న్యూ ఇండియా సివిల్ ఎరెక్టర్స్ (పి) లిమిటెడ్.

వర్సెస్

ఆయిల్ అండ్ నేషనల్ గ్యాస్ కార్పొరేషన్

17 ఫిబ్రవరి, 1997

[బి.పి.జీవన్ రెడ్డి మరియు సుజాత వి.మనోహర్, న్యాయమూర్తులు.]

ఆర్బిట్రేషన్ చట్టం – ఆర్బిట్రేటర్ యొక్క అధికారాలు – తీర్పును రద్దు చేయడం– ఆధారాలు– ఆర్బిట్రేటర్ – న్యాయపరిధిని అతిక్రమించిన – తీర్పు – ఆర్బిట్రేటర్ ఒప్పందం యొక్క ఉత్పత్తి మరియు ఒప్పందంలో చేర్చబడిన పరిమితులను అనుసరించాలి మరియు అతను వివరించలేడు – ఒప్పందం యొక్క నాలుగు మూలల మధ్య వ్యవహరించే విధానంలో ఆర్బిట్రేటర్ పని చేయాలి.

అప్పీలుదారుడు ప్రతివాది కోసం 304 ముందస్తుగా తయారు చేసిన గృహ యూనిట్ల నిర్మాణానికి ఒప్పందం చేసుకున్నాడు. ఇచ్చిన అదనపు సమయంలో కూడా కాంట్రాక్ట్ పూర్తి కాలేదు. కాంట్రాక్టును ప్రతివాది రద్దు చేశారు మరియు పనిని మరొక సంస్థ ద్వారా చేయించారు. ఆపీలుదారు మరియు ప్రతివాది మధ్య వివాదాలు తలెత్తగా, వాటిని ఇద్దరు మధ్యవర్తులు ఉన్న బృందానికి పంపించారు.

అప్పిలెంట్ 19 అంశాల కింద దావా వేశాడు, వీటిలో రూ.1,09,04,789/- మొత్తం 11 దావాల్లో మాత్రమే పొందాడు. ప్రతివాది 3 దావేలు చేశారు, వాటిలో ఒక దావా తిరస్కరించబడింది మరియు రెండు దావేలు పాక్షికంగా రూ.41,22,178/- వరకు అనుమతించబడ్డాయి. కాబట్టి, అప్పీలుదారు రూ.67,82,620/- నికర మొత్తానికి అవార్డు తేదీ నుండి చెల్లింపు తేదీ వరకు 18% వార్షిక వడ్డీతో పాటు అర్హులుగా ఉన్నారు.

అప్పిలెంట్, అవార్డును కోర్టు నియమావళిగా చేయడానికి సింగిల్ జడ్జ్‌ను ఆశ్రయించారు. ప్రతివాది, అవార్డును రద్దు చేయించుకోవడానికి వ్యతిరేకతలు దాఖలు చేశాడు. ఈ దీనిపై సింగిల్ జడ్జి అభ్యంతరం వ్యక్తం చేశారు మరియు అవార్డును కోర్టు నియమంగా మార్చింది.

డివిజన్ బెంచ్ ముందు దాఖలైన పిలుపు పై, ప్రతివాది ఐదు అంశాల కింద ఉన్న క్లెయిమ్లను మాత్రమే ఛాలెంజ్ చేసి, ఇతర క్లెయిమ్లను వ్యతిరేకించలేదు. ఈ డివిజన్ బెంచ్ వాదన మూడు క్లెయిమ్లకు సంబంధించి ప్రతివాది వాదనలను ఆమోదించింది మిగిలిన వాటిని తిరస్కరించింది.

