

केरल वित्तीय निगम

बनाम

विनसेंट पॉल और ए. एन. और.

(2003 की सिविल अपील सं. 3446)

14 मार्च, 2011

[पी. सतशिवम और डॉ. बी. एस. चौहान, जे. जे.]

अनुबंध:

निविदा- शर्तों की अवहेलना- निविदाकर्ता को विक्रय मूल्य का 25 प्रतिशत एक सप्ताह के भीतर जमा करने की शर्त- एकमात्र निविदाकर्ता को अग्रिम राशि समायोजित करने के बाद विक्रय मूल्य की राशि जमा करने के लिए पत्र जारी करना - बोली लगाने वाले को एक और पत्र भेजा गया कि आगे कार्यवाही को केवल तभी अंतिम रूप दिया जा सकता है जब न्यायालय द्वारा स्थगन आदेश को निरस्त कर दिया जावे - अभिनिर्धारित: जब तक शर्तें पूरी नहीं होती, बोलीदाता केवल बयाना राशि के रूप में एक राशि के प्रेषण का लाभ नहीं उठा सकता - विचारण न्यायालय द्वारा नीलामी बिक्री के अनुबंध का विनिर्दिष्ट अनुपालना का वाद न्यायपूर्ण तरीके से खारिज किया जाता है - उच्च न्यायालय द्वारा एक गलत धारणा करते हुए यह गलत निष्कर्ष निकाला गया कि वह करार वैध था एवं उच्च

न्यायालय द्वारा उक्त के संबंध में विनिर्दिष्ट अनुपालना की डिक्री गलत पारित की गई - उच्च न्यायालय के फैसले को रद्द कर दिया गया - संविदा की विनिर्दिष्ट पालना - वाद ।

राज्य वित्तीय निगम अधिनियम , 1951:

धारा 29- उधारकर्ता फर्म का अधिग्रहण और कुर्की और ऋण के निर्वहन में अपनी प्रतिभूति की बिक्री- के. एफ. सी. द्वारा एक स्थानीय समाचार पत्र में प्रकाशित निविदाओं को आमंत्रित करने की सूचना- एकमात्र निविदाकर्ता के साथ परक्रामण-अभिनिर्धारित: केएफसी ने संपत्ति को बिक्री के लिए लाने में प्रक्रिया का सही तरीके से पालन नहीं किया है - राज्य सरकार ने उनके स्वामित्व वाली संपत्तियों की बिक्री के लिए कोई नियम या दिशानिर्देश नहीं बनाए हैं - ऐसे नियमों या दिशानिर्देशों या आदेशों के गठन तक, केएफसी को उसके स्वामित्व वाली संपत्तियों की बिक्री के लिए जारी निर्देशों को पालन करने का निर्देश दिया जाता है,जैसा कि न्यायालय ने निर्णय में जारी किया है - अनुबंध ।

केरल वित्त निगम (के. एफ. सी.), ने एक फर्म से अपनी ऋण राशि की वसूली के लिए 11-09-1987 को राज्य वित्त निगम अधिनियम , 1951 की धारा 29 के तहत उधारकर्ता फर्म का अधिग्रहण कर लिया। उसी दिन फर्म द्वारा केएफसी को फर्म का अधिग्रहण करने से रोकने के लिए एक प्रार्थना पत्र आएस. क्रमांक 2194/87 अस्थायी निषेधाज्ञा के आवेदन के

साथ दायर किया गया। केएफसी ने निविदाएँ आमंत्रित कीं और फर्म की संपत्ति के संबंध में एकमात्र बोली लगाने वाले, अर्थात् प्रत्यर्थी के साथ परक्रामण किया और 31-10-1988 को प्रत्यर्थी को एक पत्र जारी किया, जिसमें संपत्ति को कुछ शर्तों के अधीन 8.25 लाख रुपये में बेचने की इच्छा व्यक्त की गई। दिनांक 01-11-1988 को फर्म ने नीलामी की कार्यवाही के अनुसार केएफसी को कोई भी कार्यवाही करने से रोकने के लिए ओ.एस. सं. 2109/88 के तहत निषेधाज्ञा का एक वाद संस्थित किया, और विचारण न्यायालय ने 31-10-1988 की यथास्थिति बनाए रखने का आदेश दिया। आखिरकार दांेनो वाद खारिज कर दिए गए। फर्म द्वारा में ओ.एस. सं. 2109/88 की बर्खास्तगी के विरुद्ध 1992 की ए.एस. संख्या 56 , और ओ.एस. सं. 2194 व 2187 की बर्खास्तगी के विरुद्ध 1993 की ए.एस. सं. 146 दायर किया गया। दिनांक 06-12-1996 को प्रत्यर्थी द्वारा विक्रय करार की विनिर्दिष्ट अनुपालना के संबंध में एक वाद ओ.एस. सं.1522/94 दायर किया। तत्पश्चात फर्म द्वारा दायर की गई दोनों अपीलें खारिज कर दी गईं। प्रत्यर्थी का वाद भी खारिज कर दिया गया और उसने 2000 का ए.एस. सं. 557 दायर किया । 17-01-2001 को केएफसी ने संपत्ति की बिक्री के लिए नई निविदाएँ आमंत्रित कीं और 'केकेयू' ने 55,55,555/- रूपए की पेशकश की, जो कि सबसे उंची बोली थी। इसी बीच 27-11-2001 प्रत्यर्थी द्वारा पेश की गई अपील स्वीकार की जाकर को विक्रय के करार की विनिर्दिष्ट अनुपालना का वाद उच्च न्यायालय द्वारा डिक्री किया गया।

केएफसी ने उच्च न्यायालय के फैसले को 2003 की सी.ए. सं. 3446 दायर करते हुए चुनौती दी और केकेयू ने 2003 का सी.ए. सं. 3450 दायर किया। केकेयू ने भी उच्च न्यायालय के उस निर्णय के खिलाफ 2003 का सी.ए. सं. 3451 दायर किया, जिसमें उसके ओपी. सं. 33834 को निष्फल करार दे दिया गया था।

