

2024(1)THCR

తెలంగాణ రాష్ట్ర ఉన్నత న్యాయస్థానము హైదరాబాద్.

సి.వి.భాస్కర్ రెడ్డి

ఆర్జిట్రేషన్ అప్లికేషన్ (మధ్యవర్తిత్వ దరఖాస్తు) నెం.169/2022

తీర్పు తేదీ 08-01-2024

శ్రీ అథెల్లి మల్లికార్జున్ మరియు ఇతరులు

వర్యెస్

యస్.యస్.బి. కన్ స్ట్రక్షన్స్ రిజిస్టర్డ్ పార్ట్ నర్ షిప్ ఫర్మ్, సికింద్రాబాద్ మరియు ఇంకొకరు

ఉదహరించిన పూర్వపు తీర్పు

(1) (2021) 5 SCC 738

వాదుల తరపున: శ్రీ ప్రభాకర్ శ్రీపాద

ప్రతివాదుల తరపున: శ్రీ విజయ్ బి.పరోపకారి

ఉత్తర్యు:

1. ఆర్జిట్రేషన్ మరియు కన్సిలియేషన్ యాక్ట్, 1996 (మధ్యవర్తిత్వ పరిష్కారము మరియు రాజీ చట్టము-1996) (సంక్షిప్తంగా "చట్టము") లోని సెక్షన్ 11 (5) & (6) మరియు, స్కీమ్ ఆఫ్ అపాయింట్మెంట్ ఆఫ్ ఆర్జిట్రేటర్స్ - 1996 (మధ్యవర్తుల నియామక పథకం-1996) యొక్క పేరా (3) (i) (d) క్రింద, దరఖాస్తుదారులు మరియు ప్రతివాది మధ్య గల విభేదాలు మరియు వివాదాలను పరిష్కరించడానికి ఏకైక మధ్యవర్తిని నియమించాలని కోరుతూ ఈ వినతి పత్రము సమర్పించబడినది.

2. దరఖాస్తుదారుల తరపున సీనియర్ న్యాయవాది శ్రీ ప్రభాకర్ శ్రీపాద మరియు ప్రతివాదుల తరపున న్యాయవాది శ్రీ విజయ్ బి.పరోపకారి లు యొక్క విన్నపములను విని, రికార్డులను పరిశీలించినాము.

3. క్లుప్తంగా, దరఖాస్తుదారుల కేసు ఇది. సికింద్రాబాదులోని ఓల్డ్ బోయిగూడలో ఉన్న 271 చదరపు గజాల విస్తీర్ణంలో ఉన్న మునిసిపల్ నెంబరు 4-2-80లో గల ప్రాంగణానికి సంబంధించి