ఈ కోర్టు ముందు విజ్ఞాపించినప్పుడు, విజ్ఞాపించేవారు ప్రతిస్పందించేవారు సరఫరా చేసిన బాగులలో సిమెంటు కొరతలు ఉన్నాయని మరియు విజ్ఞాపించేవారు తమ పత్రవ్యవహారాలలో ప్రతి బాగ్‌లో 50 కిలోల సిమెంటు ఉండాలని నిర్దిష్టంగా పేర్కొన్నారని, ఈ అంశంపై మధ్యవర్తులు తమ అధికారాన్ని అధిగమించి, డివిజన్ బెంచ్ మార్పు చేసిన ప్లాన్ ప్రకారం బాల్కనీలు లేనందున బాల్కనీల ప్రాంతాన్ని నిర్మించిన ప్రాంతం యొక్క కొలతలో చేర్చడంలో తప్పు చేసిందని మరియు ఎస్కలేషన్ ఛార్జీల కింద ఉన్న దావాను డివిజన్ బెంచ్ తప్పుగా తిరస్కరించిందని వాదించారు. ప్రతివాదులు, సిమెంట్ సరఫరా బరువులో మార్పులతో సంబంధం లేకుండా ఉందని, టెండర్‌లోని నిబంధనలను అప్పిలెంట్ లేఖ మార్చలేదని, బాల్కనీలు కప్పబడిన ప్రాంతం విషయంలో, టెండర్ నిబంధనలు దానిని కొలతల నుండి మినహాయించాలని నిర్దేశిస్తాయి, పని పూర్తి చేయడం వరకు కాంట్రాక్టు ప్రకారం ఎస్కలేషన్ చార్జీల దావా అనుమతించబడదు మరియు అర్బిట్రేటర్లు ఈ ఆధారంపై ఏ మొత్తాన్ని కూడా పరిగణించలేరు" అని అప్పీల్‌ను వ్యతిరేకించారు.

అప్పీల్ను పాక్షికంగా ఈ న్యాయస్థానము అనుమతిస్తుంది.

నిర్ణయించారు: 1.ఫార్మల్ కంట్రాక్ట్ ఉన్నందున మరియు ఒప్పందం యొక్క నిబంధనలు టెండర్ నోటీస్ మరియు పార్టీల మధ్య పరస్పర లేఖాపత్రాల నుండి నిర్ధారించబడాలి, మరియు కోర్టు యొక్క ప్రయత్నం ఎల్లప్పుడూ చట్టం యొక్క అక్షరాల పరిధిలో అవార్డును మద్దతు ఇవ్వడానికి ఉద్దేశించినది, సిమెంట్ సంచులలోని వైవిధ్యాల విషయంలో అవార్డును నిలబెట్టబడింది. [90-G]

2. నిర్మిత ప్రాంతం కొలతలో బాల్కనీల విస్తీర్ణాన్ని చేర్చడం ద్వారా తమ అధికార పరిధిని అతిక్రమించారనే డివిజన్ బెంచ్ తీర్పును ధృవీకరించారు. ఆ ఒప్పందం నుండి ఉద్భవించినవే కాబట్టి, ఆర్బిట్రేటర్ ఆ ఒప్పంద పరిధిలోనే పనిచేయాలి దానిని దాటి వెళ్లలేరు. ఆర్బిట్రేటర్ ఒప్పంద నిబంధనల ప్రకారం నిషేధించబడిన లేదా నిర్దేశించబడని ఏ మొత్తాన్ని కూడా మంజూరు చేయలేరు. [91-హెచ్, 92-హెచ్].

3. ఈ డివిజన్ బెంచ్ వారు ఎస్కలేషన్ ఛార్జీలను తిరస్కరించే నిర్ణయాన్ని ధృవీకరించారు. ఈ న్యాయమూర్తి ధరల పెంపు ఛార్జీలను క్లెయిమ్ చేయడంపై నిషేధం ఒప్పందం యొక్క ప్రారంభ కాలానికే పరిమితమైందని, తదనంతరం వర్తించదని తీర్పు చెప్పడం సరైనది కాదని తలపెట్టాను. ఇది

ఆర్బిట్రేటర్ ఒప్పందాన్ని అర్థం చేసుకోవలసిన అవసరం లేని సందర్భం కాదు. ఇరు పక్షాల మధ్య ఒప్పందంలోని నిర్దిష్ట షరతు/నిబంధనకు విరుద్ధంగా మధ్యవర్తులు వ్యవహరించడం స్పష్టమైన ఉదాహరణ. [92-D-H]

సుధర్శన్ ట్రేడింగ్ కంపెనీ Vs. కేరళ ప్రభుత్వం, ఎఐఆర్ (1989) SC 890, ఆధారంగా తీసుకున్నారు.

సివిల్ అప్పీలు అధికార పరిధి: సివిల్ అప్పీలు నంబర్ 808 of 1997.

బాంబే హైకోర్టు యొక్క తేదీ 1.8.96 నాటి తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు నుండి A.No.913 ఆఫ్ 1994.