न्यायालय ने अपीलों का निस्तारण करते अभिनिर्धारित किया।

1.1. के. एफ. सी. को राज्य की धारा 3 के अंतर्गत निगमित किया गया है। वित्तीय निगम अधिनियम, 1951; अधिनियम की धारा 29 के. एफ. सी. को प्रतिभूति संलग्न करने और बेचने का अधिकार देती है और ऋणों के निर्वहन और शीघ्र वसूली का प्रावधान करती है। हालाँकि संपत्ति की कुर्की और बिक्री की प्रक्रिया सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के तहत उपलब्ध है, यह केवल तभी लागू होगी जब किसी भी पक्ष के अनुरोध पर डिक्री हो । तत्काल मामले में, केएफसी ने सिविल कोर्ट के माध्यम से कार्यवाही नहीं की थी, बल्कि अधिनियम की धारा 29 के तहत स्वतंत्र कार्यवाही की थी। [पैरा 6-7] [871-जीएच; 872-ए-बी]

1.2. नोटिस प्रदर्श बी.1 द्वारा केएफसी ने इससे जुड़ी अचल संपत्ति की खरीद के लिए इच्छुक खरीदारों से निविदाएं आमंत्रित कीं। निविदा जमा करने की अंतिम तिथि 31-10-1988 थी । प्रत्यर्थी ने 7.5 लाख रूपए की राशि उद्धत करते हुए बोली के लिए एक निविदा प्रस्तुत की, जो अंततः

8.25 लाख रूपए पर तय की गई थी। उन्होंने निविदा सूचना में निर्धारित बयाना राशि के रूप में 10,000 रूपए की राशि भी जमा करवा दी थी। निविदा की शर्तों में से एक शर्त यह थी कि, सफल बोलीदाता जिसकी बोली स्वीकार कर ली गई है, को एक सप्ताह के भीतर प्रस्तावित खरीद मूल्य का 25 प्रतिशत भुगतान करना होगा, यदि निविदा स्वीकार की जाती है तो उसके बाद एक महीने के भीतर शेष राशि का भुगतान करना होगा। केएफसी द्वारा जारी पत्र दिनांक 31-10-1988 (प्रदर्श ए 2) द्वारा प्रत्यर्थी को शेष राशि का भुगतान करने को कहा गया था । [पैरा 8] [872-ए-एफ]

1.3. यह स्वीकृत स्थिति है कि, के. एफ. सी. द्वारा जारी किए गए पत्राचार दिनांकित 31.10.1988 की जानकारी के उपरांत भी वादी ने बिक्री लेन-देन की पुष्टि के रूप में कोई जवाब नहीं भेजा जैसा कि प्रदर्श ए 2 के खण्ड 1 में प्रदान किया गया है। ऐसी परिस्थिति में यह नहीं कहा जा सकता कि केएफसी और प्रत्यर्थी के बीच संपन्न अनुबंध हुआ है। निर्विवाद रूप से केएफसी ने 05-11-1988 को वादी को सूचित करते हुए एक और पत्र भेजा कि मुंसिफ न्यायालय द्वारा आदेशित अस्थायी निशेधाज्ञा को हटाने के बाद ही आगे की कार्यवाही को अंतिम रूप दिया जा सकता है। चूंकि केएफसी ने प्रश्नाधीन संपत्ति को 8.25 लाख रूपए में बेचने पर सहमति व्यक्त की है जो प्रदर्श ए 2 में विस्तार से उल्लेखित 3 शर्तों के अनुपालन के आधीन है, जब तक कि अनुबंध का दूसरा पक्ष अर्थात् प्रत्यर्थी उसमें निर्धारित शर्तों के संबंध में एक सप्ताह के भीतर अपनी इच्छा नहीं बताता,

वह केवल बयाना राशि के रूप में 10,000 रूपए की राशि के प्रेषण का लाभ नहीं उठा सकता है जैसा कि प्रदर्श बी.1 में तय किया गया है। विचारण न्यायालय द्वारा उक्त पहलुओ की सही ढंग से सराहना की गई है एवं विचारण न्यायालय ने प्रत्यर्थी द्वारा दायर वाद को न्यायपूर्ण तरीके से खारिज कर दिया है। दूसरी और उच्च न्यायालय ने दिनांक 31-10-1988 के वार्तालाप के बारे में गलत धारणा करते हुए यह गलत निष्कर्ष निकाला गया कि वह करार वैध था एवं गलत रूप से विनिर्दिष्ट अनुपालना की डिक्री पारित की गई। [पैरा 10] [874-डी-एच; 875-ए-डी]

1.4. इसमें कोई विवाद नहीं है कि एस. एल. पी. में नोटिस का आदेश देते समय 12.04.2002 को के. एफ. सी. द्वारा दायर की गई 2003 के सी. ए. सं. 3446 में इस न्यायालय ने विनिर्दिष्ट अनुपालन के लिए डिक्री के निष्पादन पर रोक लगा दी जो दर्शाता है कि भूमि और भवन और सभी सहायक उपकरण के. एफ. सी. के पास हैं। उच्च न्यायालय द्वारा पारित विनिर्दिष्ट अनुपालन की डिक्री चलने योग्य नहीं है। प्रत्यर्थी के पक्ष में विनिर्दिष्ट अनुपालना के लिए डिक्री देने वाले उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और आदेश और विचाराधीन संपत्ति के संबंध में निविदा या नीलामी के रूप में अन्य सभी बिक्री के लेन-देन को रद्द कर दिया जाता है। [पैरा 11-12 & 13] [875-G; 876-A-B-C-D; 878-C-D]

