[2016] 8 एस.सी.आर. 437

रोबस्ट होटल्स प्रा. लि. एवं अन्य

बनाम

ईआईएच लिमिटेड एवं अन्य

(2016 की दीवानी अपील संख्या 11886-11887)

7 दिसंबर, 2016

[पिनाकी चंद्र घोष एवं अशोक भूषण, न्यायमूर्तिगण]

अंतरवर्ती आदेश - उल्लंघन - ईआईएच - प्रतिवादी संख्या 1 और बीएचईएल के बीच तकनीकी सेवा समझौता, जिसमें ईआईएच को बीएचईएल द्वारा निर्मित होटल के संचालन के लिए आवश्यक तकनीकी ज्ञान और कौशल प्रदान करना था - ईआईएच ने वित्तीय समायोजन के रूप में बीएचईएल को 15.21 करोड़ रुपये का भुगतान किया - उक्त समझौते की समाप्ति, और बीएचईएल द्वारा उक्त राशि का रिफंड किया जाना - बीएचईएल ने आईएफसीआई और टीएफसीआई से वित्तीय सहायता ली - टीएफसीआई द्वारा बीएचईएल की होटल परियोजना की बिक्री के लिए विज्ञापन जारी करना - ईआईएच द्वारा टीएफसीआई को ईआईएच और बीएचईएल के बीच हुए समझौतों के बारे में सूचित करना कि जब तक उक्त राशि वापस नहीं की जाती, होटल पर ईआईएच का अनन्य अधिकार होगा - इसके पश्चात, ईआईएच द्वारा बीएचईएल और अन्य के खिलाफ मुकदमा दायर कर यह घोषणा करने की मांग की गई कि तकनीकी सेवा समझौता वैध, कानूनी और अस्तित्व में है, साथ ही बीएचईएल और अन्य को बिक्री करने से रोकने के लिए स्थायी व्यादेश की मांग की गई - इस बीच, उच्च न्यायालय द्वारा ईआईएच और ओबी होटल्स को अस्थायी व्यादेश प्रदान किया गया - दो साल बाद, सरफेसी अधिनियम के तहत आईएफसीआई द्वारा कार्यवाही शुरू करने पर, आरबी होटल्स ने बीएचईएल की होटल इकाई

खरीदी - इसके पश्चात, आरबी होटल का पक्षकार के रूप में संयोजन - ईआईएच द्वारा अंतरिम आवेदन, जिसमें आरबी को होटल इकाई का निर्माण करने या तकनीकी सेवा समझौते के तहत ईआईएच के अधिकारों के अल्पीकरण में कदम उठाने से रोकने की मांग की गई - एकल न्यायाधीश ने आवेदन खारिज कर दिया, हालांकि, खंडपीठ ने कुछ निर्देश जारी किए - इसके पश्चात, ईआईएच और ओबी होटल्स द्वारा मुकदमा और अंतरिम आवेदन दायर कर वित्तीय संस्थानों और आरबी होटल्स के बीच निष्पादित हस्तांतरण विलेख और अचल संपत्ति के बिक्री प्रमाण पत्र को अवैध और शून्य घोषित करने, साथ ही शाश्वत व्यादेश की प्रार्थना की गई - उच्च न्यायालय द्वारा अंतरिम आवेदन की बर्खास्तगी, हालांकि, ईआईएच और ओबी होटल्स द्वारा दायर मुकदमा लंबित है - अपील पर, अभिनिर्धारित किया गया: मुकदमे के किसी पक्षकार या किसी तीसरे पक्ष के लिए यह स्वयं निर्धारित करना खुला नहीं है कि न्यायालय द्वारा पारित आदेश वैध है या शून्य - मुकदमे के पक्षकार या तीसरे पक्ष को, जो न्यायालय द्वारा पारित आदेश को शून्यकरणीय या अस्तित्वहीन मानता है, उक्त आदेश को रद्द करने के लिए सक्षम क्षेत्राधिकार वाले न्यायालय में जाना चाहिए - व्यादेश में यह आदेश दिया गया था कि होटल इकाई के साथ व्यवहार करते समय आवेदक के अधिकारों का खुलासा किया जाए - हालांकि, वित्तीय संस्थानों ने उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश के विपरीत, समझौते द्वारा प्रदान किए गए आवेदक के अधिकारों का खुलासा किए बिना होटल बेच दिया - वित्तीय संस्थान जिन्होंने आरबी होटल्स के पक्ष में हस्तांतरण विलेख निष्पादित किया था और मुकदमे में पक्षकार थे, वे उक्त अंतरिम व्यादेश से बंधे थे, जिसका प्रभाव केवल यह था कि बीएचईएल की एक विशेष तिथि तक 15.21 करोड़ रुपये की राशि चुकाने की देनदारी को किसी भी आगामी खरीदार को सूचित और मान्यता दी जानी थी - इसका उद्देश्य यह था कि होटल इकाई खरीदने वाले किसी भी व्यक्ति को देनदारी के बारे में पता होना चाहिए और उक्त देनदारी का उल्लेख और ध्यान रखा

जाना चाहिए - उच्च न्यायालय की खंडपीठ द्वारा जारी निर्देशों में कोई त्रुटि नहीं है - उच्च न्यायालय द्वारा पारित अंतरिम आदेश, जिसमें 15.21 करोड़ रुपये जमा करने का निर्देश दिया गया है, ने पक्षों के बीच पर्याप्त न्याय किया है, जिसमें अनुच्छेद 136 के तहत अपने क्षेत्राधिकार के प्रयोग में इस न्यायालय द्वारा किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है - इसके अलावा, होटल ने पहले ही अपना संचालन शुरू कर दिया है और होटल के संचालन के लिए तीसरे पक्षों के साथ अनुबंध किए जा चुके हैं और बुकिंग भी की जा चुकी है - समग्र परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए और यह भी कि ईआईएच और ओबी होटल्स द्वारा दायर अंतिम मुकदमे का अभी न्यायनिर्णयन होना बाकी है, एकल न्यायाधीश और खंडपीठ द्वारा पारित आदेशों, जिनमें अंतरिम व्यादेश देने से इनकार किया गया था, में कोई दोष नहीं निकाला जा सकता। भारत का संविधान - अनुच्छेद 136 - नागरिक प्रक्रिया संहिता, 1908।

दीवानी अपील संख्या 11886-11887 को निस्तारित करते हुए और दीवानी अपील संख्या 11888-11889 को खारिज करते हुए, न्यायालय ने

अभिनिर्धारित : 1.1 4 फरवरी, 2002 के अंतिम समझौते की शर्तों में से एक शर्त यह थी कि पूर्ववर्ती मालिक द्वारा होटल इकाई के अधिकार किसी अन्य संस्था के पक्ष में स्थानांतरित करने से पहले 15.21 करोड़ रुपये की राशि का भुगतान किया जाएगा। खंडपीठ द्वारा 26 जुलाई, 2011 को पारित आदेश पक्षों के बीच पूर्ण न्याय करता है, और खंडपीठ ने राहत प्रदान करने में अपने विवेकाधीन क्षेत्राधिकार का प्रयोग किया है, जिसमें संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत क्षेत्राधिकार के प्रयोग में इस न्यायालय द्वारा किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। [कंडिका 18, 19] (447-जी-एच; 448-ए-बी)

1.2 न्यायालय द्वारा जारी अंतरिम व्यादेश का सार यह था कि उस मुकदमे के प्रतिवादी संख्या 3 से 7 को व्यादेश के आदेश द्वारा बीएचईएल की होटल इकाई को किसी भी व्यक्ति के

पक्ष में, 26 अक्टूबर 1988 के तकनीकी सेवा, परियोजना परामर्श और रॉयल्टी समझौते तथा 12 जनवरी 2000, 10 जून 2000 और 4 फरवरी 2002 के समझौतों की शर्तों के अनुसार होटल के संचालन और प्रबंधन के आवेदक के अधिकारों का खुलासा किए बिना, किसी भी तरह से व्यवहार करने, बेचने और/या भारित करने से रोका गया था। इस प्रकार, व्यादेश ने यह आदेश दिया था कि होटल इकाई के साथ व्यवहार करते समय आवेदक के अधिकारों का खुलासा किया जाए। बाद के तथ्य इंगित करते हैं कि उक्त व्यादेश के बाद भी, आईएफसीआई लिमिटेड और टूरिज्म फाइनेंस कॉर्पोरेशन ऑफ इंडिया लिमिटेड ने 5 जुलाई, 2007 के हस्तांतरण विलेख द्वारा, उसमें उल्लिखित समझौते के अनुसार आवेदक के अधिकारों का खुलासा किए बिना होटल इकाई को आर होटल्स को हस्तांतरित कर दिया। 4 जुलाई, 2002 के समझौते में स्पष्ट रूप से प्रावधान था कि बीएचईएल को 31 दिसंबर, 2002 तक ईआईएच को 15.21 करोड़ रुपये की राशि चुकानी होगी, जिसके बाद ईआईएच का होटल के संचालन से कोई लेना-देना नहीं होगा।[कंडिका 28, 29] (450-सी- एफ]

1.3 धारा 34 के अवलोकन से संकेत मिलता है कि कथित प्रभाव के लिए दीवानी न्यायालय के क्षेत्राधिकार पर स्पष्ट रोक है। इस प्रकार दीवानी न्यायालय के क्षेत्राधिकार की रोक को कथित शर्तों के साथ सह-संबंधित होना चाहिए। वर्तमान मामले के उद्देश्यों के लिए, इस न्यायालय को इस बारे में कोई राय व्यक्त करने की आवश्यकता नहीं है कि ईआईएच द्वारा दायर मुकदमे धारा 34 द्वारा वर्जित थे या नहीं, क्योंकि मुद्दों का गुण-दोष के आधार पर तय होना अभी बाकी है और आरएच होटल्स द्वारा अपील केवल एक अंतरिम आदेश के खिलाफ दायर की गई है। [कंडिका 32] [452-ए, सी-डी]

1.4 उस समय, जब एकल न्यायाधीश द्वारा व्यादेश का आदेश जारी किया गया था, तब आर होटल्स परिदृश्य में नहीं था, हालांकि, बाद में उसे भी मुकदमे में पक्षकार बनाया गया और