ఎఫ్.ఎస్.నారిమన్, గోపాల్ సుబ్రమణ్యం, ఎస్.కె.గంభీర్, వివేక్ గంభీర్ మరియు దివాకర్ చతుర్వేది అప్పీలుదారు తరపున.

అశోక్ హెచ్.దేశాయ్, అటార్నీ జనరల్, ఆర్.ఎఫ్.నారిమన్ కృష్ణన్ వేణుగోపాల్, శ్రీమతి అనురాధ మరియు ఆర్.శశిప్రభు ప్రతివాది తరపున.

కోర్టు ఈ క్రింది ఉత్తర్వులను జారీ చేసింది

బి.పి.జీవన్ రెడ్డి, న్యాయమూర్తి. అనుమతి మంజూరు చేయబడింది. శ్రీ ఎఫ్.ఎస్.నారిమన్, అప్పిలెంట్ వాది తరపున ప్రాతినిధ్యం వహించిన నేర్చుకున్న అడ్వకేట్ మరియు ప్రతివాది-కార్పొరేషన్ తరపున ప్రాతినిధ్యం వహించిన నేర్చుకున్న అటార్నీ జనరల్‌ను విన్నాము.

ఆపీలుదారు మరియు ఆయిల్ అండ్ నేచురల్ గ్యాస్ కార్పొరేషన్ (ఓ.ఎన్.జి.సి) మధ్య ఒప్పందం కుదుర్చబడింది, దీని కింద ఆపీలుదారు పన్వేల్, దశ-1 లో 304 ముందస్తుగా తయారు చేసిన గృహ నిర్మాణాన్ని చేపట్టాడు. అప్పీలుదారు నిర్మాణాన్ని ప్రారంభించారు కానీ పొడిగించిన గడువు లోపల కూడా పూర్తి చేయలేదు. ఆ తరువాత ప్రతివాది ఆ ఒప్పందాన్ని రద్దు చేసి, ఆ పనిని మరొక సంస్థ ద్వారా చేయించుకున్నారు. పైన పేర్కొన్న విషయంలో పార్టీల మధ్య వివాదాలు తలెత్తాయి, ప్రతి పక్షం మరొకరికి వ్యతిరేకంగా వాదనలు లేవనెత్తుతుంది, ఇవి నిర్ణయం కోసం ఇద్దరు మధ్యవర్తుల ఉమ్మడి మధ్యవర్తులకు పంపబడతాయి. 1991 జూన్ 18వ తేదీ నాటి వారి ఆదేశం ప్రకారం, మధ్యవర్తులు (ఆర్బిట్రేటర్) ఓ.ఎన్.జి.సి సంస్థ అప్పీలుదారుడికి రూ.1,09,04,789/- చెల్లించాలని, అప్పీలుదారుడు ఓ.ఎన్.జి.సి కి రూ.41,22,178/- చెల్లించాలని నిర్ణయించారు. వేరే మాటల్లో చెప్పాలంటే, అప్పీలుదారు రూ.67,82,620/- నికర మొత్తానికి అవార్డు తేదీ నుండి

చెల్లింపు తేదీ వరకు లేదా డిక్రీ తేదీ వరకు, ఏది ముందైతే అంతకు ముందు 18 శాతం వార్షిక వడ్డీతో పాటు అర్హులుగా తీర్చారు. ఆ పరిహారాన్ని న్యాయస్థాన నిబంధనగా మార్చాలని అభియోగి దరఖాస్తు చేసుకున్నప్పటికీ, ప్రతివాది సంస్థ అప్పీలును తోసిపుచ్చాలని కోరుతూ అభ్యంతరాలను దాఖలు చేసింది. న్యాయమూర్తి వారు ప్రతివాది సంస్థ అభ్యంతరాలను తోసిపుచ్చి, తీర్పును న్యాయస్థాన నిబంధనలుగా మార్చారు.సంస్థ ఆ తీర్పు మీద అప్పీలు చేసింది, దానిని డివిజన్ బెంచ్ పాక్షికంగా అనుమతించింది.