2.1. केएफसी ने संपत्ति को बिक्री के लिए लाने में प्रक्रिया का सही तरीके से पालन नहीं किया है। हालांकि केएफसी ने अधिनियम की धारा 29 के तहत कार्यवाही शुरू की गई, लेकिन माना जाता है कि राज्य सरकार ने निविदा या नीलामी के माध्यम से सार्वजनिक संपत्तियों की बिक्री के लिए कार्यकारी निर्देशों के रूप में नियम या दिशानिर्देश तैयार नहीं किए हैं। जब तक नियमों या दिशानिर्देशों या आदेशों का गठन नहीं हो जाता, तब तक के. एफ. सी. को उसके स्वामित्व वाली संपत्तियों की बिक्री के लिए निम्नलिखित निर्देशों का पालन करने के लिए आदेशित किया जाता

(i) बिक्री के लिए संपत्ति को दो प्रमुख समाचार पत्रों में विज्ञापन के माध्यम से प्रकाशित किया जाएगा। एक स्थानीय भाषा में जिसका इलाके में पर्याप्त प्रसार हो ।

(ii) अचल संपत्ति की बिक्री करने से पहले, संबंधित प्राधिकारी एक अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता से संपत्ति का मूल्यांकन प्राप्त करेगा और सुरक्षित लेनदार के परामर्श से संपत्ति का औरक्षित मूल्य तय करेगा और ऐसी अचल संपत्ति का पूरा या उसका कोई हिस्सा निम्नलिखित किसी भी तरीके से बेच सकता है- (ए.) समान सुरक्षित संपत्तियों से निपटने वाले या अन्यथा ऐसी संपत्ति खरीदने में रुचि रखने वाले व्यक्तियों से कोटेशन प्राप्त करके या (बी.) जनता से निविदाएं आमंत्रित करके या (सी.) सार्वजनिक नीलामी आयोजित करके या (डी.) निजी संधि। इनमें से जनता से निविदाएं

आमंत्रित करना या सार्वजनिक नीलामी आयोजित करना राज्य से संबंधित संपत्तियों के निपटान का सबसे अच्छा तरीका है।

(iii) संबंधित प्राधिकारी अचल सुरक्षित संपत्तियों की बिक्री के लिए उधारकर्ता को 30 दिन का नोटिस देगा।

(iv) सार्वजनिक नीलामी में उच्चतम बोली लगाने वाले को संपत्ति या कोई विशेषाधिकार प्राप्त करने का अधिकार नहीं हो सकता है जब तक कि प्राधिकारी नीलामी बिक्री की पुष्टि न करे व पूरी तरह से संतुष्ट नहीं हो कि संपत्ति का उचित मूल्य प्राप्त किया है और बोली लगाने वालों के बीच कोई मिलीभगत नहीं हो ।

(v) सार्वजनिक संपत्ति की बिक्री के मामले में, प्रमुख विचार बेची जाने वाली संपत्ति के लिए सबसे अच्छी कीमत सुनिश्चित करना है। यह केवल तभी हासिल किया जा सकता है जब बिक्री की प्रक्रिया में अधिकतम सार्वजनिक भागीदारी हो और हर किसी को प्रस्ताव देने का अवसर मिले । प्राधिकरण की ओर से यह कानूनी दायित्व है कि संपत्ति को इस तरह से बेचा जाए कि उसे सबसे उचित मूल्य मिल सके;

(vi) बिक्री के लिए आवश्यक सामग्री सही मूल्यांकन रिपोर्ट और औरक्षित मूल्य तय करना है। यदि उचित मूल्यांकन नहीं किया गया है और गलत मूल्यांकन रिपोर्ट को ध्यान में रखते हुए औरक्षित मूल्य तय किया गया है, तो इच्छुक खरीददार संपत्ति को उनके

द्वारा खरीदने लायक नहीं मानते हुए आगे नहीं आ सकते हैं।

(vii)' 'औरक्षित मूल्य' से वह मूल्य अभिप्राय है कि वह मूल्य जिसके साथ सार्वजनिक नीलामी शुरू होती है और नीलामी बोलीदाताओं को उक्त मूल्य से कम बोली लगाने की अनुमति नहीं दी जाती है , यानी नीलामी में न्यूनतम बोली; और

(viii) देनदार को एक बेची जाने वाली संपत्ति के मूल्यांकन के संबंध में उचित अवसर दिया जाना चाहिए । इसके अभाव में बिक्री में भौतिक अनियमितता होगी जहां देनदार को बिक्री से पर्याप्त क्षति होगी । [पैरा 12-13] [876-C एच; 877-ए-एच; 878-सी-ई]

2.2. के. एफ. सी. को उपर उल्लेखित निर्देशों का पालन करते हुए सबसे पहले सार्वजनिक नीलामी के माध्यम से निविदाएं आमंत्रित करने के लिए विज्ञापन जारी करने का निर्देश दिया जाता है। इस तरह के उपाय का सहारा लेने से पहले, यदि के. एफ. सी. ने निविदा या बोली के माध्यम से किसी भी पक्ष से कोई जमा स्वीकार किया है तो उसे 30 दिनों की अवधि के भीतर जमा की तारीख से लेकर संबंधित पक्षों को इसका भुगतान किए जाने तक 9 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से साधारण ब्याज के साथ संबंधित पार्टियों को वापस कर दिया जाएगा । । [पैरा 13] [878-डी-ई]

सिविल अपील न्यायनिर्णय: 2003 का सिविल अपील सं 3446

केरल उच्च न्यायालय एर्नाकुलामिन के 2000 से ए.एस. 557 के साथ 2003 के सी.ए. सं. 3450 & 3451 मे पारित निर्णय और आदेश दिनांकित 27.11.2001 से

राजेंद्रन नायर, वी. गिरी, सी. एस. राजन, और. सुंदरवर्धन, पी. वी. दिनेश, के. और. नाम्बियार, रॉय अब्राहम, सीमा जैन, विकास गर्ग, हिमिंदर लाल, पी. आई. जोस, ई. एम. एस. अनम, फजलिन अनम, के. और. नाम्बियार, विपिन नायर, पी. बी. सुरेश (मंदिर विधि फर्म के लिए) उपस्थित पक्षकारों की और से