आर होटल्स के पक्षकार बनाए जाने के विरुद्ध चुनौती इस न्यायालय तक विफल रही। इसमें कोई संदेह नहीं हो सकता कि आईएफसीआई और टूरिस्ट फाइनेंस कॉर्पोरेशन, जिन्होंने आर होटल्स के पक्ष में हस्तांतरण विलेख निष्पादित किया था और मुकदमे में पक्षकार थे, वे उक्त अंतरिम व्यादेश से बंधे थे। अंतरिम व्यादेश केवल इस आशय का था कि बीएचईएल द्वारा एक विशेष तिथि तक 15.21 करोड़ रुपये की राशि चुकाने की देनदारी को किसी भी आगामी खरीदार को सूचित किया जाना था और उसके द्वारा मान्यता दी जानी थी। वादी के 15.21 करोड़ रुपये प्राप्त करने के अधिकार को मान्यता देने का उद्देश्य यह था कि होटल इकाई खरीदने वाले किसी भी व्यक्ति को इस देनदारी की जानकारी होनी चाहिए और उक्त देनदारी का उल्लेख तथा ध्यान रखा जाना चाहिए। [कंडिका 33] [452- ई-जी]

1.5 *अनीता इंटरनेशनल बनाम तुंगभद्रा शुगर वर्क्स मजदूर संघ एवं अन्य* में यह निर्धारित किया गया है कि मुकदमे के किसी पक्षकार या किसी तीसरे पक्ष के लिए यह स्वयं तय करना खुला नहीं है कि न्यायालय द्वारा पारित आदेश वैध है या शून्य। मुकदमे का पक्षकार या तीसरा पक्ष, जो न्यायालय द्वारा पारित आदेश को शून्यकरणीय या अस्तित्वहीन मानता है, उसे कानून में उपलब्ध आधारों पर उक्त आदेश को अपास्त कराने के लिए सक्षम क्षेत्राधिकार वाले न्यायालय में जाना चाहिए। [कंडिका 41] [456-एफ]

1.6 उच्च न्यायालय की खंडपीठ ने ईआईएच की 15.21 करोड़ रुपये प्राप्त करने की पात्रता का सही संज्ञान लिया, जो कि समझौते की एक शर्त थी और जिसे संपत्ति के संबंध में 18 मार्च, 2005 के व्यादेश आदेश के आधार पर भविष्य के किसी भी लेनदेन में प्रतिबिंबित किया जाना था। उच्च न्यायालय की खंडपीठ द्वारा जारी उन निर्देशों में कोई त्रुटि नहीं है, जिसमें पहले और दूसरे प्रतिवादी, यानी पूर्ववर्ती मालिक और 5 वें प्रतिवादी को 15.12 करोड़ रुपये की राशि जमा करने का निर्देश दिया गया है। हालांकि, उच्च न्यायालय के लिए यह मान लेना आवश्यक

नहीं था कि न्यायालय द्वारा आदेशित जमा करने की शर्तों का पालन नहीं किया जाएगा। न्यायालय के आदेशों का पालन करने के लिए ही उन्हें जारी किया जाता है और न्यायालय के पास उचित कार्यवाही के माध्यम से अनुपालन सुनिश्चित करने की शक्ति की कमी नहीं होती है। इस प्रकार, उच्च न्यायालय के आगे के निर्देश कि 'यदि इस न्यायालय द्वारा आदेशित जमा की शर्त का किसी भी पक्ष द्वारा पालन नहीं किया जाता है...', तो '5 वें प्रतिवादी को रोकने वाला अंतरिम व्यादेश' अनावश्यक था। उच्च न्यायालय द्वारा पारित अंतरिम आदेश, जिसमें 15.12 करोड़ रुपये जमा करने का निर्देश दिया गया है, ने पक्षों के बीच पर्याप्त न्याय किया है। हालांकि, खंडपीठ द्वारा जारी निर्देशों की पुष्टि की जानी आवश्यक है। राशि जमा करने का समय 31 जनवरी, 2017 तक बढ़ाया जाता है। [कंडिका 42, 43 और 44] [456-जी-एच; 457-ए, बी-एफ]

1.7 खंडपीठ के साथ-साथ एकल न्यायाधीश ने पहले ही यह नोट किया है कि होटल ने अपना संचालन शुरू कर दिया है और होटल के संचालन के लिए तीसरे पक्षों के साथ अनुबंध किए गए हैं और ग्राहकों से बुकिंग भी ली जा रही है। इस न्यायालय ने खंडपीठ द्वारा जारी उन निर्देशों पर ध्यान दिया है, जिसमें वाद दीवानी वाद संख्या 257/2005 के प्रतिवादी संख्या 1, 2 और 8 को 15.21 करोड़ रुपये की राशि जमा करने का निर्देश दिया गया था, जिस आदेश ने पक्षों के बीच पर्याप्त न्याय किया था। समग्र परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, विशेष रूप से जब दीवानी वाद संख्या 164/2011 में उठाए गए मुद्दों का अभी न्यायनिर्णयन होना बाकी है, तो एकल न्यायाधीश और खंडपीठ दोनों द्वारा पारित आदेशों, जिनमें तथ्यों को देखते हुए अंतरिम निषेधाज्ञा देने से इनकार किया गया है, में कोई दोष नहीं निकाला जा सकता है। [कंडिका 47] [458- इ- एफ]

नाहर इंडस्ट्रियल एंटरप्राइजेज लिमिटेड बनाम हांगकांग एंड शंघाई बैंकिंग कॉर्पोरेशन

(2009) 8 एस.सी.सी. 646 : 2009 (12) एस.सी.आर. 54; *सेंचुरी फ्लोर मिल्स लिमिटेड बनाम एस. सुप्पैया और अन्य* ***ए.आई. आर. 1975 मद्रास 270;*** *दिल्ली विकास प्राधिकरण बनाम स्किपर कंस्ट्रक्शन कंपनी (पी) लिमिटेड और अन्य* ***(1996) 4 622 एस.सी.सी. : 2009 (12) एस.सी.आर. 54****; अनीता इंटरनेशनल बनाम तुंगभद्रा शुगर वर्क्स मजदूर संघ और अन्य* ***(2016) 9 एस.सी.सी. 44*** *-* ***संदर्भित।***

क्लार्क और अन्य बनाम चाडबर्न और अन्य 1985 ऑल ई.आर. 211 - ***संदर्भित।***

वाद संदर्भ

2009 (12) 54 एस.सी.आर.	**संदर्भित**	**कंडिका 30**
ए.आई. आर.1975 मद्रास 270	**संदर्भित**	**कंडिका 34**
2009 (12) 54 एस.सी.आर.	**संदर्भित**	**कंडिका 3**
(2016) 9 एस.सी.सी. 44	**संदर्भित**	**कंडिका 37**

दीवानी अपीलीय क्षेत्राधिकार: 2016 की दीवानी अपील संख्या 11886-11887।

मद्रास स्थित उच्च न्यायालय के दिनांक 26.07.2011 के निर्णय और आदेश से, जो सी.एम.ए. संख्या 798; वर्ष 2011 और एम.पी. संख्या 1; वर्ष 2011 में है।

के साथ

2016 की दीवानी अपील संख्या 11888-11889।

के. के. वेणुगोपाल, के. वी. विश्वनाथन, वरिष्ठ अधिवक्ताओं, मनु नायर, ईशान गौर, एस. एस. श्रॉफ, अपीलकर्ताओं के अधिवक्ता।

जयदीप गुप्ता, सिद्धार्थ मित्रा, वरिष्ठ अधिवक्ता, सुश्री रूपसेठ मित्रा, एस. पात्रा (मैसर्स खेतान एंड कंपनी के लिए), राकेश के. शर्मा, ए. जी. गर्ग, राकेश गर्ग, एम. एन. सिंह, सुश्री श्वेता गर्ग, उत्तरदाताओं के अधिवक्ता।

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया:

अशोक भूषण, न्यायमूर्ति 1. अनुमति प्रदान की गई।

2. ये अपीलें और इनसे जुड़ी अन्य अपीलें, यद्यपि एक ही वादी द्वारा दायर दो अलग-अलग वादों से उत्पन्न हुई हैं, किंतु पक्षकार समान होने और तथ्यों का क्रम आपस में संबंधित होने के कारण, हमने अपीलों को एक साथ सुना है और उन्हें इस समान निर्णय द्वारा तय किया जा रहा है।

2016 की दीवानी अपील संख्या 11886-11887

(2011 की एस.एल.पी. (सी) संख्या 23410-11 से उद्धृत)

3. ये अपीलें मद्रास उच्च न्यायालय द्वारा सी.एम.ए. संख्या 798 वर्ष; 2011 और एम.पी. संख्या 1; वर्ष 2011 में पारित निर्णय और आदेश दिनांक 26 जुलाई, 2011 के विरुद्ध दायर की गई हैं, जो दीवानी वाद संख्या 257; वर्ष 2005 (पुनः संख्यांकित मूल वाद संख्या 12159; वर्ष 2010) से उत्पन्न हुई हैं। अपील का निर्णय करने के लिए आवश्यक मामले के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं:

ईआईएच लिमिटेड, उत्तरदाता संख्या 1 (इसके बाद ईआईएच के रूप में संदर्भित), इस अपील में एक कंपनी है जो लक्जरी होटलों की एक श्रृंखला का संचालन करती है। ओबेरॉय होटल्स प्राइवेट लिमिटेड, उत्तरदाता संख्या 2, 'ओबेरॉय' ब्रांड नाम की स्वामी है।

4. दिनांक 26.10.1988 को ईआईएच ने बालाजी कंस्ट्रक्शन (पी.) लिमिटेड के साथ 'तकनीकी सेवा समझौता' (संक्षेप में टीएसए) किया था। बालाजी कंस्ट्रक्शन (पी.) लिमिटेड, तृतीय प्रत्यर्थी बालाजी होटल्स एंड एंटरप्राइजेज लिमिटेड (संक्षेप में बीएचईएल) के हितों का पूर्ववर्ती है। समझौते में यह प्रावधान था कि ईआईएच होटल के संचालन के लिए आवश्यक अपना तकनीकी ज्ञान और कौशल प्रदान करेगा, जिसका निर्माण बीएचईएल द्वारा किया जा रहा