అప్పీలుదారుడు 19 రకాల ఖాతాల కింద వివిధ మొత్తాలను క్లెయిమ్ చేశారు, ప్రతివాది సంస్థ మూడు ఖాతాల కింద నిర్ణీత మొత్తాన్ని క్లెయిమ్ చేసింది. ఆర్బిట్రేటర్లు 3, 5, 7, 8, 10, 11, 12 మరియు 18 షరతుల కింద అప్పీలుదారుడి వాదనను తిరస్కరించారు. ఇతర శీర్షికల కింద వారు వివిధ మొత్తాలను మంజూరు చేశారు, వాటి మొత్తం రూ.1,09,04,789/-. ప్రతివాది వాదనల విషయంలో, న్యాయ నిర్ణేతలు వాదన నంబర్ 2 ను తిరస్కరించారు, కానీ వాదన నంబర్ 1 (కొంత భాగం) మరియు వాదన నంబర్ 3 (కొంత భాగం) ను ఆమోదించారు మరియు రూ.41,22,178/- మొత్తంగా చేశారు.

డివిజన్ బెంచ్ ముందు జరిగిన పిలుపులో, ప్రతివాది-సంస్థ తన వాదనను కేవలం 1, 4, 6, 9 మరియు 13వ క్లెయిమ్లకు మాత్రమే పరిమితం చేసింది. డివిజన్ బెంచ్ 1 మరియు 13 క్లెయిమ్‌లకు సంబంధించి ప్రతివాదుల వాదనలను తిరస్కరించింది, అయితే 4, 6 మరియు 9 క్లెయిమ్‌లకు సంబంధించి దానిని సమర్థించింది. డివిజన్ బెంచ్ తీర్పును సవాలు చేస్తూ, ఈ న్యాయస్థానానికి అప్పీలు చేసింది అప్పీలేటరు (అప్పీలు చేసిన వ్యక్తి) మాత్రమే. మేము ఈ మూడు దావాలతో సరైన క్రమంలో వ్యవహరిస్తాము.

క్లెయిమ్ నెం.4 : ప్రతివాది సరఫరా చేసిన సంచులలో సిమెంట్ కొరత ఉండటం వల్ల అప్పీలుదారుడి క్లెయిమ్ నెం.4 ఉత్పన్నమైంది. అప్పీలుదారు వాదన ఏమిటంటే, ఆ సంస్థ తనకు బస్తాల నిండా సిమెంట్ సరఫరా చేయాలని అంగీకరించింది, ప్రతి బస్తాలో 50 కిలోల సిమెంట్ ఉంటుంది, కానీ, బస్తాలలో ఉన్న సిమెంట్ నిజానికి తక్కువగా ఉంది. ఆపీలుదారుడు కంపెనీ అధికారులకు ఈ విషయాన్ని ఎప్పటికప్పుడు ఫిర్యాదు చేశారు. లోపాలకు సంబంధించిన రికార్డును పక్షాలు నిజంగానే ఉంచుకున్నాయి. ఈ అంశంపై, అప్పీలుదారుడు రూ.3,96,984.50/- ప.,మొత్తాన్ని క్లెయిమ్ చేశారు, దానిపై తీర్పుదారులు రూ.3,70,221.50/- పైసాల మొత్తాన్ని మంజూరు చేశారు. టెండర్ నోటీసులోని షెడ్యూల్ - ఎ లోని నిబంధన ప్రకారం, సరఫరా చేసిన

సిమెంట్ బస్తాల బరువులో ఎలాంటి తేడాకు సంస్థ బాధ్యత వహించదని కంపెనీ వాదన. సంబంధించిన నిబంధన ఇలా ఉంది:

"సాధారణ పోర్ట్-ల్యాండ్		మాజీ కమిషన్
నిర్మాణ సిమెంట్	ఎమ్.టి. 830	గోడౌన్, గ్రేటర్
		బొంబాయి,

గమనిక: 20 బస్తాలు సిమెంట్ సంచులను ఒక మెట్రిక్ టన్నుగా పరిగణించాలి. సంచులలో నింపిన సిమెంట్ యొక్క ప్రామాణిక బరువులో తేడా ఉన్నప్పటికీ, తిరిగి పొందే ఉద్దేశ్యం కోసం ఇది వర్తిస్తుంది."

