

रोसालीवी

बनाम

ताइको बैंक और अन्य

23 जनवरी, 2007

[न्यायमूर्ति एस.बी. सिन्हा और मार्कण्डेय काटजू, जे. जे.]

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908:

आदेश 21 नियम 84-खरीदार द्वारा जमा-अचल संपत्ति-की नीलामी बिक्री -खरीद राशि का 25 प्रतिशत तत्काल जमा- चूक पर परिणाम- सबसे अधिक बोली लगाने वाले को नीलामी में बेची गई अचल संपत्ति- जैसा कि उक्त बिक्री शाम लगभग 4 बजे की गई थी और इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि उस समय बैंक बंद थे, अदालत ने नीलामी खरीदार को अगले दिन तक बिक्री राशि का 25 प्रतिशत जमा करने का निर्देश दिया- नीलामी खरीदार ने अगले दिन उक्त राशि जमा की और आदेश 21 नियम 85 के शर्तानुसार निर्धारित समय के भीतर पूरी खरीद राशि भी जमा कर दी- हालांकि, निष्पादन न्यायालय ने नीलामी बिक्री को इस आधार पर दरकिनार कर दिया कि खरीद राशि का 25 प्रतिशत नीलामी बिक्री के दिन जमा नहीं किया गया था और नीलामी बिक्री की पुष्टि 30 दिनों की समाप्ति से पहले की गई थी, उच्च न्यायालय ने उक्त निर्णय की पुष्टि की: जिसकी शुद्धता- निर्धारित किया गया एक दी गई स्थिति में, "तुरंत"

शब्द का अर्थ "उचित समय के भीतर" हो सकता है- जहां कोई कार्य उचित समय के भीतर किया जाना है, तो यह तुरंत किया जाना चाहिए- नीलामी खरीदार नीलामी बिक्री के उसी दिन खरीद राशि का 25 प्रतिशत जमा नहीं कर सका क्योंकि उस समय बैंक बंद थे इसलिए, अगले दिन खरीद राशि का 25 प्रतिशत जमा करने से नीलामी बिक्री शून्य नहीं हो जाती है:- नीलामी बिक्री को केवल इसलिए अलग नहीं रखा जा सकता है क्योंकि बोली की स्वीकृति की तारीख से 30 दिनों की अवधि के भीतर इसकी पुष्टि की गई थी।

संविधियों का निर्वचन:-

निर्माण के सिद्धांत-शाब्दिक नियम-निर्धारित किया गया जहाँ शाब्दिक अर्थ विसंगति और बेतुकेपन की ओर ले जाता है, वहाँ इससे बचना चाहिए-कुछ मामलों में व्यावहारिक बुद्धि के निर्माण का सहारा लिया जाना चाहिए।

शब्द और वाक्यांश:-

"तत्काल "- अर्थ - आदेश 21 नियम 84 सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के संदर्भ में

सिद्धांत:-

"एक्टस क्यूरी नेमेनेम ग्रेवबिट "और" लेक्स नॉन कोजिट ऐड" इम्पॉसिबिलिया "-- का अर्थ-समझाया गया।

एक 'एम' ने प्रतिवादी संख्या 2 के खिलाफ कुछ राशि जो की उसे देय थी और उस देय राशि की वसूली के लिए मुकदमा दायर किया। मुकदमा चलाया गया और डिक्री को निष्पादन के लिए स्थानांतरित कर दिया गया। मुकदमे की संपत्ति की बिक्री की घोषणा को जारी किया गया था जिसके बाद नीलामी की गई थी। उक्त नीलामी बिक्री में एक 'एमएच' सबसे अधिक बोली लगाने वाला था। चूंकि उक्त बिक्री शाम लगभग 4 बजे आयोजित की गई थी और इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि उस समय बैंक बंद थे, अदालत ने नीलामी खरीदार को अगले दिन तक बिक्री राशि का 25 प्रतिशत जमा करने का निर्देश दिया। नीलामी खरीदार ने अगले दिन बिक्री राशि का 25 प्रतिशत जमा किया और बाद में शेष राशि जमा की।

इसी बीच, प्रत्यर्थी संख्या 3 ने प्रत्यर्थी संख्या 2 के विरुद्ध उसी सम्पत्ति के अनुबंध बाबत विनिर्दिष्ट अनुपालना का वाद प्रस्तुत किया और उक्त सम्पत्ति के लिए एक निश्चित राशि का भुगतान अग्रिम रूप से किया जाना जाहिर किया गया। वाद में डिक्री पारित की गई और इसके विरुद्ध दायर अपील को खारिज कर दिया गया।

नीलामी बिक्री की पुष्टि होने के बाद, प्रत्यर्थी संख्या 3 ने सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश XXI नियम 97 के तहत आवेदन प्रस्तुत किया। नीलामी बिक्री की पुष्टि की गई और नीलामी खरीदार को बिक्री

प्रमाण पत्र जारी करने का निर्देश दिया गया। एक स्टाम्प पेपर पर बिक्री प्रमाण पत्र, जो इस बीच प्रस्तुत किया गया था, अदालत द्वारा जारी किया गया था।

नीलामी खरीदार के पति ने उक्त सम्पत्ति में अपने अधिकार, स्वतंत्र और हित को अपीलान्त के पक्ष में बिक्री के पंजीकृत विलेख के द्वारा अंतरित कर दिया। लेकिन अपीलार्थी को उक्त निष्पादन कार्यवाही में एक पक्षकार के रूप में शामिल नहीं किया गया था। हालाँकि, प्रत्यर्थी संख्या 3 ने अपने पक्ष में उक्त संपत्ति के कब्जे के वितरण का वारंट प्राप्त कर लिया था।

अपीलार्थी ने उक्त कब्जे की डिलेवरी वारंट के तहत कब्जा लेने में बाधा डाली और अंततः संहिता के आदेश XXI नियम 97, 98, 100 और 101 के तहत एक आवेदन दायर किया गया। प्रत्यर्थी संख्या 3 द्वारा दायर आपत्ति से यह पता चला कि नीलामी बिक्री को कथित रूप से डिक्री धारक के कहने पर इस आधार पर अलग कर दिया गया था कि बिक्री अमान्य थी क्योंकि इसकी पुष्टि बोली और अन्य पक्षकारों की स्वीकृति की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति से पहले की गई थी।

