

राजस्थान उच्च न्यायालय

जयपुर बेंच

एस.बी. सिविल रिट याचिका संख्या 3479/2015

डॉ. गिरीश चंद्र चतुर्वेदी, पुत्र स्वर्गीय श्री आर.के. चतुर्वेदी, निवासी कृष्णा मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर

----याचिकाकर्ता

बनाम

1. केनरा बैंक, अरविंद मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर
2. पुनसुमी डिवाइसेस, एक साझेदारी फर्म, जिसका कारखाना हरनाथपुरा, निवारू रोड, झोटवाड़ा, जयपुर में है और कार्यालय डी-16, मीरा मार्ग, बनी पार्क, जयपुर में है।
3. श्री वी.के. भार्गव
4. श्रीमती मधु भार्गव
5. श्री पुनीत भार्गव
6. कर्नल वाई. भार्गव,
प्रतिवादी संख्या 3 से 6, निवासी डी-16, मीरा मार्ग, बनी पार्क, जयपुर
7. एम/एस तिरुपति एंटरप्राइजेज लिमिटेड, पंजीकृत कार्यालय 140, न्यू क्लॉथ मार्केट, पुर रोड, भीलवाड़ा, जरिये निदेशक श्री नरेंद्र ओझा

----उत्तरदाता

संबंधित

एस.बी. सिविल रिट याचिका संख्या 2914/2015

अजय पाल सिंह पुत्र श्री चंद्र पाल सिंह, निवासी नव सराय, नई दिल्ली।

----याचिकाकर्ता

बनाम

1. केनरा बैंक, अरविंद मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर
2. पुनसुमी डिवाइसेस, एक साझेदारी फर्म, जिसका कारखाना हरनाथपुरा, निवारू रोड, झोटवाड़ा, जयपुर में है और कार्यालय डी-16, मीरा मार्ग, बनी पार्क, जयपुर में है।
3. श्री वी.के. भार्गव
4. श्रीमती मधु भार्गव
5. श्री पुनीत भार्गव
6. कर्नल वाई. भार्गव,
प्रतिवादी संख्या 3 से 6, निवासी डी-16, मीरा मार्ग, बनी पार्क, जयपुर
7. एम/एस तिरुपति एंटरप्राइजेज लिमिटेड, पंजीकृत कार्यालय 140, न्यू क्लॉथ मार्केट, पुर रोड, भीलवाड़ा, जरिये निदेशक श्री नरेंद्र ओझा

----उत्तरदाता

याचिकाकर्ता (ओं) की ओर से : श्री आर.के. माथुर, वरिष्ठ अधिवक्ता, के साथ श्री लकी शर्मा, अधिवक्ता

उत्तरदाता (ओं) की ओर से :

माननीय श्रीमान. जस्टिस अवनीश झिंगन

आदेशसुरक्षित रखा गया

:: :: ::

16/01/2025घोषित तिथि

:: :: ::

28/01/2025

1. इस आदेश द्वारा इन दोनों रिट याचिकाओं पर निर्णय दिया जाता है क्योंकि इनमें शामिल तथ्य और मुद्दे समान हैं। ये तथ्य एस.बी. सिविल रिट याचिका संख्या 3479/2015 से लिए गए हैं।
-

2. यह याचिका दिनांक 15.10.2003, 28.11.2003 और 08.08.2014 के आदेशों को रद्द करने, वसूली अधिकारी (जिसे आगे 'आरओ' कहा जाएगा) द्वारा आपत्तियों को अस्वीकार करने, और ऋण वसूली न्यायाधिकरण, जयपुर (डीआरटी) और ऋण वसूली अपीलीय न्यायाधिकरण, नई दिल्ली (डीआरएटी) द्वारा क्रमशः अपीलों को खारिज करने की मांग करते हुए दायर की गई है। इसके अलावा, नेमी सागर कॉलोनी, बीड खातीपुरा, जयपुर (जिसे आगे 'प्लॉट' कहा जाएगा) में स्थित प्लॉट संख्या 502, 503 और 512 का खाली कब्जा सौंपने के निर्देश देने की भी मांग की गई है।

तथ्य

3. प्रासंगिक तथ्य यह है कि 25.08.1993 को याचिकाकर्ता और श्रीमती शांति भार्गव, मधु भार्गव और योगेंद्र भार्गव (जिन्हें सामूहिक रूप से आगे 'उधारकर्ता' कहा जाएगा) के बीच बिक्री के लिए एक समझौता हुआ था। प्राप्त ऋण सुविधा को सुरक्षित करने के लिए, उधारकर्ताओं ने प्रतिवादी संख्या 1-केनरा बैंक (आगे से 'बैंक') के पास भूखंडों को गिरवी रखा था। उधारकर्ताओं द्वारा वित्तीय अनुशासन बनाए रखने में विफल रहने पर, बकाया राशि की वसूली के लिए डीआरटी के समक्ष बैंक द्वारा दायर आवेदन को 11.06.2002 को अनुमति दी गई थी। याचिकाकर्ता और उधारकर्ताओं के बीच विवाद को सुलझाने के लिए याचिकाकर्ता के कहने पर शुरू की गई मध्यस्थता कार्यवाही 14.09.2002 के पारित पंचाट निर्णय पर समाप्त हुई। निष्पादन कार्यवाही बैंक द्वारा ऋण वसूली और दिवालियापन

