



2026:AHC-LKO:20210

इलाहाबाद उच्च न्यायालय, लखनऊ

ए एफ आर

रिट सी संख्या 1001887/2006

जय नारायण सिंह

...याचिकाकर्ता

बनाम

राजस्व परिषद लखनऊ व अन्य

...प्रतिवादीगण

आवेदक(गण) के अधिवक्ता

:

मो. आरिफ़ खान, देवेंद्र
के. श्रीवास्तव, मो. असलम खान

विपक्ष(गण) के अधिवक्ता

:

सी. एस. सी., मनीष कुमार सिंह,
रईस अहमद खान, सत्येन्द्र सिंह राणा, तुषार गुप्ता

न्यायालय संख्या :- 4

माननीय न्यायमूर्ति इरशाद अली

1. याचिकाकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री मोहम्मद आरिफ़ खान, सहयोगी विद्वान अधिवक्ता श्री मोहम्मद असलम खान, प्रतिवादी संख्या 4 से 6 के विधिक उत्तराधिकारियों के विद्वान अधिवक्ता श्री मनीष कुमार सिंह और प्रतिवादी राज्य की ओर से विद्वान अपर मुख्य स्थायी अधिवक्ता श्री देवेश मिश्रा को सुना गया।

2. वर्तमान रिट याचिका के माध्यम से याचिकाकर्ता प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा पारित आदेश दिनांक 29.03.2006 (रिट याचिका का अनुलग्नक 10) को चुनौती दे रहा है, जिसके द्वारा प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा पारित आदेश दिनांक 04.04.2001 (रिट याचिका का अनुलग्नक 9) की पुष्टि की गई थी।

3. मामले की तथ्यात्मक पृष्ठभूमि यह है कि प्रतिवादी संख्या 4 से 6 के दादा श्याम नारायण ने स्टेट बैंक ऑफ़ इंडिया से एक ऋण लिया था जिसे चुकाया नहीं गया, जिसके परिणामस्वरूप बैंक द्वारा धनराशि की वसूली के लिए दिनांक 09.08.1985 को कलेक्टर को वसूली प्रमाण-पत्र जारी किया गया। मांग पत्र जारी किया गया और इससे व्यथित होकर रिट याचिका संख्या 10002/88 दायर की गई, जिसमें ऋणकर्ता को किश्तों में देय राशि का भुगतान करने की अनुमति दी गई, लेकिन धनराशि जमा नहीं की गई।

4. विक्रय उद्घोषणाएं जारी की गईं और ऋणकर्ता पर तामील की गईं तथा उचित प्रचार-प्रसार के बाद भी नीलामी आयोजित नहीं हो सकी। पुनः विक्रय उद्घोषणा जारी की गई लेकिन

अस्वीकरण : - अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है | सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



इस बार भी विक्रय आयोजित नहीं हो सका। दिनांक 01.12.1990 को विक्रय उद्घोषणा जारी की गई और प्रतिवादी संख्या 4 से 6 ने उप-जिलाधिकारी के समक्ष जमा करने के लिए समय मांगने हेतु आवेदन किया। विक्रय संपन्न हुआ और धनराशि जमा होने पर याचिकाकर्ता के पक्ष में विक्रय प्रमाण-पत्र जारी किया गया। प्रतिवादी संख्या 4 से 6 के दादा द्वारा आपत्तियां दाखिल की गईं।

5. दिनांक 20.12.1992 को प्रतिवादी संख्या 2 ने उक्त आपत्तियों का निर्णय करते हुए प्रकरण को पुनर्विचारार्थ प्रत्यावर्तित कर दिया, जिसके विरुद्ध प्रतिवादी संख्या 4 से 6 के पितामह ने पुनरीक्षण याचिका दायर की, जिसका निर्णय प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा दिनांक 01.12.1994 के आदेश के माध्यम से किया गया। तत्पश्चात् दिनांक 02.05.1995 को प्रतिवादी संख्या 2 ने आपत्तियाँ निरस्त कर दीं। दिनांक 31.10.1995 को पुनर्स्थापन प्रार्थना-पत्र भी निरस्त कर दिया गया। इसके विरुद्ध प्रतिवादी संख्या 4 से 6 द्वारा दायर पुनरीक्षण याचिका दिनांक 13.06.1996 को प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा निरस्त कर दी गई। इसके पश्चात् प्रतिवादी संख्या 4 से 6 द्वारा संस्थित रिट याचिका संख्या 1688 (एम/एस) सन् 1996 को दिनांक 23.11.2000 को स्वीकार करते हुए प्रकरण प्रतिवादी संख्या 2 को प्रत्यावर्तित कर दिया गया।

6. दिनांक 04.04.2001 को प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा आपत्तियां स्वीकार कर ली गईं और विक्रय को निरस्त कर दिया गया। दिनांक 29.03.2006 को याचिकाकर्ता द्वारा दायर एक पुनरीक्षण प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा खारिज कर दिया गया। दिनांक 02.02.2001 को प्रतिवादी संख्या 4 से 6 ने ईट-भट्ठा मालिक को मिट्टी बेच दी और याचिकाकर्ता द्वारा किए गए आवेदन पर प्रतिवादी संख्या 2 ने व्यादेश/स्थगन का आदेश पारित किया। दिनांक 26.05.1995 को याचिकाकर्ता को विक्रय प्रमाण-पत्र जारी किया गया था। याचिकाकर्ता का नाम राजस्व अभिलेखों में नामांतरित कर दिया गया था।

7. याचिकाकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता का तर्क है कि एक बार विक्रय की पुष्टि हो जाने के बाद, आयुक्त और राजस्व परिषद के पास विक्रय की पुष्टि को निरस्त करने का कोई क्षेत्राधिकार नहीं था। उन्होंने दलील दी कि विक्रय पुष्टि में जमा की जाने वाली धनराशि की अपर्याप्तता के आधार पर विक्रय पुष्टि को निरस्त करने का कोई आधार नहीं हो सकता।

8. उन्होंने आगे दलील दी कि आयुक्त और राजस्व परिषद द्वारा पारित आदेश पूरी तरह से क्षेत्राधिकार विहीन हैं क्योंकि वे ऐसे आधार पर आदेश पारित करने के लिए सक्षम नहीं हैं जो याचिकाकर्ता को उपलब्ध नहीं था। उन्होंने प्रस्तुत किया कि आक्षेपित आदेश में यह निष्कर्ष दर्ज किया गया है कि नीलामी विक्रय का व्यापक प्रचार-प्रसार नहीं हुआ था, अन्यथा व्यापक प्रचार-प्रसार किए जाने की स्थिति में निर्धारित मूल्य बढ़ गया होता। उन्होंने प्रस्तुत किया कि यह निष्कर्ष विकृत और आधारहीन है। याचिकाकर्ता को उच्चतम बोलीदाता होने के नाते विक्रय प्रदान किया गया था और इसकी पुष्टि की गई थी। केवल इस आधार पर याचिकाकर्ता के अधिकार को सीमित नहीं किया जा सकता।

अस्वीकरण : - अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है | सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



9. उन्होंने आगे दलील दी कि आयुक्त और राजस्व परिषद द्वारा पारित आदेश प्रकृति में पूरी तरह से विकृत और अवैध है तथा इस संबंध में दर्ज किया गया यह निष्कर्ष कि आदेश निर्धारित मूल्य की अपर्याप्तता पर पारित किया गया है, इस तथ्य के आलोक में अवैध है कि पुनरीक्षण में शक्ति के प्रयोग के दौरान, आयुक्त उस नीलामी विक्रय को निरस्त नहीं कर सकते जिसकी पुष्टि उक्त संपत्ति के मूल्य की अपर्याप्तता के आधार पर की जा चुकी है। नियम 285-K प्रावधान करता है कि नीलामी विक्रय को केवल कपट के आधार पर ही रद्द किया जा सकता है और नियम 285(I) का भी संदर्भ दिया गया जो यह निर्धारित करता है कि विक्रय की तिथि से तीस दिनों के भीतर किसी भी समय, आयुक्त को विक्रय के प्रकाशन या संचालन में किसी तात्त्विक अनियमितता या भूल के आधार पर उसे निरस्त करने के लिए आवेदन किया जा सकता है; लेकिन कोई भी विक्रय ऐसे आधार पर तब तक निरस्त नहीं किया जाएगा जब तक कि आवेदक आयुक्त के संतोषानुरूप यह सिद्ध न कर दे कि उसने ऐसी अनियमितता या भूल के कारण पर्याप्त क्षति उठाई है। तत्काल संदर्भ के लिए, उत्तर प्रदेश जमींदारी उन्मूलन एवं भूमि सुधार नियमावली, 1952 के नियम 285A, नियम 285(I), 285(K) और 285 को नीचे उद्धृत किया जा रहा है:

"नियम 285A: धारा 284 और 286 के तहत प्रत्येक विक्रय या तो कलेक्टर द्वारा व्यक्तिगत रूप से या उनके द्वारा इस निमित्त विशेष रूप से नियुक्त सहायक कलेक्टर द्वारा किया जाएगा। ऐसा कोई भी विक्रय रविवार या अन्य राजपत्रित अवकाश के दिन नहीं होगा या नियम 282 के तहत उद्घोषणा जारी होने की तारीख से कम से कम तीस दिनों की समाप्ति से पहले नहीं होगा।

कलेक्टर समय-समय पर विक्रय को स्थगित कर सकते हैं।

नियम 285I: (i) विक्रय की तारीख से तीस दिनों के भीतर किसी भी समय, आयुक्त को विक्रय के प्रकाशन या संचालन में किसी तात्त्विक अनियमितता या भूल के आधार पर उसे निरस्त करने के लिए आवेदन किया जा सकता है; लेकिन कोई भी विक्रय ऐसे आधार पर तब तक निरस्त नहीं किया जाएगा जब तक कि आवेदक आयुक्त के संतोषानुरूप यह सिद्ध न कर दे कि उसे ऐसी अनियमितता या भूल के कारण पर्याप्त क्षति हुई है।

(ii) [***]

(iii) इस नियम के तहत पारित आयुक्त का आदेश अंतिम होगा।

नियम 285K: यदि अनुमत समय के भीतर नियम 285-I के तहत कोई आवेदन नहीं किया जाता है, तो विक्रय के प्रकाशन या संचालन में अनियमितता या भूल के आधार पर सभी दावे वर्जित हो जाएंगे:

परंतु इस नियम की कोई भी बात कपट के आधार पर विक्रय को निरस्त करने के उद्देश्य से सिविल न्यायालय में वाद संस्थित करने को वर्जित नहीं करेगी।

अस्वीकरण : - अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है | सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



नियम 285: जब भी किसी सैन्य छावनी या स्टेशन की सीमाओं के भीतर स्थित कोई मकान या अन्य भवन बेचा जाता है, तो कलेक्टर विक्रय की पुष्टि होते ही उस छावनी या स्टेशन के कमांडिंग ऑफिसर को उनकी जानकारी या अभिलेख के लिए ब्रिगेड या अन्य उचित कार्यालय में एक लिखित सूचना भेजेंगे कि ऐसा विक्रय संपन्न हो गया है, और ऐसी सूचना में बेची गई संपत्ति का पूरा विवरण और क्रेता का नाम व पता शामिल होगा।"

10. अपनी दलीलों के समर्थन में, याचिकाकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने निम्नलिखित निर्णयों पर भरोसा जताया:

(a) अश्विन एस. मेहता और अन्य बनाम कस्टोडियन और अन्य; (2006) 2 सुप्रीम कोर्ट केसेज 385।

(b) मेसर्स केजे इंडस्ट्रीज (पी) लिमिटेड बनाम मेसर्स एसन्यू ड्रम्स (पी) लिमिटेड और अन्य; एआईआर 1974 सुप्रीम कोर्ट 1331 (V 61 C 252)

(c) वाल्जी खिमजी एंड कंपनी बनाम ऑफिशियल लिक्विडेटर ऑफ हिंदुस्तान नाइट्रो प्रोडक्ट (गुजरात) लिमिटेड और अन्य; (2008) 9 सुप्रीम कोर्ट केसेज 299।

10. दूसरी ओर, प्रतिवादी संख्या 4 से 6 के विद्वान अधिवक्ता ने कुछ निर्णयों को प्रस्तुत करते हुए तर्क दिया कि समाचार पत्रों में नीलामी विक्रय का प्रकाशन न होने के आधार पर विक्रय अवैध है। अपने तर्क के समर्थन में, उन्होंने निम्नलिखित निर्णयों पर भरोसा जताया:

(a) श्रीमती शांति देवी बनाम उ.प्र. राज्य और अन्य; सी.ए. संख्या 6240 वर्ष 1997, निर्णय दिनांक 9 सितंबर 1997।

(b) दिव्या मैन्युफैक्चरिंग कंपनी तिरुपति वूल मिल्स श्र. संघर्ष बनाम यूनियन बैंक ऑफ इंडिया, ऑफिशियल लिक्विडेटर और अन्य; 2000 एआईआर एससीडब्ल्यू 2465

(c) कुंवर मोहन स्वरूप बनाम उ.प्र. राज्य और अन्य; रिट संख्या 2391 वर्ष 1959 निर्णय दिनांक 11 सितंबर 1964

(d) विंध्याचल बनाम आयुक्त, आजमगढ़ मंडल, आजमगढ़ और अन्य; 2009 (108) आरडी 63

(e) मोहम्मद रफीक बनाम राजस्व परिषद, लखनऊ और अन्य; 2012 (116) आरडी 483

(f) रमेश कुमार और अन्य बनाम कलेक्टर, गोंडा और अन्य; 2004 (97) आरडी 628

(g) मेसर्स जसवंत शुगर मिल्स लिमिटेड मलियाना, मेरठ बनाम आयुक्त, मेरठ मंडल, मेरठ और अन्य; 2001 (92) आरडी 478

(h) उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य बनाम मेसर्स स्वदेशी पॉलिटेक्स लिमिटेड और अन्य; 2009 (107) आरडी 22

11. उन्होंने आगे प्रस्तुत किया कि आयुक्त और राजस्व परिषद ने यह निष्कर्ष दर्ज किया है कि समाचार पत्र में पर्याप्त प्रसार किए बिना ही विक्रय की पुष्टि कर दी गई थी। यह

अस्वीकरण : - अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है | सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



निष्कर्ष भी दर्ज किया गया है कि यदि पर्याप्त प्रसार किया जाता, तो कुछ व्यक्ति विवादित भूमि की उच्च कीमत की पेशकश करते हुए आवेदन करते। उन्होंने प्रस्तुत किया कि आयुक्त और राजस्व परिषद के आदेश में कोई त्रुटि या अवैधता नहीं है और वे न्यायसंगत तथा वैध हैं।

12. मैंने पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत दलीलों पर विचार किया है और अभिलेख पर मौजूद सामग्री तथा पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा उद्धृत विधि रिपोर्टों का अवलोकन किया है।

13. मामले में शामिल विवाद को सुलझाने के लिए, पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा जिन निर्णयों पर भरोसा किया गया है, उनके प्रासंगिक अंश नीचे उद्धृत किए जा रहे हैं:

याचिकाकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा भरोसा किए गए निर्णय:

(a) अश्विन एस. मेहता और अन्य (उपरोक्त):

"70. मामले के उस दृष्टिकोण में, स्पष्ट रूप से, किसी तीसरे पक्ष के हित का सृजन अब विवाद में नहीं है और न ही यह इस न्यायालय के किसी आदेश के अधीन है। किसी भी स्थिति में, सामान्यतः, नीलामी विक्रय में मूल्य के लिए एक सद्भावी क्रेता को ऐसी संपत्तियों को खरीदने वाले डिक्री-धारक की तुलना में अलग तरीके से माना जाता है। पूर्ववर्ती स्थिति में, भले ही ऐसी डिक्री को निरस्त कर दिया जाए, नीलामी विक्रय में सद्भावी क्रेता का हित सुरक्षित रहता है। (देखें नवाब जैन-उल-अब्दीन खान बनाम मोहम्मद असगर अली खान [(1887) 15 IA 12])। उक्त निर्णय की पुष्टि इस न्यायालय द्वारा गुरजोगिंदर सिंह बनाम जसवंत कौर [(1994) 2 SCC] में की गई है।

71. जनक राज बनाम गुरदियाल सिंह [(1967) 2 SCR 77: AIR 1967 SC 608] में इस न्यायालय ने अपीलकर्ता के पक्ष में एक विक्रय की पुष्टि की, जो सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 21 नियम 92 के निबंधनों के तहत एकपक्षीय धन डिक्री के निष्पादन में निर्णय-ऋणी की अचल संपत्ति का नीलामी-क्रेता होने के कारण वाद के लिए अजनबी था। इस तथ्य के बावजूद कि सामान्यतः एक विक्रय को केवल आदेश 21 के नियम 89, 90 और 91 के तहत ही निरस्त किया जा सकता है, यह राय व्यक्त की गई थी कि न्यायालय विक्रय की पुष्टि करने और विक्रय की तारीख से क्रेता में शीर्षक निहित करने वाला एक प्रमाण-पत्र प्रदान करने का निर्देश देने के लिए बाध्य है, जब नियम 92 के निबंधनों में कोई आवेदन नहीं किया गया था या जब ऐसा आवेदन किया गया था और नामंजूर कर दिया गया था, और उसके समर्थन में जैन-उल-अब्दीन खान [(1887) 15 IA 12] और विभिन्न अन्य निर्णयों का संदर्भ दिया गया था।"