था। दिनांक 12 जनवरी, 2000 को बीएचईएल और ईआईएच के बीच एक और समझौता हुआ, जहाँ यह दर्ज किया गया कि बीएचईएल के अनुरोध पर, ईआईएच ने वित्तीय सहायता के रूप में बीएचईएल को 9 करोड़ रुपये का भुगतान किया, जिसका उपयोग होटल के निर्माण के लिए किया गया था। दिनांक 10 जून, 2000 के पूरक समझौते द्वारा यह दर्ज किया गया कि बीएचईएल द्वारा कुल 15 करोड़ 12 लाख रुपये प्राप्त किए गए हैं, जिसका पुनर्भुगतान मूल समझौते दिनांक 12 जून, 2000 की तारीख से 24 महीनों के भीतर किया जाना है। ऐसा प्रतीत होता है कि राशि का पुनर्भुगतान नहीं किया जा सका, इसलिए 4 फरवरी, 2002 को ईआईएच और बीएचईएल के बीच एक और समझौता हुआ। समझौते में यह दर्ज किया गया कि अब बीएचईएल और ईआईएच द्वारा परस्पर सहमति व्यक्त की गई है कि ईआईएच अब होटल संचालन में भाग नहीं लेगा, इसलिए तकनीकी सेवा समझौता समाप्त कर दिया जाएगा। ईआईएच ने आगे यह शर्त रखी कि बीएचईएल को होटल इकाई किसी अन्य कंपनी को बेचने, पट्टे पर देने या अन्यथा हस्तांतरित करने के लिए अनापत्ति दी जाएगी, चाहे वह सहायक कंपनी हो या न हो, या किसी अन्य कंपनी या संस्था को प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से या अन्यथा हस्तांतरित की जाए। यह भी सहमति बनी कि बीएचईएल ब्याज सहित 15.12 करोड़ रुपये की राशि वापस करेगा।

5. समझौते के प्रासंगिक खंड एफ और जी इस प्रकार हैं:

एफ. पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि बीएचईएल ऊपर खंड डी में उल्लिखित 15.12 करोड़ रुपये की उक्त राशि को, उक्त राशियों पर लागू ब्याज के साथ, इसमें आगे दी गई शर्तों और नियमों पर वापस करेगा।

जी. पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि बीआईसीएल, ईआईएच के पक्ष में 15.12 करोड़ रुपये की उक्त राशि और लागू ब्याज के भुगतान की गारंटी देते हुए एक अपरिवर्तनीय

गारंटी निष्पादित करेगा और ऐसी गारंटी के प्रतिफल के रूप में, ईआईएच बीएचईएल को उक्त 15.12 करोड़ रुपये की राशि ब्याज सहित चुकाने के लिए 31 दिसंबर, 2002 तक का समय देने के लिए सहमत हो गया है।

6. उसी दिन, बालाजी इंडस्ट्रियल कॉरपोरेशन लिमिटेड, जो इस अपील में चतुर्थ उत्तरदाता है, द्वारा एक गारंटी पत्र जारी किया गया था, जिसमें बीएचईएल द्वारा 31 दिसंबर 2002 के भीतर 15.12 करोड़ रुपये की विषयगत राशि का भुगतान न करने की स्थिति में, बिना शर्त, पूर्ण रूप से और अपरिवर्तनीय रूप से 15.12 करोड़ रुपये के भुगतान की गारंटी दी गई थी।

7. बीएचईएल ने सप्तम प्रत्यर्थी आईएफसीआई और अष्टम उत्तरदाता टूरिज्म फाइनेंस कॉरपोरेशन ऑफ इंडिया लिमिटेड से वित्तीय सहायता प्राप्त की थी। ईआईएच को पता चला कि टूरिज्म फाइनेंस कॉरपोरेशन इंडिया लिमिटेड (संक्षेप में टीएफसीआई) ने बीएचईएल की होटल परियोजना के अधिग्रहण (संयुक्त उद्यम)/बिक्री के लिए प्रस्ताव आमंत्रित करते हुए विज्ञापन जारी किया था। ईआईएच ने 8 सितंबर, 2002 को टीएफसीआई को पत्र लिखकर ईआईएच और बीएचईएल के बीच हुए समझौतों के बारे में सूचित किया और आगे यह कहा कि जब तक ब्याज सहित 15.12 करोड़ रुपये की राशि वापस नहीं कर दी जाती, ईआईएच के पास होटल संचालित करने का अनन्य अधिकार होगा। बीएचईएल ने 8 जून, 2004 को 31 मार्च, 2004 के लेखा बहियों के अनुसार ब्याज सहित 15.12 करोड़ रुपये की मूल राशि बकाया होने की बात स्वीकार की और पुष्टि की। ईआईएच द्वारा बीएचईएल और अन्य के खिलाफ मद्रास उच्च न्यायालय में एक वाद, 2005 की दीवानी वाद संख्या 257, दायर किया गया था, जिसमें निम्नलिखित राहतों की प्रार्थना की गई थी:

"वादी निम्नलिखित निर्णय और डिक्री हेतु प्रार्थना करता है:

(ए) यह घोषणा कि 26 अक्टूबर, 1988 का तकनीकी सेवा समझौता तथा 26 अक्टूबर, 1988 के ही परियोजना परामर्श समझौता और रॉयल्टी समझौता, तथा 12 जनवरी, 2000, 10 जून, 2000 एवं 4 फरवरी, 2002 के समझौते वैध, कानूनी और अस्तित्व में हैं तथा प्रतिवादी संख्या 3 से 7 और/या उनके समनुदेशितियों पर बाध्यकारी और प्रवर्तनीय हैं।

(ख) प्रतिवादी संख्या 3 से 7 को, चाहे वह स्वयं हों, उनके सेवक, एजेंट और/या समनुदेशिती हों या अन्यथा कोई भी हो, चेन्नई के माउंट रोड पर स्थित प्रतिवादी संख्या 1 की अनुसूचित संपत्ति को, तकनीकी सेवा समझौता दिनांक 26 अक्टूबर, 1988 और परियोजना परामर्श समझौता तथा रॉयल्टी समझौता (दोनों दिनांक 26 अक्टूबर, 1988) एवं दिनांक 12 जनवरी, 2000, 10 जून, 2000 और 4 फरवरी, 2002 के समझौतों के तहत वादी के होटल संचालित करने और प्रबंधित करने के अधिकारों का खुलासा किए बिना और/या उन्हें मान्यता दिए बिना, किसी भी व्यक्ति के पक्ष में बेचने, भारग्रस्त करने और/या किसी भी तरीके से निपटाने से रोकने हेतु स्थायी निषेधाज्ञा।

(ग) वाद व्यय।

(घ) ऐसी अन्य और आगे की राहतें।"

8. ईआईएच और ओबेरॉय होटल्स (पी) लिमिटेड, जो वादी संख्या 1 और 2 थे, द्वारा अस्थायी निषेधाज्ञा प्रदान करने के लिए एक आवेदन भी दायर किया गया था। विद्वान एकल न्यायाधीश ने 18.03.2005 को अस्थायी निषेधाज्ञा जारी की थी।

9. अस्थायी निषेधाज्ञा प्रदान किए जाने के बाद, ऐसा प्रतीत होता है कि वर्ष 2007 में आईएफसीआई द्वारा वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन तथा प्रतिभूति हित का

प्रवर्तन (सरफेसी)अधिनियम, 2002 की धारा 13 की उपधारा (2) के तहत बीएचईएल से देय राशि की मांग करते हुए नोटिस जारी करके कार्यवाही शुरू की गई थी।

10. सरफेसी अधिनियम, 2002 के तहत कार्यवाही आगे बढ़ी और बीएचईएल की होटल संपत्ति को रोबस्ट होटल्स (पी.) लिमिटेड (2016 की दीवानी अपील संख्या.... (एस.एल.पी. (सी) संख्या 23410-11 वर्ष 2011 से उद्भूत) में अपीलकर्ता) के पक्ष में हस्तांतरित कर दिया गया। आईएफसीआई और टीएफसीआई) द्वारा दिनांक 5 जुलाई, 2007 को रोबस्ट होटल्स (पी) लिमिटेड (इसके बाद 'रोबस्ट होटल्स' के रूप में संदर्भित) के पक्ष में एक हस्तांतरण विलेख जारी किया गया था। निर्माणों, संयंत्रों और मशीनरी के साथ पूरी भूमि रोबस्ट होटल्स को हस्तांतरित कर दी गई थी। ईआईएच ने नवंबर, 2009 में 2005 की दीवानी वाद संख्या 257 में रोबस्ट होटल्स को पक्षकार बनाने के लिए एक आवेदन दायर किया, हालांकि इस पक्षकार बनाए जाने का विरोध किया गया था, लेकिन विद्वान एकल न्यायाधीश ने दिनांक 23 मार्च, 2010 के निर्णय के माध्यम से इसकी अनुमति दे दी। 2011 की एस.एल.पी. (सी) संख्या 23410-11 में अपीलकर्ता संख्या 1 से 4 को 2005 दीवानी वाद संख्या 257 में प्रतिवादी संख्या 8 - 11 के रूप में पक्षकार बनाया गया। उक्त निर्णय के विरुद्ध लेटर्स पेटेंट अपील को भी खंडपीठ द्वारा 22 अक्टूबर, 2010 को खारिज कर दिया गया था। रोबस्ट होटल्स ने खंडपीठ के आदेश को इस न्यायालय के समक्ष एस.एल.पी. दायर करके चुनौती दी, जो असफल रही और उसे भी 7 जनवरी, 2011 को खारिज कर दिया गया।

11. 2005 की दीवानी वाद संख्या 257 को 2010 की मूल वाद संख्या 12159 के रूप में पुनः संख्यांकित किया गया। ईआईएच द्वारा एक 2010 की आईए संख्या 22846 दायर किया गया था। उपरोक्त 2010 की आईए संख्या 22846 के माध्यम से वादी ने रोबस्ट होटल्स को होटल इकाई का निर्माण करने से रोकने, या तकनीकी सेवा समझौते और अन्य समझौतों के

