ए.

ब्रिज राज ओबेरॉय

बनाम

सचिव, पर्यटन और नागरिक उड्डयन विभाग और ए. एन. आर.

(सिविल अपील संख्या 2022 की 5509-5510) 18 अगस्त, 2022

बी.

[इंदिरा बनर्जी और सी**.** टी**.** रविकुमार**,** जे**.** जे**.]**

मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996:धारा 11 (6)-एक मध्यस्थ की नियुक्ति-पक्षकारों के बीच पट्टा विलेख से संबंधित विवाद के संदर्भ में तथ्यों, मुद्दों पर मध्यस्थ को-आयोजितःपट्टा विलेख के खंडों को अलग से पढ़ा और समझा नहीं जा सकता है-पट्टा विलेख का समग्र रूप से अर्थ लगाया जाना चाहिए-नवीकरण और/या नवीनीकरण न करने के संबंध में पट्टा के पक्षों के बीच सभी विवाद, नवीनीकरण की अवधि और किराए की मात्रा का निर्णय मध्यस्थ द्वारा किया जाना चाहिए-पट्टा का नवीनीकरण न करने पर कटौती की मध्यस्थता का मुद्दा मध्यस्थ न्यायाधिकरण/मध्यस्थ के दायरे में है-इस प्रकार, खंड पीठ ने अपीलार्थी के आवेदन को अस्वीकार करने में गलती की।11(6) मध्यस्थ की नियुक्ति के लिए-प्रत्यर्थी राज्य द्वारा पट्टे को नवीनीकृत करने से इनकार करने से मध्यस्थता खंड को अनुचित नहीं माना जा सकता है-इस प्रकार, विवादित निर्णय और आदेश को अपास्त करना दिया जाता है-पक्षों के बीच विवादों का निर्णय लेने के लिए एक मध्यस्थ की नियुक्ति।

सी.

डी.

ई.

अपीलों को अनुमति देते हुए**,** न्यायालय ने

यह अभिनिर्धारित किया कि **-1.1** डिवीजन बेंच ने इस निष्कर्ष पर पहुंचने में गलती की कि मध्यस्थता खंड केवल तभी लागू किया जा सकता है जब नवीनीकरण के प्रस्ताव को पट्टेदार द्वारा स्वीकार कर लिया गया हो**,** लेकिन नवीनीकरण की अवधि के संबंध में विवाद था या

पट्टेदार द्वारा पट्टेदार को प्रस्तावित किराए की मात्रा के संबंध में विवाद था।**[**पैरा **14] [87-**डी**-ई]**

एफ.

1.2 पट्टा विलेख के खंडों को अलग से पढ़ा और समझा नहीं जा सकता है।पट्टा विलेख का समग्र रूप से अर्थ लगाया जाना है।खंड **4 (xiii)** को खंड **3** के सहपठित पढ़ा जाना चाहिए जो स्पष्ट रूप से प्रदान करता है कि विलेख के तहत पट्टे की प्रारंभिक अवधि **1** जून **1997** से **31** मई **2021** तक **24** साल की अवधि होगी और खंड **4 (xiii)** के संदर्भ में पट्टेदार के प्रस्ताव की ऐसी स्वीकृति के लिए नवीनीकृत होगी।

जी.

एच.

78 ए.

79

ब्रिज राज ओबेरॉय बनाम सचिव, पर्यटन और नागरिक उड्डयन विभाग ए

प्रथम दृष्टया**,** पट्टा विलेख के पक्षों ने **"**होगा**"** अभिव्यक्ति का उपयोग किया है जो एक आदेश को दर्शाता है।यदि पट्टेदार पट्टे में निर्धारित समय के भीतर पट्टे के नवीनीकरण या विस्तार के लिए अपनी शर्तों की पेशकश करता है**,** तो प्रथम दृष्टया इसे स्वीकार करना होगा।हालाँकि**,** यदि किराए की मात्रा या पट्टे की अवधि पर पारस्परिक रूप से सहमति नहीं हो सकती है**,** तो इसे अनिवार्य रूप से सिक्किम उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायाधीश द्वारा नियुक्त किए जाने वाले मध्यस्थ द्वारा मध्यस्थता के लिए भेजा जाना चाहिए।**[**पारस **15,16] [87-**सी**-**एफ**,** जी**-**एच**]**

बी.

1.3 डिवीजन बेंच ने मध्यस्थ की नियुक्ति के लिए मध्यस्थता और सुलह अधिनियम**, 1996** की धारा **11 (6)** के तहत अपीलार्थी के आवेदन को खारिज करने में गलती की।पट्टे के नवीनीकरण न होने से उत्पन्न विवाद स्पष्ट रूप से मध्यस्थता योग्य है।

सी.

पट्टा विलेख में यह प्रावधान किया गया है कि इस विलेख के तहत पट्टा की प्रारंभिक शर्तें **01.06.1997** से **31.05.2021** तक चौबीस साल की अवधि की होंगी और खंड **4 (xiii)** के संदर्भ में पट्टेदार के प्रस्ताव की ऐसी स्वीकृति के लिए नवीकरणीय होगी।

डी.

