्थी की ओर से कानून के अनुसार और अपने गुण-दोष के आधार पर तर्क दिया गया है।सभी दलीलें जो किसी भी पक्ष के लिए उपलब्ध हो सकती हैं, उन्हें विद्वान मध्यस्थ न्यायाधिकरण द्वारा विचार करने के लिए खुला रखा जाता है।विद्वत न्यायाधिकरण, कानून के अनुसार और अपने गुण-दोष के आधार पर, वर्तमान आदेश और वर्तमान आदेश में इस न्यायालय की टिप्पणियों से अप्रभावित, उपरोक्त मुद्दे पर निर्णय लेने और विचार करने के लिए मध्यस्थता अधिनियम की धारा 17 के तहत आवेदनों और केवल मध्यस्थता अधिनियम की धारा 17 के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए अंतरिम उपाय आदेश पर निर्णय लेते समय सीमित विद्वान जाएगा, और इसका उपरोक्त अवधि के लिए भी किराए का भुगतान करने के दायित्व पर अंतिम निर्णय पर कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा।वर्तमान आदेश के अनुसार शेष राशि अपीलार्थी द्वारा जमा की जाएगी जैसा कि विद्वान मध्यस्थ न्यायाधिकरण द्वारा अंतरिम आदेश के पैरा 43 (बी) में देखा गया है। विद्वान न्यायाधिकरण दोनों पक्षों के सहयोग के अधीन, नौ महीने की अवधि के भीतर मध्यस्थता कार्यवाही को जल्द से जल्द समाप्त करने के लिए अधिमानतः।इसके साथ वर्तमान अपील को उपरोक्त सीमा तक आंशिक रूप से अनुमति दी गई है।लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

बी.

सी.

डी.

देविका गुजराल

अपील की आंशिक रूप से अनुमति है।

(सहायकः महेंद्र यादव, एलसीआरए)

ई.

एफ.

जी.

एच.