न्यायालय का निर्णय पी. सदासिवम द्वारा पारित गया था

1. ये अपीलें केरल उच्च न्यायालय एर्नाकुलम द्वारा क्रमशः 2000 के एएस नंबर 557 और 2001 के ओपी नंबर 33834 में पारित और 22-01-2002 के निर्णयों और आदेशों के खिलाफ दायर की गई हैं।

2. संक्षिप्त तथ्य:

(ए.) केरल वित्तीय निगम; (संक्षेप में केएफसी) एक सार्वजनिक क्षेत्र का उपक्रम, एक राज्य वित्तीय निगम है। 24-10-1977 को केएफसी द्वारा केबल इंडिया (फर्म के रूप में संदर्भित) नामक एक फर्म को भूमि और मशीनरी के बंधक पर 50 लाख रुपये का ऋण स्वीकृत किया गया था। ऋण चुकाने में फर्म की लगातार विफलता को देखते हुए 11-09-1987 को केएफसी ने राज्य वित्तीय निगम अधिनियम, 1951; (संक्षेप में अधिनियम)

की धारा 29 के तहत फर्म का अधिग्रहण कर लिया। उसी दिन, फर्म ने केएफसी को फर्म का अधिग्रहण करने से रोकने के लिए अस्थायी निषेधाज्ञा के लिए 1987 के आईए नंबर 1776 के साथ 1987 का ओएस नंबर 2194 दायर किया। (बी.) 07-10-1988 को केएफसी द्वारा मातृभूमि मलयालम डेली में संपत्ति की खरीद के लिए इच्छुक खरीदारों से निविदाएं आमंत्रित करते हुए एक नोटिस प्रकाशित किया गया था। निविदा जमा करने की अंतिम तिथि 31-10-1988 थी। उसी के अनुसरण में केवल एक बोलीदाता यानी विसेंट पॉल ने बोली राशि के रूप में 7.5 लाख रुपये की राशि उद्धृत करते हुए निविदा प्रस्तुत की और 10000/- रुपये की बयाना राशि भी जमा की गई जैसा कि निविदा सूचना में निर्धारित है। उसी दिन केएफसी और विसेंट पॉल के बीच चर्चा और बातचीत के बाद केएफसी ने उक्त विसेंट पॉल को एक पत्र जारी कर संपत्ति को कुछ शर्तों के अधीन 8.25 लाख रुपये में बेचने की इच्छा व्यक्त की।

(सी.) पत्र दिनांक 01-11-1988 द्वारा फर्म ने मुंसिफ़ कोर्ट त्रिशूर के समक्ष 1988 का ओएस नंबर 2109 दायर किया, जिसमें केएफसी को नीलामी बिक्री कार्यवाही के अनुसार कोई भी कार्यवाही करने से रोकने के लिए निषेधाज्ञा मांगी गई और उसी दिन विद्वान न्यायाधीश ने 31-10-1988 की यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश दिया।

(डी.) दिनांक 05-11-1988 के पत्र द्वारा केएफसी ने विंसेंट पॉल को सूचित किया कि बिक्री की आगे की कार्यवाही को मुंसिफ कोर्ट त्रिशूर द्वारा आदेशित अस्थायी निषेधाज्ञा को रद्द करने के बाद ही अंतिम रूप दिया जा सकता है। 10-11-1988 को फर्म द्वारा दायर 1987 के ओएस संख्या 2194 में 1987 के आईए संख्या 1776 को खारिज कर दिया गया था। 17-01-1992 को 1988 का ओएस नंबर 2109 भी खारिज कर दिया गया और निषेधाज्ञा रद्द कर दी गई। उक्त आदेश के खिलाफ, 26-02-1992 को, फर्म ने जिला न्यायाधीश, त्रिशूर के समक्ष 1992 के एस नंबर 56 दायर किया। इसी बीच 03-02-1993 को पहला मुकदमा यानी 1987 का ओएस नंबर 2194 भी खारिज हो गया। उक्त आदेश के विरुद्ध फर्म ने जिला न्यायाधीश त्रिशूर के समक्ष 1993 की एस संख्या 146 दायर किया।

(ई.) 06-12-1994 को विंसेंट पॉल ने बिक्री के करार की विनिर्दिष्ट अनुपालना के लिए अधीनस्थ न्यायाधीश, त्रिशूर के समक्ष 1994 का ओएस नंबर 1522 वाद दायर किया। उक्त वाद के दाखिल होने के बाद अपील यानी 1992 के एस नंबर 56 और 1993 के एस नंबर 146 को अतिरिक्त जिला न्यायाधीश त्रिशूर द्वारा 10-04-1995 के एक सामान्य निर्णय द्वारा खारिज कर दिया गया था। विंसेंट पॉल द्वारा दायर विनिर्दिष्ट अनुपालना का वाद यानी 1994 के ओएस नंबर 1522 भी अधीनस्थ न्यायाधीश त्रिशूर द्वारा खारिज कर दिया गया था, दिनांक 07-03-2000 के फैसले में कहा कि पार्टियों के बीच कोई संपन्न अनुबंध नहीं हुआ है जिससे वादी को

विनिर्दिष्ट अनुपालना के लिए डिक्री का अधिकार मिल सके। उक्त आदेश के खिलाफ 18-09-2000 को विंसेंट पॉल ने केरल उच्च न्यायालय के समक्ष 2000 का एएस नंबर 557 दायर किया।