अधिनियम, 1993 (आगे से '1993 का अधिनियम') के तहत शुरू की गई थी। भूखंडों की घोषणा के लिए बैंक के अनुरोध पर, आरओ ने 05 अगस्त, 2003 को नीलामी तय करने का आदेश पारित किया। नीलामी से एक दिन पहले याचिकाकर्ता ने आरओ के समक्ष आपत्ति दर्ज की, बिक्री के समझौते के आधार पर स्वामित्व का दावा किया और याचिकाकर्ता के पक्ष में पारित मध्यस्थता पारित पंचाट निर्णय पर भरोसा किया। आपत्तियों को 05.08.2003 के आदेश द्वारा खारिज कर दिया गया था, लेकिन बिक्री के बाद आपत्तियां उठाने की स्वतंत्रता दी गई थी। भूखंडों की नीलामी 05 और 06 अगस्त, 2003 को की गई थी। याचिकाकर्ता द्वारा 03.09.2003 को दर्ज की गई आपत्तियों को 15.10.2003 को खारिज कर दिया गया था। उधारकर्ताओं ने 17.01.2004 को याचिकाकर्ता के पक्ष में भूखंडों के लिए एक पंजीकृत बिक्री विलेख निष्पादित किया। याचिकाकर्ता की अपीलें क्रमशः दिनांक 28.11.2003 एवं 08.08.2014 को डीआरटी एवं डीआरएटी द्वारा खारिज कर दी गईं।

तर्क

4. याचिकाकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने निम्नलिखित तर्क प्रस्तुत किए:-
 - (i) याचिकाकर्ता भूखंडों का स्वामी था और ऋणदाताओं के ऋण वसूली के लिए आयोजित नीलामी गलत है।
 - (ii) आरओ ने आयकर अधिनियम, 1961 की दूसरी अनुसूची के नियम 11 के तहत जांच नहीं की थी (जिसे आगे 'दूसरी अनुसूची' कहा जाएगा)।
-

(iii) आरओ ने बिक्री को रद्द करने के लिए द्वितीय अनुसूची के नियम 60 और 61 के तहत शक्ति का प्रयोग नहीं करके गलती की।

(iv) आरओ ने सीपीसी के आदेश 21 नियम 89 और 90 के प्रावधानों के अनुसार आवेदन पर विचार नहीं किया था।

(v) गिरवी रखे गए और नीलाम किए गए भूखंडों के क्षेत्रफल में विसंगति थी।

(vi) अंत में मध्यस्थता निर्णय में उधारकर्ता को याचिकाकर्ता के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करने का निर्देश दिए जाने के बाद, न्यायालय का नियम बना दिए जाने के बाद, बैंक भूखंडों की नीलामी नहीं कर सकता था।

प्रावधान

5. सीपीसी के आदेश 21 नियम 89 और 90, 1993 के अधिनियम की धारा 29 और आयकर अधिनियम, 1961 की दूसरी अनुसूची के नियम 11, 60 और 61 को निम्नानुसार उद्धृत करना प्रासंगिक होगा: -

आदेश XXI:- डिग्री और आदेशों का निष्पादन

नियम 89. जमा पर बिक्री को अपास्त करने के लिए आवेदन।

(1) जहां अचल संपत्ति किसी डिग्री के निष्पादन में बेची गई है, बिक्री के समय या आवेदन करने के समय बेची गई संपत्ति में हित का दावा करने वाला कोई भी व्यक्ति, या ऐसे व्यक्ति के लिए या उसके हित

में कार्य करने वाला, न्यायालय में जमा करने पर बिक्री को रद्द करने के लिए आवेदन कर सकता है

(क) क्रेता को भुगतान के लिए, क्रय राशि के पांच प्रतिशत के बराबर राशि, और

(ख) डिक्रीदार को संदाय के लिए, विक्रय की उद्धोषणा में विनिर्दिष्ट वह रकम, जिसकी वसूली के लिए विक्रय का आदेश दिया गया था, उसमें से वह रकम घटा दी जाएगी, जो विक्रय की ऐसी उद्धोषणा की तारीख से डिक्रीदार द्वारा प्राप्त की गई हो।

(2) जहां कोई व्यक्ति अपनी अचल संपत्ति की बिक्री को रद्द करने के लिए नियम 90 के तहत आवेदन करता है, तो वह जब तक अपना आवेदन वापस नहीं ले लेता, इस नियम के तहत आवेदन करने या मुकदमा चलाने का हकदार नहीं होगा।

(3) इस नियम की कोई बात निर्णीत-ऋणी को ऐसे किसी दायित्व से मुक्त नहीं करेगी जो विक्रय की उद्धोषणा के अंतर्गत न आने वाले खर्चों और ब्याज के संबंध में उसके अधीन हो।

नियम 90. अनियमितता या धोखाधड़ी के आधार पर बिक्री को रद्द करने के लिए आवेदन:-

(1) जहां किसी अचल संपत्ति का विक्रय किसी डिक्री के निष्पादन में किया गया है, वहां डिक्रीधारक, या क्रेता, या कोई अन्य व्यक्ति जो आस्तियों के दर-योग्य वितरण में हिस्सा पाने का हकदार है, या जिसके हित विक्रय से प्रभावित होते हैं, विक्रय को प्रकाशन या