(ఇకపై "షెడ్యూల్ ఎ ప్రాపర్టీ" అని పిలువబడుతుంది) దరఖాస్తుదారులతో తేదీ 07.12.2012 న ప్రతివాదులు డెవలప్మెంట్ అగ్రిమెంట్ కమ్ జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ (అభివృద్ధి ఒప్పందం మరియు సర్వాధికార సత్తా పత్రము) ద్వారా ఒప్పందం కుదుర్చుకున్నారు దానిని దస్తావేజు నెం.22/2013 ద్వారా సబ్-రిజిస్ట్రార్ కార్యాలయం, దూద్ బౌలీ యందు రిజిస్ట్రార్ చేశారు. సికింద్రాబాద్, పాత బోయిగూడలో ఉన్న 585 చదరపు గజాల మునిసిపల్ నెం.4-2-75 నుంచి 77 వరకు ఉన్న ప్రాంగణాలకు సంబంధించి (ఇకపై "షెడ్యూల్ బి ప్రాపర్టీ" అని పిలుస్తారు) దరఖాస్తుదారులు, వారి బంధువులతో ప్రతివాదులు అదే రోజు అంటే 07.12.2012న మరో డెవలప్ మెంట్ అగ్రిమెంట్ -కమ్-జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ ఒప్పందం కుదుర్చుకున్నారు ఇది దూద్ బౌలీ సబ్ రిజిస్ట్రార్ కార్యాలయంలో దస్తావేజు నెం.23/2013 ద్వారా రిజిస్ట్రార్ చేయబడింది. డెవలప్ మెంట్ అగ్రిమెంట్ కమ్ జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ ప్రకారం ప్రతివాదులు ఆరు (6) నెలల గ్రేస్ పీరియడ్ (ఉదార కాల సమయము) కు లోబడి పన్నెండు (12) నెలల వ్యవధిలో నిర్మాణాన్ని పూర్తి చేయాల్సి ఉంటుంది. ప్రతివాదులు అపార్ట్ మెంట్ నిర్మాణాన్ని 12 నెలలు ఆలస్యం చేశారని, ఎనిమిది (8) సంవత్సరాల తర్వాత కూడా ప్రతివాదులు ఆక్యుపెన్సీ సర్టిఫి కెట్ (నివాస యోగ్యత ధృవపత్రం) పొందలేదని దరఖాస్తుదారుల యొక్క నిర్దిష్ట కేసు. ప్రతివాదులు సంయుక్తంగా రెండు ఆస్తులను నిర్మించారని, షెడ్యూల్-ఎ ప్రాపర్టీకి మెట్లు , లిఫ్ట్ ఇవ్వలేదని దరఖాస్తుదారులు ఆరోపిస్తున్నారు. బదులుగా షెడ్యూల్ బి ప్రాపర్టీ కోసం ఏర్పాటు చేసిన మెట్ల మార్గాన్ని ఉపయోగించమని ప్రతివాదులు దరఖాస్తుదారులకు సూచించినట్లుగా తెలియజేశారు. అభివృద్ధి ఒప్పందంలోని షెడ్యూల్-బి లోని నిర్దేశాలకు విరుద్ధంగా నాసిరకమైన టైల్స్, స్థానిక గ్రానైట్ రాయి, బ్రాండెడ్ కాని శానిటరీ వేర్ లను ప్రతివాదులు ఉపయోగించారని దరఖాస్తుదారులు పేర్కొన్నారు. అంతేకాక, ప్రతివాదులు అన్ని బెడ్ రూమ్స్, లివింగ్ రూములు మరియు డ్రాయింగ్ ఏరియాలో నిర్దేశించిన విధంగా టెలిఫోన్ పాయింట్లను అందించడంలో విఫలమయ్యారు మరియు తక్కువ నాణ్యత కలిగిన ప్లంబింగ్ వస్తువులను ఉపయోగించారు. ప్రతివాదుల సేవలలో లోపం కారణముగా, దరఖాస్తుదారులు ఆర్థిక నష్టం మరియు మానసిక వేదనకు గురైనారు. పైన పేర్కొన్న వాస్తవాల తో పాటు, దరఖాస్తుదారులు తమకు కలిగిన నష్టాన్ని పూర్తిగా ప్రతివాదులను పదేపదే అభ్యర్థించారు, కానీ ప్రతివాదులు ఏదో ఒక సాకుతో తప్పించుకున్నారు. అభివృద్ధి ఒప్పందం మరియు సర్వాధికార సత్తా పత్రము లోని నిబంధన నెం.16 ప్రకారం అభివృద్ధి ఒప్పందం వల్ల తలెత్తే వివాదాలన్నింటినీ మధ్యవర్తి (ఆర్బిట్రేటర్) ద్వారా పరిష్కరించుకోవాల్సి ఉంటుంది. ఫలితంగా దరఖాస్తుదారులు ప్రతివాదులకు జిల్లా విశ్రాంత న్యాయమూర్తి శ్రీమతి శాంత కుమారి పేరును మధ్యవర్తిగా సూచిస్తూ తేదీ 19.05.2022 నాటి లీగల్

నోటీసును జారీ చేయవలసి వచ్చింది , కానీ ప్రతివాదులు మధ్యవర్తిత్వము (ఆర్బిట్రేషన్) ద్వారా వివాదాలను పరిష్కరించుకోవడానికి నిరాకరిస్తూ తేదీ 19.06.2022 నాటి ప్రత్యుత్తర నోటీసును జారీ చేశారు, అందువల్ల చట్టంలోని సెక్షన్ 11(5), (6) కింద దరఖాస్తుదారులు ప్రస్తుత మధ్యవర్తిత్వ పరిష్కార దరఖాస్తును దాఖలు చేయవలసి వచ్చింది.