इसके बाद "।खंड **4 (xiii)** में प्रावधान है कि अपीलार्थी पट्टा अवधि के अंतिम वर्ष में और वर्तमान पट्टा की समाप्ति से छह महीने पहले**,** पट्टाधारक को वर्तमान पट्टा के नवीनीकरण के लिए अपने नियमों और शर्तों के बारे में लिखित रूप में सूचित करेगा और यदि उसे पट्टाधारक द्वारा स्वीकार कर लिया जाता है**,** तो वर्तमान पट्टा को ऐसी आगे की अवधि के लिए और ऐसे किराए पर नवीनीकृत किया जा सकता है जो पारस्परिक रूप से सहमत हो।प्रत्यर्थी राज्य द्वारा पट्टे को नवीनीकृत करने से इनकार करके मध्यस्थता खंड को अनुचित नहीं माना जा सकता है।हो सकता है कि प्रत्यर्थी राज्य ने स्थानीय युवाओं के स्व**-**रोजगार को प्रोत्साहित करने के लिए एक नीति तैयार की हो जो होटल चलाने के लिए विधिवत योग्य और सक्षम हैं।इस तरह का नीतिगत निर्णय नवीनीकरण खंड के साथ मौजूदा समझौते को प्रभावित नहीं कर सकता है। नवीकरण और/या गैर**-**नवीकरण**,** नवीकरण की अवधि और किराए की मात्रा के संबंध में पट्टे के पक्षों के बीच सभी विवाद मध्यस्थ द्वारा तय किए जाते।पट्टा के नवीनीकरण न होने पर डिपसूट की मध्यस्थता का मुद्दा मध्यस्थ न्यायाधिकरण/मध्यस्थ के दायरे में है।**[**पारस **18,19] [89-**एच**; 90-**ए-ई**]**

ई.

एफ.

जी.

1.4 विवादित निर्णय और आदेश को अपास्त करना दिया जाता है।पक्षकारों के बीच विवादों का न्यायनिर्णयन करने के लिए एक मध्यस्थ नियुक्त किया जाता है।मध्यस्थ से कार्यवाही पूरी करने का अनुरोध किया जाता है

एच.

अधिमानतः निर्धारित अवधि के भीतर जितनी जल्दी हो सके।**[**पैरा **20] [90-**एफ**-**जी**]**

विद्या द्रोलिया और ओआरएस. वी.दुर्गा व्यापार निगम

(2021) 2 एस**.** सी**.** सी**. 1-**संदर्भित।संदर्भित निर्णय

बी.

(2021) 2 एससीसी **1**

संदर्भित किया गया है

पैरा **17**

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः2022 की सिविल अपील संख्या 5509-5510।

अरब के गंगटोक में सिक्किम उच्च न्यायालय के दिनांकित 18.11.2021 के निर्णय और आदेश से। ए. 2021 का No.02 और ए. आर. बी. 2021 का पी. सं. 02।

सी.

वरिष्ठ अधिवक्ता, सौरव अग्रवाल, देबरशी दत्ता, साहिल टागोत्रा, आयुष केवलानी, अभिषेक पांडे, सुश्री काव्या पाहवा, अधिवक्तागण अपीलार्थी के लिए।

डी.

डॉ. एम. एस. डोमत भूटिया, ए. ए. जी., के. वी. विश्वनाथन, वरिष्ठ अधिवक्ता, राघवेंद्र कुमार, शशांक सिंह, वरुण सिंह, अधिवक्तागण उत्तरदाताओं के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

इंदिरा बनर्जी**,** जे**.**

ई.

1. छुट्टी दे दी गई।

2. ये अपीलें गंगटोक में सिक्किम उच्च न्यायालय द्वारा पारित 18 नवंबर 2021 के एक सामान्य निर्णय और अंतिम आदेश के खिलाफ हैं, जिसमें प्रत्यर्थियों द्वारा दायर 2021 की मध्यस्थता अपील को अनुमति दी गई है, जिसमें मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 की धारा 9 के तहत अपीलार्थी के आवेदन पर वाणिज्यिक न्यायालय द्वारा पारित 31 मई 2021 के विवादित आदेश को दरकिनार कर दिया गया है, जिसे इसके बाद "1996 अधिनियम" के रूप में संदर्भित किया गया है, और एक मध्यस्थ की नियुक्ति के लिए 1996 के अधिनियम की धारा 11 के तहत अपीलार्थी द्वारा दायर मध्यस्थता याचिका संख्या 02 को भी खारिज कर दिया गया है।

एफ.

जी.

3. सिक्किम राज्य, जिसे इस अपील में प्रत्यर्थी संख्या 2 के रूप में शामिल किया गया है, प्लॉट No.309, पालजोर स्टेडियम रोड, गंगटोक, पूर्वी सिक्किम, जिसे नोरखिल होटल के रूप में जाना जाता है, की पूर्ण मालिक है, जिसे इसके बाद अपनी भूमि, भवनों, अनुलग्नक, सेवकों के आवास और गैरेज के साथ 'उक्त संपत्ति' के रूप में संदर्भित किया गया है।

एच.

ए.

4. 9 दिसंबर 1997 को पट्टे के एक पंजीकृत विलेख द्वारा, प्रत्यर्थी राज्य ने पट्टे के उक्त विलेख में निर्धारित नियमों और शर्तों पर अपीलार्थी को उक्त संपत्ति पट्टे पर दी।लीज डीड के कुछ नियम और शर्तें सुविधा के लिए नीचे दी गई हैं:-

" ***

बी.