उच्च न्यायालय ने अपीलार्थी द्वारा दायर पुनरीक्षण आवेदन को इस आधार पर खारिज कर दिया कि इस आधार पर कि बोली राशि का 25 प्रतिशत तुरंत जमा नहीं किया गया था जैसा कि संहिता के आदेश XXI

नियम 84 में अनिवार्य था और इसलिए, नीलामी बिक्री कानून में खराब थी। इसलिए यह अपील प्रस्तुत हुई।

न्यायालय के समक्ष निम्नलिखित प्रश्न उत्पन्न हुए:-

1. इस मामले के विशिष्ट तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश XXI नियम 84 में आने वाले "तुरंत" शब्द का क्या अर्थ होगा?

2. क्या बिक्री केवल इसलिए अमान्य थी क्योंकि इसकी पुष्टि 30 दिनों की अवधि की समाप्ति पहले हो चुकी थी?

अपील को स्वीकार करते हुए इस न्यायालय द्वारा अभिनिर्धारित किया -

1. इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि, अपीलार्थी ने स्पष्ट किया था कि उसके पूर्ववर्ती के द्वारा खुद को खरीदार घोषित करने के तुरंत बाद ब्याज राशि का 25 प्रतिशत जमा करना संभव नहीं था, क्योंकि उस समय बैंक बंद थे और इसके अलावा इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि संभवतः न्यायालय ने भी इसी दृष्टिकोण के साथ नीलामी खरीदार को अगली तारीख को नीलामी राशि जमा करने का निर्देश दिया था जिससे कानून की आवश्यकताएं पूरी होती। [पैरा 22] [1179-सी-डी]

2.1. यह एक कानून की व्याख्या का एक अच्छी तरह से स्थापित सिद्धांत है कि जहाँ शाब्दिक अर्थ विसंगति और बेतुकेपन की ओर ले जाता है, वहाँ इससे बचना चाहिए। [पैरा 23] [1179-डी-ई]

रघुनाथ राय बरेजा बनाम पंजाब नेशनल बैंक, [2006] 13 स्केल 511, पर भरोसा किया।

2.2. यह समान रूप से अच्छी तरह से तय है कि यह निर्धारित किया जाना चाहिए कि संसद इरादा उचित कानून विरचित करने का था जब तक कि अधिनियम के सादे अर्थ से कोई भिन्न निष्कर्ष न निकलता हो। यह टिप्पणी है कि संबंधियों को उचित रूप से ही पढ़ा जाना चाहिए। [पैरा 24] [1179-ई-एफ]

अशोक लंका बनाम ऋषि दीक्षित, [2005] 5 एससीसी 698; ललित मोहन पांडे, [2007] 1 एस. सी. आर. (2004) 6 एस. सी. सी. 626 और हिमाचल प्रदेश राज्य बनाम सुरिंदर सिंह बनोल्टा, [2006] 12 स्केल 571, पर भरोसा किया।

3. यह अदालत का कर्तव्य है कि वह एक ऐसे निर्माण को स्वीकार करे जो कानून के उद्देश्य को बढ़ावा देता हो। [पैरा 27] [1180-ए]

संजय दत्त बनाम राज्य ने सी. बी. आई. के माध्यम से, [1994] 5 एस. सी. सी. 410 पर भरोसा किया।

4. यह कानून का एक सुव्यवस्थित सिद्धांत है कि व्यवहारिक बुद्धि के निर्माण का सहारा कुछ मामलों में लिया जाना चाहिए। [पैरा 28] [1180-बी]

बॉम्बे डाइंग एंड एम. एफ. जी. कं. लिमिटेड (3) बनाम बॉम्बे एनवायरनमेंट एक्शन समूह, [2006] 3 एस. सी. सी. 434, संदर्भित।

हैल्सबरीज़ लॉज़ ऑफ़ इंग्लैंड 4थ एडन, खण्ड. 44 (1) (पुनर्मुद्रण), पारस 1392, 1377 और 1480, संदर्भित।

5. निर्वचनों के सिद्धांतों को लागू करते समय, अदालतों को कानून के निम्नलिखित दो सुस्थापित सिद्धांतों को भी ध्यान में रखना आवश्यक है: [पैरा 31] [1181-डी]

(क) एक्टस क्यूरी नेमिम ग्रेवबिट (न्यायालय का कार्य किसी भी व्यक्ति के विरुद्ध कोई पूर्वाग्रह नहीं करेगा)

सत्यव्रत विश्वास बनाम कल्याण कुमार किस्कु, [1994] 2 एस. सी. सी. 266, रामचंद्र सिंह बनाम। सावित्री देवी, [2003] 8 एस. सी. सी. 319, भारतीय क्रिकेट कंट्रोल बोर्ड बनाम नेताजी क्रिकेट क्लब, [2005] 4 एस. सी. सी. 741 और भारत संघ बनाम प्रमोद गुप्ता, [2005] [12 एस. सी. सी. 1, पर भरोसा किया।

(बी) लेक्स नॉन कोजिट एड इम्पॉसिबिलिया (कानून किसी भी व्यक्ति को ऐसा कृत्य करने के लिए, जो वह व्यक्ति संभवतः नहीं कर सकता, मजबूर नहीं करता।

रामचंद्र सिंह बनाम सावित्री देवी, [2003] 8 एससीसी 319, बोर्ड ऑफ भारत में क्रिकेट के लिए नियंत्रण बनाम नेताजी क्रिकेट क्लब, [2005] 4 एस. सी. सी. 741, पर निर्भर था।

6.1. आदेश XXI नियम 84 सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 में आने वाला शब्द "तुरंत" का अर्थ उपरोक्त सिद्धांतों को ध्यान में रखते हुए किया जाना चाहिए। इस शब्द के दो अर्थ हैं। एक, जो कारण और प्रभाव के संबंध की ओर संकेत करता है और दूसरा, दो घटनाओं के बीच समय की अनुपस्थिति की ओर संकेत करता है। पहले अर्थ में, इसका अर्थ "मध्यस्थता" के विपरीत, किसी भी चीज़ के हस्तक्षेप के बिना, निकटता से है। दूसरे अर्थ में, इसका अर्थ तत्काल है। [पैरा 32] [1181-जी-एच]