అయితే, టెండర్ నోటీస్ షెడ్యూల్ లోపల పై నిబంధన ఉన్నప్పటికీ, అప్పీలుదారుల 1984 మార్చి 5వ తేదీ లేఖలో, కౌంటర్-ఆఫర్ స్వభావం కలిగి ఉంది, స్పష్టంగా నిర్దేశించబడింది "సాధారణ పోర్ట్ల్యాండ్ సిమెంట్; రూ.8.30 ప్రతి మెట్రిక్ టన్ (ప్రతి 50 కిలోల బ సంచి)" సంస్థచే "సైట్ వద్ద" సరఫరా చేయబడుతుంది." అప్పీలుదారు పేర్కొన్న లేఖలో అందులో పేర్కొన్న నిబంధనలకు "టెండర్ షరతుల కంటే ప్రాధాన్యత ఉంటుంది" అని పేర్కొన్నాడు. ఈ లేఖ పార్టీల మధ్య ఒప్పందంలో భాగమని శ్రీ నారిమన్ ఎత్తి చూపారు మరియు వాస్తవానికి ఈ లేఖలో మధ్యవర్తిత్వ నిబంధన ఉంది, ఇక్కడ పార్టీల మధ్య వివాదాలు మధ్యవర్తులచే తీర్పు ఇవ్వబడ్డాయి. న్యాయవాది వారు వారి ఆమోద పత్రంలో 1985 జనవరి 10వ తేదీ నాటిది, ప్రతివాది సంస్థ కేవలం సిమెంట్ బొంబాయి వద్ద మాత్రమే సరఫరా చేయబడుతుందని, సైట్ వద్ద కాదని పేర్కొన్నారు, కానీ 1984 మార్చి 5వ తేదీ నాటి అప్పీలుదారుడి లేఖలోని షరతు (కౌంటర్-ఆఫర్) ఒక్కో బస్త సిమెంట్ 50 కిలోల సిమెంట్ కలిగి ఉండాలని ఏమీ చెప్పలేదు.

డివిజన్ బెంచ్ 1984, మార్చి 5వ తేదీ లేఖ 1985, జనవరి 10వ తేదీ నాటి ఆమోద లేఖను పరిశీలించలేదు, కానీ టెండర్ నోటీస్ షెడ్యూల్లోని నిబంధనల ఆధారంగానే అప్పీలుదారుడి వాదనను తిరస్కరించింది. శ్రీ ఎఫ్.ఎస్. నారిమన్ పేర్కొన్న మొత్తాన్ని మంజూరు చేయడంలో ఆర్బిట్రేటర్లు తమ అధికారాన్ని అధిగమించారని డివిజన్ బెంచ్ తప్పు పట్టిందని సమర్పించారు. అతని ప్రకారం, టెండర్ నోటీసుకు జతచేసిన షెడ్యూల్లోని సంబంధిత నిబంధనను, 1984 మార్చి 5వ తేదీ (కౌంటర్-ఆఫర్) నాటి అప్పీలుదారుడి లేఖతో పాటు, 1985 జనవరి 10వ తేదీ నాటి సంస్థ ఆమోద లేఖతో కలిపి

చదువుతూ, వారు అర్థం చేసుకునే హక్కు ఉంది, ఆ విధంగానే ఆర్బిట్రేటర్లు నిర్వహించారు. ఇచ్చిన తీర్పు మౌన తీర్పు (అయితే, ప్రతి దావా శీర్షిక కింద వేర్వేరు మొత్తాలను ఇచ్చినప్పటికీ) కాబట్టి, నిర్ణయదాతలు ఒప్పంద నిబంధనలను తప్పుగా అర్థం చేసుకున్నారనే ఆధారంగా జోక్యం చేసుకోవడం చట్టపరంగా చెల్లదు అని మనవి చేయబడింది. ఇదే విధంగా, విద్వాన్ అటార్నీ జనరల్ వాదించారు – టెండర్ నోటీసులోని పై షరతును 1984, మార్చి 5వ తేదీ నాటి అప్పీలుదారు పత్రం లేదా 1985, జనవరి 10వ తేదీ నాటి ప్రతివాది స్వీకార పత్రం ద్వారా ఎటువంటి మార్పు లేదా అర్హత చేయలేదు. కాబట్టి, పార్టీల మధ్య ఒప్పందం ద్వారా నిషేధించబడినందున ఈ క్లెయిమ్ను తిరస్కరించడంలో డివిజన్ బెంచ్ సరైనదే అని వారు వాదించారు. వీరి విషయంలో ఇది సరిహద్దు పరిస్థితి అని మేము భావిస్తున్నాము. ఏదో ఒక దృక్పథాన్ని స్వీకరించవచ్చు. ఇరు పక్షాల మధ్య ఒప్పంద పత్రం లేదని, ఒప్పంద నిబంధనలు టెండర్ నోటీసు మరియు వారి మధ్య జరిగిన ఉత్తరాల నుండి ఊహించాలని గుర్తించుకోవాలి. న్యాయస్థానం ఎల్లప్పుడూ నిబంధనలకు అనుగుణంగా తీర్పును సమర్థించే ప్రయత్నం చేయాలి కాబట్టి, మేము ఈ అంశం (క్లెయిమ్ నంబర్ 4) పై తీర్పును (అప్హోల్డింగ్ చేయాలనుకుంటున్నాము చేయాలని (ఇంక్లైనింగ్ – మొగ్గు చూపుతున్నాము) ఉన్నాము. అందుకు అనుగుణంగా, డివిజన్ బెంచ్ తీర్పును పై పరిధి వరకు మేము రద్దు చేస్తున్నాము. ఈ దావాపై తీర్పుచెప్పిన ఆర్బిట్రేటర్ లు మంజూరు చేసిన మొత్తాన్ని ధృవీకరించారు.