4. ప్రతివాదులు ప్రత్యుత్తర వాంగ్మూల పత్రము (కౌంటర్) సమర్పించినారు. అందులో ప్రతివాదులు తేదీ 07.12.2012న దరఖాస్తుదారులతో డెవలప్మెంట్ అగ్రిమెంట్ కమ్ జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ ని కుదుర్చుకున్న తరువాత, రెండు లిఫ్టులు, నీటి కనెక్షన్ మరియు అవసరానికి సిద్ధముగా జనరేటర్ మొదలైన వాటిని అందించడంతో సహా, అభివృద్ధి ఒప్పందాలలో అంగీకరించిన విధముగా అన్ని రకాల సౌకర్యాలను అందించడంతో పాటు 2014-2015వ సంవత్సరంలో నిర్మాణాన్ని అన్ని విధాలుగా పూర్తి చేశారని పేర్కొన్నారు. ఇంకా డెవలప్మెంట్ అగ్రిమెంట్ కమ్ జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ ప్రకారం 50% నిర్మాణ భాగాన్ని దుకాణాలు మరియు నివాస యూనిట్ల రూపంలో 2015 సంవత్సరంలో దరఖాస్తుదారులకు అప్పగించారు మరియు దరఖాస్తుదారులు ఇప్పటి వరకు ఎటువంటి అభ్యంతరాలు వ్యక్తం చేయలేదు మరియు ఏడు (7) సంవత్సరాలు ప్రశాంతంగా గడిచాయి. పరిమితి చట్టము-1963(లిమిటేషన్ యాక్ట్ -1963) లోని సెక్షన్ 137 ప్రకారం, దరఖాస్తు దాఖలు చేయడానికి నిర్దేశించిన పరిమితి వ్యవధి హక్కు పొందిన తేదీ నుండి మూడు సంవత్సరాలు అని మరియు ప్రస్తుత దరఖాస్తులో , దరఖాస్తుదారులు ప్రతివాదులు కల్పించిన అన్ని సౌకర్యాలను, శాంతియుతంగా ఏడు సంవత్సరాలు మౌనంగా అనుభవించి ఇప్పుడు డెవలప్ మెంట్ అగ్రిమెంట్ కమ్ జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ నిబంధనలకు విరుద్ధంగా సేవలో లోపం ఉందని ఆరోపిస్తూ మధ్యవర్తి నియామకము కోసం ప్రస్తుత దరఖాస్తును ఆలస్యంగా వేశారని , అందువల్ల సమయాతీతమే కాకుండా ఈ నివేదన నిర్వీర్యమైందని పేర్కొన్నారు. దరఖాస్తుదారులు తమ చట్టపరమైన హక్కులపై నిద్ర పోయి ఏడేళ్ల తర్వాత మేల్కొనలేరని కూడా పేర్కొన్నారు (రిప్ వాన్ వింకిల్ కథలో మాదిరిగా). అభివృద్ధి అగ్రిమెంట్ -కమ్-జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ ముగిసిన తర్వాత సదరు పత్రాలు మనుగడను కోల్పోతాయని , తద్వారా మధ్యవర్తిత్వము నిబంధన కూడా మనుగడ సాగించదని పేర్కొన్నారు. అందువల్ల , ఈ మధ్యవర్తిత్వ పరిష్కారముకొరకు దరఖాస్తు అనర్హమైనది మరియు తిరస్కరించడానికి అర్హమైనది.

5. షెడ్యూల్ -A మరియు B ఆస్తుల నిర్మాణం కోసం 07.12.2012 న దరఖాస్తుదారులతో ప్రతివాదులు రెండు డెవలప్ మెంట్ అగ్రిమెంట్ కమ్ జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీలను కుదుర్చుకొనుట

మరియు పై డెవలప్ మెంట్ అగ్రిమెంట్ కమ్ జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీలు నెం.22/2013 మరియు 23/2013లతో కూడిన దస్తావేజుల ద్వారా రిజిస్టరు చేయబడ్డాయి అనుటలో ఎటువంటి వివాదం లేదు. ఈ డెవలప్ మెంట్ అగ్రిమెంట్ -కమ్-జీపీఎ లలోని నిబంధన - 7 ప్రకారం ప్రతివాదులు దస్తావేజు రిజిస్టరు చేసిన తేదీ నుండి 12 నెలల్లో భవనాన్ని పూర్తి చేయాలి లేదా 6 నెలల ఉదార కాల వ్యవధిలో పూర్తి చేయాలి. 2014-2015వ సంవత్సరంలో చేసుకున్న ఒప్పందం ప్రకారం భవన నిర్మాణాన్ని అన్ని విధాలుగా పూర్తి చేసి అప్పగించామని ప్రతివాదులు పేర్కొన్నారు. 2014-2015వ సంవత్సరంలో ఆస్తిని స్వాధీనం చేసుకున్న దరఖాస్తుదారులు ఏడేళ్ల తర్వాత ఆలస్యంగా ప్రస్తుత దరఖాస్తును వేశారని ప్రతివాదులు పేర్కొన్నారు. మధ్యవర్తిత్వ ట్రిబ్యునల్ ముందు వివాదాన్ని పరిష్కరించాలని కోరుతూ దరఖాస్తుదారులు చేసిన విన్నపము కాల పరిమితి (లిమిటేషన్) ద్వారా నిర్దాక్షిణ్యంగా నిరోధించబడ్డాయని ప్రతివాదులు పేర్కొన్నారు.