(एफ.) 17-09-2001 को केएफसी ने संपत्तियों की बिक्री के लिए नई निविदाएं आमंत्रित कीं। किसी केके उमर फारूक ने 55,55,555/- लाख रुपये की पेशकश करके निविदा का जवाब दिया। उक्त 55,55,555/- जो कि प्राप्त चार प्रस्तावों में सबसे अधिक राशि थी। इस बीच, दिनांक 27-11-2001 के फैसले द्वारा उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच ने विंसेंट पॉल द्वारा दायर 2000 की एएस संख्या 557 को अनुमति दे दी जिसके परिणामस्वरूप उनके द्वारा दायर मुकदमे पर फैसला सुनाया गया। उक्त फैसले के खिलाफ, केएफसी ने विशेष अनुमति याचिका के माध्यम से इस न्यायालय के समक्ष 2003 की सिविल अपील संख्या 3446 दायर की। उसी फैसले को चुनौती देते हुए केके उमर फारूक ने विशेष अनुमति याचिका के माध्यम से इस न्यायालय के समक्ष 2003 की सिविल अपील संख्या 3450 दायर की। केके उमर फारूक ने भी उच्च न्यायालय के समक्ष 2001 का ओपी नंबर 33834 दायर किया और दूसरी निविदा में संपत्ति को सबसे अधिक बोली लगाने वाले के रूप में सूचित करने के लिए निर्देश देने की प्रार्थना की और इसे उच्च न्यायालय ने दिनांक 22-01-2002 के फैसले के तहत निष्फल मानकर खारिज कर दिया। उक्त निर्णय के विरुद्ध केके

उमर फारूक ने विशेष अनुमति याचिका के माध्यम से इस न्यायालय के समक्ष 2003 का सीए नंबर 3451 दायर किया।

3. 2003 के सी.ए. नंबर 3446 में अपीलकर्ता के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री राजेंद्रन नायर को, 2003 के सी.ए. नंबर 3450 और 3451 में अपीलकर्ता के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री वीण् गिरि को और 2003 के सी.ए. नंबर 3451 में अपीलकर्ता के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री सीएस राजन को सुना। 2003 के सीए नंबर 3446 और 3450 में प्रतिवादी नंबर 1 के वकील, श्री और.सुंदरवर्धन, 2003 के सी.ए. नंबर 3446 में प्रतिवादी नंबर 2 और 2003 के सी.ए. नंबर 3450 में प्रतिवादी नंबर 3 के लिए विद्वान वरिष्ठ वकील थे ।

4. सुनवाई के दौरान केएफसी की ओर से उपस्थित विद्वान वकील श्री पीवी दिनेश ने अतिरिक्त हलफनामा दायर किया जिसमें कहा गया कि 1953 में गठित केएफसीए अधिनियम के तहत गठित एक वैधानिक निगम है और 95 प्रतिशत से अधिक शेयर उसके पास हैं और राज्य सरकार द्वारा नियंत्रित बोर्ड का गठन अधिनियम की धारा 10 के तहत किया गया है। उनके अनुसार प्रबंध निदेशक की नियुक्ति राज्य सरकार द्वारा की जाती है और इसका अध्यक्ष भारतीय लघु उद्योग विकास बैंक; (संक्षेप में एस.ओई.डी.बी.ओई) का नामित व्यक्ति होता है और ऋण स्वीकृत करने के लिए एस.ओई.डी.बी.ओई से पर्याप्त पुनर्वित्त प्रदान किया जाता है। उन्होंने

बताया कि बिक्री की प्रक्रिया समय-समय पर बोर्ड द्वारा अनुमोदित स्थायी आदेशों और वसूली नीति के अनुसार है और एनपीए ऋण खातों के निपटान के लिए वसूली नीति हर साल बदल सकती है। 1988 में अपनाई गई प्रक्रिया के अनुसार बिक्री उद्घोषणा स्थानीय भाषा में स्थानीय दैनिक समाचार पत्र में संपत्ति के विवरण और निविदा या नीलामी खोलने की तारीख के साथ प्रकाशित की जाएगी। निविदा को प्रधान कार्यालय में प्रबंध निदेशक को प्रस्तुत करना होगा और निविदा /नीलामी को प्रधान कार्यालय में खोलना होगा। बिक्री की पुष्टि प्रबंध निदेशक द्वारा की जाएगी। निगम के अधिकारी संपत्तियों का मूल्यांकन करेंगे और उस मूल्यांकन का 80 प्रतिशत संपत्तियों की बिक्री के उद्देश्य से अपसेट कीमत के रूप में माना जाएगा।

5. उन्होंने उस प्रक्रिया के बारे में भी बताया जो वर्तमान मामले में अपनाई गई है। उन्होंने कहा कि डिफॉल्टर/प्रमोटर को धारा 29 के तहत नोटिस जारी किया गया था और उसके बाद संपत्ति प्रबंध निदेशक द्वारा अधिकृत शाखा/जिला प्रबंधक द्वारा ले ली गई थी। परिसंपत्तियों का मूल्यांकन केएफसी के अधिकारियों द्वारा किया गया। भूमि का मूल्यांकन कानूनी अधिकारी द्वारा संबंधित ग्राम अधिकारी के परामर्श से और बाजार मूल्य तय करने के लिए स्थानीय जांच करके किया गया था। भवन संयंत्र और मशीनरी का मूल्यांकन तकनीकी अधिकारी द्वारा इंजीनियर्स संस्थान द्वारा अनुमोदित मानदंडों के आधार पर किया गया था। संपत्ति की बिक्री के लिए दो अखबारों में टेंडर नोटिस प्रकाशित किया गया था।