(b) मेसर्स केजे इंडस्ट्रीज (पी) लिमिटेड (उपरोक्त):

"6. अब हम समापन के करीब आते हैं। 28 अगस्त, 1969 को एक विक्रय आयोजित किया गया था और भूमि तथा भवनों के लिए उच्चतम बोलियाँ 5.70 लाख रुपये और मशीनरी के लिए 5.40 लाख रुपये तक गईं। यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि इस समय न्यायाधीश, जो

अस्वीकरण : - अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है | सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



विक्रय आयोजित कर रहे थे, पीठासीन अधिकारी नहीं थे बल्कि दूसरे न्यायाधीश थे, क्योंकि पूर्ववर्ती छुट्टी पर थे। उत्तरवर्ती द्वारा यह महसूस किया गया कि एक आधार के रूप में कार्य करने और न्यायालय को यह निष्कर्ष निकालने में मार्गदर्शन करने के लिए कुछ मूल्यांकन रिपोर्ट होना बेहतर होगा कि क्या उस पर कोई घोर अन्यायपूर्ण प्रस्ताव थोपा जा रहा था। प्रभारी रिसीवर ने निर्णय ऋणी और निगम दोनों से सक्षम मूल्यांकनकर्ताओं से मूल्यांकन रिपोर्ट प्राप्त करने का अनुरोध किया और विक्रय स्वयं स्थगित कर दिया गया। निर्णय ऋणी ने संपत्तियों का मूल्यांकन कराने की जहमत नहीं उठाई लेकिन निगम ने बॉम्बे के एक सक्षम मूल्यांकनकर्ता, कोरोना इलेक्ट्रिकल्स की सेवाएँ प्राप्त कीं, जिसने भूमि और भवनों का मूल्य 10,46,096 रुपये और मशीनरी का मूल्य 7,02,000 रुपये आंका। इस प्रकार कुल मूल्य 17,48,096 रुपये आया। निर्णय ऋणी की ओर से वैकल्पिक मूल्यांकन रिपोर्ट की अनुपस्थिति सहित विभिन्न तथ्यों के आलोक में, इन कोरोना आँकड़ों को दोनों न्यायालयों द्वारा अस्थायी रूप से सही माना गया। हालाँकि, 3 सितंबर, 1969 को आयोजित नीलामी में दो लॉट के लिए क्रमशः केवल 5,65,000 रुपये और 5,00,000 रुपये की उच्चतम पेशकश प्राप्त हुई, उत्तरवर्ती मामले में पिछली बार की तुलना में 40,000 रुपये कम। न्यायाधीश द्वारा काफी समझाने-बुझाने के बाद, अपीलकर्ता दोनों लॉट के लिए मिलकर कुल राशि को 11,50,000 रुपये तक बढ़ाने के लिए सहमत हो गया, और दी गई परिस्थितियों पर एक बुद्धिमानी भरा अनुमान लगाते हुए न्यायालय ने विक्रय को मंजूरी दे दी, जिसे अब इन कार्यवाहियों में विक्रय की एक संवेदनहीन और हानिकारक मंजूरी के रूप में चुनौती दी जा रही है, तथा यदि नीलामी स्थगित कर दी जाती और बेहतर तथा पूर्ण प्रचार दिया जाता तो उच्च कीमतों की आशाजनक संभावनाओं की उपेक्षा की जाती।

7. इस संदर्भ में कुछ मुख्य तथ्यों को रेखांकित किया जा सकता है। न्यायालय का विक्रय एक विवशतापूर्ण विक्रय होता है और, एक सार्वजनिक नीलामी के प्रतिस्पर्धी तत्व के बावजूद, सर्वोत्तम मूल्य अक्सर नहीं मिल पाता है। न्यायाधीश को इस कारक के लिए एक निश्चित अंतर रखना चाहिए। एक मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट, एक आधार के रूप में अच्छी होने के बावजूद, वास्तविक प्रस्ताव जितनी अच्छी नहीं होती है और नीलामीकर्ता के समक्ष अनुभवी व्यवसायियों द्वारा इस तरह के अनुमान, चाहे कितना भी सावधानीपूर्वक किया गया हो, और वास्तविक बोलियों के बीच सीमाओं के भीतर भिन्नताएं पूरी तरह से संभव हैं। और भी अधिक तब, जब विषय-वस्तु एक विशेष औद्योगिक संयंत्र हो, जो इस मामले की तरह कुछ वर्षों से बंद पड़ा हो, और नकद खरीदार सीमित होने तय हों। आयातित मशीनरी में से किसी चीज़ के खराब होने का पुराना डर, देना बैंक द्वारा संभावित दावों की अस्पष्ट आशंकाएँ जिसका एक बड़ा दावा था और वह पक्षकार नहीं था, तथा निर्णय-ऋणी की प्रेरणा पर मुकदमेबाज़ी का परिणाम, इच्छुक खरीदारों को सर्वोत्तम प्रस्तावों के साथ आगे आने से रोकने में 'डराने' वाला मूल्य रखते हैं। व्यवसायी सौदा करने से पहले अलौकिक गणना करते हैं और उस परिस्थिति को न्यायिक फैसले में शामिल होना चाहिए, इससे पहले कि यह निर्णय लिया जाए कि विक्रय को स्थगित करके बेहतर मूल्य प्राप्त किया जा सकता था या नहीं। वास्तव में, वर्तमान मामले में, निष्पादन न्यायालय ने स्वीकार्य रूप से 16 मई, 1969, 5 जून, 1969 और 28 अगस्त, 1969 को लगाई गई उच्चतम बोलियों की पुष्टि करने से इनकार कर दिया था, बेहतर मूल्य प्राप्त करने की

अस्वीकरण : - अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है | सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



उसकी चिंता इसका मुख्य कारण थी। यदि न्यायालय के विक्रय अभी भी उच्च मूल्य प्राप्त करने के उद्देश्य से बहुत बार स्थगित किए जाते हैं, तो यह एक आत्म-घाती अभ्यास साबित हो सकता है, क्योंकि उद्योगपति वास्तविक विक्रय होने में विश्वास खो देंगे और नीलामी के स्थान तक यात्रा करने की जहमत नहीं उठा सकते हैं, यह अनिश्चित होने के कारण कि विक्रय बिल्कुल संपन्न होगा भी या नहीं। भविष्य में उच्च मूल्य की प्रत्याशा में स्थगन के लिए निर्णय-ऋणी की दलील न्यायालय के विक्रय की विश्वसनीयता को ही प्रभावित कर सकती है और घटते प्रतिफल दे सकती है जैसा कि इसी मामले में सिद्ध हुआ।