2. नीचे दी गई अनुसूची I में पूरी तरह से वर्णित परिसर के पट्टे पर विचार करने पर, पट्टेदार पट्टेदार को रुपये की राशि का भुगतान करने का वचन देता है। हर तीन साल में 10 प्रतिशत (दस प्रतिशत) की वृद्धि के साथ प्रति वर्ष 10 लाख रुपये (तीस लाख रुपये) की तिमाही किश्तों में। 7,50,000-(केवल सात लाख पचास हजार रुपये) प्रत्येक वर्ष 7 अप्रैल, 7 जुलाई, 7 अक्टूबर और 7 दिसंबर तक देय और पहली किस्त इस विलेख के निष्पादन की तारीख को देय होगी।

सी.

3. कि इस विलेख के तहत पट्टा की प्रारंभिक शर्तें 01.06.1997 से 31.05.2021 (जून के पहले दिन एक हजार नौ सौ इकानबे से लेकर दो हजार इकानबे मई के इकानबे दिन तक) तक चौबीस साल की अवधि की होंगी और इसके बाद खंड 4 (xiii) के संदर्भ में पट्टेदार के प्रस्ताव की ऐसी स्वीकृति के लिए नवीनीकृत होगी।

डी.

ई.

4. पट्टेदार के साथ पट्टेदार के करार इस प्रकार हैं:

i) पट्टेदार पट्टा राशि का भुगतान ऊपर खंड 2 में उल्लिखित तिथियों पर करेगा।

ii) पट्टेदार हर तीन साल में चक्रवृद्धि की जाने वाली 10 प्रतिशत (दस प्रतिशत) की दर से बढ़ी हुई पट्टा राशि का भुगतान निम्नानुसार करेगा:

एफ.

a) 01.06.2000 से 31.05.2003 रु। 33, 30, 000.00 प्रति वर्ष।

ख) 01.06.2003 से 31.05.2006 रु। 36, 30, 000.00 प्रति वर्ष।

जी.

ग) 01.06.2006 से 31.05.2009 रु। 39, 93, 000.00 प्रति वर्ष।

घ) 01.06.2009 से 31.05.2012 रु। 43, 92, 300.00 प्रति वर्ष।

एच.

82 सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट [2022] 7 एस. सी. आर.

ई) 01.06.2012 से 31.05.2015 रु। 48, 31, 530.00 प्रति वर्ष।

च) 01.06.2015 से 31.05.2018 रु। 53, 14, 683.00 प्रति वर्ष।

छ) 01.06.2018 से 31.05.2021 रु। 58, 46, 151.30 प्रति वर्ष।

बी.

.....

v) पट्टेदार पट्टे पर दिए गए परिसर को अच्छे क्रम और स्थिति में रखेगा और उसी स्थिति में जिसमें उसे पट्टेदार को उचित रूप से सौंप दिया गया था, जिसके लिए वह बाद में कोई दावा करने का हकदार नहीं होगा।vi) पट्टेदार संबंधित अधिनियमों और विनियमों के सभी प्रावधानों और पट्टा परिसर के संबंध में स्थानीय कानूनों द्वारा लगाए गए किसी भी अन्य दायित्वों का पालन करेगा।

सी.

डी.

.....

x) पट्टाधारक पट्टा समाप्त होने और/या समाप्त होने पर पट्टा छोड़ देगा और पट्टा परिसर को खाली कर देगा।

xi) पट्टेदार इस समझौते को समाप्त करने के अपने इरादे के बारे में लिखित रूप में तीन महीने का नोटिस देगा यदि वह पट्टे की अवधि समाप्त होने से पहले परिसर खाली करना चाहता है।यदि ऐसा नोटिस दिया जाता है तो पट्टेदार नोटिस की अवधि समाप्त होने पर पट्टे पर दिए गए परिसर को खाली करने का हकदार होगा।

ई.

xii) यदि पट्टेदार खंड 2 में स्थित अवधि के भीतर लगातार दो तिमाही पट्टा राशियों का भुगतान करने में विफल रहता है और लापरवाही करता है, तो पट्टेदार पट्टा राशि के भुगतान में चूककर्ता बन जाएगा और ऐसे दूसरे और लगातार चूक करने वाले महीने के आठवें दिन और उससे, पट्टेदार को अवक्रमित परिसर में अतिक्रमणकर्ता माना जाएगा।

एफ.

जी.

xiii) पट्टेदार पट्टा अवधि के अंतिम वर्ष में और वर्तमान पट्टा की समाप्ति से छह महीने पहले, पट्टेदार को वर्तमान पट्टा के नवीनीकरण के लिए अपने नियमों और शर्तों के बारे में लिखित रूप में सूचित करेगा और यदि उसे पट्टेदार द्वारा स्वीकार किया जाता है, तो वर्तमान पट्टा को ऐसी आगे की अवधि के लिए और ऐसे किराए पर नवीनीकृत किया जा सकता है जो पारस्परिक रूप से ए हो।

एच.

83

ब्रिज राज ओबेरॉय बनाम सचिव, पर्यटन और नागरिक उड्डयन विभाग [इंदिरा बनर्जी, जे.] ए.

इसमें पक्षकारों के बीच सहमति बनी, जिसमें विफल रहने पर मामला सिक्किम उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायाधीश द्वारा नियुक्त किए जाने वाले मध्यस्थ द्वारा मध्यस्थता के लिए भेजा जाएगा।.....

xvii) पट्टेदार इस पट्टा की अवधि समाप्त होने के बाद या जल्द ही इसका निर्धारण करने के बाद, शांतिपूर्वक और चुपचाप पट्टेदार को, उस शर्त पर नष्ट किए गए परिसर का कब्जा सौंप देगा जिसमें उसे पट्टेदार को सौंप दिया गया है।

बी.