6.2. अतः "तत्काल" शब्द का अर्थ किसी मामले की परिस्थितियों पर विचार करते हुए उचित गति से लगाया जाना चाहिए। [पैरा 33] [1182-ए]

हैल्सबरीज़ लॉज़ ऑफ़ इंग्लैंड, चौथा संस्करण, वॉल्यूम 23, पारस 1618, पृ. 1178, संदर्भित किया गया।



7. किसी दी गई स्थिति में, "तुरंत" शब्द का अर्थ हो सकता है "एक उचित समय के भीतर", जहाँ कोई कार्य उचित समय के भीतर किया जाना है, वह तुरंत किया जाना चाहिए। [पैरा 34] [1182-बी]

बॉम्बे डाइंग एंड एम. एफ. जी. कं. लिमिटेड (3) बनाम बॉम्बे एनवायरनमेंट एक्शन समूह, [2006] 3 एस. सी. सी. 434, के. एस. मुथु बनाम टी. गोविंदराजुलु, [2000] 4 स्केल 175 और डव इन्वेस्टमेंट्स प्राइवेट लिमिटेड। लिमिटेड वी. गुजरात औद्योगिक आईएनवी निगम लिमिटेड, [2006] 2 एस. सी. सी. 619, पर निर्भर था।

एम. एस. गंगाविशन हीरालाल बनाम। एम/एस। गोपाल दिगंबर जैन, आकाशवाणी (1980) एम. पी. 119, केशव एस. जामखंडी बनाम। रामचंद्र एस. जामखंडी, आकाशवाणी (1981) कर। 97, रामनारायण बनाम एम. पी. राज्य, ए. आई. आर. (1962) एम. पी. 93, का उल्लेख किया गया।

आर. वी. कर निरीक्षक, [1971] 3 सभी ई. आर. 394 और आर. वी. एच. यू. निरीक्षक करों का, [1972] 1 सभी ई. आर. 545, संदर्भित।

सांविधिक निर्माण पैरा 271 पर क्रॉफर्ड, पी। 539, संदर्भित किया गया।

7.2. इसलिए, उच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित करना सही नहीं था कि मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, आदेश XXI नियम 84 के प्रावधानों का पालन नहीं किया गया था। [पैरा 39] [1183-सी]

दक्षिणानी बनाम शाखा प्रबंधक एच. आर., 1997 कर. 1940, संदर्भित किया गया।

8. इस प्रश्न पर विचार करने की दृष्टि से कि क्या उसका इरादा था किसी कानून या न्यायालय के आदेश के प्रावधानों का पालन करना था, उसका आचरण प्रासंगिक है। यदि कोई अदालत के आदेश का पालन करने का इरादा रखता है लेकिन आकस्मिक परिस्थितियों कारण, वह ऐसा करने की स्थिति में नहीं है, तो ऐसे मामलों में कानून की कठोरतम पालना नहीं माना जाएगी। [पैरा 41] [1183-जी-एच]

9.1. न्यायालय के आदेश और अपीलार्थी द्वारा बताये गये अन्य परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए उसके पूर्ववर्ती की बोली की स्वीकृति पर बोली राशि का 25 प्रतिशत जमा करने में सक्षम नहीं होने के कारण नीलामी बिक्री अमान्य, जैसा कि उच्च न्यायालय ने राय दी थी, नहीं हो सकती। [पैरा 42] [1184-ए]

9.2. नीलामी खरीदार ने खरीद की पूरी राशि संहिता के आदेश XXI नियम 85 के अनुसार निर्धारित समय के भीतर जमा कर दी थी। [पैरा 43] [1184-बी]

10. किन परिस्थितियों में डिक्री धारक ने बिक्री को अलग रखने के लिए आवेदन स्वयं दायर किया है ज्ञात नहीं। केवल इसलिए कि बोली की स्वीकृति की तारीख से 30 दिनों की अवधि के भीतर बिक्री की पुष्टि की

गई थी, 8 साल के बाद बिक्री को अलग करने के लिए निर्णायक नहीं था।

[पैरा 44] [1184-सी]

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णय: सिविल अपील सं. 6129/2000

कर्नाटक उच्च न्यायालय, बेंगलोर के अंतिम निर्णय और आदेश दिनांक 8.1.1999 से सी.आर.पी. सं. 3528/1998 से।

टी. एल. विश्वनाथ अय्यर, वरिष्ठ अधिवक्ता, एस. एन. भट, एन. पी. एस. पंवार और डी. पी. चतुर्वेदी अपीलार्थी के लिए।

एस. एस. जवाली, वरिष्ठ अधिवक्ता, उत्तरदाताओं के लिए पी. आर. रामासेश।

न्यायालय का निर्णय न्यायमूर्ति एस. बी. सिन्हा द्वारा सुनाया गया

1. कर्नाटक उच्च न्यायालय बेंगलोर के द्वारा पारित एक निर्णय और आदेश दिनांक 8.01.1999 सी. आर. पी. सं. 3528/1998 हमारे समक्ष विचारधीन है जो निम्नलिखित तथ्यात्मक परिदृश्य में उत्पन्न होता है।

2. मैसर्स नेल्लई लघु माचिस उत्पादक सेवा औद्योगिक सहकारी समिति सोसायटी लिमिटेड ने तमिलनाडु राज्य में प्रधान न्यायाधीश के न्यायालय में प्रत्यर्थी संख्या 2 एन. धर्मराज के विरुद्ध कुछ देय और देय राशि की वसूली के लिए मुकदमा दायर किया। उक्त मुकदमा तय किया गया था। उक्त डिक्री को निष्पादन के लिए सिटी सिविल जज, बेंगलोर के

न्यायालय में स्थानांतरित कर दिया गया था। मामला अंततः 17 वीं अतिरिक्त सिटी सिविल जज, बेंगलोर के न्यायालय में स्थानांतरित कर दिया गया था।