6. हालांकि ये विवरण सुनवाई के दौरान केएफसी के वकील द्वारा प्रस्तुत किए गए हैं तथ्य यह है कि राज्य सरकार ने निविदा या नीलामी के माध्यम से सार्वजनिक संपत्तियों की बिक्री के लिए नियम या दिशानिर्देश तैयार नहीं किए हैं। केएफसी को अधिनियम की धारा 3 के तहत शामिल किया गया है। अधिनियम की धारा 29 केएफसी को ऋणों के निर्वहन में सुरक्षा संलग्न करने और बेचने का अधिकार देती है। यह केएफसी को ऋण लेते समय दी गई सुरक्षा पर कब्जा करने का अधिकार देता है और उसे हस्तांतरित बिक्री करने का अधिकार देता है जैसे कि केएफसी मालिक हो। सुरक्षित संपत्ति के ऐसे हस्तांतरण/बिक्री के बाद अर्जित धन का उपयोग केएफसी द्वारा किए गए सभी खर्चों सहित ऋणों के भुगतान में किया जाएगा। शेष राशि, यदि कोई हो, का भुगतान हकदार व्यक्ति को किया जाना है। अधिनियम की धारा 31 भी वही उपाय प्रदान करती है लेकिन प्रक्रिया जिला न्यायाधीश के माध्यम से चलती है। इस धारा के अनुसार केएफसी को उस जिला न्यायाधीश के पास आवेदन करना होगा जिसके अधिकार क्षेत्र में संपत्ति बिक्री के आदेश किए जा सकते हैं। हालाँकि धारा 29 में त्वरित वसूली करने के लिए प्रावधान है।

7. संपत्ति की कुर्की और बिक्री की प्रक्रिया हालांकि सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के तहत उपलब्ध है, यह केवल तभी लागू होगी जब किसी भी पक्ष के अनुरोध पर डिक्री हो। वर्तमान मामले में, केएफसी ने सिविल

कोर्ट के माध्यम से कार्यवाही आगे नहीं बढ़ाई गई थी बल्कि अधिनियम की धारा 29 के तहत स्वतंत्र कार्यवाई की है।

8. उच्च न्यायालय द्वारा विंसेंट पॉल के पक्ष में पारित विनिर्दिष्ट की डिक्री को देखा जाए तो उक्त पर नोटिस प्रदर्श बी.1 के माध्यम से केएफसी ने अपने द्वारा संलग्न अचल संपत्ति की खरीद के लिए इच्छुक खरीदारों से निविदाएं आमंत्रित कीं। निविदा जमा करने की अंतिम तिथि 31-10-1988 थी। विंसेंट पॉल ने 7.5 लाख रुपये की राशि उद्धृत करते हुए एक निविदा प्रस्तुत की। बोली राशि 7.5 लाख रु. उन्होंने निविदा सूचना में निर्धारित बयाना राशि के रूप में 10,000/- रुपये की राशि भी जमा की। निविदा की शर्तों में से एक यह थी कि सफल बोलीदाता, जिसकी बोली स्वीकार की जाती है, को एक सप्ताह के भीतर प्रस्तावित खरीद मूल्य का 25 प्रतिशत भुगतान करना होगा, यदि निविदा स्वीकार की जाती है तो उसके बाद एक महीने के भीतर शेष राशि का भुगतान किया जाना चाहिए। जब 31-10-1988 को निविदा खोली गई, तो विंसेंट पॉल द्वारा उद्धृत राशि सबसे अधिक पाई गई। केएफसी और विंसेंट पॉल के बीच चर्चा और बातचीत के बाद, कीमत अंततः 8.25 लाख रुपये पर तय की गई। इसके बाद केएफसी द्वारा विंसेंट पॉल को पत्र दिनांक 31-10-1988; प्रदर्श ए 2 जारी किया गया, जिसमें उनसे बयाना राशि जमा के रूप में 10,000/- रुपये का भुगतान करने के बाद 8.15 लाख रुपये की शेष राशि का भुगतान करने के लिए कहा गया। विंसेंट पॉल के अनुसार प्रदर्श ए 2 वादी को देय राशि का 25%

उसके एक सप्ताह के भीतर यानी 05-11-1988 को या उससे पहले जमा करना होगा और शेष राशि उसके बाद एक महीने के भीतर जमा करनी होगी। यह उसकी शिकायत है कि प्रतिवादी के रूप में अनुपालन के बावजूद केएफसी ने बिक्री समझौते का पालन नहीं किया, जिस हेतु उसके द्वारा विनिर्दिष्ट अनुपालना के लिए मुकदमा दायर किया गया। दूसरी ओर, प्रतिवादी-केएफसी द्वारा यह तर्क दिया गया कि कोई अनुबंध समाप्त नहीं हुआ था और प्रदर्श ए 2 को वादी द्वारा स्वीकार नहीं किया गया है। उनके अनुसार प्रदर्श बी1 केवल एक निविदा सूचना थी और विनिर्दिष्ट अनुपालना का वाद चलने योग्य नहीं है एवं इसके अतिरिक्त उक्त वाद परिसीमा द्वारा भी बाधित है क्योंकि यह केवल 1994 में दायर किया गया था। हालांकि विचारण न्यायालय ने प्रतिवादी के मामले को स्वीकार कर लिया और वाद को खारिज कर दिया, उच्च न्यायालय द्वारा वादी द्वारा दायर अपील में विनिर्दिष्ट अनुपालना के लिए डिक्री प्रदान की गई।

9. क्या वादी-विंसेंट पॉल का विनिर्दिष्ट अनुपालना के विवेकाधीन अनुतोष बनना पाया गया है? इसके लिए, विंसेंट पॉल को संबोधित केएफसी के दिनांक 31-10-1988 के पत्र को देखना उपयोगी होगा जो इस प्रकार है:-

‘केरल वित्तीय निगम

प्रधान कार्यालय वेल्लायमबलम, त्रिवेन्द्रम-695 033

नंबर बीएल. 1158/और/88

दिनांक- 31-10-1988

श्री विंसेंट पॉल

पेलिसरी हाउस

पीओ अम्मादम

त्रिचूर।

महोदय,

विषय: मेसर्स केबल्स इंडिया पुन्कुन्नम, त्रिचूर की संपत्ति की बिक्री।

संदर्भ: आपका निविदा पत्र दिनांक 31-10-1988 और हमारे साथ आगे की चर्चा।

उपरोक्त के संदर्भ में हम सूचित कर रहे हैं कि हम संपत्ति बेचने के लिए सहमत हैं अर्थात् एस.वाई. सं. 1856/6 (19 सेंट) और 1856/7 (43 सेंट) में शामिल सम्पत्ति के साथ-साथ उस पर निर्माण और विद्युत फिटिंग और सहायक उपकरण सहित मशीनरी रुग् 8,25,000/- के लिए निम्नलिखित शर्तों के अनुपालन के अधीन:-