5. पट्टेदार के साथ पट्टेदार के करार इस प्रकार हैंः.....

सी.

(ii) पट्टेदार पट्टा राशि का भुगतान करने और अन्य समझौतों और शर्तों और समझौतों का पालन करने और उनका पालन करने और उनका पालन करने पर, इस पट्टा की अवधि के दौरान बिना किसी बाधा या बाधा के पट्टे पर दिए गए परिसर को शांतिपूर्वक धारण करेगा और उसका आनंद लेगा।

डी.

6. पट्टेदार द्वारा समझौते के नियमों और शर्तों के किसी भी उल्लंघन की स्थिति में, पट्टाधारक द्वारा अपने विकल्प पर, ऐसा करने के अपने इरादे के बारे में एक महीने की लिखित सूचना देने के बाद समझौता/समाप्त कर दिया जाता है और पट्टाधारक किराए के सभी बकाया और अनुबंध से पहले नियमों और शर्तों के इस तरह के उल्लंघन के कारण हुए नुकसान के लिए अन्य दावों की वसूली के अपने अधिकार पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना पट्टे पर दिए गए परिसर में फिर से प्रवेश करने के अपने अधिकार का प्रयोग करने का हकदार होगा।"

ई.

5. पट्टा 31 मई 2021 को समय के प्रवाह से समाप्त होने वाला था।12 नवंबर 2020 को प्रत्यर्थी राज्य को संबोधित एक पत्र के माध्यम से, सचिव, पर्यटन विभाग के माध्यम से, अपीलार्थी ने उक्त संपत्ति के पट्टे के नवीनीकरण के लिए अपने नियम और शर्तों की पेशकश की, 30 साल की और अवधि के लिए, Rs.64,30,766.43 प्रति वर्ष के वार्षिक किराए पर, यानी तब दिए जाने वाले वार्षिक किराए से 10 प्रतिशत अधिक, हर तीन साल में 10 प्रतिशत की वृद्धि के साथ।

एफ.

जी.

6. अपीलार्थी के 12 नवंबर 2020 के पत्र के जवाब में 17 मई 2021 को लिखे गए एक पत्र द्वारा, डॉ. के. जयकुमार, आई. ए. एस., अतिरिक्त मुख्य सचिव, पर्यटन और नागरिक उड्डयन विभाग, गंगटोक ने अपीलार्थी के पट्टे के नवीनीकरण के प्रस्ताव को अस्वीकार कर दिया।

एच.

विचाराधीन संपत्ति।सुविधा के लिए उक्त पत्र नीचे दिया गया है:-

"……इसमें आपके 12 नवंबर 2020 के पत्र के माध्यम से 30 साल की अवधि के लिए नोरखिल होटल के पट्टे के स्वामित्व के नवीनीकरण के आपके अनुरोध का संदर्भ है।

बी.

2. उपरोक्त के संदर्भ में, यह आपको सूचित करना है कि राज्य सरकार ने पर्यटन क्षेत्र में परिवर्तनकारी बदलाव लाने के दृष्टिकोण को लागू करने के हिस्से के रूप में एक नीति को मंजूरी दी है, जिसमें राज्य में पर्यटन अवसंरचना, परिसंपत्तियों और सुविधाओं के प्रबंधन के पेशेवर तरीकों की परिकल्पना की गई है।

सी.

3. प्रभावी तंत्र के साथ सरकार के लिए राजस्व जुटाने के प्रयास किए जा रहे हैं, उनके पेशेवर विनियमन के लिए नीतियों के संबद्ध प्रवर्तन के साथ, पट्टे के स्वामित्व पर निर्णय लेने की प्रक्रियाएं, और नियमों की निगरानी और प्रवर्तन के लिए प्रयास किए जा रहे हैं।सिक्किम को पर्यटन के लिए एक पसंदीदा गंतव्य बनाने के लिए छवि और ब्रांडिंग प्रयासों को ध्यान में रखते

हुए गुणवत्ता आश्वासन और मानकों पर ध्यान केंद्रित करते हुए मूल्यांकन और राजस्व संग्रह यथार्थवादी होना चाहिए।

डी.

4. राज्य सरकार ने इस तथ्य पर विचार किया है कि पालजोर स्टेडियम के पास एक सबसे प्रभावशाली स्थान पर स्थित एक विरासत होटल होने के नाते नोरखिल संपत्ति का काफी महत्व है और इसे राज्य के खजाने के लिए बेहतर राजस्व उत्पन्न करने की क्षमता के साथ एक प्रमुख संपत्ति के रूप में माना जाना चाहिए, ताकि राज्य तंत्र के संचालन और प्रबंधन के लिए बहुत आवश्यक धन सुनिश्चित किया जा सके, विशेष रूप से वर्तमान महामारी के संदर्भ में।

ई.

एफ.

5. इसके अलावा, वर्तमान संदर्भ में, सिक्किम और राज्य के बाहर होटल उद्योग में सेवा करने का अनुभव रखने वाले ऊर्जावान उत्साही योग्य युवा पीढ़ी के होटल व्यवसायी उपलब्ध हैं।राज्य के लिए यह उचित होगा कि वे मूल्य वर्धित सेवाओं की संवर्धित गुणवत्ता प्रदान करने और राज्य के लिए अधिक राजस्व उत्पन्न करने और प्रदान करने की अपनी क्षमता को स्पष्ट करने के संदर्भ में पट्टे के स्वामित्व के लिए अपने प्रस्ताव देने का अवसर प्रदान करें।

जी.