संचालन में किसी तात्त्विक अनियमितता या कपट के आधार पर अपास्त करने के लिए न्यायालय में आवेदन कर सकेगा।

(2) किसी विक्रय को उसके प्रकाशन या संचालन में अनियमितता या धोखाधड़ी के आधार पर तब तक अपास्त नहीं किया जाएगा, जब तक कि सिद्ध तथ्यों के आधार पर न्यायालय को यह समाधान न हो जाए कि आवेदक को ऐसी अनियमितता या धोखाधड़ी के कारण पर्याप्त क्षति हुई है।

(3) इस नियम के अधीन विक्रय को अपास्त करने के लिए कोई आवेदन किसी ऐसे आधार पर स्वीकार नहीं किया जाएगा जिसे आवेदक विक्रय की घोषणा तैयार किए जाने की तारीख को या उससे पूर्व ले सकता था।

स्पष्टीकरण- बेची गई संपत्ति की कुर्की का अभाव या उसमें त्रुटि मात्र ही इस नियम के अधीन बिक्री को अपास्त करने का आधार नहीं होगी।

1993 के अधिनियम की धारा 29:-

29. आयकर अधिनियम के कुछ प्रावधानों का लागू होना.- आयकर अधिनियम, 1961 (1961 का 43) की दूसरी और तीसरी अनुसूचियों के प्रावधान और आयकर (प्रमाणपत्र कार्यवाही) नियम, 1962, समय-समय पर लागू होते हुए, जहां तक संभव हो, आवश्यक संशोधनों के साथ लागू होंगे, मानो उक्त प्रावधान और नियम आयकर के बजाय इस अधिनियम के तहत देय ऋण की राशि को संदर्भित करते हों:

बशर्ते कि उक्त प्रावधानों और नियमों के तहत “करदाता” के लिए किसी भी संदर्भ को इस अधिनियम के तहत प्रतिवादी के लिए संदर्भ के रूप में समझा जाएगा।

आयकर अधिनियम, 1961

द्वितीय अनुसूची:- कर वसूली की प्रक्रिया:-

11.कर वसूली अधिकारी द्वारा जांच

(1) जहां किसी प्रमाणपत्र के निष्पादन में किसी संपत्ति की कुर्की या बिक्री के संबंध में कोई दावा किया जाता है या कोई आपत्ति इस आधार पर की जाती है कि ऐसी संपत्ति ऐसी कुर्की या बिक्री के लिए उत्तरदायी नहीं है, वहां कर वसूली अधिकारी दावे या आपत्ति की जांच करने की कार्यवाही करेगा :

परन्तु ऐसी कोई जांच नहीं की जाएगी जहां कर वसूली अधिकारी का यह मानना हो कि दावे या आपत्ति में जानबूझकर या अनावश्यक रूप से देरी की गई थी।

(2) जहां वह संपत्ति, जिस पर दावा या आपत्ति लागू होती है, बिक्री के लिए विज्ञापित की गई है, वहां बिक्री का आदेश देने वाला कर वसूली अधिकारी दावे या आपत्ति की जांच लंबित रहने तक उसे सुरक्षा या अन्यथा ऐसी शर्तों पर स्थगित कर सकता है, जैसा कर वसूली अधिकारी उचित समझे।

(3) दावेदार या आपत्तिकर्ता को यह दर्शाने के लिए साक्ष्य प्रस्तुत करना होगा कि-

(क) (अचल संपत्ति के मामले में) बकाया राशि का भुगतान करने के लिए इस अनुसूची के तहत जारी किए गए नोटिस की तामील की तारीख पर, या
(ख) (चल संपत्ति के मामले में) कुर्की की तारीख पर, संबंधित संपत्ति में उसका कुछ हित था, या वह उस पर काबिज था।

(4) जहां उक्त जांच के बाद कर वसूली अधिकारी का यह समाधान हो जाता है कि दावे या आपत्ति में कथित कारण से ऐसी संपत्ति उक्त तिथि को चूककर्ता या उसके लिए न्यास में किसी व्यक्ति के कब्जे में या किसी किरायेदार या उसे किराया देने वाले अन्य व्यक्ति के कब्जे में नहीं थी, या कि उक्त तिथि को चूककर्ता के कब्जे में होते हुए भी वह उसके कब्जे में थी, उसकी अपनी ओर से या उसकी अपनी संपत्ति के रूप में नहीं, बल्कि किसी अन्य व्यक्ति की ओर से या उसके लिए न्यास में, या अंशतः उसकी अपनी ओर से और अंशतः किसी अन्य व्यक्ति की ओर से, तो कर वसूली अधिकारी संपत्ति को पूर्णतः या उस सीमा तक, जैसा वह ठीक समझे, कुर्की या बिक्री से मुक्त करने का आदेश देगा।

(5) जहां कर वसूली अधिकारी का यह समाधान हो जाता है कि उक्त तिथि को संपत्ति चूककर्ता के कब्जे में उसकी अपनी संपत्ति के रूप में थी, किसी अन्य व्यक्ति के खाते में नहीं थी, या उसके लिए न्यास में किसी अन्य व्यक्ति के कब्जे में थी, या किसी किरायेदार या

उसे किराया देने वाले अन्य व्यक्ति के कब्जे में थी, तो कर वसूली अधिकारी दावे को अस्वीकार कर देगा।