6. దరఖాస్తుదారులు ప్రతివాదులతో 07.12.2012 నాటి రెండు డెవలప్ మెంట్ అగ్రిమెంట్ కమ్ జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీలను కుదుర్చుకున్నారు మరియు ఒప్పంద నిబంధనల ప్రకారం , దస్తావేజులు రిజిస్టరు చేసిన తేదీ నుండి 12 నెలల్లోగా లేదా 6 నెలల ఉదార కాల వ్యవధిలోగా భవనాన్ని పూర్తి చేయాలి. అభివృద్ధి ఒప్పందాలు-కమ్-జిపిఎలలో కూడా సమయం అనేది ఒప్పందం యొక్క ముఖ్యభాగము అని పేర్కొన్నారు. అభివృద్ధి ఒప్పందాలు-కమ్-జిపిఎల ప్రకారం ప్రతివాదులు ఒప్పందం ప్రకారం పూర్తి చేయకపోతే , దరఖాస్తుదారులు ముందుగానే తగు విధముగా చట్టపరమైన చర్యలను ప్రారంభించి ఉండేవారు. కానీ దరఖాస్తుదారులు ప్రాజెక్టు పూర్తయిన తర్వాత ఏడు (07) సంవత్సరాలకు పైగా వేచి ఉండి మధ్యవర్తిత్వ నిబంధనను ఉపయోగించి ప్రతివాదులకు తేదీ 19.05.2022న లీగల్ నోటీసు జారీ చేశారు.

7. భారత్ సంచార్ నిగమ్ లిమిటెడ్ మరియు ఇతరులు వర్సెస్ నార్తెల్ నెట్వర్క్స్ (ఇండియా) ప్రైవేట్ లిమిటెడ్ (2021) 5 SCC 738 కేసులో ఇదే అంశంపై విచారణ జరిపిన గౌరవ సుప్రీంకోర్టు ఈ విధంగా వ్యాఖ్యానించింది:

48. చట్టాన్ని ప్రస్తుత కేసుకు వాడినట్లయితే, కేసులో పేర్కొన్న న్యాయమైన కోరికలు ప్రత్యక్షంగా 5 1/2 సంవత్సరముల కాలపరిమితి దాటిన తర్వాత అడిగినవి అనేది సుస్పష్టం. ఎందుకనగా , తేదీ 4-8-2014న తన క్వెయిమ్ ను BSNL తిరస్కరించిన తరువాత నార్తెల్ కంపెనీ ఎటువంటి చర్యలు తీసుకోలేదు.

మధ్యవర్తిత్వ సూచన (notice)ను తేదీ 29-4-2020 న జారీ చేసినారు . మధ్యవర్తిత్వ సూచనలో గానీ, సెక్షన్ 11 కింద దాఖలైన పిటిషన్ లో గానీ , ఈ న్యాయస్థానం ముందు గానీ, పరిమితి చట్టంలోని సెక్షన్ లు 5 నుంచి 20 లలో ఉన్న కాలపరిమితిని పొడిగించే అంశాల గురించి ఎక్కడా ప్రస్తావించలేదు. నిర్దిష్టంగా వర్తించే సెక్షన్ లకు సంబంధించి మరియు వాఙ్మయ కారణం తలెత్తిన తేదీ నుండి కాల పరిమితిని ఎందుకు పొడిగించవచ్చో అన్న అంశానికి సంబంధించి నిర్దిష్టమైన అభ్యర్థన ఉంటే తప్ప , పరిమితి సమయాన్ని (టైమ్ ఆఫ్ లిమిటేషన్) ఆదా చేయడానికి ఎటువంటి ఆధారం లేదు.