8. एक तात्त्विक परिस्थिति जो प्रथम प्रतिवादी के मामले को कमजोर करती है वह यह है कि दोनों तिथियों - 28 अगस्त और 3 सितंबर - को निर्णय-ऋणी कंपनी के निदेशक श्री बी. पॉल नीलामी में उपस्थित थे और उन्होंने कभी भी विक्रय के संचालन के बारे में कोई शिकायत नहीं की या इस आधार पर इसके स्थगन की मांग नहीं की कि बाद की तारीख में बेहतर मूल्य प्राप्त हो सकता है। समान रूप से महत्वपूर्ण तथ्य यह है कि निगम के अधिकृत अधिकारी द्वारा शपथ ली गई है कि कुल संपत्तियों का मूल्यांकन लगभग 15 लाख रुपये था - जब राज्य वित्तीय निगम अधिनियम की धारा 31 के तहत संपत्तियों के विक्रय के लिए याचिकाकर्ता निगम द्वारा आवेदन किया गया था - और 'कि उक्त अनुमान ऋण के वितरण के समय आवेदकों द्वारा प्रदान की गई जानकारी के आधार पर दिया गया था'। देना बैंक, जो विक्रय में काफी हिस्सेदारी के साथ द्वितीय प्रभार धारक था, एक वरिष्ठ प्रतिनिधि के माध्यम से अगस्त और सितंबर की नीलामियों में उपस्थित था और उसने विक्रय के संचालन या निविदा की गई कीमत के संबंध में कोई आपत्ति उठाना आवश्यक नहीं समझा। न ही कार्यवाहियाँ प्रभावी बोलीदाताओं की अनुपस्थिति या न्यायाधीश की अकर्मण्यता के कारण एक अनुचित अवमूल्यन को प्रकट करती हैं। दोनों अवसरों पर लगभग 30 या 40 बोलीदाता थे। निर्णय-ऋणी, द्वितीय प्रभार धारक, इंडियन ऑयल कॉर्पोरेशन और इम उद्योग में रुचि रखने वाले अन्य प्रमुख औद्योगिक संस्थान प्रतिनिधित्व कर रहे थे। 28 अगस्त के सभी बोलीदाताओं को अगली नीलामी की तारीख बताई गई थी और उनमें से अधिकांश ने सितंबर के विक्रय में निष्क्रिय या सक्रिय रूप से भाग लिया। दोनों विक्रय तिथियों पर न्यायाधीश (वे दोनों दिनों में अलग-अलग थे) मूल्य को अधिकतम करने के इच्छुक थे। अगस्त के अंत में कुल 11,10,000 रुपये उच्चतम बोली थी और सितंबर की शुरुआत में लॉट नंबर 2 के लिए सर्वोत्तम प्रस्ताव 5,40,000 रुपये से घटकर 5,00,000 रुपये रह गया। यह गिरावट की प्रवृत्ति बनी रह सकती थी यदि विक्रय का आगे स्थगन होता और न्यायाधीश ने कुल मूल्य को 11.5 लाख रुपये तक बढ़ाने के लिए अपना सर्वश्रेष्ठ प्रयास किया और नीलामी को स्थगित करके कोई जोखिम न लेते हुए इसे अंतिम रूप दिया। आज की प्रवृत्ति कल की रूपरेखा हो सकती है और इस बार लॉट नंबर 2 के लिए कम किया गया प्रस्ताव अगली बार लॉट नंबर 1 को भी प्रभावित कर सकता है। न्यायालय ने परिस्थितियों का एक सिंहावलोकन करते हुए और भविष्य की नीलामियों के अमंगलकारी संकटों से बचते हुए एक अच्छा काम किया। ये वे व्यापक तथ्य हैं जिन पर कानून लागू होना चाहिए। अधिनियम की धारा 32(8) निगम के बकाये की वसूली में, जहाँ तक व्यावहारिक हो, सिविल प्रक्रिया संहिता को आकर्षित करती है, और इसलिए आदेश XXI नियम 90 के प्रावधानों को लागू करना सही हो सकता है। संक्षेप में, क्या विक्रय के संचालन में कोई तात्त्विक अनियमितता थी, और क्या इसने ऋणी को पर्याप्त क्षति पहुँचाई?"

9. प्रथम प्रतिवादी के वकील, श्री पारेख ने वर्तमान विक्रय उद्घोषणा की शर्त 3 की ओर हमारा ध्यान आकर्षित किया जो इस प्रकार है:

अस्वीकरण : - अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है | सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



"दो लॉट के लिए उच्चतम बोलीदाताओं को संबंधित लॉट का क्रेता घोषित किया जाएगा, बशर्ते हमेशा कि वह या वे बोली लगाने के लिए कानूनी रूप से पात्र हों, और बशर्ते कि विक्रय आयोजित करने वाले अधोहस्ताक्षरी रिसीवर के विवेक पर होगा कि वे किसी भी लॉट के लिए उच्चतम बोली की स्वीकृति को अस्वीकार कर दें जब दोनों में से किसी भी लॉट के लिए दी गई कीमत इतनी स्पष्ट रूप से अपर्याप्त प्रतीत होती हो कि उसकी स्वीकृति को अनुचित बना दे। दोनों में से किसी भी लॉट के लिए किसी भी बोलीदाता द्वारा दी गई उच्चतम बोली जिला न्यायाधीश, ठाणे की मंजूरी और अनुमोदन के अधीन होगी।"

संहिता के परिशिष्ट E में निर्धारित फॉर्म 29 में शर्त 3 शामिल है जो समान निबंधनों में है। न्यायालय की एक सक्रिय बाध्यता कि वह न्यायालय की नीलामी से एक निष्पक्ष विक्रय करने और एक संकटपूर्ण विक्रय को टालने के लिए विवेक का प्रयोग करे, इस प्रावधान द्वारा रेखांकित की जाती है। सभी सार्वजनिक विक्रयों में प्राधिकारी को पक्षकारों के हितों की रक्षा करनी चाहिए और नियम इस न्यायालय द्वारा नेयाल्खा एंड संस बनाम रामण्या दास [(1969) 3 SCC 537: (1970) 3 SCR 1] में इस प्रकार कहा गया है: (पृष्ठ 5 पर)

"विक्रय की पुष्टि को नियंत्रित करने वाले सिद्धांत अच्छी तरह से स्थापित हैं। जहाँ आयुक्तों द्वारा प्रस्ताव की स्वीकृति न्यायालय की पुष्टि के अधीन है, वहाँ प्रस्तावक को केवल स्वीकृति से संपत्ति में कोई निहित अधिकार नहीं मिल जाता है कि वह अपने प्रस्ताव की स्वचालित पुष्टि की मांग कर सके। न्यायालय द्वारा पुष्टि की शर्त संपत्ति को अपर्याप्त मूल्य पर बेचे जाने के खिलाफ एक सुरक्षा उपाय के रूप में कार्य करती है, चाहे वह विक्रय के संचालन में किसी अनियमितता या कपट का परिणाम हो या न हो। प्रत्येक मामले में यह न्यायालय का कर्तव्य है कि वह स्वयं को संतुष्ट करे कि संपत्ति के बाजार मूल्य को ध्यान में रखते हुए दी गई कीमत उचित है। जब तक न्यायालय कीमत की पर्याप्तता के बारे में संतुष्ट नहीं हो जाता, तब तक विक्रय की पुष्टि का कार्य न्यायिक विवेक का उचित प्रयोग नहीं होगा।"

चाहे वह रिसीवर, आयुक्त, परिसमापक या न्यायालय द्वारा हो, यह सिद्धांत लागू होना चाहिए। यह प्रतिज्ञा हमारे समक्ष उद्धृत कई फैसलों में प्रतिपादित की गई है और उच्च न्यायालयों द्वारा संक्षेपित की गई है। अभिव्यक्ति 'विक्रय के संचालन में तात्त्विक अनियमितता' का उदारतापूर्वक अर्थ लगाया जाना चाहिए ताकि न्यायालय द्वारा उच्चतम बोली को स्वीकार करने के चरम कार्य को शामिल किया जा सके। वास्तव में, सिविल प्रक्रिया संहिता के तहत, यह न्यायालय ही है जो विक्रय का संचालन करता है और दी गई कीमत की तार्किकता पर प्रासंगिक कारकों पर दिमाग लगाने का उसका कर्तव्य विक्रय के दौरान एक उचित मूल्य प्राप्त करने की प्रक्रिया का हिस्सा है। इसलिए, विक्रय के संचालन के इस पहलू पर अपना दिमाग लगाने में विफलता तात्त्विक अनियमितता के समान हो सकती है। यहाँ, तात्त्विक अनियमितता के बिना पर्याप्त क्षति पर्याप्त नहीं है, ठीक वैसे ही जैसे कीमत की अपर्याप्तता से सीधे तौर पर न जुड़ी तात्त्विक अनियमितता अपर्याप्त है। और जहाँ एक न्यायालय यांत्रिक रूप से विक्रय का संचालन करता है या नियमित रूप से विक्रय पत्रों पर सहमति के हस्ताक्षर करता है, यह देखने की जहमत नहीं उठाता कि क्या प्रस्ताव बहुत कम है और क्या एक बेहतर मूल्य प्राप्त किया जा

अस्वीकरण : - अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है | सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



सकता था, और वास्तव में कीमत काफी अपर्याप्त है, वहाँ अनियमितता और क्षति दोनों के तत्व मौजूद होते हैं। लेकिन ऐसा नहीं है कि न्यायालय को तब तक विक्रय स्थगित करते रहना चाहिए जब तक कि एक अच्छा मूल्य न मिल जाए, यह एक सर्वविदित तथ्य है कि न्यायालय के विक्रय और बाजार मूल्य दूर के पड़ोसी हैं। अन्यथा, डिक्री-धारक कभी भी ऋणी की संपत्ति को नहीं बेचवा सकते। न ही बाद की बुद्धिमत्ता द्वारा कीमत के अनुचित होने का न्याय करना सही है। हो सकता है, बाद की घटनाएँ, जो विक्रय आयोजित करते समय निष्पादन न्यायालय के संज्ञान में नहीं थीं, यह सिद्ध कर दें कि यदि विक्रय को स्थगित किया गया होता तो एक बेहतर मूल्य प्राप्त किया जा सकता था। न्यायाधीश से जो अपेक्षा की जाती है वह यह नहीं कि वह एक पैगंबर बने बल्कि एक व्यावहारिक व्यक्ति बने और केवल कारकों का एक यथार्थवादी मूल्यांकन करे, और यदि संतुष्ट हो कि, दी गई परिस्थितियों में, बोली स्वीकार्य है, तो विक्रय को समाप्त करे। न्यायालय संपत्ति के उचित मूल्य, सामान्य आर्थिक प्रवृत्तियों, बोलीदाता द्वारा उत्पादित की जाने वाली बड़ी राशि, एक सिंडिकेट के गठन, स्थगनों की निरर्थकता और मुकदमेबाजी की संभावना तथा प्रत्येक मामले के तथ्यों पर निर्भर कई अन्य कारकों पर विचार कर सकता है। एक बार ऐसा हो जाने पर, मामला वहीं समाप्त हो जाता है। किसी सकारण आदेश की आवश्यकता नहीं है और कोई सूक्ष्म पंचनामा उचित नहीं है। यदि न्यायालय ने अंतिम बोली स्वीकार करते समय अपने समक्ष प्रासंगिक विचारों पर निष्पक्ष रूप से, भले ही चुपचाप, अपना दिमाग लगाया है, तो अतीत में किसी जांच की अनुमति नहीं है। अन्यथा, न्यायालय के विक्रयों की निश्चितता के लिए एक नया खतरा उत्पन्न हो जाएगा।