(6) जहां कोई दावा या आक्षेप किया जाता है, वहां वह पक्षकार जिसके विरुद्ध आदेश दिया गया है, विवादित संपत्ति पर अपने दावे के अधिकार को सिद्ध करने के लिए सिविल न्यायालय में वाद संस्थित कर सकेगा; किन्तु ऐसे वाद के परिणाम (यदि कोई हो) के अधीन रहते हुए, कर वसूली अधिकारी का आदेश निश्चयक होगा।

नियम 60. जमा पर अचल संपत्ति की बिक्री को रद्द करने के लिए आवेदन।

(1) जहां अचल संपत्ति किसी प्रमाण पत्र के निष्पादन में बेची गई है, चूककर्ता, या कोई भी व्यक्ति जिसके हित बिक्री से प्रभावित होते हैं, बिक्री की तारीख से तीस दिनों के भीतर किसी भी समय, कर वसूली अधिकारी को आवेदन कर सकता है कि वह बिक्री को उसके जमा करने पर, रद्द कर दे,-

(क) विक्रय की घोषणा में निर्दिष्ट वह रकम, जिसकी वसूली के लिए विक्रय का आदेश दिया गया था, उस पर [प्रत्येक मास या मास के भाग के लिए एक चौथाई प्रतिशत] की दर से ब्याज सहित, जिसकी गणना विक्रय की घोषणा की तारीख से जमा किए जाने की तारीख तक की जाएगी; और

(ख) क्रेता को शास्ति के रूप में क्रय राशि के पांच प्रतिशत के बराबर, किन्तु एक रुपये से कम नहीं, राशि का भुगतान किया जाएगा।

(2) जहां कोई व्यक्ति अपनी अचल संपत्ति के विक्रय को अपास्त करने के लिए नियम 61 के अधीन आवेदन करता है, वहां वह, जब तक कि वह उस आवेदन को वापस नहीं ले लेता, इस नियम के अधीन आवेदन करने या अभियोजन चलाने का हकदार नहीं होगा।

नियम 61. नोटिस की तामील न होने या अनियमितता के आधार पर अचल संपत्ति की बिक्री को अपास्त करने के लिए आवेदन।

जहां अचल संपत्ति किसी प्रमाण पत्र के निष्पादन में बेची गई है, [ऐसा आयकर अधिकारी जिसे [प्रधान मुख्य आयुक्त या] मुख्य आयुक्त या [प्रधान आयुक्त या आयुक्त द्वारा इस संबंध में अधिकृत किया जा सकता है]

चूककर्ता, या कोई व्यक्ति जिसके हित बिक्री से प्रभावित होते हैं, बिक्री की तारीख से तीस दिन के भीतर किसी भी समय कर वसूली अधिकारी को अचल संपत्ति की बिक्री को इस आधार पर रद्द करने के लिए आवेदन कर सकता है कि चूककर्ता को इस अनुसूची द्वारा अपेक्षित बकाया राशि का भुगतान करने के लिए नोटिस नहीं दिया गया था या बिक्री को प्रकाशित करने या संचालित करने में किसी भौतिक अनियमितता के आधार पर:

यह उपबंध है कि -

(क) किसी भी बिक्री को ऐसे किसी भी आधार पर रद्द नहीं किया जाएगा जब तक कि कर वसूली अधिकारी इस बात से संतुष्ट न हो जाए कि आवेदक को सेवा न मिलने या अनियमितता के कारण पर्याप्त क्षति हुई है; और

(ख) इस नियम के अधीन चूककर्ता द्वारा किया गया आवेदन तब तक अस्वीकृत कर दिया जाएगा जब तक कि आवेदक प्रमाणपत्र के निष्पादन में उससे वसूली योग्य राशि जमा नहीं कर देता है।”

विश्लेषण

6. सीपीसी का आदेश 21 डिक्री और आदेशों के निष्पादन से संबंधित है। नियम 89 के अंतर्गत, बिक्री या आवेदन के समय बेची गई संपत्ति में हित का दावा करने वाला या ऐसे व्यक्ति के हित में कार्य करने वाला कोई भी व्यक्ति, डिक्री के निष्पादन में की गई बिक्री को रद्द करने के लिए आवेदन कर सकता है। आवेदन के लिए, क्रेता को देय क्रय राशि का 5% न्यायालय में जमा करना होगा और डिक्री धारक को बिक्री की घोषणा में निर्दिष्ट राशि का भुगतान करना होगा, जिसमें से घोषणा की तिथि से डिक्री धारक को भुगतान की गई राशि घटा दी जाएगी।

नियम 89 (2) में प्रावधान है कि यदि व्यक्ति ने बिक्री को रद्द करने के लिए नियम 90 के तहत आवेदन किया है, तो नियम 89 के तहत आवेदन पर

तब तक मुकदमा नहीं चलाया जा सकता जब तक कि नियम 90 के तहत आवेदन वापस नहीं ले लिया जाता।

नियम 89 (3) के अनुसार, निर्णय ऋणी को बिक्री की घोषणा द्वारा कवर नहीं की गई लागत और ब्याज का भुगतान करना होगा।

7. डिक्री धारक या क्रेता या परिसंपत्तियों के दर-योग्य वितरण में हिस्सेदारी का हकदार व्यक्ति या जिसके हित प्रभावित होते हैं, वह प्रकाशन या बिक्री के संचालन में भौतिक अनियमितता या धोखाधड़ी के आधार पर निष्पादन के अनुसरण में बिक्री को रद्द करने के लिए नियम 90 के तहत आवेदन कर सकता है।