49. నార్టల్ కంపెనీ చేసిన క్లెయిమ్ లను బిఎస్ ఎన్ ఎల్ (BSNL) తిరస్కరించిన తేదీ 4-8-2014 న చర్యకు కారణం తలెత్తినందున ప్రస్తుత కేసు డెడ్ వుడ్ / ఉనికిలో లేని వివాదం. మినహాయింపులు ఇవ్వడం ద్వారా తుది బిల్లు తిరస్కరణకు గురైన వెంటనే పరిమితి చట్టం షెడ్యూల్ లోని ఆర్టికల్ 55 (ఒప్పంద ఉల్లంఘనకు సంబంధించిన కేసులకు పరిమితిని అందిస్తుంది) ప్రకారం ప్రారంభమైన కాల పరిమితిని పొడిగించడానికి కారణమైన ఏ సంఘటనను ప్రతివాది పేర్కొనలేదు.

50. తేదీ 29-4-2020 నాటి మధ్యవర్తిత్వ సూచనలో ఇలా పేర్కొన్నారు:

“అప్పటి నుంచి పిటిషనర్ కు , ప్రతివాదులకు మధ్య పలుమార్లు సంప్రదింపులు జరిగాయి మరియు టెండరు దస్తావేజు కింద చెల్లించాల్సిన మొత్తాలను చెల్లించకపోవడంపై పిటిషనర్ కు, ప్రతివాదులకు మధ్య వివాదం తలెత్తింది.”

51. మధ్యవర్తిత్వ సూచన జారీ చేయటానికి గల కాలపరిమితి కేవలం లేఖల మార్పిడి ద్వారా పొడిగించబడదు , [S.S. రాట్ వర్సెస్ స్టేట్ ఆఫ్ మధ్యప్రదేశ్ , (1989) 4 SCC 582 : 1990 SCC (L&S) 50; యూనియన్ ఆఫ్ ఇండియా వర్సెస్ హార్ దయాళ్ , (2010) 1 SCC 394; CLP (ఇండియా) (పి) లిమిటెడ్ వర్సెస్ గుజరాత్ ఉర్దూ వికాస్ నిగమ్ లిమిటెడ్ , (2020) 5 SCC 185] మినహాయింపులు చేయడం ద్వారా నేమి మరోవిధంగానైనా నేమి తుది బిల్లు

తిరస్కరించబడ్డప్పుడు జరిగే సెటిలైంట్ చర్చలు మధ్యవర్తిత్వ సూచన జారీ చేయటానికిగాల కాలపరిమితిని పొడిగించవు పరిమితి చట్టంలోని సెక్షన్ 5 నుండి 20 సెటిల్ మెంట్ చర్చ కు పట్టిన సమయాన్ని మినహాయించవు. పరిమితి చట్టంలోని సెక్షన్ 9 ఈ విషయాన్ని ఇలా స్పష్టం చేస్తుంది: "ఒకసారి సమయం ప్రారంభమైనప్పుడు, తదుపరి అసమర్థత లేదా దావా వేయలేకపోవడం లేదా దరఖాస్తు చేయలేకపోవడం దానిని ఆపదు." "నిర్దిష్ట వివాదాన్ని" (మధ్యవర్తిత్వం మరియు రాజీ చట్టం , 1996 లోని సెక్షన్ 21) పేర్కొంటూ మధ్యవర్తిత్వాన్ని ఉపయోగించడానికి సంబంధించిన స్పష్టమైన నోటీసు ఉండాలి. (క్లెయిమ్ లు/డబ్బులతో సహా) అటువంటి సూచన తుది బిల్లు తిరస్కరణకు గురైనప్పటి నుంచి 3 సంవత్సరాల వ్యవధిలో అవతలి పక్షానికి అందాలి , లేనిపక్షంలో కాలపరిమితి వర్తిస్తుంది.

52. ప్రస్తుత కేసులో , క్లెయిమ్లు తిరస్కరణకు గురైన 5½ సంవత్సరాల తరువాత మధ్యవర్తిత్వ నోటీసు 4-8-2014న జారీ చేయబడింది. పర్యవసానంగా, మధ్యవర్తిత్వాన్ని కోరుకుంటూ ఇచ్చిన సూచనకు ప్రత్యక్షంగా కాలదోషం పట్టింది. కాబట్టి ఈ కేసు విషయాలను బట్టి పార్టీల మధ్య వివాదాలను మధ్యవర్తిత్వానికి పంపలేము.