तहत वादी के अधिकारों के विपरीत या उनके अल्पीकरण में कार्य करने या कदम उठाने से रोकने हेतु आदेश देने की प्रार्थना की। विद्वान एकल न्यायाधीश ने दिनांक 9 मार्च, 2011 के निर्णय और आदेश *द्वारा* आवेदन को खारिज कर दिया। उपरोक्त 9 मार्च, 2011 के आदेश को चुनौती देते हुए एक अपील, 2011 की सी.एम.ए. संख्या 798, अधिमानित की गई। इस न्यायालय की खंडपीठ ने 2011 की अपील संख्या सी.एम.ए. 798 और 2011 की एम.पी. संख्या 1 का निर्णय किया और अपने निर्णय एवं आदेश दिनांक 26 जुलाई, 2011 के माध्यम से कुछ निर्देश जारी किए। रोबस्ट होटल्स और अन्य तीन प्रतिवादियों द्वारा उपरोक्त खंडपीठ के निर्णय और आदेश दिनांक 26 जुलाई, 2011 के विरुद्ध 2016 की दीवानी अपील संख्या.... (एस.एल.पी. (सी) संख्या 23410-11 वर्ष 2011 से उद्भूत) दायर की गई है।

2016 की दीवानी अपील संख्या 11888-11889

(2012 की एस.एल.पी. (सी) संख्या 17742-43 से उद्भूत)

12. ये अपीलें ईआईएच लिमिटेड और ओबेरॉय होटल्स द्वारा मद्रास उच्च न्यायालय द्वारा मूल वाद ए. संख्या 419 वर्ष 2011 और एम.पी. संख्या 1 ;वर्ष 2011 में पारित निर्णय और अंतिम आदेश दिनांक 13 मार्च, 2012 के विरुद्ध दायर की गई हैं। रोबस्ट होटल्स द्वारा दायर अपीलों में तथ्यों का उल्लेख करते समय, हमने पूर्ववर्ती कंडिकाओं में उन तथ्यों को दर्ज किया है जो वर्तमान अपीलों में उठाए गए मुद्दों को समझने के लिए भी प्रासंगिक हैं। अपीलकर्ता ईआईएच और ओबेरॉय होटल्स ने मद्रास उच्च न्यायालय के समक्ष एक वाद, दीवानी वाद संख्या 164; वर्ष 2011 दायर किया था, जिसमें यह घोषणा करने की प्रार्थना की गई थी कि एक पक्ष आईएफसीआई लिमिटेड और टीएफसीआई तथा दूसरे पक्ष रोबस्ट होटल्स (पी.) लिमिटेड के बीच निष्पादित हस्तांतरण विलेख दिनांक 5 जुलाई, 2007, और अचल संपत्ति का बिक्री प्रमाणपत्र दिनांक 6 जुलाई, 2007 अवैध, शून्य और प्रभावहीन हैं तथा बाध्यकारी नहीं हैं। एक

शाश्वत निषेधाज्ञा की भी प्रार्थना की गई थी, ताकि प्रतिवादियों को, चाहे वे स्वयं हों, उनके सेवक, एजेंट हों या अन्यथा कोई भी हो, कथित हस्तांतरण विलेख दिनांक 5 जुलाई, 2007 और चल एवं अचल संपत्ति के बिक्री प्रमाणपत्र, यह भी दिनांक 5 जुलाई, 2007 के अनुसार कार्य करने, उसे प्रभावी करने या उसे आगे बढ़ाने के लिए कोई भी कदम उठाने से अथवा उसे किसी भी तरीके से लागू करने से रोका जा सके।

13. यह दलील दी गई थी कि वाद संस्थित करने का वाद-कारण वित्तीय संस्थानों द्वारा इस उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 18 मार्च, 2005 के विपरीत माउंट रोड, चेन्नई स्थित होटल इकाई की बिक्री था। रोबस्ट होटल्स द्वारा दीवानी वाद संख्या 164; वर्ष 2011 में ओ.ए. संख्या 233 ;वर्ष 2011 के अंतर्गत प्रति-शपथपत्र भी दायर किया गया था। दीवानी वाद संख्या 257; वर्ष 2005 में ओ.ए. संख्या 300 वर्ष; 2005 के तहत पारित आदेश दिनांक 18 मार्च, 2005 के उल्लंघन के लिए एक अवमानना याचिका भी दायर की गई थी।

14. निषेधाज्ञा की प्रार्थना करते हुए ईआईएच और ओबेरॉय होटल्स द्वारा दीवानी वाद संख्या 164; वर्ष 2011 में दायर ओ.ए. संख्या 233 ;वर्ष 2011 को विद्वान एकल न्यायाधीश ने आदेश दिनांक 8 अगस्त 2011 *के माध्यम से* खारिज कर दिया था। उसी आदेश द्वारा, विद्वान एकल न्यायाधीश ने ईआईएच और ओबेरॉय होटल्स द्वारा दायर अवमानना याचिका (सी) संख्या 647 ;वर्ष 2011 को भी खारिज कर दिया। विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित आदेश दिनांक 8 अगस्त, 2011 को चुनौती देते हुए ईआईएच और ओबेरॉय होटल्स द्वारा लेटर्स पेटेंट अपील, मूल वाद ए. संख्या 419; वर्ष 2011 दायर की गई थी। खंडपीठ ने आदेश दिनांक 13 मार्च, 2012 द्वारा अपील को खारिज कर दिया, जिस आदेश को चुनौती देते हुए ईआईएच और ओबेरॉय होटल्स द्वारा 2016 की सिविल अपील संख्या.... (विशेष अनुमति याचिका (सी) संख्या 17742-43 वर्ष 2012 से उद्भूत) दायर की गई है।

15. हमने रोबस्ट होटल्स की ओर से विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री के. के. वेणुगोपाल और विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री के. वी. विश्वनाथन को सुना है, तथा ईआईएच और ओबेरॉय होटल्स की ओर से विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री जयदीप गुप्ता और विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री सिद्धार्थ मित्रा उपस्थित हुए हैं।

16. श्री के. के. वेणुगोपाल ने अपनी अपील के समर्थन में यह तर्क दिया कि मद्रास उच्च न्यायालय की खंडपीठ ने 26 जुलाई, 2011 को अंतरिम आदेश पारित करते समय त्रुटि की, जबकि ईआईएच एवं अन्य द्वारा किसी भी अंतरिम आदेश के अनुदान हेतु कोई मामला स्थापित नहीं किया गया था। रॉबस्ट होटल्स ने होटल इकाई को सरफेसी अधिनियम, 2002 के अंतर्गत खरीदा था और संपत्ति रॉबस्ट होटल्स को सभी भारों से मुक्त रूप में हस्तांतरित की गई थी। सरफेसी अधिनियम, 2002 के अंतर्गत की गई कार्यवाहियों को दीवानी न्यायालय में चुनौती का विषय नहीं बनाया जा सकता। सरफेसी अधिनियम, 2002 की धारा 34 दीवानी न्यायालय के अधिकार क्षेत्र को पूर्णतः निष्कासित करती है। उन्होंने तर्क दिया कि यदि ईआईएच को 15.21 करोड़ रुपये की राशि की वसूली का कोई अधिकार था भी, तो वह बालाजी होटल्स एंड एंटरप्राइजेज लिमिटेड तथा बालाजी इंडस्ट्रियल कॉरपोरेशन लिमिटेड के विरुद्ध था, जिसके लिए ईआईएच उपयुक्त कार्यवाही करने के लिए स्वतंत्र था। रॉबस्ट होटल्स ने सरफेसी कार्यवाही के अंतर्गत परिसंपत्तियाँ अर्जित की हैं, इसलिए उस पर ईआईएच को कोई भुगतान करने की देयता नहीं बनती और खंडपीठ द्वारा ऐसा निर्देश जारी करना अस्थिर एवं अवैध है। यह प्रस्तुत किया गया कि रॉबस्ट होटल्स को दिनांक 18.03.2005 के आदेश के किसी उल्लंघन के लिए उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता तथा विषय-वस्तु को देखते हुए दिनांक 18.03.2005 का आदेश भी सरफेसी अधिनियम, 2002 की धारा 34 से प्रभावित था। श्री वेणुगोपाल ने आगे प्रस्तुत किया कि 2016 दीवानी अपील संख्याएँ .... (विशेष अनुमति याचिका (दीवानी) सं. 17742-43 of

2012 से उत्पन्न) जो ईआईएच द्वारा दायर की गई थीं, उन्हें खारिज किया जाना चाहिए क्योंकि विद्वान एकल न्यायाधीश तथा खंडपीठ दोनों ने सही रूप से यह माना कि 5 जुलाई 2007 को रॉबस्ट होटल्स के पक्ष में किया गया हस्तांतरण 2011 की दीवानी वाद सं. 164 में सरफेसी अधिनियम, 2002 की धारा 34 के आलोक में चुनौती नहीं दिया जा सकता था।

17. श्री जयदीप गुप्ता एवं सिद्धार्थ मित्रा, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता, जो ईआईएच की ओर से उपस्थित हुए, ने श्री के. के. वेणुगोपाल द्वारा उठाए गए तर्कों का प्रबल विरोध किया। ईआईएच एवं अन्य की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ताओं ने यह तर्क दिया कि मद्रास उच्च न्यायालय की खंडपीठ द्वारा 26 जुलाई, 2011 को पारित आदेश विधि के पूर्णतः अनुरूप है, जिसमें इस न्यायालय द्वारा संविधान के अनुच्छेद 136 के अंतर्गत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। यह प्रस्तुत किया गया कि मद्रास उच्च न्यायालय की खंडपीठ ने ईआईएच लिमिटेड के *प्रथमदृष्टया* मामले, सुविधा के संतुलन तथा अपूरणीय क्षति के तत्वों से पूर्णतः संतुष्ट होकर अंतरिम आदेश जारी किया था। यह तर्क दिया गया कि 2005 की दीवानी वाद सं. 257 में दिनांक 18 मार्च, 2005 को जारी निषेधाज्ञा आदेश का वित्तीय संस्थानों द्वारा उल्लंघन किया गया। अंतरिम निषेधाज्ञा आदेश के उल्लंघन में की गई कोई भी कार्यवाही अपास्त की जानी चाहिए और किसी भी पक्ष को न्यायालय के आदेश के उल्लंघन में किए गए अपने गलत कार्य का लाभ उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती। यह तर्क दिया गया कि वित्तीय संस्थानों तथा होटल इकाई के पूर्व स्वामियों को दिनांक 18 मार्च, 2005 के अंतरिम निषेधाज्ञा आदेश की जानकारी थी और उक्त निषेधाज्ञा आदेश के बावजूद उन्होंने उपर्युक्त रूप से वर्णित अनुबंधों से उत्पन्न ईआईएच के अधिकारों को ध्यान में रखे बिना इकाई का हस्तांतरण कर दिया।