नियम 90 (2) के अनुसार बिक्री को तब तक रद्द नहीं किया जाएगा जब तक कि न्यायालय इस बात से संतुष्ट न हो जाए कि अनियमितता या धोखाधड़ी से आवेदक को काफी नुकसान हुआ है।

नियम 90(3) के अनुसार, आवेदक द्वारा विक्रय की घोषणा की तिथि पर या उससे पहले जो आधार लिए जा सकते थे, उन्हें नियम 90 के अंतर्गत विक्रय को रद्द करने का आधार नहीं बनाया जा सकता। नियम का स्पष्टीकरण यह है कि विक्रय को केवल बेची गई संपत्ति की कुर्की के अभाव या उसमें दोष के आधार पर रद्द नहीं किया जाएगा।

8. 1993 के अधिनियम की धारा 29 के आधार पर आयकर अधिनियम 1961 की अनुसूची दो और तीन के प्रासंगिक प्रावधान तथा 1962 के नियम, आवश्यक संशोधन के साथ तथा यथासंभव, 1993 के अधिनियम पर लागू होते हैं।

9. द्वितीय अनुसूची के नियम 11 (1) के अनुसार पंजीकृत अभिकरण को निष्पादन में संपत्ति की कुर्की या बिक्री के संबंध में किए गए दावों या आपत्तियों की जांच करना अनिवार्य है।

परंतु के अनुसार, आर.ओ. उस आपत्ति या दावे की जांच नहीं करेगा, जिसे अनावश्यक रूप से विलंब करने के उद्देश्य से दायर किया गया माना जाता है।

नियम 11 (2) आर.ओ. को जांच लंबित रहने के दौरान उसमें उल्लिखित शर्त के अधीन बिक्री स्थगित करने का अधिकार देता है।

नियम 11 (3) आपत्तिकर्ता पर निर्दिष्ट तिथियों पर प्रश्नगत संपत्ति में हित साबित करने का दायित्व डालता है।

नियम 11(4) के तहत आर.ओ. जांच के बाद, इस बात से संतुष्ट होने पर कि संपत्ति चूककर्ता के कब्जे में नहीं थी या किसी किरायेदार या उसे किराया देने वाले अन्य व्यक्ति के कब्जे में नहीं थी या चूककर्ता द्वारा अपनी ओर से या अपनी संपत्ति के रूप में नहीं बल्कि किसी अन्य व्यक्ति के हित के रूप में उस पर कब्जा किया गया था, पूरी संपत्ति या उसके हिस्से को कुर्की से मुक्त कर देगा।

नियम 11(5) में वह स्थिति निर्धारित की गई है जहां आपत्ति स्वीकार नहीं की जाएगी।

नियम 11(6) के अनुसार, आर.ओ. का आदेश उस व्यक्ति द्वारा, जिसके विरुद्ध आदेश पारित किया गया था, संपत्ति पर अधिकार स्थापित करने के लिए दायर दीवानी मुकदमे के परिणाम के अधीन निर्णायक होगा।

10. कोई चूककर्ता या कोई व्यक्ति जिसके हित बिक्री से प्रभावित होते हैं, द्वितीय अनुसूची के नियम 60 के अंतर्गत, बिक्री के तीस दिनों के भीतर आर.ओ. को बिक्री रद्द करने के लिए आवेदन कर सकता है। आवेदन के साथ बिक्री घोषणा के अनुसार वसूली जाने वाली राशि ब्याज सहित जमा करनी होगी और क्रेता को क्रय राशि का 5% भुगतान करना होगा।

नियम 60 (2) में प्रावधान है कि नियम 61 के तहत आवेदन करने वाला व्यक्ति नियम 60 के तहत आवेदन पर तब तक मुकदमा नहीं चला सकता जब तक कि नियम 61 के तहत आवेदन वापस नहीं ले लिया जाता।

11. नियम 61 के तहत चूककर्ता या वह व्यक्ति जिसका हित निष्पादित संपत्ति की बिक्री से प्रभावित होता है, बिक्री की तारीख से तीस दिनों के भीतर बिक्री को रद्द करने की मांग कर सकता है, इस आधार पर कि बकाया भुगतान के लिए नोटिस चूककर्ता को नहीं दिया गया था या बिक्री के प्रकाशन या संचालन में भौतिक अनियमितता थी।

नियम के प्रावधान के खंड (क) में गैर-सेवा या अनियमितता के मामले में भी बिक्री को रद्द न करने का अपवाद दिया गया है, जब तक कि आरओ संतुष्ट न हो जाए कि आवेदक को पर्याप्त क्षति हुई है।

परंतुक के खंड (ख) में यह अनिवार्य किया गया है कि आवेदन को तब तक अस्वीकृत कर दिया जाएगा जब तक कि चूककर्ता द्वारा निष्पादन प्रमाण पत्र के अनुसार देय राशि जमा नहीं कर दी जाती।

निष्कर्ष

12. विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता का यह पहला तर्क कि याचिकाकर्ता भूखंडों का स्वामी था, निराधार है। स्वीकार किए गए तथ्य यह हैं कि विक्रय-अनुबंध एक अपंजीकृत दस्तावेज था; भूखंडों का कब्जा याचिकाकर्ता को नहीं सौंपा गया था और पूरी राशि का भुगतान नहीं किया गया था। याचिकाकर्ता अपंजीकृत विक्रय-अनुबंध के आधार पर भूखंडों के स्वामित्व का दावा नहीं कर सकता।