ముగింపు:

53. తదనుగుణంగా, మేము ఇలా తీర్మానించినాము:

53.1. సెక్షన్ 11 కింద దరఖాస్తు దాఖలు చేయడానికి గల కాల పరిమితి పరిమితి చట్టం-1963 యొక్క మొదటి షెడ్యూల్ లోని ఆర్టికల్ 137 ద్వారా నియంత్రించబడుతుంది. మధ్యవర్తిని నియమించడంలో విఫలమైన తేదీ నుండి కాలపరిమితి లెక్కింపు ప్రారంభమవుతుంది. మధ్యవర్తిత్వ ప్రక్రియను త్వరితగతిన పరిష్కరించే లక్ష్యానికి అనుగుణంగా సెక్షన్ 11 కింద దరఖాస్తు దాఖలు చేయడానికి కాల పరిమితి విధించడానికి అధికార మిస్తూ 1996 చట్టంలోని సెక్షన్ 11ను సవరించే అంశాన్ని పార్లమెంటు పరిశీలించవచ్చు.

53.2. అరుదైన మరియు అసాధారణమైన సందర్భాల్లో, క్లెయిమ్ లు కాలపరిమితి దాటినవైతే మరియు ఎలాంటి వివాదమూ లేకపోతే, కోర్టు మధ్యవర్తిత్వ ప్రస్తావనను నిరాకరించవచ్చు.

54. వైన పేర్కొన్న అంశాల దృష్ట్యా, ప్రస్తుత సివిల్ అప్లీ క్లు అనుమతించబడ్డాయి. ఆక్షేపించబడిన 13-10-2020 నాటి కేరళ ఉన్నత న్యాయస్థాన ఉత్తర్వులను [నార్టల్ నెట్వర్క్స్ (ఇండియా) (P) లిమిటెడ్ వర్సెస్ BSNL, 2020 ఆన్లైన్ కేరళ 18662] మరియు 14-1-2021 నాటి కేరళ ఉన్నత న్యాయస్థాన ఉత్తర్వులను [BSNL వర్సెస్ నార్టల్ నెట్వర్క్స్ (ఇండియా) (P) లిమిటెడ్, 2021 SCC ఆన్ లైన్ కేరళ 2375] రద్దు చేయడమైనది. సెక్షన్ 11 కింద ప్రతివాది హైకోర్టులో దాఖలు చేసిన పిటిషన్ను కొట్టివేయడమైనది.”

8. ఈ కేసులో, దరఖాస్తుదారులు షెడ్యూల్ -A మరియు B ఆస్తుల నిర్మాణం కోసం తేదీ 07.12.2012 న ప్రతివాదులతో డెవలప్మెంట్ అగ్రిమెంట్ కమ్ జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ ని కుదుర్చుకున్నారు, దాని ప్రకారం ప్రతివాదుల 2014-2015వ సంవత్సరం మధ్య కాలంలో నిర్మాణాన్ని పూర్తి చేశారు. ఏడేళ్ల తర్వాత తేదీ 19.05.2022 నాటి లీగల్ నోటీసు ద్వారా దరఖాస్తుదారులు ఆర్బిట్రేషన్ క్లాజును ఉపయోగించి, ఏకైక మధ్యవర్తిని నియమించాలని అభ్యర్థించారు. తేదీ 19.06.2022 నాటి రిఫై నోటీసు ద్వారా ప్రతివాదులు వివాదాన్ని మధ్యవర్తిత్వం ద్వారా పరిష్కరించడానికి నిరాకరించారు, ఎందుకంటే దీనికి సంబంధించిన సమస్య కాలదోషంతో కూడుకున్నది మరియు పరిష్కరించతగనిది. అందువల్ల, దరఖాస్తుదారులు ఈ కోర్టు పైలుపై మధ్యవర్తి పరిష్కారము మరియు రాజీ చట్టము, 1996 లోని సెక్షన్ 11 (5) & (6) కింద ప్రస్తుత మధ్యవర్తిత్వ దరఖాస్తును దాఖలు చేశారు.