18. दिनांक 4 फरवरी, 2002 के अंतिम समझौते की एक शर्त यह थी कि पूर्व स्वामी किसी भी इकाई के पक्ष में होटल इकाई में अधिकार, जिसमें होटल चलाने का अधिकार भी सम्मिलित है, हस्तांतरित करने से पूर्व 15.21 करोड़ रुपये की राशि का भुगतान करेगा।

19. दिनांक 26 जुलाई, 2011 को खंडपीठ द्वारा पारित आदेश पक्षकारों के बीच पूर्ण न्याय करता है, और खंडपीठ ने राहत प्रदान करते समय अपने विवेकाधीन अधिकार क्षेत्र का प्रयोग किया है, जिसमें इस न्यायालय द्वारा संविधान के अनुच्छेद 136 के अंतर्गत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

20. ईआईएच द्वारा दिनांक 13 मार्च, 2012 के आदेश के विरुद्ध दायर अपील पर आते हुए, यह तर्क दिया गया कि अंतरिम निषेधाज्ञा के उल्लंघन में की गई सभी कार्यवाहियों को अपास्त किया जाना चाहिए और न्यायालय यथास्थिति पूर्व को पुनर्स्थापित करने हेतु पूर्णतः सक्षम है। यह तर्क दिया गया कि ऐसी स्थिति में, जहाँ किसी न्यायालय द्वारा पारित अंतरिम निषेधाज्ञा की अवहेलना करते हुए कोई कार्यवाही की जाती है, वहाँ *प्रथमदृष्टया मामला,* सुविधा का संतुलन तथा अपूरणीय क्षति पर विचार नहीं किया जाना चाहिए और न्यायालय को न्यायालय के आदेश के उल्लंघन में किए गए गलत कार्य को निरस्त करना चाहिए।

21. यह प्रस्तुत किया गया कि सरफेसी अधिनियम, 2002 की धारा 34 वर्तमान मामले के तथ्यों में रॉबस्ट होटल्स को संरक्षण प्रदान नहीं करती। यह प्रस्तुत किया गया कि ईआईएच द्वारा दायर अपील स्वीकार की जानी चाहिए तथा दिनांक 18 मार्च, 2005 के निषेधाज्ञा आदेश के उल्लंघन में की गई सभी कार्यवाहियों को अपास्त किया जाना चाहिए।

22. दोनों पक्षों के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ताओं ने अपने-अपने तर्कों के समर्थन में इस न्यायालय के विभिन्न निर्णयों पर भी भरोसा किया है, जिनका उल्लेख उनके तर्कों पर विस्तार से विचार करते समय किया जाएगा।

23. सर्वप्रथम, हम रॉबस्ट होटल्स की अपील पर विचार करते हैं। यह अपील उच्च न्यायालय द्वारा पारित अंतरिम आदेश के विरुद्ध दायर की गई है, जिसके द्वारा 2011 की सी.एम.ए. सं. 798 का निस्तारण किया गया था।

24. खंडपीठ द्वारा जारी अंतरिम निर्देश निम्नलिखित तीन भागों में हैंः

"(i). यह न्यायालय, बिना किसी पूर्वाग्रह के, प्रथम एवं द्वितीय उत्तरदाता / पूर्व स्वामी / बी.एच. एवं ई.एल. तथा अन्य अथवा अष्टम प्रतिवादी / वर्तमान स्वामी / रॉबस्ट होटल्स प्राइवेट लिमिटेड को निर्देश देता है कि वे 31 अगस्त 2011 तक 2010 की ओ. एस. सं. 12159 के खाते में 15.12 करोड़ रुपये की राशि जमा करें।

(ii). ऐसी जमा राशि किए जाने के पश्चात्, विद्वान विचारण न्यायाधीश इस न्यायालय के निष्कर्षों से प्रभावित हुए बिना, गुण-दोष के आधार पर तीन माह की अवधि के भीतर मामले का निस्तारण करेंगे।

(iii). यदि इस न्यायालय द्वारा निर्देशित जमा की शर्त का पालन किसी भी पक्ष द्वारा नहीं किया जाता है, तो अंतरिम निषेधाज्ञा, जो अष्टम उत्तरदाता / रॉबस्ट होटल्स प्राइवेट लिमिटेड को याचिकाकर्ताओं के अधिकारों के प्रतिकूल तथा/अथवा उनके हनन में कोई कार्य करने अथवा कोई कदम उठाने से रोकती है, जो तकनीकी सेवा समझौता, परियोजना परामर्श समझौता तथा रॉयल्टी समझौता, सभी दिनांक 26 अक्टूबर, 1988, जो याचिकाकर्ताओं / एवं ईआईएच अन्य तथा उत्तरदाताओं 1 एवं 2 / बी.एच. एवं ई.एल. तथा बी.आई.सी.एल. के मध्य संपन्न हुए थे, के अंतर्गत प्राप्त हैं, 01.09.2011 से प्रभावी हो जाएगी।"

25. जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, दिनांक 4 फरवरी, 2002 का समझौता, अनुलग्नक पी.4, जो बालाजी होटल्स एंटरप्राइजेज लिमिटेड तथा उसके उत्तराधिकारी बालाजी

इंडस्ट्रियल कॉरपोरेशन लिमिटेड और ईआईएच के बीच हुआ था, में यह परिकल्पित था कि ईआईएच अब होटल इकाई में भाग नहीं लेगा तथा तकनीकी सेवा समझौता समाप्त कर दिया जाएगा और बी.एच.इ.एल., 15.12 करोड़ रुपये की राशि वापस करेगा, जिसके लिए ईआईएच द्वारा बी.एच.इ.एल. को 31 दिसंबर, 2002 तक समय बढ़ाया गया था। जब ईआईएच को यह ज्ञात हुआ कि टूरिज्म फाइनेंस कॉरपोरेशन इंडिया लिमिटेड ने चेन्नई के माउंट रोड स्थित होटल के अधिग्रहण/संयुक्त उपक्रम, विक्रय हेतु प्रस्ताव आमंत्रित करने के लिए विज्ञापन जारी किया है, तो उसने तत्काल टूरिज्म फाइनेंस कॉरपोरेशन इंडिया लिमिटेड को पत्र *लिखकर* बी.एच.इ.एल. के साथ हुए अपने समझौते की जानकारी दी। ईआईएच ने दिनांक 15 जुलाई, 2004 के पत्र, अनुलग्नक पी.8, द्वारा एसेट रिकंस्ट्रक्शन कंपनी (इंडिया) लिमिटेड को भी *लिखित रूप में* 15.12 करोड़ रुपये की अपनी अग्रिम राशि के संबंध में सूचित किया, जो उसने बी.एच.इ.एल. को प्रदान की थी।

26. तत्पश्चात्, वाद अर्थात् 2005 की दीवानी वाद संख्या 257, ईआईएच लिमिटेड तथा ओबेरॉय होटल्स द्वारा दायर किया गया, जिसके वादपत्र को अनुलग्नक पी.14 के रूप में अभिलेख पर लाया गया है।

27. उक्त वाद में उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा निम्नलिखित प्रभाव का अंतरिम निषेधाज्ञा आदेश जारी किया गया:

> *"कि 1. एसेट रिकंस्ट्रक्शन कंपनी (इंडिया) लिमिटेड, 2. आई.सी.आई.सी.आई. बैंक लिमिटेड, 3. आई.एफ.सी. आई. लिमिटेड, 4. टूरिज्म फाइनेंस कॉरपोरेशन ऑफ इंडिया लिमिटेड, तथा 5. आनंद राठी सिक्योरिटीज प्राइवेट लिमिटेड, जो यहाँ उत्तरदताओं संख्या 3 से 7 हैं, चाहे स्वयं, अपने सेवकों, अभिकर्ताओं तथा/अथवा समनुदेशितों द्वारा अथवा किसी भी अन्य प्रकार से, इस न्यायालय के आगामी आदेशों*

तक अंतरिम निषेधाज्ञा के आदेश द्वारा रोके जाते हैं कि वे उत्तरदता संख्या 1 की माउंट रोड, चेन्नई स्थित होटल इकाई के संबंध में किसी भी प्रकार से व्यवहार करना, उसका निपटान करना, विक्रय करना तथा/अथवा उस पर भार उत्पन्न करना, किसी भी व्यक्ति के पक्ष में, आवेदकों के होटल के संचालन एवं प्रबंधन के अधिकारों का खुलासा किए बिना, जो दिनांक 26 अक्टूबर 1988 के तकनीकी सेवा, परियोजना परामर्श एवं रॉयल्टी समझौते तथा दिनांक 12 जनवरी 2000, 10 जून 2000 एवं 4 फरवरी 2002 के समझौतों के अंतर्गत प्राप्त हैं, नहीं करेंगे।"

28. न्यायालय द्वारा जारी अंतरिम निषेधाज्ञा का सार यह था कि उक्त वाद के उत्तरदाता संख्या 3 से 7 को निषेधाज्ञा के आदेश द्वारा इस बात से रोका गया था कि वे बालाजी होटल्स एंड एंटरप्राइजेज लिमिटेड की होटल इकाई के संबंध में किसी भी प्रकार से व्यवहार करना, उसका निपटान करना, विक्रय करना तथा/अथवा उस पर भार उत्पन्न करना, किसी भी व्यक्ति के पक्ष में, आवेदकों के होटल के संचालन एवं प्रबंधन के अधिकारों का खुलासा किए बिना, जो दिनांक 26 अक्टूबर 1988 के तकनीकी सेवा, परियोजना परामर्श एवं रॉयल्टी समझौते तथा दिनांक 12 जनवरी 2000, 10 जून 2000 एवं 4 फरवरी 2002 के समझौतों के अंतर्गत प्राप्त हैं, नहीं करेंगे।