క్లెయిమ్ నెం.6: ఈ అంశం కింద అప్పీలుదారుడి క్లెయిమ్ రూ.53,11,735.60/– పైగా ఉంది, దీనిపై న్యాయనిర్ణేతలు రూ.49,91,327/– మొత్తాన్ని మంజూరు చేశారు. నిర్మించిన స్థలం యొక్క కొలమాన పద్ధతి/విధానం సంబంధించి పక్షాల మధ్య వివాదం ఉంది. పిటిషన్దారు వాదన ప్రకారం, టెండర్ షరతులతో పాటు, 1984 మార్చి 5వ తేదీ నాటి పై లేఖ (అప్పీలుదారు సంస్థకు రాసినది) లోని నిబంధన (10) బి ప్రకారం, బాల్కనీల విస్తీర్ణాన్ని కొలతల నుండి మినహాయించాలి. ఈ విషయంలో 1984 మార్చి 5వ తేదీ నాటి అప్పీలుదారు లేఖలోని నిబంధన (10) ని పరిశీలించవచ్చును. అది ఈ విధంగా ఉంది:

> "కొలత విధానం: మేము మెట్ల కేసు మరియు సాధారణ కారిడార్తో సహా ఒక అంతస్తు (నాలుగు ఫ్లాట్లు) యొక్క మొత్తం బిల్ట్–అప్ ప్రాంతంపై మా ధరను ఆధారం చేసుకున్నాము, కానీ బాల్కనీలను మినహాయించి మాత్రమే. అందువల్ల, బాల్కనీ ప్రాంతాలు మినహాయించి, నిర్మించిన ప్రాంతం యొక్క కొలత ఆధారంగా పనిని లెక్కించాలి."

టెండర్ నిబంధనలు ఇదే విధమైన ప్రభావాన్ని కలిగి ఉంటాయి.