एच.

85

ब्रिज राज ओबेरॉय बनाम सचिव, पर्यटन और नागरिक उड्डयन विभाग [इंदिरा बनर्जी, जे.] ए.

ए.

6. इसलिए, राज्य ने निर्णय लिया है कि कड़ी योग्यताओं और बोली में भाग लेने के मानदंडों के साथ एक प्रक्रिया को अपनाना और चयन प्रक्रिया के माध्यम से उपयुक्त पट्टे के मालिक का निर्धारण करना जनहित में होगा।यह दृष्टिकोण यह सुनिश्चित करेगा कि उभरते हुए, सक्षम, पेशेवर होटल व्यवसायियों की क्षमता जो अधिक मूल्य वर्धित सेवाएं और राजस्व प्रदान करते हैं, उन्हें पट्टा स्वामित्व चयन में भाग लेने का अवसर दिया जा सकता है।

बी.

7. इसलिए, सरकार ने व्यापक विचार-विमर्श और समझदारी से काम लेने के बाद, जनहित में निर्णय लिया है कि निखिल होटल के संबंध में पट्टे के स्वामित्व के नवीनीकरण और पट्टे की अवधि बढ़ाने पर विचार करने के आपके अनुरोध को स्वीकार नहीं किया जाएगा।यह निर्णय कई मामलों में सरकारी संपत्तियों को किराए पर देने के लिए माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित सिद्धांतों को ध्यान में रखते हुए भी लिया गया है, जो यह निर्धारित करता है कि

सार्वजनिक संपत्ति एक न्यास का रूप लेती है और सार्वजनिक उद्देश्य केवल सरकारी संपत्ति का सर्वोत्तम मूल्य प्राप्त करके पूरा किया जाएगा, ताकि राज्य प्रशासन के खजाने में आने वाले बड़े राजस्व का उपयोग सार्वजनिक उद्देश्यों अर्थात् कल्याणकारी राज्य के लिए लाभकारी गतिविधियों के लिए किया जा सके।

सी.

डी.

7. 21 मई 2021 के एक पत्र द्वारा, अपीलार्थी ने प्रत्यर्थियों से अनुरोध किया कि जब तक विवादों और मतभेदों का निर्णय मध्यस्थता के माध्यम से नहीं हो जाता, तब तक वे किसी तीसरे पक्ष को होटल सौंपने के लिए कदम उठाने से बचें।8. अपीलार्थी ने 1996 के अधिनियम की धारा 9 के तहत एक आवेदन दायर किया, जो वाणिज्यिक न्यायालय में 2021 का मध्यस्थता मुकदमा No.05 है, जो गंगटोक में पूर्वी सिक्किम के जिला न्यायाधीश का न्यायालय है।

ई.

एफ.

9. 28 मई 2021 को या उसके आसपास, प्रत्यर्थी राज्य ने 1996 के अधिनियम की धारा 9 के तहत आवेदन पर अपनी प्रतिक्रिया दायर की, जिसमें तर्क दिया गया कि अपीलार्थी ने पट्टा समझौते के खंड 4 (xiii) का गलत अर्थ निकाला था।यह तर्क दिया गया कि चूंकि प्रत्यर्थी राज्य ने अपीलार्थी द्वारा दिए गए प्रस्ताव को स्वीकार नहीं किया था, इसलिए मध्यस्थता का कोई मामला नहीं था।ठीक से पढ़ें, खंड 4 (xiii) किराए की मात्रा और नवीनीकरण की अवधि के संबंध में विवादों को मध्यस्थता के लिए संदर्भित करने की अनुमति देगा।इसके अलावा, खंड 4 (xvii) के तहत, पट्टा की समाप्ति और/या समाप्ति पर, अपीलार्थी को उक्त संपत्ति को छोड़ने और खाली करने की आवश्यकता थी।

जी.

एच.

10. 31 मई 2021 के एक आदेश द्वारा, विद्वान न्यायाधीश, वाणिज्यिक न्यायालय ने प्रत्यर्थी राज्य को मध्यस्थता कार्यवाही शुरू होने तक, विचाराधीन संपत्ति पर अपीलार्थी के कब्जे को बाधित करने से रोक दिया।

11. प्रत्यर्थी राज्य ने वाणिज्यिक न्यायालय अधिनियम, 2015 की धारा 13 सहपठित 1996 के अधिनियम की धारा 37 के तहत 31 मई 2021 के उक्त आदेश से अपील दायर की और भारत के संविधान का अनुच्छेद 227 2021 की मध्यस्थता अपील संख्या 02 है। दूसरी ओर, अपीलार्थी ने 1996 के अधिनियम की धारा 11 के तहत एक आवेदन दायर किया, जिसे वाणिज्यिक न्यायालय अधिनियम, 2015 की धारा 10 के सहपठित पढ़ा गया, जो एक मध्यस्थ की नियुक्ति के लिए 2021 की मध्यस्थता याचिका No.02 थी।

बी.

सी.

12. विवादित निर्णय और आदेश द्वारा, उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने 2021 की मध्यस्थता अपील संख्या 02 को अनुमति दी, वाणिज्यिक न्यायालय द्वारा पारित 31 मई 2021 के आदेश को अपास्त करना दिया और मध्यस्थ की नियुक्ति के लिए 1996 के अधिनियम की धारा 11 के तहत अपीलार्थी द्वारा दायर 2021 की मध्यस्थता याचिका को भी खारिज कर दिया।

डी.