3.अचल संपत्ति की बिक्री की घोषणा संख्या 1138/8, II मेन रोड, विजयनगर, बेंगलोर को 21.10.1988 पर जारी किया गया था, जिसके बाद नीलामी बिक्री आयोजित की गई थी। उक्त नीलामी बिक्री में श्रीमती. महादेवी एस. हवन्नावर 3,25,000 रुपये की बोली लगाकर सबसे अधिक बोली लगाने वाली बन गईं। उक्त सौदे को विद्वान निष्पादन न्यायालय द्वारा 26.10.1988 पर स्वीकार कर लिया गया था। यह कहा गया है कि उक्त बिक्री उक्त तिथि को शाम लगभग 4 बजे आयोजित की गई थी और इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि उस समय बैंक बंद थे, अदालत ने नीलामी खरीदार को अगले दिन तक निम्नलिखित शब्दों में राशि जमा करने का निर्देश दिया

"बिक्री घोषणा और वारंट मौके पर जारी नहीं किए गए।

टीआरडी फाइल बोलीदाता के लिए वकालात स्वीकार कर लिया गया (एस. आई. सी.), कल तक बिक्री राशि का 25 प्रतिशत जमा करने की अनुमति दी गई। संपत्ति बोझ से मुक्त है क्योंकि यह 11.11 द्वारा विचार संतुलन के लिए खड़ा है।"

4. यह विवाद में नहीं है कि उक्त निर्देश के अनुसरण में या आगे बढ़कर नीलामी खरीदार ने बिक्री का 25 प्रतिशत राशि दिनांक 27.10.1988 जमा की और शेष राशि दिनांक 11.11.1988 को जमा करें।

5. श्रीमती लीलावती प्रत्यर्थी संख्या 3, ने अतिरिक्त सिटी सिविल जज बेंगलोर के न्यायालय में मूल वाद संख्या 2493/1981 दिनांक 17.08.1981 को प्रत्यर्थी संख्या 2 के विरुद्ध उसी सम्पत्ति के संबंध में संविधा की विनिर्दिष्ट अनुपालना बाबत दायर कर दिया जिसमें यह कहा गया था कि उक्त सम्पत्ति के बाबत 1,05,000 रुपये की राशि का अग्रिम भुगतान कर दिया था। उक्त वाद सिविल जज द्वारा दिनांक 20.04.1985 को निर्णय एवं आदेश द्वारा डिक्री किया गया। उच्च न्यायालय के समक्ष इसके विरुद्ध एक अपील दायर की गई थी जो दिनांक 6/8.03.1996 के आदेश द्वारा खारिज कर दी गई थी।

6. नीलामी बिक्री की पुष्टि होने के बाद, ऐसा प्रतीत होता है कि प्रतिवादी संख्या 3 ने नागरिक प्रक्रिया संहिता (संहिता) के आदेश XXI नियम 97 के तहत एक आवेदन दायर किया है। यह विवाद में नहीं है कि दिनांक 11.11.1988 के एक आदेश द्वारा चूंकि कोई आपत्ति दर्ज नहीं की गई थी और पूरी राशि जमा कर दी गई थी, बिक्री की पुष्टि की गई थी और नीलामी क्रेता को बिक्री प्रमाण पत्र जारी करने का निर्देश दिया गया

था। स्टाम्प पेपर पर बिक्री प्रमाणपत्र, जो इस बीच प्रस्तुत किया गया था, न्यायालय द्वारा 17.11.1988 को जारी किया गया था।

7. यह भी कहा गया है कि संबंधित संपत्ति बेंगलुरु विकास प्राधिकरण द्वारा मूल मालिक को आवंटित की गई थी। बेंगलोर विकास प्राधिकरण ने दिनांक 16.01.1990 के एक पंजीकृत विक्रय विलेख द्वारा संपत्ति को नीलामी क्रेता श्रीमती के पति श्री संगमेश जी. हन्नावर के पक्ष में हस्तांतरित कर दिया। महादेवी एस. हवन्नावर की इसी बीच मृत्यु हो गयी थी।

8. 5.02.1992 को या उसके आसपास, उक्त श्री संगमेश जी. हन्नावर ने दिनांक 5.02.1992 के एक पंजीकृत बिक्री विलेख के अनुसार उक्त संपत्ति में अपना अधिकार, शीर्षक और हित अपीलकर्ता के पक्ष में स्थानांतरित कर दिया।

9. यह तर्क दिया गया है कि अपीलकर्ता ने मौजूदा भूतल के नवीनीकरण और पहली मंजिल के निर्माण के लिए उपयुक्त प्राधिकारी से लाइसेंस प्राप्त किया था और इस संबंध में मंजूरी देने के बाद रुपये की लागत पर निर्माण किया था। अतः 8,00,000/- रु. ऐसा कहा जाता है कि वह वहीं रहता था।

10. यहां अपीलकर्ता को उक्त निष्पादन कार्यवाही में एक पक्ष के रूप में शामिल नहीं किया गया था। हालाँकि, प्रतिवादी नंबर 3 ने अपने

पक्ष में पारित विशिष्ट प्रदर्शन के डिक्री के निष्पादन में उक्त संपत्ति के कब्जे की डिलीवरी का वारंट प्राप्त किया। 01.08.1998 को या उसके आसपास, अपीलकर्ता ने कब्जा वितरण के उक्त वारंट के अनुसार कब्जा लेने में बाधा डाली और अंततः संहिता के आदेश XXI नियम 97, 98, 100 और 101 के तहत एक आवेदन दायर किया। प्रतिवादी नंबर 3 द्वारा दायर की गई आपत्ति से, यह पता चला कि नीलामी की बिक्री कथित तौर पर डिक्री धारक के कहने पर इस आधार पर रद्द कर दी गई थी कि बिक्री शून्य थी क्योंकि इसकी पुष्टि स्वीकृति की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति से पहले की गई थी। दिनांक 27.09.1996 के एक आदेश द्वारा बोली और अन्य मुकदमों का जो निम्नलिखित प्रभाव पर है:

"डॉ. केएबी जेडीआर.