10. इस प्रकार देखे जाने पर, हम संतुष्ट हैं कि जिला न्यायालय ने 11.5 लाख रुपये पर विक्रय को समाप्त करने में एक कर्तव्यनिष्ठ और जीवंत विवेक का प्रयोग किया था। यदि बाजार मूल्य 17 लाख से अधिक था, तो यह दुर्भाग्यपूर्ण है कि कम मूल्य प्राप्त हुआ। मात्र मूल्य की अपर्याप्तता हर न्यायालय के विक्रय को ध्वस्त नहीं कर सकती। यहाँ, न्यायालय ने मूल्य बढ़ाने के लिए समय-दर-समय अपना सर्वश्रेष्ठ प्रयास किया। सार्वजनिक और निजी क्षेत्रों के प्रसिद्ध उद्योगपति इसके बारे में जानते थे और उपस्थित हुए। प्रस्ताव एक स्थिर स्तर पर पहुँच गए। न ही निगम को निराधार अपेक्षाओं और दूर की संभावनाओं पर अपने बकाये की वसूली में अनिश्चित काल के लिए टाला जा सकता था। निर्णय ऋणी ने स्वयं अपने मुकदमेबाजी अभ्यासों द्वारा संभावित खरीदारों के आगे आने वाली बाधाओं से डरने में योगदान दिया होगा। आखिरकार, एक उद्योग खरीदने के लिए खुले तौर पर लगभग 11.5 लाख रुपये का प्रबंध करना स्पष्ट रूप से समृद्ध व्यवसायियों के लिए भी आसान नहीं है। विक्रय की कार्यवाहियाँ बहुत लंबे समय से लंबित थीं और प्रथम प्रतिवादी अवसर दिए जाने पर भी निजी बातचीत द्वारा खरीदार नहीं ला सका। उसके द्वारा एक मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट भी प्रस्तुत नहीं की गई थी। हम संतुष्ट हैं कि जिला न्यायाधीश ने 3 सितंबर, 1969 को अपीलकर्ता के उच्चतम प्रस्ताव को स्वीकार करने में विक्रय के संचालन में कोई तात्त्विक अनियमितता नहीं की थी।"

(c) वाल्जी खिमजी एंड कंपनी (उपरोक्त):

"28. यदि यह माना जाता है कि प्रत्येक पुष्टीकृत विक्रय को निरस्त किया जा सकता है तो परिणाम यह होगा कि कोई भी नीलामी विक्रय कभी पूरा नहीं होगा क्योंकि हमेशा कोई न कोई नीलामी के बाद या उसकी पुष्टि के बाद एक उच्च राशि की पेशकश करते हुए आ सकता

अस्वीकरण : - अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है | सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



है। यह एक अलग मामला होता यदि नीलामी व्यापक प्रसार वाले प्रसिद्ध समाचार पत्रों में पर्याप्त प्रचार के बिना आयोजित की गई होती, लेकिन जहाँ नीलामी विक्रय व्यापक प्रचार के बाद किया गया था, वहाँ उसकी पुष्टि के बाद विक्रय को निरस्त करना भारी समस्याएँ पैदा करेगा। जब एक नीलामी विक्रय का विज्ञापन व्यापक प्रसार वाले प्रसिद्ध समाचार पत्रों में दिया जाता है, तो सभी पात्र व्यक्ति आ सकते हैं और उसके लिए बोली लगा सकते हैं, और यदि वे नीलामी के समय बोली लगाने के लिए आगे नहीं आते हैं तो वे स्वयं इसके लिए दोषी हैं। उन्हें सामान्यतः बाद में बोली लगाने (या पुष्टि) की समाप्ति के बाद एक उच्च मूल्य की पेशकश करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। बेशक, स्थिति भिन्न हो सकती है यदि एक नीलामी विक्रय को अंतिम रूप दिया जाए, मान लीजिए 1 करोड़ रुपये के लिए, और बाद में कोई 10 करोड़ रुपये की पेशकश करते हुए आ जाए। इस स्थिति में यह अनुमान लगाना संभव है कि कोई कपट था क्योंकि यदि कोई बाद में 10 करोड़ रुपये की पेशकश करता है, तो एक अनुमान लगाया जा सकता है कि उस संपत्ति/आस्ति को घोर अपर्याप्त मूल्य पर प्राप्त करने का प्रयास किया गया था। यह स्थिति स्वयं कपट या किसी दुरभिसंधि को इंगित कर सकती है। हालाँकि, यदि नीलामी समाप्त होने के बाद दी गई कीमत नीलामी मूल्य से केवल थोड़ी ही अधिक है, तो वह अपने आप में यह संकेत नहीं दे सकती कि कोई कपट किया गया है।

30. ऊपर उल्लिखित प्रथम मामले में यानी जहाँ नीलामी किसी प्राधिकारी द्वारा पुष्टि के अधीन नहीं है, नीलामी हथौड़े के गिरने पर पूरी हो जाती है, और नीलामी-क्रेता के पक्ष में कुछ अधिकार उत्पन्न होते हैं। हालाँकि, जहाँ नीलामी किसी प्राधिकारी द्वारा (एक कानून या नीलामी के निबंधनों के तहत) बाद की पुष्टि के अधीन है, नीलामी तब तक पूरी नहीं होती है और कोई अधिकार उत्पन्न नहीं होते हैं जब तक कि उक्त प्राधिकारी द्वारा विक्रय की पुष्टि नहीं कर दी जाती है। एक बार, जब उक्त प्राधिकारी द्वारा विक्रय की पुष्टि कर दी जाती है, तो नीलामी-क्रेता के पक्ष में कुछ अधिकार उत्पन्न होते हैं, और इन अधिकारों को कपट जैसे असाधारण मामलों को छोड़कर छीना नहीं जा सकता है।

31. वर्तमान मामले में, न्यायालय द्वारा 30-7-2003 को नीलामी की पुष्टि कर दी जाने के बाद इसे तब तक निरस्त नहीं किया जा सकता जब तक कि कोई कपट या दुरभिसंधि सिद्ध न हो जाए। हम संतुष्ट हैं कि इस मामले में किसी के भी द्वारा कोई कपट या दुरभिसंधि स्थापित नहीं की गई है।"

प्रतिवादी संख्या 4 से 6 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा भरोसा किए गए निर्णय:

(a) श्रीमती शांति देवी (उपरोक्त):

"26. 1 लाख रुपये की राशि इस न्यायालय में अल्पकालिक जमा में निवेश की गई है। वही परिपक्व होने पर, सिविल रिट याचिका संख्या 6557 वर्ष 1983 के क्रेडिट में उच्च न्यायालय को भेजी जाएगी। विक्रय वारंट राशि के अनुसार ब्याज के साथ देय राशि का पता लगाया जाएगा और वही राशि सबसे पहले संबंधित राजस्व प्राधिकारी को उ.प्र. कृषि ऋण अधिनियम, 1973 की धारा 11-A के तहत उक्त प्राधिकारी को जारी किए गए प्रमाण-पत्र को

अस्वीकरण : - अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है | सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