1. बिक्री प्रतिफल का 25% लेनदेन की पुष्टि की तारीख से एक सप्ताह के भीतर हमें भेज दिया जाना चाहिए।
2. प्रारंभिक भुगतान की तारीख से एक महीने के भीतर शेष राशि एकमुश्त जमा की जानी चाहिए।

3. इस संबंध में सभी औपचारिकताएं दो महीने के भीतर पूरी की जानी चाहिए।

31-10-1988 को प्रेषित 10,000/- रुपये की राशि को छोड़कर, शेष राशि 8,15,000/- रुपये निगम को बिक्री विलेख निष्पादित करने और आपको कब्जा हस्तांतरित करने के लिए प्रेषित की जानी चाहिए।

भवदीय,

एसडी/-

प्रबंधक (वसूली)

10. वादी-विंसेंट पॉल के अनुसार, उसके द्वारा 8.25 लाख रुपये की पेशकश पर सहमति व्यक्त की गई थी। केएफसी द्वारा 8.25 लाख और इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि उन्होंने 31-10-1988 को अग्रिम राशि के रूप में 10,000/- रुपये की राशि भेज दी थी, वह शेष राशि का भुगतान करने के लिए तैयार थे, लेकिन विफलता के कारण बिक्री पूरी नहीं हुई। केएफसी का हिस्सा विंसेंट पॉल के विद्वान वरिष्ठ वकील ने प्रस्तुत किया कि दिनांक 31-10-1988 का संवाद एक संपन्न अनुबंध है और इस संबंध में किसी और पुष्टि की आवश्यकता नहीं है और वादी को शेष राशि का भुगतान करना होगा और केएफसी को बिक्री विलेख निष्पादित करना होगा और कब्जा उसे हस्तांतरित करना होगा। विंसेंट पॉल के लिए विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा अपनाए गए रुख को केएफसी ने यह कहकर पूरी तरह से

खारिज कर दिया कि दिनांक 31-10-1988 का संवाद पूर्ण नहीं है, लेकिन एक सप्ताह के भीतर विंसेंट पॉल द्वारा पुष्टि के अधीन है। माना गया कि केएफसी से दिनांक 31-10-1988 को संवाद प्राप्त होने पर, वादी ने उक्त लेनदेन की पुष्टि के रूप में कोई उत्तर नहीं भेजा था जैसा कि पूर्व के प्रदर्श ए.2 खंड 1. में दिया गया है। ऐसी परिस्थिति में यह तर्क नहीं दिया जा सकता कि केएफसी और विंसेंट पॉल के बीच एक संपन्न अनुबंध हुआ है। 31-10-1988 के बाद, केएफसी ने 05-11-1988 को एक और पत्र भेजा जिसमें वादी को सूचित किया गया कि मुंसिफ कोर्ट, त्रिशूर द्वारा आदेशित अस्थायी निषेधाज्ञा को हटाने के बाद ही आगे की कार्यवाही को अंतिम रूप दिया जा सकता है। उक्त पत्र पर विंसेंट पॉल द्वारा विवाद नहीं किया गया है। चूँकि केएफसी पूर्व में प्रदर्श ए 2 में उल्लिखित तीन शर्तों के अनुपालन के अधीन 8.25 लाख रुपये में संपत्ति बेचने पर सहमत हो गया है। जब तक अनुबंध का दूसरा पक्ष, अर्थात् विंसेंट पॉल, उसमें निर्धारित शर्तों के संबंध में एक सप्ताह के भीतर अपनी इच्छा नहीं बताता, वह निर्धारित अग्रिम राशि के रूप में रु. 10,000/- की राशि के प्रेषण का लाभ नहीं उठा सकता है जैसा प्रदर्श बी1. में तय किया गया है। विचारण न्यायालय ने इन पहलुओं की सही ढंग से सराहना की है और विंसेंट पॉल द्वारा दायर वाद को सही तरीके से खारिज कर दिया है। दूसरी ओर, उच्च न्यायालय ने दिनांक 31-10-1988 के संवाद के बारे में एक गलत धारणा पर निष्कर्ष निकाला कि वह एक वैध अनुबंध था और विनिर्दिष्ट अनुपालना के लिए

एक डिक्री प्रदान की गई। हम विंसेंट पॉल के पक्ष में विनिर्दिष्ट अनुपालना के लिए डिक्री देने के उच्च न्यायालय के तर्क को स्वीकार करने में असमर्थ हैं।

11. विंसेंट पॉल द्वारा उच्च न्यायालय में दायर अपील के लंबित रहने के दौरान, केएफसी ने 17-09-2001 को फर्म की संपत्ति की बिक्री के लिए नई निविदाएं आमंत्रित कीं। एक केके उमर फारूक ने 55,55,555/- रुपये की पेशकश करके निविदा का जवाब दिया। भूमि और भवन के लिए जो कि प्राप्त चार प्रस्तावों में सबसे अधिक राशि थी। पत्र दिनांक 17-11-2001 द्वारा, केएफसी ने केके उमर फारूक को सूचित किया कि वे उच्च न्यायालय के समक्ष 2000 की एस संख्या 557 की लंबितता को देखते हुए बिक्री के साथ आगे बढ़ने में असमर्थ हैं। इस बीच, दिनांक 27-11-2001 के फैसले द्वारा, उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच ने विंसेंट पॉल द्वारा दायर 2000 की एस संख्या 557 को अनुमति दे दी, जिसके परिणामस्वरूप उनके द्वारा दायर मुकदमे पर फैसला सुनाया गया। उक्त फैसले के खिलाफ, केएफसी ने 2003 की सिविल अपील संख्या 3446 दायर की और केके उमर फारूक ने विशेष अनुमति याचिका के माध्यम से इस न्यायालय के समक्ष 2003 की सिविल अपील संख्या 3450 दायर की। केके उमर फारूक ने भी उच्च न्यायालय के समक्ष 2001 का ओपी नंबर 33834 दायर किया और दूसरी निविदा में संपत्ति को सबसे अधिक बोली लगाने वाले के रूप में सूचित करने के लिए निर्देश देने की प्रार्थना की और इसे उच्च न्यायालय ने