एसजीके डॉ.

सुनने के लिए और आरएफए में आदेशों की प्रति प्रस्तुत करने के लिए।

डीएचआर के लिए श्री एमआरजी का कहना है कि 30 दिनों से पहले पुष्टि और अन्य मुकदमों के मद्देनजर बिक्री शून्य है। इसलिए इन कारणों से बिक्री को अलग रखा गया है।"

11. उक्त आदेश अस्पष्ट प्रतीत होता है। इसके समर्थन में कोई कारण नहीं बताया गया है। डिक्री धारक को किस आधार पर उक्त विवाद उठाने की अनुमति दी गई, इसका खुलासा नहीं किया गया।

12. अपीलकर्ता द्वारा उच्च न्यायालय के समक्ष एक पुनरीक्षण आवेदन दायर किया गया था जिसे आक्षेपित निर्णय के आधार पर खारिज कर दिया गया है। ऐसा प्रतीत होता है कि अपीलकर्ता के विक्रेता ने भी एक पुनरीक्षण आवेदन दायर किया था और उक्त निर्णय के कारण उसका भी निपटारा कर दिया गया था।

13. हालाँकि, उच्च न्यायालय ने अपने आक्षेपित निर्णय में कहा कि इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि बोली राशि का 25% 26.10.1988 को जमा नहीं किया गया था और 27.10.1988 को जमा किया गया था, आदेश XXI नियम 84 के प्रावधान का अनुपालन नहीं किया गया था। इस मामले को ध्यान में रखते हुए नीलामी बिक्री कानूनन खराब थी। उक्त निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए, मणिलाल मोहनलाल शाह और अन्य बनाम सरदार सैयद अहमद सैयद महामद और अन्य मामले में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा किया गया था। [एआईआर 1954 एससी 349]

14. अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री टीएल विश्वनाथ अय्यर ने प्रस्तुत किया कि अपीलकर्ता के पूर्ववर्ती ने स्वयं विद्वान न्यायाधीश द्वारा पारित आदेश के अनुसरण में या उसके



अनुपालन में 27.10.1988 को 25% राशि जमा कर दी थी। इसे संहिता के आदेश XXI नियम 84 के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं कहा जा सकता है।

15. यह प्रस्तुत किया गया कि यदि अपीलकर्ता को सुनवाई का अवसर दिया गया होता, तो वह दिखा सकता था कि बोली 4 बजे स्वीकार कर ली गई थी, बोली राशि का 25% बैंक में जमा करने का कोई अन्य तरीका नहीं था। इससे बचने के लिए, विद्वान न्यायाधीश ने नीलामी क्रेता को अगले दिन उक्त राशि जमा करने का निर्देश दिया।

16. श्री अय्यर आग्रह करेंगे कि, किसी भी स्थिति में, डिक्री धारक द्वारा संहिता के आदेश XXI नियम 84 का अनुपालन न करने पर, उच्च न्यायालय ने उस पर भरोसा करने में और साथ ही मणिलाल में इस न्यायालय के निर्णय पर भरोसा करने में एक स्पष्ट त्रुटि की है। मोहनलाल शाह (सुप्रा)।

17. हालाँकि, उत्तरदाताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री एसएस जावली यह प्रस्तुत करेंगे कि निर्णय देनदार और प्रतिवादी नंबर 2 ने अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन के डिक्री को विफल करने के उद्देश्य से नीलामी क्रेता के साथ मिलीभगत की थी। विद्वान वकील ने तर्क दिया कि प्रतिवादी संख्या 3 के पक्ष में पारित निर्णय और डिक्री दिनांक 20.04.1985 के खिलाफ प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा की गई पहली अपील में, प्रतिवादी संख्या 2 ने उक्त संपत्ति को बेचने या स्थानांतरित

नहीं करने का वचन दिया था। विद्वान वकील ने तर्क दिया कि नीलामी बिक्री दुर्भावनापूर्ण होने के कारण, इस न्यायालय को आक्षेपित निर्णय में हस्तक्षेप नहीं करना चाहिए।

18. पार्टियों के प्रतिद्वंद्वी विवादों को देखते हुए, जैसा कि यहां पहले देखा गया है, हमारे विचार के लिए जो प्रश्न उठेंगे वे हैं:

(i) इस मामले के विशिष्ट तथ्यों और परिस्थितियों को देखते हुए, संहिता के आदेश XXI नियम 84 में आने वाले "तुरंत" शब्द का क्या अर्थ होगा?

(ii) क्या बिक्री केवल इसलिए अमान्य थी क्योंकि इसकी पुष्टि 30 दिनों की अवधि समाप्त होने से पहले की गई थी।

19. संहिता का आदेश XXI नियम 84(1) इस प्रकार है:

"84. क्रेता द्वारा जमा और डिफॉल्ट पर पुनः बिक्री.--

1) अचल संपत्ति की प्रत्येक बिक्री पर क्रेता घोषित व्यक्ति को ऐसी घोषणा के तुरंत बाद अपनी राशि पर पच्चीस प्रतिशत की जमा राशि का भुगतान करना होगा बिक्री का संचालन करने वाले अधिकारी या अन्य व्यक्ति को खरीद-पैसा, और ऐसी जमा राशि के डिफॉल्ट होने पर, संपत्ति को तुरंत फिर से बेच दिया जाएगा।"

20. इस न्यायालय के समक्ष विचार के लिए "तुरंत" शब्द का क्या अर्थ होगा, जैसा कि मणिलाल मोहनलाल शाह (सुप्रा) में पहले देखा गया था, जिसमें यह आयोजित किया गया था:

"प्रासंगिक नियमों की भाषा और विषय से संबंधित न्यायिक निर्णयों की जांच करने के बाद हमारी राय है कि नियमों के प्रावधानों के अनुसार क्रेता घोषित किए जाने वाले व्यक्ति को तुरंत खरीद-धन का 25 प्रतिशत जमा करना होगा और बिक्री के 15 दिनों के भीतर शेष राशि का भुगतान अनिवार्य है और इन प्रावधानों का अनुपालन न करने पर कोई बिक्री नहीं होती है। नियम इस बात पर विचार नहीं करते हैं कि 25 प्रतिशत जमा किए बिना क्रेता के पक्ष में कोई बिक्री हो सकती है। खरीद - पहली बार में पैसा और 15 दिनों के भीतर शेष। जब इन नियमों के चिंतन के भीतर कोई बिक्री नहीं होती है, तो बिक्री के संचालन में भौतिक अनियमितता का कोई सवाल ही नहीं हो सकता है। ओर से कीमत का भुगतान न करना डिफॉल्ट करने वाले क्रेता की बिक्री की कार्यवाही पूरी तरह से अमान्य हो जाती है। तथ्य यह है कि कोर्ट डिफॉल्ट की स्थिति में संपत्ति को फिर से बेचने के लिए बाध्य है, यह दर्शाता है कि बिक्री के लिए पिछली कार्यवाही पूरी तरह से मिटा दी गई है जैसे कि उनका

अस्तित्व ही नहीं है। कानून की नज़र में। इसलिए, हमारा मानना है कि वर्तमान मामले की परिस्थितियों में कोई बिक्री नहीं हुई और खरीदारों ने कोई अधिकार हासिल नहीं किया।"

21. हालाँकि, इस मामले में, हमें एक अलग स्थिति का सामना करना पड़ रहा है।

22. इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि अपीलकर्ता ने स्पष्ट किया था कि ब्याज में उसके पूर्ववर्ती के लिए ऐसी घोषणा के तुरंत बाद राशि का 25% जमा करना संभव नहीं था, क्योंकि उस समय बैंक बंद थे और इसके अलावा, तथ्य यह है कि संभवतः अदालत ने मामले को ध्यान में रखते हुए नीलामी क्रेता को अगले दिन राशि जमा करने का निर्देश दिया था, हमारी राय है कि यह कानून की आवश्यकताओं को पूरा करता है।

23. किसी कानून की व्याख्या का यह सुस्थापित सिद्धांत है कि जहां शाब्दिक अर्थ विसंगति और बेतुकेपन की ओर ले जाता है, वहां इससे बचना चाहिए।

[रघुनाथ राय बरेजा और अन्य बनाम पंजाब नेशनल बैंक और अन्य 2006 (13) स्कैल 511 देखें]

24. यह समान रूप से अच्छी तरह से स्थापित है कि संसद को एक उचित कानून बनाने का इरादा होना चाहिए जब तक कि अधिनियम का

स्पष्ट अर्थ सामने न आए अलग निष्कर्ष पर. यह सामान्य बात है कि किसी कानून को तर्कसंगत रूप से पढ़ा जाना चाहिए।

[अशोक लंका और अन्य बनाम ऋषि दीक्षित और अन्य (2005) 5 एससीसी 598 देखें]

25. ललित मोहन पांडे बनाम पूरन सिंह और अन्य में [(2004) 6 एससीसी 626], इस न्यायालय ने राय दी:

"एक कानून की व्याख्या विधायी मंशा को ध्यान में रखते हुए की जानी चाहिए। इसे सार्थक होना चाहिए। एक ऐसा निर्माण जो स्पष्ट रूप से बेतुकेपन की ओर ले जाता है, उस निर्माण को प्राथमिकता नहीं दी जानी चाहिए जो विधायी इरादे के उद्देश्य और उद्देश्य को पूरा करेगा।"

26. हिमाचल प्रदेश राज्य और अन्य बनाम सुरिंदर सिंह बनोल्टा, 2006 (12) स्केल 571] भी देखें।

27. किसी ऐसे निर्माण को स्वीकार करना अदालत का कर्तव्य है जो किसी कानून के उद्देश्य को बढ़ावा देता है।

[संजय दत्त बनाम स्टेट जरिए सीबीआई बॉम्बे (II) (1994) 5 एससीसी 410]

28. यह भी कानून का एक सुस्थापित सिद्धांत है कि कुछ मामलों में सामान्य ज्ञान निर्माण नियम का सहारा लिया जाना चाहिए।

29. हैल्सबरीज़ लॉज़ ऑफ़ इंग्लैंड (चौथा संस्करण) खंड 44(1)

(पुनर्प्रकाशन) में, यह कहा गया है:

"1392. कॉमनसेंस निर्माण नियम। यह सामान्य कानून का एक नियम है, जिसे सामान्य ज्ञान निर्माण नियम के रूप में संदर्भित किया जा सकता है, कि विचार करते समय, तत्काल मामले के तथ्यों के संबंध में, अधिनियम के विरोधी निर्माणों में से कौन सा होगा विधायी इरादे को प्रभावी बनाने के लिए, अदालत को यह मान लेना चाहिए कि विधायक का इरादा अधिनियम की व्याख्या करने में सामान्य ज्ञान का उपयोग करने का है।

1477. बेतुकेपन के विरुद्ध अनुमान की प्रकृति। यह माना जाता है कि संसद का इरादा है कि अदालत, तत्काल मामले के तथ्यों के संबंध में विचार करते समय, किसी अधिनियम के विरोधी निर्माणों में से कौन सा उसके कानूनी अर्थ से मेल खाता है, उसे ऐसे निर्माण के खिलाफ निष्कर्ष निकालना चाहिए जो एक बेतुका परिणाम उत्पन्न करता है, क्योंकि यह संसद द्वारा ऐसा इरादा किये जाने की संभावना नहीं है। यहां 'बेतुका' का अर्थ समझ और तर्क के विपरीत है, इसलिए इस संदर्भ में 'बेतुका' शब्द का उपयोग ऐसे

परिणाम को शामिल करने के लिए किया जाता है जो अव्यवहारिक या अव्यवहारिक, असुविधाजनक, असंगत या अतार्किक, निरर्थक या निरर्थक, कृत्रिम या असंगत प्रतिकार का उत्पादक है।