संतुष्ट करने के लिए संवितरित की जाएगी। उच्च न्यायालय प्रमाण-पत्र के तहत देय राशि का पता लगाएगा, यदि कोई हो, जैसा कि विक्रय कार्यवाही में बताया गया है और सरकार द्वारा की गई कार्यवाही की लागत को संतुष्ट करने के लिए। यदि अब उच्च न्यायालय को हस्तांतरित जमा राशि पर्याप्त नहीं है, तो अपीलकर्ता को कमी को पूरा करना होगा। क्रेता द्वारा जमा की गई राशि उसे जमा की तारीख से 12% ब्याज के साथ वापस की जाएगी। क्रेता को देय ब्याज राशि का संवितरण इस न्यायालय द्वारा उच्च न्यायालय को भेजी जा रही राशि में से किया जाएगा। यदि प्रमाण-पत्र के तहत देय मांग और सरकार को लागत को पूरा करने के बाद, क्रेता को देय ब्याज घटक का भुगतान करने के लिए कोई शेष राशि नहीं बचती है, जैसा कि ऊपर बताया गया है कि क्रेता ने राजस्व न्यायालय में जमा किया होगा, तो अपीलकर्ता को फिर से कमी को पूरा करना होगा। अपीलकर्ता द्वारा देय ऐसी किसी भी आगे की राशि के संबंध में, यदि आवश्यकता हो, तो उच्च न्यायालय अपीलकर्ता को उचित समय देगा। यदि वास्तव में, अब उच्च न्यायालय को भेजी गई राशि इन सभी निर्देशों को पूरा करने के लिए पर्याप्त है, तो अपीलकर्ता द्वारा आगे के भुगतान का कोई प्रश्न नहीं उठेगा।"

(b) दिव्या मैनुफैक्चरिंग कंपनी तिरुपति वूल मिल्स श्र. संघर्ष (उपरोक्त):

"13. उपरोक्त अवलोकन से, यह प्रचुर रूप से स्पष्ट है कि न्यायालय कंपनी और उसके लेनदारों के हितों का कस्टोडियन (संरक्षक) है। इसलिए, यह न्यायालय का कर्तव्य है कि वह यह देखे कि नीलामी में प्राप्त मूल्य एक पर्याप्त मूल्य है, भले ही अनियमितता या कपट का कोई सुझाव न हो। जैसा कि ऊपर कहा गया है, वर्तमान मामले में, विक्रय कार्यवाही का एक उतार-चढ़ाव वाला इतिहास रहा है। अपीलकर्ता ने कर्मचारी समिति के साथ 37 लाख रुपये का समझौता करने के बाद अपना प्रस्ताव शुरू किया। यह न्यायालय के विक्रय का अनुचित लाभ उठाने के लिए स्पष्ट रूप से कम बोली लगाना था। विद्वान एकल न्यायाधीश के हस्तक्षेप पर, बोली को बढ़ाकर 85 लाख रुपये कर दिया गया। इसके बाद, खंडपीठ के समक्ष, अपीलकर्ता ने इसे बढ़ाकर 1.30 करोड़ रुपये कर दिया। उस चरण में, प्रतिवादी 7 'शर्मा' को बोली लगाने की अनुमति नहीं दी गई क्योंकि उसने विज्ञापन की आवश्यकताओं का अनुपालन नहीं किया था। यह बताया जाना है कि 26-6-1998 को खंडपीठ ने आदेश दिया था कि ईस्टर्न सिल्क इंडस्ट्रीज लिमिटेड और जय प्रेस्ट्रेस्ड प्रोडक्ट्स लिमिटेड के प्रस्तावों पर केवल 2-7-1998 को विचार किया जाएगा और विक्रय की पुष्टि दोनों पक्षों द्वारा किए गए प्रस्तावों के आधार पर की जाएगी। इसके अलावा, इस तथ्य के बावजूद कि अपीलकर्ता 'दिव्या' ने अपना पिछला प्रस्ताव वापस ले लिया था, न्यायालय ने उसे आगे का प्रस्ताव देने में भाग लेने की अनुमति दी जैसा कि दिनांक 2-7-1998 के आदेश में उल्लेख किया गया है। परिस्थितियों के इस सेट में, बोली को केवल तीन प्रस्तावकर्ताओं के बीच सीमित करने की कोई आवश्यकता नहीं थी।

14. लिका (पी) लिमिटेड (1) बनाम ऑफिशियल लिक्विडेटर [(1996) 85 Comp Cas 788 (SC)] में इस न्यायालय ने एक समान प्रश्न से निपटते हुए इस प्रकार अवलोकन किया:

अस्वीकरण : - अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है | सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



"एक खुली नीलामी का उद्देश्य सबसे अधिक लाभकारी मूल्य प्राप्त करना है और यह न्यायालय का कर्तव्य है कि वह नीलामी का खुलापन बनाए रखे ताकि इच्छुक बोलीदाता भाग लेने और उच्च मूल्य की पेशकश करने के लिए स्वतंत्र हों। यदि वह रास्ता काट दिया जाता है या बंद कर दिया जाता है तो कपट की या अपर्याप्त मूल्य प्राप्त करने की या कम बोली लगाने की संभावना बढ़ जाएगी। इसलिए न्यायालय को अपने विवेक का प्रयोग बुद्धिमानी से और सतर्कता से करना होगा और प्रत्येक मामले में तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखना होगा।"

14. मामला फिर से इस न्यायालय के समक्ष लाया गया और लिका (पी) लिमिटेड (2) बनाम ऑफिशियल लिक्विडेटर [(1996) 85 Comp Cas 792 (SC)] में न्यायालय ने माना:

"कार्यवाही का उचित नियंत्रण और न्यायालय द्वारा सार्थक हस्तक्षेप एक सिंडिकेट के गठन, कम बोली लगाने और उसके परिणामस्वरूप संपत्ति के एक अपर्याप्त मूल्य पर विक्रय को रोकेगा। इस न्यायालय द्वारा पारित आदेश का परिणाम यह हुआ कि जो संपत्ति 45 लाख रुपये पर अंतिम रूप ले लेती, उसने 1.10 करोड़ रुपये प्राप्त किए और इस न्यायालय में 1.25 करोड़ रुपये का एक और प्रस्ताव दिया गया है। दूसरे शब्दों में, विक्रय के अधीन संपत्ति एक उच्च बाजार मूल्य प्राप्त करने में सक्षम है। इन परिस्थितियों में, हालांकि श्री रामास्वामी के इस तर्क में कुछ बल है कि न्यायालय की नीलामी को सामान्यतः बार-बार परेशान नहीं किया जाना चाहिए, क्योंकि इस न्यायालय ने पिछले अवसर पर नीलामी को दो बोलीदाताओं के बीच सीमित कर दिया था, यह बाधा नए सिरे से विक्रय का निर्देश देने के रास्ते में नहीं आएगी। आज भी पक्षकार बोली में भाग लेने के लिए तैयार हैं।"

(c) कुंवर मोहन स्वरूप (उपरोक्त):

"10. यदि 15 दिनों की अवधि के भीतर भुगतान नहीं किया जाता है तो न्यायालय के पास जमा राशि को जब्त करने का विवेक है और वहीं विवेक समाप्त हो जाता है लेकिन संपत्ति को पुनः बेचने की न्यायालय की बाध्यता अनिवार्य है। भुगतान न करने का एक और परिणाम यह है कि चूककर्ता क्रेता संपत्ति पर अपने सभी दावों को खो देता है।

11. नंद लाल बनाम मोहम्मद सिद्दीकन [A.I.R. 1957 All. 558] में यह माना गया था, 'यदि एक विक्रय की पुष्टि की गई थी, तो ऐसे विक्रय को आवश्यक रूप से आदेश 21, नियम 92 के तहत निरस्त नहीं किया जा सकता क्योंकि वह नियम केवल एक वैध विक्रय पर लागू होता है। यदि कोई वैध विक्रय नहीं है तो एक अमान्य विक्रय की कोई पुष्टि नहीं हो सकती है। यदि एक अमान्य विक्रय की पुष्टि की गई है तो यह एक अमान्य पुष्टि होगी।' यहाँ एक नीलामी क्रेता संपत्ति के विक्रय से 14वें दिन उसके द्वारा देय खरीद धन की पूरी राशि जमा करने में विफल रहता है तो नियम 84 के तहत वह विक्रय जिसके द्वारा नीलामी क्रेता ने संपत्ति खरीदी थी, स्वचालित रूप से रद्द हो जाता है और संपत्ति में उसका कोई हित नहीं रह जाता जो विक्रय का विषय थी। लेकिन यदि तब नीलामी क्रेता द्वारा कोई हित अर्जित नहीं

अस्वीकरण : - अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है | सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



किया जाता है तो विक्रय की पुष्टि का कोई प्रश्न ही नहीं उठता। विक्रय केवल तभी हो सकता है यदि नीलामी क्रेता द्वारा कोई हित अर्जित किया गया हो।