29. इस प्रकार, निषेधाज्ञा ने यह निर्देशित किया कि होटल इकाई के संबंध में व्यवहार करते समय आवेदक के अधिकारों का खुलासा किया जाए। उपर्युक्त रूप से उल्लिखित पश्चातवर्ती तथ्य यह दर्शाते हैं कि उपरोक्त निषेधाज्ञा के बाद भी आई.एफ.सी.आई. लिमिटेड तथा टूरिज्म फाइनेंस कॉरपोरेशन ऑफ इंडिया लिमिटेड ने दिनांक 5 जुलाई, 2007 के हस्तांतरण विलेख द्वारा होटल इकाई को रॉबस्ट होटल्स के पक्ष में हस्तांतरित कर दिया, बिना आवेदक के अधिकारों का खुलासा किए, जैसा कि उसमें उल्लिखित समझौते द्वारा प्रावधानित था। दिनांक 4 जुलाई, 2002

का समझौता स्पष्ट रूप से यह प्रावधान करता था कि बालाजी होटल्स एंड एंटरप्राइजेज लिमिटेड को ईआईएच को 31 दिसंबर, 2002 तक 15.21 करोड़ रुपये की राशि वापस करनी थी, जिसके पश्चात् ईआईएच का होटल के संचालन से कोई संबंध नहीं रहना था।

19. अपीलकर्ताओं के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने **सरफेसी अधिनियम, 2002 की धारा 34** पर अत्यधिक निर्भरता रखी है। सरफेसी अधिनियम, 2002 की धारा 34 निम्नलिखित प्रावधान करती हैः

> *"34. दीवानी न्यायालय का अधिकार क्षेत्र न होना। — कोई भी दीवानी न्यायालय किसी ऐसे विषय के संबंध में किसी वाद या कार्यवाही को ग्रहण करने का अधिकार क्षेत्र नहीं रखेगा, जिसे इस अधिनियम द्वारा अथवा इसके अंतर्गत ऋण वसूली अधिकरण अथवा अपीलीय अधिकरण द्वारा निर्धारित किए जाने का अधिकार प्रदान किया गया है तथा किसी भी न्यायालय अथवा अन्य प्राधिकरण द्वारा इस अधिनियम अथवा बैंक एवं वित्तीय संस्थानों को देय ऋणों की वसूली अधिनियम, 1993 (1993 का 51) के अंतर्गत प्रदत्त किसी शक्ति के अनुसरण में की गई अथवा की जाने वाली किसी कार्यवाही के संबंध में कोई निषेधाज्ञा प्रदान नहीं की जाएगी।"*

30. सरफेसी अधिनियम, 2002 की धारा 34 के दायरा एवं सीमा पर इस न्यायालय द्वारा अनेक मामलों में विचार किया गया है। इस संबंध में इस न्यायालय के निर्णय ***नाहर इंडस्ट्रियल एंटरप्राइजेज लिमिटेड बनाम हांगकांग एंड शंघाई बैंकिंग कॉरपोरेशन (2009) 8 एस.सी.सी. 646*** का उल्लेख करना पर्याप्त है। इस न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि दीवानी न्यायालय का अधिकार क्षेत्र स्वभावतः व्यापक होता है, और जब तक उसे स्पष्ट रूप से अथवा आवश्यक निहितार्थ द्वारा निष्कासित नहीं किया जाता, तब तक उसे सभी प्रकार के वादों का विचारण करने का अधिकार क्षेत्र प्राप्त रहेगा।

31. अनुच्छेद 110-111 में निम्नलिखित प्रतिपादित किया गया था :-

"110. यह स्मरण रखा जाना चाहिए कि दीवानी न्यायालय का अधिकार क्षेत्र स्वभावतः व्यापक होता है। जब तक उसे स्पष्ट रूप से अथवा आवश्यक निहितार्थ द्वारा निष्कासित नहीं किया जाता, तब तक उसे सभी प्रकार के वादों का विचारण करने का अधिकार क्षेत्र प्राप्त रहेगा।

111. धूलाभाई बनाम मध्य प्रदेश राज्य में, इस न्यायालय ने यह अभिमत व्यक्त किया : (ए.आई.आर. पृष्ठ 89-90, अनुच्छेद 32)

"32. ... इस न्यायालय में व्यक्त विविध मतों की इस जांच का परिणाम निम्नलिखित रूप में कहा जा सकता है:

(2) जहाँ न्यायालय के अधिकार क्षेत्र पर स्पष्ट प्रतिबंध है, वहाँ संबंधित अधिनियम की योजना का परीक्षण करना, ताकि उसमें प्रदान किए गए उपचारों की पर्याप्तता या पर्याप्त स्वरूप का पता लगाया जा सके, प्रासंगिक हो सकता है, किन्तु दीवानी न्यायालय के अधिकार क्षेत्र को बनाए रखने के लिए निर्णायक नहीं होगा।

जहाँ कोई स्पष्ट अपवर्जन नहीं है, वहाँ उपचारों तथा संबंधित अधिनियम की योजना का परीक्षण करना आवश्यक हो जाता है, ताकि विधायिका की मंशा ज्ञात की जा सके, और इस जांच का परिणाम निर्णायक हो सकता है। बाद की स्थिति में यह देखना आवश्यक है कि क्या अधिनियम कोई विशेष अधिकार अथवा दायित्व उत्पन्न करता है तथा उस अधिकार या दायित्व के निर्धारण का प्रावधान करता है, और आगे यह भी निर्धारित करता है कि उक्त अधिकार एवं दायित्व से संबंधित सभी प्रश्नों का निर्णय इस प्रकार गठित अधिकरणों द्वारा किया जाएगा, तथा क्या ऐसे उपचार, जो सामान्यतः दीवानी न्यायालयों में दायर वादों से संबद्ध होते हैं, उक्त अधिनियम द्वारा

निर्धारित किए गए हैं अथवा नहीं।"

32.धारा 34 का अवलोकन यह इंगित करता है कि दीवानी न्यायालय के अधिकार क्षेत्र पर निम्नलिखित प्रभाव का स्पष्ट प्रतिबंध हैः

"(i) किसी ऐसे विषय के संबंध में कोई भी वाद अथवा कार्यवाही, जिसके निर्धारण का अधिकार इस अधिनियम द्वारा अथवा इसके अंतर्गत ऋण वसूली अधिकरण अथवा अपीलीय अधिकरण को प्रदान किया गया है।

(ii) इसके अतिरिक्त, किसी भी न्यायालय अथवा अन्य प्राधिकरण द्वारा इस अधिनियम अथवा बैंक एवं वित्तीय संस्थानों को देय ऋणों की वसूली अधिनियम, 1993 के अंतर्गत प्रदत्त किसी शक्ति के अनुसरण में की गई अथवा की जाने वाली किसी भी कार्यवाही के संबंध में कोई निषेधाज्ञा प्रदान नहीं की जाएगी।"

अतः, दीवानी न्यायालय के अधिकार क्षेत्र का प्रतिबंध उपर्युक्त शर्तों से संबंधित होना चाहिए। वर्तमान मामले के प्रयोजनों के लिए, हमारा मत है कि इस न्यायालय को इस प्रश्न पर कोई मत व्यक्त करने की आवश्यकता नहीं है कि ई.आई.एच. द्वारा दायर वाद धारा 34 द्वारा वर्जित थे अथवा नहीं, क्योंकि विवादों का अभी गुण-दोष के आधार पर निर्णय किया जाना शेष है और रॉबस्ट होटल्स द्वारा दायर अपील केवल एक अंतरिम आदेश के विरुद्ध है।

33. वह प्रस्तुतीकरण, जिस पर ई.आई.एच. के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा अत्यधिक बल दिया गया है, वह दिनांक 18 मार्च, 2005 के निषेधाज्ञा आदेश के उल्लंघन में कार्य करने के प्रभाव एवं परिणाम से संबंधित है। जिस समय विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा निषेधाज्ञा आदेश जारी किया गया था, उस समय रॉबस्ट होटल्स का कोई अस्तित्व नहीं था, तथापि बाद में उसे भी वाद में पक्षकार बनाया गया और रॉबस्ट होटल्स के पक्षकार बनाए जाने को चुनौती

इस न्यायालय तक असफल रही। इसमें कोई संदेह नहीं हो सकता कि आई.एफ.सी.आई. तथा टूरिस्ट फाइनेंस कॉरपोरेशन, जिन्होंने रॉबस्ट होटल्स के पक्ष में हस्तांतरण विलेख निष्पादित किया था और जो वाद के पक्षकार थे, उक्त अंतरिम निषेधाज्ञा से बाध्य थे। अंतरिम निषेधाज्ञा का प्रभाव केवल इतना था कि बालाजी होटल्स एंड एंटरप्राइजेज लिमिटेड की 15.21 करोड़ रुपये की राशि एक विशेष तिथि तक लौटाने की देयता को किसी भी भावी क्रेता को सूचित एवं मान्यता प्रदान की जानी थी। वादी के 15.21 करोड़ रुपये प्राप्त करने के अधिकार की मान्यता का उद्देश्य यह था कि होटल इकाई खरीदने वाला कोई भी व्यक्ति उक्त देयता से अवगत हो तथा उस देयता का उल्लेख एवं ध्यान रखा जाए।

34. ई.आई.एच. के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने मद्रास उच्च न्यायालय की पूर्णपीठ के निर्णय ***सेंचुरी फ्लोर मिल्स लिमिटेड बनाम एस. सुप्पैया एवं अन्य, ए.आई.आर. 1975 मद्रास 270*** और ***क्लार्क एवं अन्य बनाम चैडबर्न एवं अन्य, (1985) ऑल इंग्लैंड रिपोर्ट 211*** पर भरोसा किया है, इस प्रतिपादन के लिए कि निषेधाज्ञा आदेश की अवज्ञा अथवा उपेक्षा में की गई कोई भी कार्यवाही शून्य एवं अवैध हो जाती है।

35. मद्रास उच्च न्यायालय ने ***सेंचुरी फ्लोर मिल्स लिमिटेड*** मामले में कंडिका 9 में निम्नलिखित कहा :

> *"हमारे मत में, धारा 151 दीवानी प्रक्रिया संहिता के अंतर्गत इस न्यायालय की अंतर्निहित शक्तियाँ व्यापक हैं और वे किसी सीमा के अधीन नहीं हैं। जहाँ किसी पक्ष के विरुद्ध पारित स्थगन आदेश अथवा निषेधाज्ञा के उल्लंघन में, अवज्ञा करते हुए कुछ किया गया है, वहाँ न्यायालय का यह कर्तव्य होगा कि नीति के रूप में वह गलत को सही करे और गलत कार्य को जारी रहने की अनुमति न दे। हमारे मत में, ऐसी स्थिति में अंतर्निहित शक्ति न केवल उपलब्ध होगी, बल्कि न्यायहित में उसका*