13. डिवीजन बेंच ने, अन्य बातों के साथ-साथ, अभिनिर्धारित किया:-

“9. जैसा कि यहाँ पहले कहा गया है, मध्यस्थता खंड खंड 4 (xiii) के तहत निर्धारित किया गया है।इस खंड के एक सादे अध्ययन से पता चलता है कि इसे केवल तभी लागू किया जा सकता है जब निम्नलिखित दो स्थितियां उत्पन्न होती हैं, एक बार जब वर्तमान पट्टे के नवीनीकरण का प्रस्ताव-जो पट्टेदार द्वारा निर्धारित समय सीमा के भीतर पट्टेदार को लिखित रूप में सूचित किया जाता है, पट्टेदार द्वारा स्वीकार कर लिया जाता है:-

ई.

आई. यदि वर्तमान पट्टे के नवीनीकरण की आगे की अवधि के संबंध में कोई विवाद है, जैसा कि प्रस्तावित है; और

एफ.

ii.यदि पट्टेदार द्वारा पट्टे की विस्तारित अवधि के लिए पट्टेदार को दिए जाने वाले प्रस्तावित किराए की मात्रा के संबंध में कोई विवाद है।

10. तत्काल मामले में, राज्य ने 17 मई, 2021 के अपने पत्र के माध्यम से पट्टे को नवीनीकृत करने में असमर्थता व्यक्त की।हो सकता है कि यह देर से लिखा गया हो, लेकिन यह पट्टे की अवधि समाप्त होने से पहले था।परिणामस्वरूप, 17 मई, 2021 के इस पत्र का परिणाम, राज्य की ओर से बृज राज ओबेरॉय के पक्ष में वर्तमान पट्टे का नवीनीकरण नहीं करने के अंतिम निर्णय के समान है।

जी.

एच.

87

ब्रिज राज ओबेरॉय बनाम सचिव, पर्यटन और नागरिक उड्डयन विभाग [इंदिरा बनर्जी, जे.] ए.

ए.

11. ऐसी परिस्थितियों में, कोई भी विवाद-जिसे मध्यस्थता विवाद कहा जा सकता है-जैसा कि यहां पहले निर्दिष्ट किया गया है, तत्काल मामले के तथ्यों में मौजूद नहीं हैं।किसी भी मध्यस्थता विवाद के अभाव में, मध्यस्थता अधिनियम की धारा 9 के तहत विद्वान वाणिज्यिक न्यायालय द्वारा एक आदेश पारित नहीं किया जा सकता था।

बी.

12. नतीजतन, 2021 की मध्यस्थता अपील संख्या 02 की अनुमति दी जाती है और मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 की धारा 9 के तहत बृज राज ओबेरॉय द्वारा दायर आवेदन पर विद्वान वाणिज्यिक न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश अपास्त करना कर दिया जाता है।वाणिज्यिक न्यायालय अधिनियम, 2015 की धारा 10 सहपठित मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 की धारा 11 के तहत मध्यस्थ की नियुक्ति की मांग करने वाली 2021 की मध्यस्थता याचिका संख्या 02 को भी खारिज कर दिया गया है। पक्षकारों को अपना खर्च स्वयं वहन करना होगा।”

सी.

14. हमारी सुविचारित राय में, डिवीजन बेंच ने इस निष्कर्ष पर पहुंचने में गलती की कि मध्यस्थता खंड केवल तभी लागू किया जा सकता है जब नवीनीकरण के प्रस्ताव को पट्टेदार द्वारा स्वीकार कर लिया गया हो, लेकिन नवीनीकरण की अवधि के संबंध में विवाद था या पट्टेदार द्वारा पट्टेदार को प्रस्तावित किराए की मात्रा के संबंध में विवाद था।

डी.

ई.

15. यह अच्छी तरह से तय किया गया है कि पट्टा विलेख के खंडों को अलग से पढ़ा और समझा नहीं जा सकता है।पट्टा विलेख का समग्र रूप से अर्थ लगाया जाना है।खंड 4 (xiii) को खंड 3 के सहपठित पढ़ा जाना चाहिए जो स्पष्ट रूप से प्रदान करता है कि विलेख के तहत पट्टे की प्रारंभिक अवधि 1 जून 1997 से 31 मई 2021 तक 24 साल की अवधि होगी और खंड 4 (xiii) के संदर्भ में पट्टेदार के प्रस्ताव की ऐसी स्वीकृति के लिए नवीनीकृत होगी।खंड 4 (xiii) को गलत तरीके से खंड 4 (xii) के रूप में मुद्रित किया गया है।यह विवाद में नहीं है कि

इसे खंड 4 (xiii) के रूप में पढ़ा जाना है और सभी संबंधित इस आधार पर आगे बढ़े हैं कि प्रस्ताव खंड 4 (xiii) के संदर्भ में होना है।

एफ.

16. प्रथम दृष्टया, पट्टा विलेख के पक्षों ने "होगा" अभिव्यक्ति का उपयोग किया है जो एक आदेश को दर्शाता है।यदि पट्टेदार पट्टे में निर्धारित समय के भीतर पट्टे के नवीनीकरण या विस्तार के लिए अपनी शर्तों की पेशकश करता है, तो प्रथम दृष्टया इसे स्वीकार करना होगा।हालाँकि, यदि किराए की मात्रा या पट्टे की अवधि पर पारस्परिक रूप से सहमति नहीं हो सकती है, तो इसे अनिवार्य रूप से सिक्किम उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायाधीश द्वारा नियुक्त किए जाने वाले मध्यस्थ द्वारा मध्यस्थता के लिए भेजा जाना चाहिए।

जी.