11480. असंगत या अतार्किक परिणाम के विरुद्ध अनुमान। यह माना जाता है कि संसद का इरादा है कि न्यायालय, तत्काल मामले के तथ्यों के संबंध में विचार करते समय, किसी अधिनियम के विरोधी निर्माणों में से कौन सा उसके कानूनी अर्थ से मेल खाता है, उसे ऐसे निर्माण के खिलाफ ढूँढना चाहिए जो एक विसंगति पैदा करता है या अन्यथा उत्पन्न करता है अतार्किक या अतार्किक परिणाम। यह अनुमान वहां लागू हो सकता है जहां एक निर्माण पर समान मामलों में लाभ उपलब्ध नहीं है, या समान मामलों में कोई नुकसान नहीं लगाया गया है, या निर्णय एक सारहीन भेद को चालू कर देगा या कानूनी सिद्धांत में एक विसंगति पैदा हो जाएगी। जहां प्रत्येक निर्माण में कुछ विसंगति शामिल है, वहां तक जहां तक अदालत परीक्षण के रूप में विसंगति का उपयोग करती है, उसे प्रत्येक निर्माण के प्रभाव को संतुलित करना होगा और यह निर्धारित करना होगा कि कौन सी विसंगति अधिक है।

विवेक के प्रयोग से विसंगति से बचना संभव हो सकता है। हालाँकि, यह हो सकता है कि विसंगति स्पष्ट रूप से इरादे से की गई हो, जबकि इरादे को प्रभावी बनाया जाना चाहिए। अदालत किसी घोषित विसंगति पर बहुत कम ध्यान देगी यदि वह पूरी तरह से काल्पनिक है, और व्यवहार में उत्पन्न होने की संभावना नहीं है।"

30. बॉम्बे डाइंग एंड एमएफजी. कंपनी लिमिटेड (3) बनाम बॉम्बे एनवायर्नमेंटल एक्शन ग्रुप और अन्य [(2006) 3 एससीसी 434] में, इस न्यायालय ने कहा:

"यह भी निर्माण का एक मौलिक प्रस्ताव है कि किसी कानून की व्याख्या करते समय शब्दों को हटाने के प्रभाव पर गंभीरता से विचार किया जाना चाहिए क्योंकि इस न्यायालय द्वारा निर्णयों की एक श्रृंखला में बार-बार इसकी पुष्टि की गई है"

31. व्याख्या के सिद्धांतों को लागू करते समय, अदालतों को कानून के निम्नलिखित दो सुस्थापित सिद्धांतों को भी ध्यान में रखना आवश्यक है:

(i) एक्टस क्यूरीए नेमिनेम ग्रेवबिट (न्यायालय का एक कार्य किसी भी व्यक्ति पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं डालेगा) [देखें सत्यव्रत विश्वास और



अन्य बनाम कल्याण कुमार किस्कु और अन्य (1994) 2 एससीसी 266  
राम चंद्र सिंह बनाम सावित्री देवी और अन्य, (2003) 8 एससीसी 319,  
भारतीय क्रिकेट कंट्रोल बोर्ड और अन्य बनाम। नेताजी क्रिकेट क्लब और  
अन्य (2005) 4 एससीसी 741 और यूनियन ऑफ इंडिया बनाम प्रमोद  
गुप्ता (डी) एलआर द्वारा और अन्य. (2005) 12 एससीसी 1]; और

(ii) लेक्स नॉन कॉगिट एड इम्पॉसिबिलिया (कानून किसी व्यक्ति को  
वह करने के लिए मजबूर नहीं करता है जो वह संभवतः नहीं कर सकता  
है) [राम चंद्र सिंह (सुप्रा) और भारतीय क्रिकेट कंट्रोल बोर्ड (सुप्रा) देखें]

32. शब्द "तुरंत" इसलिए, उपरोक्त सिद्धांतों को ध्यान में रखते हुए  
इसका अर्थ लगाया जाना चाहिए। इस शब्द के दो अर्थ हैं। एक, कारण और  
प्रभाव के संबंध को दर्शाता है और दूसरा, दो घटनाओं के बीच समय का  
अभाव। पूर्व अर्थ में, इसका अर्थ "मध्यस्थता" के विपरीत, किसी भी चीज़  
के हस्तक्षेप के बिना, निकट से होता है। बाद के अर्थ में, इसका अर्थ तुरंत  
है।

33. इस प्रकार, मामले की परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए,  
"तुरंत" शब्द को सभी उचित गति के साथ अर्थ के रूप में समझा जाना  
आवश्यक है। [हेल्सबरीज़ लॉज़ ऑफ़ इंग्लैंड, चौथा संस्करण, खंड देखें। 23,  
पैरा 1618, पृ. 1178]

34. किसी दी गई स्थिति में, "तत्काल" शब्द का अर्थ "उचित समय के भीतर" हो सकता है। जहां कोई कार्य उचित समय के भीतर किया जाना है, उसे तुरंत किया जाना चाहिए। [मैसर्स गंगाविशन हीरालाल बनाम मैसर्स देखें । गोपाल दिगंबर जैन और अन्य , एआईआर 1980 एमपी 119 पर 123, केशव एस. जामखंडी बनाम रामचंद्र एस. जामखंडी , एआईआर 1981 कर 97 पर 101, रामनारायण बनाम एमपी राज्य , एआईआर 1962 एमपी 93 पर 98, आर. वी. कर निरीक्षक , (1971) 3 सभी ईआर 394 पर 398 और आर. वी. एचयू कर निरीक्षक, (1972) 1 सभी ईआर 545 पर 555]

35. बॉम्बे डाइंग (सुप्रा) में, इस न्यायालय ने कहा:

"द इंटरप्रिटेशन एंड एप्लीकेशन ऑफ स्टैट्यूट्स' में, रीड डिकर्सन ने पृष्ठ 135 पर निम्नलिखित शब्दों में कानून के संदर्भ के महत्व से निपटते हुए विषय पर चर्चा की:

"... भाषा का सार स्थापित विचारों और मूल्यों के वैचारिक मैट्रिक्स को प्रतिबिंबित करना, व्यक्त करना और शायद प्रभावित करना है जो उस संस्कृति की पहचान करता है जिससे वह संबंधित है। इस कारण से, भाषा को "मानव अनुभव का वैचारिक मानचित्र" कहा गया है।"

36. केएस मुथु बनाम टी. गोविंदराजुलु और अन्य में । [2000 (4) स्केल 175], इस न्यायालय ने राय दी:

"ऐसी परिस्थितियों में जब अपीलकर्ता छुट्टी के मद्देनजर अदालत द्वारा दिए गए निर्देश का पालन करने की स्थिति में नहीं था, अदालत अपीलकर्ता से वह काम करने की उम्मीद नहीं कर सकती जो असंभव है..."