మీ పైన పేర్కొన్న నిబంధన స్పష్టంగా చెబుతున్నది ఏమిటంటే, ఒక ఫ్లోర్ యొక్క మొత్తం నిర్మించిన విస్తీర్ణంలో మెట్ల మార్గం మరియు సాధారణ ప్రవేశ ద్వారం చేర్చబడతాయి కానీ బాల్కనీలు మినహాయించబడతాయి. ఇది స్పష్టంగా "బాల్కనీ ప్రాంతాన్ని మినహాయించి, నిర్మించిన ప్రాంతాన్ని కొలమానంగా తీసుకోవాలి" అని పేర్కొంటుంది." టెండర్ నోటీసుకు జతపరిచిన ఫ్లాట్ల ప్లాన్లో బాల్కనీలు ఉన్నాయని ఎవరూ ఖండించలేరు. శ్రీ నారిమన్ వాదన ప్రకారం, ఆ తరువాత ప్లాన్లు మార్చబడ్డాయి, చివరికి నిర్మించిన ఫ్లాట్లలో బాల్కనీలు ఏమీ లేవు కాబట్టి, బాల్కనీల విస్తీర్ణాన్ని మినహాయించే ప్రశ్నే లేదు. శ్రీ నారిమన్ గారు, టెండర్ నోటీస్తో జతపరిచిన ప్లాన్ను మార్చేందుకు ఒప్పందం కుదుర్చుకున్న లేదా ఆమోదించబడిన ఎటువంటి ప్లాన్నూ మా దృష్టికి తీసుకురాలేకపోయారు. టెండర్ నోటీసుకు జతపరచిన ప్లాన్ల ప్రకారం తప్ప, తరువాత పరస్పర అంగీకారంతో మార్పుచేసిన ప్లాన్ ఏదీ లేనందున, అప్పీలుదారుడు ఫ్లాట్లను నిర్మించలేరు. నిర్మించిన ఫ్లాట్లలో బాల్కనీలు లేవని, పై షరతుకు ఎటువంటి సంబంధం లేదని ఈ దశలో వాదనను పరిగణించలేము. టెండర్ నోటీసుకు జతపరచిన ప్లాన్లు అంగీకరించిన ప్లాన్లుగాను, నిర్మాణం వాటి ఆధారంగానే జరిగిందని, పై అంగీకార నిబంధనల దృష్ట్యా, బాల్కనీల విస్తీర్ణాన్ని మినహాయించాలని మనం భావించాలి. ఈ విషయానికి సంబంధించి మేము డివిజన్ బెంచ్తో ఏకీభవిస్తున్నాము, అంతర్నిర్మిత ప్రాంతం యొక్క కొలతలో బాల్కనీల వైశాల్యాన్ని చేర్చడం ద్వారా మధ్యవర్తులు తమ అధికారాన్ని అధిగమించారు. నిర్ణేత ఒప్పందం నుండి ఉద్భవించిన వ్యక్తి కాబట్టి, ఆయన ఒప్పంద పరిధిలోనే పనిచేయాలి, దానిని దాటి వెళ్ళలేరు అనేది స్పష్టమైన సూత్రం. ఇంకా వివరంగా చెప్పాలంటే, ఒప్పంద నిబంధనల ప్రకారం నిషేధించబడిన లేదా అనుమతించబడని ఏ మొత్తాన్ని అతను మంజూరు చేయలేరు. ఈ విషయంలో, పార్టీలు చేసుకున్న ఒప్పందం స్పష్టంగా చెబుతోంది, నిర్మించిన వైశాల్యాన్ని లెక్కించేటప్పుడు, బాల్కనీల వైశాల్యాన్ని మినహాయించాలి. ఆ నిబంధనకు విరుద్ధంగా తీర్పుదారులు వ్యవహరించి, ఆ కారణంగా ఊహాపోహాలకు అప్పీలుదారుడికి ఎటువంటి మొత్తాన్ని ఇచ్చి ఉండకూడదు. ఇందు (క్లెయిమ్ నెంబర్ 6) విషయంలో, డివిజన్ బెంచ్ తీసుకున్న నిర్ణయాన్ని మేము ఆమోదించుచున్నాము.

క్లెయిమ్ నెం.9: అప్పీలుదారు ఈ శీర్షిక కింద రూ.32,21,099.89/- పైసా మొత్తాన్ని క్లెయిమ్ చేశారు, దీనిపై మధ్యవర్తులు రూ.16,31,425/- మొత్తాన్ని మంజూరు చేశారు. ఒరిజినల్ కాంట్రాక్ట్ వ్యవధి ముగిసిన తర్వాత కాలంలో నిర్మాణ వ్యయం పెరిగిన కారణంగా పై దావా వేయబడింది. అప్పీలుదారు యొక్క ఈ ఖాతాపై క్లెయిమ్ను ప్రతివాది-సంస్థ 1985 జనవరి 10వ తేదీ