उसी प्रकार प्रयोग किया जाना आवश्यक होगा। धारा 151 से पृथक भी, हमें यह कहना चाहिए कि न्यायिक नीति के रूप में न्यायालय को इस प्रकार की परिस्थितियों में स्वयं को निष्प्रभावी होने से बचाना चाहिए, यह मानकर कि वह न्यायालय के आदेशों की अवज्ञा में किए गए गलत कार्य को निरस्त करने में असमर्थ है। किन्तु इस मामले में उस सीमा तक जाने की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि हम यह मानते हैं कि यह शक्ति धारा 151, दीवानी प्रक्रिया संहिता के अंतर्गत उपलब्ध है।"

36. मद्रास उच्च न्यायालय के निर्णय ***सेंचुरी फ्लोर मिल्स लिमिटेड बनाम एस. सुप्पैया एवं अन्य*** तथा ***क्लार्क एवं अन्य बनाम चैडबर्न एवं अन्य (उपयुक्त)*** पर इस न्यायालय ने ***दिल्ली विकास प्राधिकरण बनाम स्किपर कंस्ट्रक्शन कंपनी (पी) लिमिटेड एवं अन्य (1996) 4 एस.सी.सी. 622*** में भरोसा किया तथा उन्हें अनुमोदित किया।

37. एक अन्य निर्णय जिस पर भरोसा किया गया है, वह ***अनीता इंटरनेशनल बनाम तुंगभद्रा शुगर वर्क्स मज़दूर संघ एवं अन्य (2016) 9 एस.सी.सी. 44*** है। उक्त मामले में, मद्रास उच्च न्यायालय में दवे शुगर लिमिटेड के परिसमापन हेतु दायर कंपनी याचिका में परिसमापन का आदेश पारित किया गया था। एक आधिकारिक परिसमापक को कंपनी की संपत्ति का कब्जा लेने का निर्देश दिया गया था। स्टेट बैंक ऑफ मैसूर ने दवे शुगर लिमिटेड को कुछ ऋण प्रदान किया था और चूक किए जाने पर बैंक द्वारा राशि की वसूली हेतु ऋण वसूली अधिकरण के समक्ष एक ओ.ए.दायर किया गया था। 8.40 करोड़ रुपये की राशि के लिए वसूली प्रमाणपत्र जारी किया गया। स्टेट बैंक ऑफ मैसूर ने मद्रास उच्च न्यायालय के समक्ष लंबित कंपनी याचिका में एक कंपनी आवेदन दायर किया, जिसमें ऋण वसूली अधिकरण , बेंगलुरु के समक्ष कार्यवाही जारी रखने की अनुमति मांगी गई।

38. उच्च न्यायालय ने, स्टेट बैंक ऑफ मैसूर को अनुमति प्रदान करते समय, यह आदेश पारित किया कि अधिकरण के समक्ष कार्यवाही के दौरान अथवा उसके समापन के पश्चात् कंपनी की परिसंपत्तियों के विरुद्ध कोई बलपूर्वक कदम नहीं उठाए जाएंगे। मद्रास उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश को निर्णय के कंडिका 3 में उद्धृत किया गया है, जिसका प्रभाव निम्नलिखित हैः

> *"(3) मद्रास उच्च न्यायालय की कंपनी न्यायालय ने, स्टेट बैंक ऑफ मैसूर को अनुमति प्रदान करते हुए, दिनांक 10.03.2000 को निम्नलिखित आदेश पारित किया (1999 की कंपनी आवेदन संख्या 1251-53 का निस्तारण करते हुए):*
>
> *यह कंपनी आवेदन, इस न्यायालय से प्रार्थना करता है कि आवेदक बैंक को ऋण वसूली न्यायाधिकरण, बैंगलोर में उनके द्वारा उत्तरदाता कंपनी के विरुद्ध दायर 1997 की ओ.ए. सं 1300 को आगे बढ़ाने एवं अभियोजित करने की अनुमति प्रदान की जाए।*
>
> *आज इस न्यायालय के समक्ष सुनवाई हेतु आए कंपनी आवेदन, जिनमें आवेदक की ओर से अधिवक्ता श्री आर. वारीचंद्रन उपस्थित हुए तथा उत्तरदाता के रूप में आधिकारिक परिसमापक, उच्च न्यायालय, मद्रास व्यक्तिगत रूप से उपस्थित हुए, और न्यायाधीश समन, शपथपत्र तथा आधिकारिक परिसमापक की रिपोर्ट पढ़े जाने के उपरांत, न्यायालय ने निम्नलिखित आदेश पारित किएः*
>
> *यह शर्त अधीन अनुमति प्रदान की जाती है कि आधिकारिक परिसमापक को पक्षकार बनाया जाएगा तथा अधिकरण के समक्ष कार्यवाही के दौरान अथवा उसके समापन के पश्चात् कंपनी की परिसंपतियों के विरुद्ध कोई बलपूर्वक कदम नहीं उठाए जाएंगे।"*

39. उपर्युक्त आदेश के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि अनुमति इस शर्त के अधीन प्रदान की गई थी कि आधिकारिक परिसमापक को डी.आर.टी., बैंगलोर के समक्ष पक्षकार बनाया जाएगा, तथा आगे यह कि दवे शुगर लिमिटेड कंपनी की परिसंपत्तियों के विरुद्ध डी.आर.टी., बैंगलोर के समक्ष कार्यवाही के दौरान अथवा उसके समापन के पश्चात् कोई बलपूर्वक कदम नहीं उठाया जाएगा।

40. ऐसा प्रतीत होता है कि वसूली कार्यवाही में परिसंपत्तियों की नीलामी की गई और अनीता इंटरनेशनल नीलामी क्रेता थे। उच्च न्यायालय के समक्ष यह प्रश्न उठाया गया कि मद्रास उच्च न्यायालय के दिनांक 10.03.2000 के आदेश के दृष्टिगत, वसूली की कार्यवाही तथा नीलामी की पुष्टि दोनों अवैध थीं। उच्च न्यायालय के समक्ष यह भी तर्क दिया गया कि कंपनी न्यायालय के पास अधिकार क्षेत्र नहीं था; न्यायालय के समक्ष यह तर्क कि कंपनी न्यायालय के पास अधिकार क्षेत्र नहीं है और केवल ऋण वसूली अधिकरण के पास विशिष्ट अधिकार क्षेत्र है, इस न्यायालय द्वारा अस्वीकार कर दिया गया। निर्णय के कंडिका 49 एवं 51 का उल्लेख करना उपयोगी होगा, जिनका प्रभाव निम्नलिखित हैः"

> *"(49.) अपने दावे का समर्थन करने के लिए, अपीलकर्ताओं की ओर से यह तर्क दिया गया था कि आरडीबी अधिनियम के तहत बैंकों और वित्तीय संस्थानों द्वारा उठाई गई वसूली के मामलों में क्षेत्राधिकार को इस न्यायालय द्वारा बार-बार स्पष्ट किया गया है। संबंधित ऋण वसूली न्यायाधिकरण, जिनके समक्ष वसूली की कार्यवाही शुरू की जाती है, उन्हें इस मामले में अनन्य (विशेष) क्षेत्राधिकार प्राप्त है। यह भी रेखांकित किया गया था कि इस न्यायालय ने स्पष्ट रूप से घोषित किया है कि वसूली प्रमाणपत्रों के निष्पादन के मामलों में वसूली अधिकारियों का क्षेत्राधिकार भी इसी प्रकार अनन्य था। अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता का यह मुख्य तर्क था*

कि जिन मामलों में बैंक और वित्तीय संस्थान ऋण वसूली न्यायाधिकरण के पास जाते हैं, और न्यायाधिकरण उचित विचार-विमर्श के बाद वसूली प्रमाणपत्र जारी करता है, उसका निष्पादन केवल एक वसूली अधिकारी के माध्यम से ही किया जा सकता है। यह दलील दी गई थी कि इस मामले में कंपनी न्यायालय का कोई क्षेत्राधिकार नहीं है। अपीलार्थियों के विद्वान अधिवक्ता ने इस न्यायालय द्वारा इलाहाबाद बैंक, एम. वी. जनार्दन रेड्डी, आंध्र बैंक, राजस्थान स्टेट फाइनेंशियल कॉर्पोरेशन और ऑफिशियल लिक्विडेटर के मामलों में दिए गए निर्णयों के आधार पर उपरोक्त दावे की पुष्टि की।

(51.) हमारे लिए अपीलकर्ताओं की ओर से दिए गए तर्कों को स्वीकार करना संभव नहीं है। इस संबंध में यह उल्लेख करना प्रासंगिक होगा कि एम. वी. जनार्दन रेड्डी के मामले में, कंपनी न्यायालय ने दिनांक 13.8.1999 के एक आदेश द्वारा यह आवश्यक कर दिया था कि वसूली अधिकारी द्वारा बिक्री को अंतिम रूप देने से पहले इसकी अनुमति प्राप्त की जानी चाहिए। इसके बाद, कंपनी न्यायालय ने दिनांक 25.03.2005 के एक आदेश द्वारा निर्देश दिया कि वसूली अधिकारी द्वारा की जाने वाली बिक्री कंपनी न्यायालय द्वारा पुष्टि के अधीन होगी। तथ्यों के उपरोक्त क्रम में, इस न्यायालय ने स्पष्ट रूप से माना कि कंपनी न्यायालय द्वारा लगाई गई शर्त का उल्लंघन वसूली अधिकारी द्वारा नहीं किया जा सकता था। यह निष्कर्ष निकाला गया कि कंपनी न्यायालय द्वारा पारित आदेशों के उल्लंघन में वसूली अधिकारी द्वारा की गई बिक्री कानूनी अधिकार के बिना थी, इसलिए उसे तदनुसार अपास्त कर दिया गया था। अपीलकर्ताओं का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा दी गई स्पष्टीकरण यह थी कि उपरोक्त निर्णय में भी, इस न्यायालय ने वसूली प्रमाणपत्र