13. सर्वोच्च न्यायालय के निम्नलिखित निर्णयों को उद्धृत करना प्रासंगिक होगा। सूरज लैंप इंडस्ट्रीज (प्रा.) लिमिटेड, निदेशक बनाम हरियाणा राज्य एवं अन्य के मामले में, [(2012)1 एससीसी 656] में रिपोर्ट किया गया:-

"16. संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 54 स्पष्ट करती है कि विक्रय अनुबंध, अर्थात् विक्रय का समझौता, अपने आप में, ऐसी संपत्ति में कोई हित या भार उत्पन्न नहीं करता है। इस न्यायालय ने नरंदास करसौदास बनाम एस.ए. कामतम में यह टिप्पणी की:

“32. विक्रय अनुबंध अपने आप में संपत्ति में कोई हित या भार उत्पन्न नहीं करता है। संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 54 में यह स्पष्ट रूप से घोषित किया गया है। (देखें रामबरन प्रसाद बनाम राम मोहित हाजरा।)

विक्रय अनुबंध द्वारा सृजित व्यक्तिगत दायित्व के प्रत्ययी स्वरूप को विशिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 3 और न्यास अधिनियम की धारा 91 में मान्यता प्राप्त है। विक्रय अनुबंध द्वारा सृजित व्यक्तिगत दायित्व को संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 40 में अनुबंध से उत्पन्न दायित्व के रूप में वर्णित किया गया है और यह संपत्ति के स्वामित्व से संबद्ध है, लेकिन उसमें कोई हित या सुखाधिकार नहीं है।

33. भारत में, 'हस्तांतरण' शब्द को "अंतरण" शब्द के संदर्भ में परिभाषित किया गया है। ... संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 5 में 'अंतरण' शब्द का प्रयोग स्वामित्व हस्तांतरित करने के व्यापक अर्थ में किया गया है।

37. ... केवल अंतरण-पत्र के निष्पादन पर ही स्वामित्व एक पक्ष से दूसरे पक्ष को हस्तांतरित होता है....”

17. रामभाऊ नामदेव गजरे बनाम नारायण बापूजी धोत्रा में इस न्यायालय ने कहा: (एससीसी पृष्ठ 619, पैरा10)

“10. अधिनियम की धारा 53-ए के तहत प्रस्तावित हस्तांतरिती को प्रदान की गई सुरक्षा केवल हस्तांतरक के

विरुद्ध एक सुरक्षा कवच है। यह हस्तांतरक को प्रस्तावित हस्तांतरिती के कब्जे में बाधा डालने से वंचित करता है, जिसे ऐसे किसी समझौते के तहत कब्जा दिया गया है। इसका प्रस्तावित हस्तांतरक के स्वामित्व से कोई लेना-देना नहीं है, जो तब तक संपत्ति का पूर्ण स्वामी बना रहता है जब तक कि हस्तांतरिती के पक्ष में पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित करके उसे कानूनी रूप से हस्तांतरित नहीं कर दिया जाता। प्रस्तावित विक्रेता के विरुद्ध कब्जे की सुरक्षा के ऐसे अधिकार का प्रयोग किसी तीसरे पक्ष के विरुद्ध नहीं किया जा सकता।

18. इस प्रकार यह स्पष्ट है कि अचल संपत्ति का विक्रय द्वारा हस्तांतरण केवल हस्तांतरण विलेख (विक्रय विलेख) द्वारा ही किया जा सकता है। हस्तांतरण विलेख (विधि द्वारा अपेक्षित रूप से स्टाम्पयुक्त और पंजीकृत) के अभाव में, अचल संपत्ति में कोई अधिकार, स्वामित्व या हित हस्तांतरित नहीं किया जा सकता है।

19. कोई भी विक्रय अनुबंध (बिक्री का करार) जो पंजीकृत हस्तान्तरण विलेख (बिक्री विलेख) नहीं है, संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 54 और 55 की आवश्यकताओं को पूरा नहीं करेगा और न ही किसी अचल संपत्ति पर कोई अधिकार प्रदान करेगा और न ही कोई हित हस्तांतरित करेगा (संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 53 ए के तहत प्रदत्त सीमित अधिकार को छोड़कर)। संपत्ति अंतरण अधिनियम के अनुसार, विक्रय का कोई भी करार, चाहे वह कब्जे के साथ हो या बिना कब्जे के, हस्तान्तरण नहीं है। संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 54 के अनुसार, अचल

संपत्ति का विक्रय केवल पंजीकृत दस्तावेज़ द्वारा ही किया जा सकता है और विक्रय करार उसकी विषय-वस्तु पर कोई हित या भार उत्पन्न नहीं करता है।

इंडियन ओवरसीज बैंक बनाम एम.ए.एस. सुब्रमण्यन एवं अन्य के मामले में सिविल अपील संख्या 282-283/2025 में दिनांक 07.01.2025 को निम्नानुसार निर्णय दिया गया:-