నాటి సంస్థ యొక్క ఆమోద లేఖలోని నిబంధనను సూచించి మరియు దాని ఆధారంగా నిరాకరించబడింది, దీనిలో "పైన ధర ఖాయమైనది మరియు పని పూర్తయ్యే వరకు ఎటువంటి పెంపునకు లోబడి ఉండదు" అని స్పష్టంగా పేర్కొంది." డివిజన్ బెంచ్ తీర్పు ఇచ్చింది, మా అభిప్రాయంలో అది సరైనదే, పార్టీల మధ్య స్పష్టమైన షరతు ఉండగా, అప్పీలుదారు ఒరిజినల్ కాంట్రాక్ట్ పీరియడ్ ముగిసిన తర్వాత జరిగిన నిర్మాణ వ్యయం పెంపుకు సంబంధించి ఎటువంటి క్లెయిమ్ చేయలేరు. ముందు చెప్పబడిన నిబంధన స్పష్టంగా ఏ కారణం చేతైనా ధర పెంపు ఉండదని, పని పూర్తయ్యే వరకు ఈ నిషేధం అమలులో ఉంటుందని తెలియజేస్తుంది. ఎందుకంటే అప్పీలుదారుడు, ఒప్పంద కాల పరిమితి ముగిసిన తర్వాత నిర్మాణాన్ని కొనసాగించడానికి అదనపు ఖర్చులు చేసి ఉండాలనే ఆధారంగా, విద్వాన్ నివేదకులు ఏ మొత్తాన్ని కూడా మంజూరు చేయలేరు. ముందు చెప్పబడిన నిబంధన పక్షాలు (పార్టీలు) ఇరువురిపైనా మరియు నిర్ణేతల (ఆర్బిట్రేటర్స్) పైనా కట్టుబడి ఉంటుంది. మా అభిప్రాయం ప్రకారం, ఒప్పందం యొక్క ప్రారంభ కాలానికే పరిమితమైనదని మరియు తరువాత వర్తించదని న్యాయమూర్తి తీర్పు ఇవ్వడం సరైనది కాదని మేము భావిస్తున్నాము. కేవలం ఒప్పందంలో సమయాన్ని ప్రధానంగా చేర్చారు మరియు పని 15 నెలల్లో పూర్తి చేయాలని భావించినంత మాత్రాన, పై నిబంధన ఒప్పందం యొక్క ప్రారంభ కాలానికే పరిమితం కాదని దీని అర్థం కాదు. ఇది ఆర్బిట్రేటర్ ఒప్పందాన్ని వివరించే సందర్భం కాదు. ఇరు పక్షాల మధ్య కుదుర్చుకున్న ఒప్పందంలోని నిర్దిష్ట షరతు/ పరిస్థితి కి విరుద్ధంగా మధ్యవర్తి వ్యవహరించడం స్పష్టమైన ఉదాహరణ. అందువల్ల, ఈ న్యాయస్థానంలోని ధర్మాసనం తీర్పును మేము కూడా ధృవీకరిస్తున్నాము (క్లెయిమ్ నెం. 9).

చట్టపరమైన విషయానికి సంబంధించి, పక్షాలు మధ్య ఎటువంటి వివాదం లేదు అని చెప్పవచ్చు. ఈ న్యాయస్థానం సుదర్శన్ ట్రేడింగ్ కంపెనీ vs. కేరళ ప్రభుత్వం, AI.R. (1989) S.C.890 కేసులో తీసుకున్న సమగ్రమైన తీర్పును సూచించడం సరిపోతుంది. ఈ తీర్పులో ఇలా చెప్పబడింది: " ..... పార్టీలు అర్బిట్రేటర్ యొక్క చర్యలకు పరిమితులు నిర్దేశించినట్లయితే, అర్బిట్రేటర్ తనకు నిర్దేశించబడిన పరిమితులను పాటించాలి మరియు అటువంటి అధికారాన్ని నిరూపించడం ద్వారా న్యాయస్థానం అతను తన అధికారాన్ని అతిక్రమించాడని కనుగొనవచ్చు...... అందువల్ల, అనేక కేసుల్లో రెండు వేర్వేరు మరియు స్పష్టమైన ఆధారాలు ఉంటాయని మాకు అనిపిస్తుంది. రెండు రకాల పొరపాట్లు ఉన్నాయి. ఒకటి అవార్డు యొక్క పైపైన ఉపరితలంపై స్పష్టంగా కనిపించే లోపం, రెండవది ఆర్బిట్రేటర్ తన పరిధిని దాటి వ్యవహరించడం. రెండో సందర్భంలో,

న్యాయస్థానాలు వివాద పరిష్కార ఒప్పందాన్ని పరిశీలించవచ్చు, కానీ మొదటి సందర్భంలో, ఒప్పందం అవార్డులో చేర్చబడకపోతే లేదా పేర్కొనబడకపోతే న్యాయస్థానాలు పరిశీలించలేవు."

ముందు చెప్పబడిన కారణాల వల్ల, అప్పీలు పాక్షికంగా మంజూరైంది, అనగా, క్లెయిమ్ నం.4 (రూ.3,70,221.50/- మొత్తానికి). తెలియజేయబడినది ఏమనగా, మిగిలిన అంశాలలో, అప్పీలు తొలగించారు. ఖర్చుల విషయంలో ఎటువంటి ఆదేశాలు ఉండవు.

అప్పీలు పాక్షికంగా అనుమతించబడింది.