12. इन प्राधिकारियों के आलोक में विभाग के लिए यह तर्क देना व्यर्थ है कि एक वैकल्पिक उपाय है जिसका अनुसरण याचिकाकर्ता द्वारा जेड.ए. एंड एल.आर. नियमों या सिविल प्रक्रिया संहिता, आदेश 21, नियम 84, 85 और 86 के प्रावधानों के तहत किया जाना चाहिए था। उच्चतम न्यायालय के अनुसार, ऐसा विक्रय जहाँ नीलामी क्रेता ने विक्रय के 15 दिनों के भीतर शेष 75% राशि जमा नहीं की है, किसी भी कारण से हो, कानून की नजर में उसका कोई अस्तित्व नहीं है। विक्रय पूरी तरह से शून्य है और यह अस्तित्वहीन है और इस प्रकार इस न्यायालय का रिट क्षेत्राधिकार ऐसी शिकायत को व्यक्त करने के लिए उचित मंच होगा। इसके अलावा, कर की वसूली और प्राप्ति को राजस्व परिषद द्वारा रोक दिए जाने के बाद, स्थगन आदेश के बाद की गई कोई भी वसूली, यदि कोई हो, कानून के अनुसार नहीं होगी और इसलिए संविधान के अनुच्छेद 265 के प्रावधानों का उल्लंघन करेगी, देखें बनवारी लाल बनाम राजस्थान राज्य [A.I.R. 1953 Raj. 180]। मामले के किसी भी दृष्टिकोण में, यह रिट क्षेत्राधिकार के प्रयोग के लिए एक उपयुक्त मामला होगा, विशेष रूप से जेड.ए. एंड एल.आर. नियमों के नियम 285-E के अनिवार्य प्रावधानों को सी.पी.सी. के आदेश 21, नियम 85 के साथ पढ़ने के आलोक में याचिकाकर्ता जिस एकमात्र राहत का हकदार होगा वह संपत्ति की पुनः नीलामी है और इस प्रकार इस रिट याचिका को स्वीकार करके विभाग के साथ कोई अन्याय नहीं कहा जा सकता है।"

(d) विंध्याचल (उपरोक्त):

"6. राज्य भी कुछ ऐसा करता है जो क्रूर नहीं तो अत्यंत कठोर जरूर है। यह उचित विज्ञापन के बिना मामूली रकम के लिए ऋणकर्ताओं की भूमि की नीलामी करता है। यदि नीलामी का विज्ञापन व्यापक रूप से प्रसारित समाचार पत्र में काफी पहले कर दिया जाए तो भूमि को उचित प्रतिफल के लिए नीलाम किया जा सकता है। राज्य आगे 10% वसूली शुल्क लेता है। इस परिदृश्य में कभी-कभी कृषि ऋण का ऋणकर्ता स्वयं को शाइलॉक (बहुवचन, एकवचन नहीं) के चंगुल में फंसा हुआ महसूस करता है।

9. यह पता लगाना अत्यंत आवश्यक है कि ऋणकर्ता की भूमि का कौन सा न्यूनतम भाग बकाया को संतुष्ट कर सकता है और केवल उतना ही भाग नीलामी के लिए रखा जाना चाहिए (देखें (2006) 3 SCC 49: AIR 2006 S.C. 1458 बालकृष्णन बनाम मलयंडी कोनार)। यह और भी आवश्यक हो जाता है जब नियम 285-B के उपरोक्त परंतुक के तहत राज्य द्वारा संपत्ति/भूमि खरीदी जाती है। राज्य से यह अपेक्षा नहीं की जाती है कि वह किसी व्यक्ति की संपत्ति को अधिग्रहित करे/खरीदे, भले ही वह बाजार मूल्य से कम के लिए चूककर्ता हो। यदि नीलामी होती है तो यह धारणा होती है कि संपत्तियां बाजार मूल्य पर बेची गई हैं। अतिरिक्त राशि (बकाया से अधिक) जिसके लिए संपत्ति की नीलामी की जाती है, भूमि के स्वामी को वापस की जानी होती है। हालाँकि, यदि राज्य उपरोक्त परंतुक के तहत संपत्ति खरीदता है तो कोई अतिरिक्त राशि नहीं होती है। तदनुसार, ऐसे मामलों में जहाँ राज्य उपरोक्त परंतुक के तहत संपत्ति खरीदता है, यह निर्धारित करना अत्यंत आवश्यक है कि नीलाम की जाने वाली संपत्ति का कौन सा न्यूनतम भाग पूरे बकाया को संतुष्ट कर सकता है।"

अस्वीकरण : - अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है | सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



(e) मोहम्मद रफीक (उपरोक्त):

"19. धारा 286 के तहत विक्रय की उद्घोषणा के लिए, कलेक्टर राजस्व नियमावली के अध्याय XV के नियमों के अनुसार गणना की गई संपत्ति की राशि और अनुमानित मूल्य का उल्लेख करेगा। कलेक्टर ने संपत्ति का अनुमानित मूल्य 7,370/- रुपये दिया है। यह केवल लगान की दर को 1000 से गुणा करके किया गया है। भूखंडों के अनुमानित मूल्य की गणना करने का उचित तरीका, निकटवर्ती भूखंडों के उसी समय के तीन विक्रय-पत्रों के अनुपात के आधार पर होना चाहिए था। जब बैंक ऋण की अदायगी के प्रयोजनों के लिए नीलामी की जा रही थी, तो अधिकारी को मूल्य का अनुमान इस प्रकार लगाना चाहिए था ताकि नीलामी से उत्पन्न होने वाली अधिकतम धनराशि प्राप्त हो सके। भूमि के मूल्यांकन की गणना जिस तरीके से की गई है, वह याचिकाकर्ता के इस आरोप को बल देती है कि ये सभी दस्तावेज बाद में केवल कमी को पूरा करने के लिए तैयार किए गए हैं जब मामला अंतिम सुनवाई के लिए आया और प्रति-शपथ पत्र की आवश्यकता थी।"

(f) रमेश कुमार और अन्य (उपरोक्त):

"20. उपरोक्त के आलोक में, ऊपर संदर्भित नियमों और प्रावधानों के तहत प्रदान किए गए प्रत्येक जेड.ए. फॉर्म की प्रभावी तामील अनिवार्य है अन्यथा प्राधिकारियों द्वारा की गई कार्रवाई अवैध, मनमानी, अन्यायपूर्ण और अनुचित होगी और कार्यवाहियों को दूषित करेगी।"

(g) मेसर्स जसवंत शुगर मिल्स लिमिटेड मलियाना, मेरठ (उपरोक्त):

"15. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता अपने इस तर्क में भी सही हैं कि याचिकाकर्ता द्वारा दाखिल आपति का निर्णय किए बिना, प्रतिवादी संख्या 1 के पास प्रश्नगत संपत्तियों की नीलामी करने का कोई क्षेत्राधिकार नहीं था। यह निर्विवाद है कि जेड.ए. फॉर्म संख्या 74 प्राप्त होने पर, याचिकाकर्ता ने दिनांक 12.04.1992 को प्रतिवादी संख्या 1 के समक्ष एक आपति दाखिल की थी, जिसका निर्णय नहीं किया गया और प्रतिवादीगण द्वारा नीलामी आयोजित की गई। न केवल याचिकाकर्ता द्वारा दाखिल आपति की प्रतिपक्षी प्रतिवादीगण द्वारा उपेक्षा की गई बल्कि इस न्यायालय द्वारा सिविल विविध रिट याचिका संख्या नील वर्ष 1992 में आदेश दिनांक 20.04.1992 द्वारा जारी निर्देश का भी उल्लंघन किया गया, जो प्रतिपक्षी प्रतिवादीगण पर समय के भीतर तामील किया गया था, कि नीलामी कार्यवाही के साथ आगे बढ़ने से पहले आपति का निर्णय किया जाए। इस संबंध में इस न्यायालय के 1996 (1) करंट सिविल केसेज 190 और श्रीमती प्रभा देवी बनाम भूप सिंह [1991 (18) A.L.R. 94] में रिपोर्ट किए गए निर्णयों का भी संदर्भ दिया जा सकता है। न केवल नीलामी इस न्यायालय द्वारा पारित आदेशों के उल्लंघन में आयोजित की गई थी बल्कि नीलामी विक्रय की पुष्टि भी अधिनियम के तहत बनाए गए नियमों के नियम 285-1 के तहत याचिकाकर्ता द्वारा दाखिल आपति का निर्णय किए बिना की गई थी, इसलिए प्रतिवादीगण द्वारा आयोजित नीलामी विक्रय अवैध और अमान्य था।"

(h) उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य (उपरोक्त):

अस्वीकरण : - अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है | सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