"6. यह सर्वविदित है कि किसी अचल संपत्ति के संबंध में विक्रय-समझौते से क्रेता के पक्ष में स्वामित्व का हस्तांतरण नहीं होता। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 54 के अनुसार, विक्रय-समझौते से संपत्ति में कोई हित उत्पन्न नहीं होता। 100/- रुपये (एक सौ रुपये) से अधिक मूल्य की अचल संपत्ति को बेचने का एकमात्र तरीका भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 के अनुसार विधिवत पंजीकृत विक्रय विलेख है।

संजय शर्मा बनाम कोटक महिंद्रा बैंक लिमिटेड एवं अन्य के मामले में सिविल अपील संख्या 14282/2024 में 10.12.2024 को निर्णय निम्नानुसार हुआ:-

"27. संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 54, "विक्रय" को एक ऐसी कीमत के बदले में स्वामित्व के हस्तांतरण के रूप में परिभाषित करती है जो या तो चुकाई जाती है, वादा की जाती है, या आंशिक रूप से चुकाई जाती है और आंशिक रूप से वादा की जाती है। यह प्रावधान आगे बिक्री के तरीके का वर्णन करता है। यह निर्धारित करता है कि, सौ

रुपये या उससे अधिक मूल्य की मूर्त अचल संपत्ति के मामले में, हस्तांतरण केवल एक पंजीकृत दस्तावेज के माध्यम से ही किया जा सकता है। "केवल" शब्द का प्रयोग यह दर्शाता है कि सौ रुपये या उससे अधिक मूल्य की मूर्त अचल संपत्ति के लिए, बिक्री तभी वैध होती है जब वह एक पंजीकृत दस्तावेज के माध्यम से निष्पादित की जाती है। जहाँ विक्रय विलेख के लिए पंजीकरण आवश्यक है, वहाँ स्वामित्व तब तक हस्तांतरित नहीं होता जब तक कि विलेख पंजीकृत न हो जाए, भले ही कब्ज़ा हस्तांतरित कर दिया गया हो, और ऐसे पंजीकरण के बिना प्रतिफल का भुगतान किया गया हो। किसी अचल संपत्ति के विक्रय विलेख का पंजीकरण हस्तांतरण को पूर्ण और मान्य करने के लिए आवश्यक है। पंजीकरण होने तक, स्वामित्व हस्तांतरित नहीं होता है।"

(बल दिया गया)

14. दूसरा तर्क यह है कि आरओ ने द्वितीय अनुसूची के नियम 11 के अनुसार जाँच नहीं की थी, जो अस्वीकार किए जाने योग्य है। नियम 11 के तहत इस आपत्ति पर जाँच आवश्यक थी कि विचाराधीन संपत्ति कुर्क या बेची नहीं जा सकती। ऋणदाता द्वारा प्राप्त ऋण सुविधा की सुरक्षा के लिए भूखंड गिरवी रखे गए थे। ऋणदाता द्वारा बंधक को चुनौती नहीं दी गई थी और याचिकाकर्ता, एक अपंजीकृत विक्रय समझौते के आधार पर, बंधक को चुनौती नहीं दे सकता था। ऋण वसूली अधिकरण द्वारा बैंक के पक्ष में 11.06.2002 को वसूली प्रमाणपत्र जारी

किया गया था। जब वसूली प्रमाणपत्र या भूखंडों के गिरवी रखने को कोई चुनौती नहीं दी गई थी, तो नियम 11 लागू करने का कोई कारण नहीं था।

15. द्वितीय अनुसूची के नियम 60 और 61 पर निर्भर रहने से याचिकाकर्ता का मामला मजबूत नहीं होता। नियम 60 के तहत विक्रय प्रमाणपत्र को रद्द करना उपनियम (1) के खंड (क) और (ख) में निर्धारित दो शर्तों के अधीन था, अर्थात् विक्रय घोषणा की राशि जमा करना और क्रेता को 5% जुर्माना देना, और याचिकाकर्ता द्वारा इन शर्तों का पालन नहीं किया गया।

16. नियम 61 के तहत बिक्री को रद्द करने का आधार यह हो सकता है कि (i) बकाया राशि का भुगतान करने के लिए चूककर्ताओं को नोटिस नहीं दिया गया या (ii) बिक्री के प्रकाशन या संचालन में कोई भौतिक अनियमितता हुई। चूककर्ता को नोटिस देने का मुद्दा नहीं उठाया गया है। दूसरे तर्क के संदर्भ में, तीन अधिकारियों ने वर्तमान निष्कर्षों पर सही ढंग से दर्ज किया है कि केवल स्पष्ट बयान दिए गए थे कि नीलामी ठीक से नहीं की गई थी, लेकिन बिक्री में अनियमितता को प्रथम दृष्टया प्रमाणित करने के लिए कोई भी सामग्री प्रस्तुत नहीं की गई थी।

17. दूसरा दृष्टिकोण यह है कि नियम 61 के प्रावधान के खंड (बी) के अनुसार आवेदन को तब तक अस्वीकृत कर दिया जाएगा जब तक कि निष्पादन प्रमाण

पत्र के अनुसार वसूली योग्य राशि जमा नहीं कर दी जाती है, जबकि याचिकाकर्ता द्वारा ऐसी कोई जमा नहीं की गई थी।

18. सीपीसी के आदेश 21 नियम 89 और 90 के प्रावधान दूसरी अनुसूची के नियम 60 और 61 के अनुरूप हैं। दूसरी अनुसूची के नियम 60 और 61 के संबंध में ऊपर उल्लिखित कारणों के मद्देनजर, सीपीसी के आदेश 21 नियम 89 और 90 पर भरोसा करना अस्वीकार करने योग्य है।