एच.

17. विद्या द्रोलिया एंड ओआरएस**.** वी**.**दुर्गा व्यापार निगम **1,** ए

इस न्यायालय की तीन-न्यायाधीशों की पीठ ने निर्णय दिया:-

“151. .....एक मध्यस्थता समझौते की व्यापक या संकीर्ण व्याख्या, काफी हद तक, एक पूर्वव्यापी मध्यस्थता समझौते के कवरेज को प्रभावित कर सकती है।मध्यस्थता समर्थक व्यापक व्याख्या, जो आम तौर पर अंतर्राष्ट्रीय उपकरणों और वाणिज्यिक लेनदेन पर लागू होती है, इस दृष्टिकोण पर आधारित होती है कि मध्यस्थता खंड पर सही संविदात्मक भाषा के अनुसार विचार किया जाना चाहिए और यह क्या कहता है, लेकिन इस बारे में संदेह के मामले में कि क्या संबंधित या करीबी विवाद पक्षकारों के व्यावसायिक संबंधों के दौरान खंड द्वारा कवर किया गया है, धारणा यह है कि ऐसे विवाद समझौते द्वारा शामिल हैं।दूसरी ओर प्रतिबंधात्मक व्याख्या दृष्टिकोण में कहा गया है कि संदेह के मामले में विवादों को खंड के अंतर्गत नहीं माना जाएगा। संकीर्ण दृष्टिकोण इस कारण पर आधारित है कि मध्यस्थता को न्यायालय या न्यायिक प्रणाली के लिए एक अपवाद के रूप में देखा जाना चाहिए।तीसरा दृष्टिकोण व्यापक या प्रतिबंधात्मक व्याख्या से बचना है और इसके बजाय खंड के दायरे के रूप में पक्षों के इरादे को मामले की सख्त भाषा और परिस्थितियों पर विचार करके समझा जाता है।"सभी", "कोई भी", "के संबंध में", "से उत्पन्न" आदि शब्द मध्यस्थता खंड के दायरे और दायरे का विस्तार कर सकते हैं। संबद्ध और आनुषंगिक मामले, जब तक कि मध्यस्थता खंड इसके विपरीत सुझाव नहीं देता है, आम तौर पर शामिल किए जाएंगे।

बी.

सी.

डी.

ई.

152. किसी विशेष मामले में मध्यस्थता समझौते की व्याख्या के बारे में कौन सा दृष्टिकोण अपनाया जाना चाहिए, यह भाषा, पक्षों, संबंधों की प्रकृति, तथ्यात्मक पृष्ठभूमि जिसमें मध्यस्थता समझौता किया गया था, आदि सहित विभिन्न कारकों पर निर्भर करेगा। शुद्ध वाणिज्यिक विवादों के मामले में, व्याख्या का अधिक उपयुक्त सिद्धांत उदार निर्माण का होगा क्योंकि वन-स्टॉप निर्णय के पक्ष में एक धारणा है।

एफ.

जी.

153. तदनुसार, हमारा मानना है कि मध्यस्थता अधिनियम की धारा 11 में "मध्यस्थता समझौते का अस्तित्व" अभिव्यक्ति में मध्यस्थता समझौते की वैधता का पहलू शामिल होगा, हालांकि निर्देश स्तर पर न्यायालय लागू होगी।

1 (2021) 2 एससीसी 1 ए

एच.

89

ब्रिज राज ओबेरॉय बनाम सचिव, पर्यटन और नागरिक उड्डयन विभाग [इंदिरा बनर्जी, जे.] ए.

इस निर्णय में निर्धारित सिद्धांतों के आधार पर प्रथम दृष्टया परीक्षण।बहस योग्य और विवादास्पद तथ्यों और उचित तर्क योग्य मामले आदि के मामलों में, न्यायालय पक्षों को मध्यस्थता समझौते का पालन करने के लिए मजबूर करेगा क्योंकि मध्यस्थ न्यायाधिकरण के पास अधिकार क्षेत्र और गैर-मध्यस्थता के प्रश्न सहित विवादों का निर्णय करने का प्राथमिक अधिकार क्षेत्र और अधिकार है।

बी.

XXX

XXX

XXX

154.3.2016 के अधिनियम 3 और 2019 के अधिनियम 33 से स्पष्ट विधायी जनादेश और पृथकता और क्षमता-क्षमता के सिद्धांत को देखते हुए सामान्य नियम और सिद्धांत यह है कि मध्यस्थता न्यायाधिकरण गैर-मध्यस्थता के सभी प्रश्नों को निर्धारित करने और निर्णय लेने के लिए पसंदीदा पहला प्राधिकरण है।न्यायालय को मध्यस्थता अधिनियम की धारा 34 (2)

(ए) के उपखंड (i), (ii) या (iv) या धारा 34 (2) (बी) के उपखंड (i) के संदर्भ में निर्णय के बाद गैर-मध्यस्थता के पहलुओं पर "दूसरी बार देखने" की शक्ति प्रदान की गई है।

सी.

डी.