37. वैधानिक निर्माण पर क्रॉफर्ड में पृष्ठ 539 पर, यह कहा गया है:

"271. अनिवार्य कानूनों की आवश्यकताओं से विविध निहित अपवाद, सामान्य तौर पर - यहां तक कि जहां एक कानून स्पष्ट रूप से अनिवार्य या निषेधात्मक है, फिर भी, कई मामलों में, अदालतें विभिन्न के उपयोग के माध्यम से कानून के निषेध से परे कुछ आचरण पर विचार करेंगी उपकरण या सिद्धांत। अधिकांश, यदि नहीं तो इनमें से सभी उपकरण न्याय के विचारों में अपना क्षेत्राधिकार पाते हैं। यह एक सर्वविदित तथ्य है कि अक्सर कानून को उसके अक्षरशः लागू करने से स्पष्ट अन्याय उत्पन्न होता है, अक्सर न्यायसंगत और मानवीय विचारों और अन्य विचारों के लिए निकट से संबंधित प्रकृति, कानून के तकनीकी

उल्लंघन को माफ करने या उचित ठहराने के लिए पर्याप्त क्षमता वाली प्रतीत होगी।"

38. [डोव इन्वेस्टमेंट प्राइवेट लिमिटेड भी देखें। लिमिटेड और अन्य बनाम गुजरात औद्योगिक निगम कॉर्पोरेशन लिमिटेड और अन्य. (2006) 2 एससीसी 619]

39. इसलिए, हमारी स्पष्ट राय है कि उच्च न्यायालय का यह मानना सही नहीं था कि मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, आदेश XXI नियम 84 के प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया गया था।

40. यह ध्यान रखना दिलचस्प है कि दक्षिणायनी बनाम शाखा प्रबंधक और अन्य [ILR 1997 Kar. 1940], आदेश XXI, नियम 84 की व्याख्या करते हुए, कर्नाटक उच्च न्यायालय ने स्वयं कहा।

"4. उस आधार पर यदि हम कानून की व्याख्या करते हैं, हालांकि न्यायालय में कानून द्वारा निर्धारित समय को बढ़ाने की कोई शक्ति नहीं है, फिर भी अभिव्यक्ति तुरंत सक्षम है ऐसी स्थिति को अपने दायरे में लेते हुए जहां किसी कार्य को उस दिन निष्पादित करना असंभव है जिस दिन नीलामी आयोजित की जाती है जैसा कि सविश्रम्मा के मामले में हुआ था जब बैंक खुद हड़ताल पर था और बैंक में कोई जमा नहीं किया जा सका था या ऐसी स्थिति में

नीलामी बिक्री न्यायालय समय के बाद आयोजित की जाती है, ऐसी राशि जमा करने के लिए उस संबंध में रसीद आदेश प्राप्त नहीं किया जा सकता है। रसीद आदेश प्राप्त करने के बाद ही ऐसी राशि जमा की जा सकती है। यदि अगले दिन भी छुट्टी होती है, तो उसके तुरंत बाद वाला दिन आने वाला कार्य दिवस वह दिन होगा जिस दिन ऐसा कार्य करना होगा। यदि कोई अन्य व्याख्या दी जाती है तो यह कानून के मूल उद्देश्य को धूमिल कर देगा।”

41. हम मामले के दूसरे पहलू पर विचार कर सकते हैं इस प्रश्न पर विचार करने की दृष्टि से कि क्या वह किसी कानून के प्रावधानों या अदालत के आदेश का पालन करने का इरादा रखता है, उसका आचरण प्रासंगिक है। यदि कोई न्यायालय के आदेश का पालन करने का इरादा रखता है, लेकिन आकस्मिक परिस्थितियों के कारण, वह ऐसा करने की स्थिति में नहीं है, तो ऐसे मामले में कानून को कठोरता से लागू नहीं माना जाएगा।

42. इसलिए, हमारी राय है कि अदालत के आदेश और अपीलकर्ता द्वारा बताई गई अन्य परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, उनके पूर्ववर्ती-हितधारक बोली की स्वीकृति पर बोली राशि का 25% जमा करने में सक्षम

नहीं थे। नीलामी बिक्री को शून्य कर दें, जैसा कि उच्च न्यायालय ने राय दी थी।

43. हम यह भी देख सकते हैं कि नीलामी क्रेता ने संहिता के आदेश XXI नियम 85 के अनुसार निर्धारित समय के भीतर पूरी खरीद राशि जमा कर दी थी।

44. हम नहीं जानते कि किन परिस्थितियों में डिक्री धारक ने स्वयं बिक्री को रद्द करने के लिए आवेदन दायर किया। केवल इसलिए कि बोली की स्वीकृति की तारीख से 30 दिनों की अवधि के भीतर बिक्री की पुष्टि हो गई थी, हमारी राय में, 8 साल के बाद बिक्री को रद्द करना अपने आप में निर्णायक नहीं था। इसलिए, हम निष्पादन न्यायालय या उच्च न्यायालय के निष्कर्षों से सहमत होने में असमर्थ हैं।

45. विवादित आदेश निरस्त किये जाते हैं। हालाँकि, हम यह स्पष्ट करते हैं कि हम यहाँ उत्तरदाताओं द्वारा उठाए गए अन्य विवादों पर नहीं गए हैं। इसलिए, अन्य सभी विवाद, यदि उठाए जाते हैं, तो निष्पादन न्यायालय द्वारा कानून के अनुसार निर्धारित किए जा सकते हैं।

46. अपील स्वीकार की जाती है। हालाँकि, हम लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं देते हैं।

अपील स्वीकृत

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी विद्यानन्द शुक्ला (आर.जे.एस.) द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण: यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।