19. अपीलीय प्राधिकारियों द्वारा उठाए गए तथ्यात्मक मुद्दे पर विस्तार से विचार किया गया है कि गिरवी रखे गए भूखंडों और बेचे गए भूखंडों के क्षेत्रफल में विसंगति थी। दर्ज निष्कर्ष यह है कि गिरवी रखे गए भूखंडों और बेचे गए भूखंडों का क्षेत्रफल समान था। किसी भी तथ्यात्मक त्रुटि और विकृतता के अभाव में, दर्ज तथ्यात्मक निष्कर्ष में किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

20. मध्यस्थता निर्णय पर भरोसा करके यह तर्क देना कि न्यायालय के आदेश के बाद बिक्री नहीं की जा सकती थी, निराधार है। बैंक मध्यस्थता कार्यवाही में पक्ष नहीं था। भूखंड बैंक के पास गिरवी रखे गए थे। गिरवी रखे गए भूखंड पर बैंक का अधिकार न तो विक्रय समझौते से प्राप्त है और न ही बैंक की स्थिति याचिकाकर्ता के समान है। **चेरन प्रॉपर्टीज लिमिटेड बनाम कस्तूरी एंड संस लिमिटेड एवं अन्य (2018) 16 एससीसी 413** में दिए गए मामले में सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय का संदर्भ दिया गया है:-

20. xxx xxx xxx

मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 की धारा 35 यह निर्धारित करती है कि एक मध्यस्थ निर्णय "अंतिम होगा और पक्षकारों और उनके अंतर्गत दावा करने वाले व्यक्तियों पर क्रमशः बाध्यकारी होगा"। 'दावा करने' की अभिव्यक्ति, अपने सामान्य अर्थ में, अधिकार के स्रोत की ओर ध्यान आकर्षित करती है। इस अभिव्यक्ति में हित के हस्तांतरण और समनुदेशन के मामले शामिल हैं (पी. रामनाथ अय्यर द्वारा उन्नत विधि शब्दकोश 15.) धारा 35 में "उनके अंतर्गत दावा करने वाले व्यक्ति" की अभिव्यक्ति उन लोगों के दायरे को विस्तृत करती है जिन्हें मध्यस्थ निर्णय बाध्य करता है। यह न केवल पक्षकारों तक, बल्कि उनके अंतर्गत दावा करने वालों तक भी पहुँचकर ऐसा करता है। "उनके अंतर्गत दावा करने वाले व्यक्ति" की अभिव्यक्ति इस सिद्धांत की विधायी मान्यता है कि पक्षों के अलावा, एक मध्यस्थ निर्णय प्रत्येक व्यक्ति को बाध्य करता है जिसकी क्षमता या स्थिति कार्यवाही के एक पक्षकार से प्राप्त होती है और उसी के समान है। किसी पक्षकार से अपनी क्षमता प्राप्त करने और कार्यवाही के एक पक्षकार के समान स्थिति में होने के कारण, वह व्यक्ति इसके अंतर्गत दावा करने वाले व्यक्ति को बाध्य करता है। ऐसे प्रत्येक मामले में मुद्दा यह है कि क्या वह व्यक्ति जिसके विरुद्ध मध्यस्थता निर्णय को लागू करने की मांग की जा रही है, वह ऐसा व्यक्ति है जो समझौते के किसी पक्ष के तहत दावा करता है।"

21. यह ध्यान देने योग्य है कि मध्यस्थ की नियुक्ति से पहले बैंक ने डीआरटी के समक्ष एक मूल आवेदन दायर किया था। मध्यस्थता कार्यवाही में यह खुलासा नहीं किया गया था कि भूखंड पहले से ही बैंक के पास बंधक थे और बैंक द्वारा शुरू की गई कार्यवाही के अनुसरण में वसूली प्रमाणपत्र जारी किया गया था। मध्यस्थता कार्यवाही में प्रासंगिक तथ्यों को छिपाया गया था। विक्रय समझौते के विशिष्ट निष्पादन की कार्यवाही आठ वर्ष बाद शुरू की गई थी। अगस्त, 2003 में भूखंडों की नीलामी होने और नीलामी क्रेता के पक्ष में विक्रय प्रमाणपत्र जारी होने के बाद, उधारकर्ता ने 17.01.2004 को याचिकाकर्ता के पक्ष में पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित किया।

22. उपरोक्त चर्चाओं के मद्देनजर, रिट याचिकाएँ खारिज की जाती हैं।

(अवनीश झिंगन), जे

हिमांशु सोनी/चंदन/1-2

रिजर्व

रिपोर्ट योग्य:- हाँ

"अस्वीकरण- इस निर्णय का अनुवाद स्थानीय भाषा में किया जा रहा है, एवं इसका प्रयोग केवल पक्षकार इसको समझने के लिए उनकी भाषा में कर सकेंगे एवं यह किसी अन्य प्रयोजन में काम नहीं ली जायेगी। सभी अधिकारिक एवं व्यवहारिक उद्देश्यों के लिए उक्त निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही विश्वसनीय माना जायेगा एवं निष्पादन एवं क्रियान्वयन में भी उसी को उपयोग में लिया जायेगा।"



Tarun Mehra

Advocate