को निष्पादित करने में वसूली अधिकारी के अनन्य क्षेत्राधिकार में कोई हस्तक्षेप नहीं किया था। हमारे विचार में, उपरोक्त तर्क विचाराधीन मुद्दे के लिए अप्रासंगिक है। विचाराधीन मुद्दा यह है कि क्या कंपनी न्यायालय द्वारा पारित आदेश (वर्तमान मामले में दिनांक 10.3.2000 का आदेश) वसूली अधिकारी पर बाध्यकारी था या नहीं? और, क्या उपरोक्त आदेश के उल्लंघन में वसूली अधिकारी द्वारा संचालित कार्यवाही कानूनन मान्य थी? हमें यह निष्कर्ष निकालने में कोई संकोच नहीं है कि एम. वी. जनार्दन रेड्डी के मामले में, कंपनी न्यायालय द्वारा पारित आदेश को वसूली अधिकारी पर बाध्यकारी माना गया था। बिल्कुल इसी विचार के आधार पर, हमारा यह मत है कि वसूली अधिकारी द्वारा दिनांक 11.8.2005 को अनीता इंटरनेशनल की बोली को स्वीकार करना और दिनांक 12.9.2005 को उसके पक्ष में बिक्री की पुष्टि करना स्पष्ट रूप से अस्वीकार्य था और इसलिए, इसे अपास्त किए जाने योग्य माना जाता है।

41. इस न्यायालय ने आगे यह भी माना कि वाद के किसी पक्षकार या किसी तीसरे पक्षकार के लिए स्वयं यह तय करना उचित नहीं है कि न्यायालय द्वारा पारित कोई आदेश वैध है या शून्य। वाद के पक्षकार या किसी तीसरे पक्षकार को, जो न्यायालय द्वारा पारित किसी आदेश को शून्यकरणीय या अस्तित्वहीन मानता है, कानून के तहत उपलब्ध आधारों पर उक्त आदेश को अपास्त कराने के लिए सक्षम क्षेत्राधिकार वाले न्यायालय से संपर्क करना चाहिए। इस न्यायालय ने माना कि मद्रास उच्च न्यायालय के कंपनी न्यायालय के आदेश का अनुपालन किया जाना था और उक्त आदेश के उल्लंघन में की गई बिक्री को अपास्त किया जाना था।

42. दिनांक 4 फरवरी, 2002 के समझौते की शर्त के अनुसार, ईआईएच द्वारा 15.21 करोड़ रुपये प्राप्त करने की पात्रता को संपत्ति से संबंधित दिनांक 18 मार्च, 2005 के निषेधाज्ञा

आदेश के आधार पर भविष्य के किसी भी लेनदेन में प्रतिबिंबित किया जाना था, जिसे उच्च न्यायालय की खंडपीठ द्वारा सही रूप में संज्ञान में लिया गया है, और हम उच्च न्यायालय की खंडपीठ द्वारा पहले और दूसरे उत्तरदाता , यानी तत्कालीन मालिक और 8 वें उत्तरदाता रोबस्ट होटल्स को 15.12 करोड़ रुपये की राशि जमा करने का निर्देश देने वाले आदेशों में कोई त्रुटि नहीं पाते हैं।

43. हालांकि, हमारा यह विचार है कि उच्च न्यायालय के लिए यह अनुमान लगाना आवश्यक नहीं था कि न्यायालय द्वारा आदेशित जमा राशि की शर्तों का अनुपालन नहीं किया जाएगा। न्यायालय के आदेशों को अनुपालन के लिए ही जारी किया जाता है और न्यायालय के पास उचित कार्यवाही द्वारा अनुपालन सुनिश्चित करने की शक्ति की कोई कमी नहीं होती है। इस प्रकार, उच्च न्यायालय के आगे के निर्देश कि 'यदि इस न्यायालय द्वारा आदेशित जमा राशि की शर्त का किसी भी पक्षकार द्वारा अनुपालन नहीं किया गया है...', जिसके तहत 8 वें उत्तरदाता को रोकने वाली अंतरिम निषेधाज्ञा दी गई थी, वह अनावश्यक थी। उच्च न्यायालय द्वारा पारित अंतरिम आदेश, जिसमें 15.12 करोड़ रुपये जमा करने का निर्देश दिया गया था, ने पक्षों के बीच वास्तविक न्याय किया है, जिसमें अनुच्छेद 136 के तहत इस न्यायालय द्वारा अपने क्षेत्राधिकार का प्रयोग करते हुए किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। हालांकि, हमारा यह विचार है कि खंडपीठ द्वारा कंडिका 38 में जारी निर्देशों को केवल निम्नलिखित सीमा तक ही पुष्ट किए जाने की आवश्यकता है:

> *"(ए) (i). यह न्यायालय बिना किसी पूर्वाग्रह के, प्रथम और द्वितीय उत्तरदाताओं / तत्कालीन मालिक / बीएच और ईएल और अन्य अथवा 8 वें उत्तरदाता / वर्तमान मालिक / रोबस्ट होटल्स प्राइवेट लिमिटेड को 31 अगस्त 2011 या उससे पहले मूल वाद संख्या 12159/2010 के खाते में 15.12 करोड़ रुपये की राशि जमा करने का*

निर्देश देता है।"

44. यह कहना स्वतः स्पष्ट है कि विचारण न्यायाधीश को मुकदमे का फैसला करने के लिए तेजी से आगे बढ़ना होगा। उच्च न्यायालय के आदेश के तहत जमा राशि 31 अगस्त, 2011 तक की जानी थी। इस न्यायालय ने 29 अगस्त, 2011 को एक अंतरिम आदेश पारित किया था जिसके कारण कोई जमा राशि नहीं की गई, इसलिए हम राशि जमा करने का समय 31 जनवरी, 2017 तक बढ़ाते हैं। रोबस्ट द्वारा दायर अपीलों का निपटारा उपरोक्त अनुसार किया जाता है।

45. अब, हम ईआईएच द्वारा दायर अपीलों पर आते हैं। ईआईएच ने खंडपीठ के दिनांक 13 मार्च, 2012 के आदेश के खिलाफ अपील दायर की थी, जिस आदेश द्वारा खंडपीठ ने विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित दिनांक 8 अगस्त, 2011 के आदेश के खिलाफ अपील को खारिज कर दिया था। दिनांक 8 अगस्त, 2011 का आदेश, मूल वाद संख्या 233/2011 में पारित किया गया था, जिस आवेदन द्वारा वादी ने अंतरिम निषेधाज्ञा की प्रार्थना की थी, ताकि प्रतिवादियों को मुकदमे के लंबित रहने तक दिनांक 5 जुलाई, 2007 के कथित हस्तांतरण विलेख और चल एवं अचल संपत्ति के दिनांक 5 जुलाई, 2007 के बिक्री प्रमाणपत्र के तहत कार्य करने या उसे प्रभावी करने या उसे आगे बढ़ाने के लिए कोई भी कदम उठाने से अथवा उसे किसी भी तरीके से लागू करने से रोका जा सके।

46. विद्वान एकल न्यायाधीश ने ओ.ए. संख्या 233/2011 में मांगी गई अंतरिम राहत से इनकार करते हुए आदेश पारित किया था। खंडपीठ ने अपील को खारिज करते हुए पृष्ठ 50 पर कंडिका 62 में निम्नलिखित टिप्पणियां की थीं:

> *"62. मुकदमों की विचारणीयता , जो जिला दीवानी न्यायालय के दस्तावेजों के साथ-साथ इस न्यायालय के दस्तावेजों में दीवानी वाद संख्या 164/2011 के रूप में*

लंबित हैं, का अधिनिर्णयन विचारण के दौरान किया जा सकता है और इस न्यायालय को अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा दिए गए इस तर्क में कुछ बल दिखाई देता है कि उक्त निष्कर्ष निश्चित रूप से उनके मामले पर प्रतिकूल प्रभाव डाल सकते हैं। इसलिए, यह न्यायालय तृतीय अतिरिक्त न्यायाधीश,जिला दीवानी न्यायालय, चेन्नई की फाइल पर लंबित मूल वाद संख्या 12159/2010 और इस न्यायालय की फाइल पर लंबित दीवानी वाद संख्या 164/2011 में मुकदमे की विचारणीयता के संबंध में विद्वान न्यायाधीश द्वारा की गई टिप्पणियों को विलोपित करता है।"

47. खंडपीठ और साथ ही विद्वान एकल न्यायाधीश ने पहले ही यह संज्ञान लिया है कि होटल ने अपना संचालन शुरू कर दिया है और होटल के संचालन के लिए तीसरे पक्षों के साथ अनुबंध किए गए हैं और ग्राहकों से बुकिंग भी ली जा रही है। हमने मुकदमे दीवानी वाद संख्या 257/2005 में प्रतिवादी संख्या 1, 2 और 8 को 15.21 करोड़ रुपये की राशि जमा करने का निर्देश देने वाले खंडपीठ के आदेशों को पहले ही देखा है, जिस आदेश ने पक्षों के बीच वास्तविक न्याय किया है। समग्र परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, विशेष रूप से जब दीवानी वाद संख्या 164/2011 में उठाए गए मुद्दों का अभी अधिनिर्णयन होना बाकी है, ऊपर उल्लिखित तथ्यों के आलोक में अंतरिम निषेधाज्ञा देने से इनकार करने वाले विद्वान एकल न्यायाधीश और खंडपीठ दोनों द्वारा पारित आदेशों में कोई त्रुटि नहीं पाई जा सकती है।

48. परिणामस्वरूप, रोबस्ट होटल्स और अन्य की अपीलों का निपटारा खंडपीठ के आदेश को उपरोक्त अनुसार संशोधित करके किया जाता है। ईआईएच लिमिटेड और अन्य की अपीलें खारिज की जाती हैं।

निधि जैन अपीलें निस्तारित ।

खंडन (डिस्क्लेमर)- स्थानीय भाषा में निर्णय के अनुवाद का आशय, पक्षकारों को इसे अपनी भाषा में समझने के उपयोग तक ही सीमित है और अन्य प्रयोजनार्थ इसका उपयोग नही किया जा सकता। समस्त व्यवहारिक, कार्यालयी, न्यायिक एवं सरकारी प्रयोजनार्थ, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा साथ ही निष्पादन तथा कार्यान्वयन के प्रयोजनार्थ अनुमान्य होगा।