154.4.शायद ही कभी एक अवरोधक के रूप में न्यायालय धारा 8 या 11 के स्तर पर हस्तक्षेप कर सकता है जब यह स्पष्ट रूप से और प्रत्यक्ष रूप से निश्चित हो कि मध्यस्थता समझौता अस्तित्व में नहीं है, अमान्य है या विवाद गैर-मध्यस्थ हैं, हालांकि गैर-मध्यस्थता की प्रकृति और पहलू, कुछ हद तक, न्यायिक जांच के स्तर और प्रकृति को निर्धारित करेगा। प्रतिबंधित और सीमित समीक्षा पक्षकारों को मध्यस्थता करने के लिए मजबूर होने से रोकने और बचाने के लिए है जब मामला स्पष्ट रूप से "गैर-मध्यस्थता" है और डेडवुड को काटना है। न्यायालय स्वाभाविक रूप से मामले को तब संदर्भित करेगा जब गैर-मध्यस्थता से संबंधित दलीलें स्पष्ट रूप से बहस योग्य हों; जब संक्षिप्त कार्यवाही में विचार अपर्याप्त और अनिर्णायक हो; जब तथ्यों का विरोध किया जाता है; जब मध्यस्थता का विरोध करने वाला पक्ष विलंबित रणनीति अपनाता है या मध्यस्थता कार्यवाही के संचालन को बाधित करता है।यह न्यायालय के लिए एक लघु विचारण या विस्तृत समीक्षा में प्रवेश करने का चरण नहीं है ताकि मध्यस्थ न्यायाधिकरण के अधिकार क्षेत्र को हड़प लिया जा सके, बल्कि एक वैकल्पिक विवाद समाधान तंत्र के रूप में मध्यस्थता की अखंडता और प्रभावकारिता की पुष्टि और उसे बनाए रखा जा सके।"

ई.

एफ.

जी.

18. इस न्यायालय की सुविचारित राय में, खंड पीठ ने धारा 11 (6) के तहत अपीलार्थी के आवेदन को खारिज करने में गलती की।

एच.

मध्यस्थ की नियुक्ति के लिए 1996 अधिनियम।पट्टे के नवीनीकरण न होने से उत्पन्न विवाद स्पष्ट रूप से मध्यस्थता योग्य है।जैसा कि ऊपर बताया गया है,

पट्टा विलेख में यह प्रावधान किया गया है कि "इस विलेख के तहत पट्टा की प्रारंभिक शर्तें 01.06.1997 से 31.05.2021 (जून के पहले दिन एक हजार नौ सौ सतानबे से दो हजार इकतीस मई के इकतीसवें दिन) तक चौबीस साल की अवधि होगी और इसके बाद खंड 4 (xiii) के संदर्भ में पट्टेदार के प्रस्ताव की ऐसी स्वीकृति के लिए नवीनीकृत होगी।"

बी.

19. खंड 4 (xiii) में प्रावधान है कि अपीलार्थी पट्टा अवधि के अंतिम वर्ष में और वर्तमान पट्टा की समाप्ति से छह महीने पहले, पट्टाधारक को वर्तमान पट्टा के नवीनीकरण के लिए अपने नियमों और शर्तों के बारे में लिखित रूप में सूचित करेगा और यदि उसे पट्टाधारक द्वारा स्वीकार किया जाता है, तो वर्तमान पट्टा को ऐसी आगे की अवधि के लिए और ऐसे किराए पर नवीनीकृत किया जा सकता है जो पारस्परिक रूप से सहमत हो।प्रत्यर्थी राज्य द्वारा पट्टे को नवीनीकृत करने से इनकार करके मध्यस्थता खंड को अनुचित नहीं माना जा सकता है।प्रत्यर्थी राज्य ने स्थानीय युवाओं के स्व-रोजगार को प्रोत्साहित करने के लिए एक नीति तैयार की होगी जो होटल चलाने के लिए विधिवत योग्य और सक्षम हैं।इस तरह का नीतिगत निर्णय नवीनीकरण खंड के साथ मौजूदा समझौते को प्रभावित नहीं कर सकता है।नवीकरण और/या गैर-नवीकरण, नवीकरण की अवधि और किराए की मात्रा के संबंध में पट्टे के पक्षों के बीच सभी विवाद मध्यस्थ द्वारा तय किए जाते, जैसा कि ऊपर देखा गया है।पट्टा के नवीनीकरण न होने पर डिपसूट की मध्यस्थता का मुद्दा मध्यस्थ न्यायाधिकरण/मध्यस्थ के दायरे में है।

सी.

डी.

ई.

20. अपीलों की अनुमति है।विवादित निर्णय और आदेश को अपास्त करना दिया जाता है। गुजरात उच्च न्यायालय के पूर्व मुख्य न्यायाधीश और सिक्किम विधि आयोग के पूर्व अध्यक्ष न्यायमूर्ति भास्कर भट्टाचार्य को पक्षों के बीच विवादों पर निर्णय लेने के लिए मध्यस्थ नियुक्त किया गया है।मध्यस्थ से अनुरोध है कि वह इस आदेश के संचार की तारीख से तीन महीने के भीतर कार्यवाही को जल्द से जल्द पूरा करे।यह उल्लेख करने की आवश्यकता नहीं है कि विद्वान मध्यस्थ विवादों के गुण-दोष और/या मध्यस्थता पर इस आदेश में की गई किसी भी टिप्पणी से प्रभावित नहीं होगा।

एफ.

जी.

21. इस न्यायालय द्वारा पारित यथास्थिति का आदेश आज से तीन महीने की अवधि के लिए या मध्यस्थ न्यायाधिकरण के अगले आदेश तक, जो भी पहले हो, जारी रहेगा।

एच.

निधि जैन

अपीलों की अनुमति दी गई।