9. కేవలం సంప్రదింపులు కాలపరిమితిని పొడిగించే విధంగా వ్యాజ్య కారణాన్ని వాయిదా వేయవు అనేది స్థిరపడిన న్యాయసూత్రము. మధ్యవర్తి పరిష్కారము మరియు రాజీ చట్టము - 1996లోని సెక్షన్ 11 కింద దరఖాస్తు చేసుకోవడానికి కాలపరిమితిని నిర్దేశించే నిబంధన లేనందున, పరిమితి చట్టం, 1963ను ఆశ్రయించాల్సి ఉంటుంది. మధ్యవర్తి పరిష్కారము మరియు రాజీ చట్టము, 1996 లోని సెక్షన్ 43 ప్రకారం, పరిమితి చట్టం న్యాయస్థానాలలో కార్యకలాపాలకు వర్తించినట్లే మధ్యవర్తులకు వర్తిస్తుంది, పరిమితి చట్టం - 1963 షెడ్యూల్ లోని ఏ అధికరణ కూడా సెక్షన్ - 11 కింద మధ్యవర్తి

నియామకం కోసం దరఖాస్తు దాఖలు చేయడానికి కాలపరిమితిని అందించనందున , ఇది పరిమితి చట్టంలోని ఆర్టికల్ 137 కింద అవశేష అంశాల నిబంధన పరిధిలోకి వస్తుంది , ఈ అవశేష అంశాల నిబంధన పరిమితి చట్టంలో మరెక్కడా పరిమితి వ్యవధిని కల్పించని దరఖాస్తు లకు పరిమితి వ్యవధిని మూడు సంవత్సరాలు గా ఏర్పాటు చేసింది. దరఖాస్తు చేసుకునే హక్కు వచ్చిన కాలం నుంచి కాలపరిమితి మొదలవుతుంది. ఈ కేసులో దరఖాస్తుదారులు నష్టాన్ని పూడ్చాలని పదేపదే ప్రతివాదులను కోరడం , నిర్మాణంలో లోపాలను ఎత్తిచూపడం మినహా మధ్యవర్తి ద్వారా వివాదాలను పరిష్కరించడానికి ఎటువంటి వివాదాన్ని లేవనెత్తలేదు. అభివృద్ధి ఒప్పందం ప్రకారం పన్నెండు నెలల్లో నిర్మాణం పూర్తి చేయాలి మరో ఆరు నెలల పాటు గ్రేస్ పీరియడ్ కు అనుమతించారు. అందువల్ల, అభివృద్ధి ఒప్పందం జరిగిన తేదీ నుండి పని పూర్తి చేయడానికి ఇవ్వబడిన మొత్తం సమయం 18 నెల లు. ప్రతివాదులు అభివృద్ధి ఒప్పందం యొక్క నియమనిబంధనలను పాటించడంలో విఫలమైతే, దరఖాస్తుదారులు మునుపటి సమయంలో (ఎర్లియర్ పాయింట్ ఆఫ్ టైమ్) మధ్యవర్తిత్వ నిబంధనను ఉపయోగించడం ద్వారా వివాదాన్ని పరిష్కరించడానికి నోటీసు జారీ చేసి ఉండాలి. తేదీ 19.05.2022 నాటి లీగల్ నోటీస్ జారీ చేసిన తేదీ నుంచి పరిమితిని లెక్కించాల్సి ఉంటుందని పేర్కొంటూ 7 సంవత్సరాలకు పైగా ఆస్తిని స్వాధీనం చేసుకుని , అనుభవిస్తున్న దరఖాస్తుదారులు మధ్యవర్తిత్వ నిబంధనను ఉపయోగించుకునే అర్హత లేదు. మధ్యవర్తిత్వాన్ని కోరుతూ ఇచ్చిన నోటీసు ప్రత్యక్షంగా కాలాతీతమైనది, మరియు ఈ కేసు యొక్క విషయాలను పరిగణనలోకి తీసుకుంటే పార్టీల మధ్య వివాదాలను మధ్యవర్తిత్వానికి పంపలేము. పై పరిస్థితుల దృష్ట్యా , పరిమితి చట్టంలోని ఆర్టికల్ 137 ప్రకారం ప్రస్తుత మధ్యవర్తిత్వ దరఖాస్తు పరిమితి పరిధిలో దాఖలు చేయబడనందున , దానిని తిరస్కరించాల్సి ఉంటుంది.

10. తదనుగుణంగా, ఈ మధ్యవర్తిత్వ దరఖాస్తు తిరస్కరించబడింది.

మధ్యవర్తిత్వ దరఖాస్తులోని, పెండింగ్ లో ఉన్న ఇతర దరఖాస్తులు ఏవైనా ఉంటే , అవి ముగించబడ్డాయి.