"10. अब हम उपरोक्त प्रावधानों की पृष्ठभूमि में प्राथमिक तर्कों की जांच करते हैं। प्रश्न यह उठता है कि क्या संपत्ति की कुर्की और विक्रय के प्रावधानों का पूरी निष्ठा से पालन किया गया था, जैसा कि ऐसे मामले में आवश्यक होगा। हम पाते हैं कि विद्वान एकल न्यायाधीश ने मामले की जांच की है और यह निष्कर्ष निकाला है कि अभिलेख पर ऐसी कोई सामग्री नहीं थी जो यह दिखाए कि उचित प्रक्रियाओं को अपनाया गया था। तथ्यों पर एक सकारात्मक निष्कर्ष निकाला गया है कि तहसीलदार या कलेक्टर ने एसपीएल पर व्यक्तिगत रूप से या पंजीकृत डाक से मांग नोटिस तामील करने का प्रयास भी नहीं किया था, जैसा कि अधिनियम की धारा 327 और नियम 246 के तहत अपेक्षित था, क्योंकि नोटिस चौकीदार पर तामील किया गया था जिसे एसपीएल का एजेंट नहीं कहा जा सकता। नियम 246 के एक नग्न पाठन से यह भी देखा जाना चाहिए कि नोटिस एजेंट पर केवल तभी तामील किया जा सकता है जब वास्तविक चूककर्ता पर तामील करना संभव न हो। वर्तमान मामले में हम पाते हैं कि वास्तविक चूककर्ता को नोटिस तामील करने का कोई भी प्रयास नहीं किया गया था और बिल्कुल प्रारंभिक चरण में ही चौकीदार पर नोटिस तामील कर दिया गया था।"

14. यह निर्विवाद है कि प्रश्नगत संपत्ति को बैंक के बकाये की वसूली के लिए शुरू की गई वसूली कार्यवाहियों में नीलामी के लिए रखा गया था और याचिकाकर्ता को उच्चतम बोलीदाता घोषित किया गया था। यह आगे स्वीकार किया गया है कि नीलामी विक्रय की विधिवत पुष्टि की गई थी, याचिकाकर्ता के पक्ष में दिनांक 26.05.1995 को एक विक्रय प्रमाण-पत्र जारी किया गया था और राजस्व अभिलेखों में उसका नाम नामांतरित कर दिया गया था। इस प्रकार, विक्रय की पुष्टि होने पर एक नीलामी क्रेता के रूप में याचिकाकर्ता के अधिकार स्थापित हो गए थे।

15. विचारणीय मुख्य प्रश्न यह है कि क्या एक पुष्टीकृत नीलामी विक्रय को पुनरीक्षण प्राधिकारी द्वारा कपट या पर्याप्त क्षति कारित करने वाली तात्त्विक अनियमितता के अभाव में, कथित मूल्य की अपर्याप्तता और व्यापक प्रचार-प्रसार की कमी के आधार पर निरस्त किया जा सकता है।

16. उत्तर प्रदेश जमींदारी उन्मूलन एवं भूमि सुधार नियमावली, 1952 का नियम 285-I यह प्रावधान करता है कि एक विक्रय को विक्रय की तारीख से 30 दिनों के भीतर तात्त्विक अनियमितता या भूल के आधार पर और केवल पर्याप्त क्षति के प्रमाण पर ही निरस्त किया जा सकता है। नियम 285-K निर्धारित अवधि की समाप्ति के बाद अनियमितता या भूल के आधार पर विक्रय को चुनौती देने को आगे वर्जित करता है, सिवाय कपट के मामलों के।

16. वर्तमान मामले में, अधीनस्थ प्राधिकारियों द्वारा कपट या दुरभिसंधि का कोई निष्कर्ष दर्ज नहीं किया गया है। विक्रय में हस्तक्षेप मुख्य रूप से इस आधार पर किया गया है कि पर्याप्त प्रचार नहीं किया गया था और संपत्ति ने कम कीमत प्राप्त की। पर्याप्त क्षति के प्रमाण के अभाव में, ऐसे आधार नियम 285-I की वैधानिक आवश्यकताओं को पूरा नहीं करते हैं।

अस्वीकरण : - अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है | सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



17. याचिकाकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने **अश्विन एस. मेहता बनाम कस्टोडियन (उपरोक्त)** के मामले में निर्णय पर सही भरोसा जताया है, जिसमें यह निर्धारित किया गया है कि एक सद्भावी नीलामी क्रेता के अधिकार सुरक्षित होते हैं और एक बार विक्रय की पुष्टि हो जाने के बाद उनमें आसानी से हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता है। **वालजी खिमजी एंड कंपनी बनाम ऑफिशियल लिक्विडेटर (उपरोक्त)** में, माननीय उच्चतम न्यायालय ने स्पष्ट रूप से यह माना है कि एक पुष्टीकृत विक्रय को केवल असाधारण परिस्थितियों जैसे कि कपट या दुरभिसंधि में ही निरस्त किया जा सकता है न कि केवल इसलिए कि एक उच्च मूल्य प्राप्त किया जा सकता था। इसी प्रकार, **केजे इंडस्ट्रीज बनाम एसन्यू ड्रम्स (उपरोक्त)** के मामले में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि न्यायालय का विक्रय एक विवशतापूर्ण विक्रय होता है; मात्र मूल्य की अपर्याप्तता विक्रय को निरस्त करने का आधार नहीं है; न्यायालय को एक व्यावहारिक दृष्टिकोण अपनाना चाहिए और एक बार विवेक का प्रयोग कर लिए जाने के बाद विक्रय को अस्थिर नहीं किया जाना चाहिए। उपरोक्त निर्णय याचिकाकर्ता के मामले का पूर्ण समर्थन करते हैं और वर्तमान मामले के तथ्यों पर सीधे लागू होते हैं।

18. आयुक्त और राजस्व परिषद ने इस धारणा पर विक्रय को निरस्त करने की कार्यवाही की है कि व्यापक प्रचार-प्रसार से उच्च बोली प्राप्त हो सकती थी। ऐसा निष्कर्ष अभिलेख पर मौजूद किसी अकाट्य सामग्री पर आधारित न होकर मात्र अनुमानों और कयासों पर आधारित है। संपत्ति के वास्तविक बाजार मूल्य को प्रदर्शित करने वाला ऐसा कोई साक्ष्य नहीं है कि प्राप्त मूल्य घोर अपर्याप्त था या प्रतिवादी संख्या 4 से 6 को कोई पर्याप्त क्षति हुई थी। इस प्रकार, अधीनस्थ प्राधिकारियों ने कानून द्वारा स्वीकृत न किए गए तरीके से क्षेत्राधिकार का प्रयोग किया है, जिससे आक्षेपित आदेश विधिक रूप से अपोषणीय हो जाते हैं।

19. प्रतिवादी संख्या 4 से 6 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा जिन निर्णयों पर भरोसा किया गया है, वे तथ्यों और कानून के आधार पर भिन्न हैं। उन मामलों में उचित नोटिस के अभाव, अनिवार्य प्रक्रिया के उल्लंघन या विक्रय के प्रारंभ से ही शून्य होने के कारण हस्तक्षेप आवश्यक था। वर्तमान मामले में ऐसी कोई आधारभूत अवैधता स्थापित नहीं की गई है। विक्रय की कार्यवाहियाँ उचित प्रक्रिया के बाद और एक लंबी अवधि में संचालित की गई थीं और प्रतिवादीगण के पास भाग लेने और आपत्तियाँ दर्ज कराने का पर्याप्त अवसर था। इसलिए, उक्त निर्णय प्रतिवादी संख्या 4 से 6 के मामले को आगे नहीं बढ़ाते हैं और वर्तमान विवाद पर लागू नहीं होते हैं।

20. उपरोक्त विवेचना के आलोक में, यह न्यायालय यह निर्धारित करता है कि आक्षेपित आदेश प्रत्यक्ष अवैधता और क्षेत्राधिकार संबंधी त्रुटि से ग्रसित हैं तथा वे विकृत और स्थापित विधिक सिद्धांतों के विपरीत हैं। याचिकाकर्ता के पक्ष में पुष्टीकृत नीलामी विक्रय को अवैध रूप से निरस्त किया गया है।

21. ऊपर दर्ज कारणों के आलोक में, रिट याचिका सफल होती है और स्वीकार की जाती है।

अस्वीकरण : - अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है | सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



22. प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा पारित आक्षेपित आदेश दिनांक 29.03.2006 तथा प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा पारित आदेश दिनांक 04.04.2001 को एतद्वारा खारिज किया जाता है।

23. याचिकाकर्ता के पक्ष में नीलामी विक्रय को, दिनांक 26.05.1995 के विक्रय प्रमाण-पत्र तथा तदनुवर्ती नामांतरण के साथ, एतद्वारा बहाल किया जाता है।

24. वाद व्यय के संबंध में कोई आदेश नहीं।

आदेश दिनांक : 19.03.2026

अस्वीकरण : - अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है | सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।