दिनांक 22-01-2002 के फैसले के तहत निष्फल मानकर खारिज कर दिया। उक्त फैसले के खिलाफ केके उमर फारूक ने इस न्यायालय के समक्ष 2003 का सीए नंबर 3451 दायर किया। यह विवाद में नहीं है कि 12-04-2002 को भी केएफसी द्वारा दायर 2002 की एसएलपी (सी) संख्या 7072 (2003 की सीए संख्या 3446) में नोटिस का आदेश देते समय, इस न्यायालय ने विनिर्दिष्ट अनुपालना के लिए डिक्री के निष्पादन पर रोक लगा दी थी, जो दर्शाता है कि भूमि, भवन और सभी सहायक उपकरण केएफसी के पास हैं और वही स्थिति आज भी जारी है।

12. हम पहले ही निष्कर्ष निकाल चुके हैं कि उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए विनिर्दिष्ट अनुपालना के आदेश को बरकरार नहीं रखा जा सकता है। हमने अपने फैसले के पहले भाग में यह भी देखा कि

हालांकि केएफसी ने अधिनियम की धारा 29 के तहत कार्यवाही शुरू कर दी है, माना जाता है कि राज्य ने उनके स्वामित्व वाली संपत्तियों की बिक्री के लिए कार्यकारी निर्देशों के रूप में नियम या दिशानिर्देश तैयार नहीं किए हैं। ऊपर उल्लिखित नियमों या दिशानिर्देशों या आदेशों के बनने तक, हम केएफसी को उसके स्वामित्व वाली संपत्तियों की बिक्री के लिए निम्नलिखित निर्देशों का पालन करने का निर्देश देते हैं-

(i). संपत्ति को बिक्री के लिए लाने का निर्णय/इरादा दो प्रमुख समाचार पत्रों में विज्ञापन के माध्यम से प्रकाशित किया जाएगा, एक स्थानीय भाषा में जिसका उस इलाके में पर्याप्त प्रसार हो।

(ii). अचल संपत्ति की बिक्री करने से पहले, संबंधित प्राधिकारी एक अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता से संपत्ति का मूल्यांकन प्राप्त करेगा और सुरक्षित लेनदार के परामर्श से, संपत्ति का औरक्षित मूल्य तय करेगा और ऐसी अचल संपत्ति का पूरा या उसका कोई हिस्सा बेच सकता है। निम्नलिखित में से किसी भी तरीके से संपत्ति:-

अ. समान सुरक्षित संपत्तियों से निपटने वाले या अन्यथा ऐसी संपत्तियों को खरीदने में रुचि रखने वाले व्यक्तियों से कोटेशन प्राप्त करके ; या

ब. जनता से निविदाएं आमंत्रित करके ; या

स. सार्वजनिक नीलामी आयोजित करके ; या

द. निजी संधि द्वारा।

उपरोक्त तरीकों में से जनता से निविदाएं आमंत्रित करना या सार्वजनिक नीलामी आयोजित करना राज्य की संपत्तियों के निपटान के लिए सबसे अच्छा तरीका है।

(iii). संबंधित प्राधिकारी अचल सुरक्षित संपत्तियों की बिक्री के लिए उधारकर्ता को 30 दिनों का नोटिस देगा।

(iv). सार्वजनिक नीलामी में उच्चतम बोली लगाने वाले को संपत्ति या कोई विशेषाधिकार प्राप्त करने का अधिकार नहीं हो सकता है, जब तक कि प्राधिकरण नीलामी बिक्री की पुष्टि नहीं करता है, पूरी तरह से संतुष्ट नहीं है कि संपत्ति ने उचित मूल्य प्राप्त किया है और बोली लगाने वालों के बीच कोई मिलीभगत नहीं हुई है।

(v). सार्वजनिक संपत्ति की बिक्री के मामले में, प्रमुख विचार बेची जाने वाली संपत्ति के लिए सर्वोत्तम मूल्य सुरक्षित करना है। यह तभी हासिल किया जा सकता है जब बिक्री की प्रक्रिया में अधिकतम सार्वजनिक भागीदारी हो और हर किसी को प्रस्ताव देने का अवसर मिले। प्राधिकरण की ओर से यह कानूनी दायित्व बन जाता है कि संपत्ति इस तरह से बेची जाए कि उसे सबसे अच्छी कीमत मिल सके।

(vi). बिक्री की आवश्यक सामग्री सही मूल्यांकन रिपोर्ट और औरक्षित मूल्य तय करना है। यदि उचित मूल्यांकन नहीं किया गया है और गलत मूल्यांकन रिपोर्ट को ध्यान में रखते हुए औरक्षित मूल्य तय किया गया है, तो इच्छुक खरीदार संपत्ति को उनके द्वारा खरीदने लायक नहीं मानते हुए आगे नहीं आ सकते हैं।

(vii). औरक्षित मूल्य का अर्थ वह मूल्य है जिसके साथ सार्वजनिक नीलामी शुरू होती है और नीलामी बोलीदाताओं को उक्त मूल्य से नीचे बोली देने की अनुमति नहीं है, यानी नीलामी में न्यूनतम बोली।

(viii). देनदार को बेची जाने वाली संपत्ति के मूल्यांकन के संबंध में उचित अवसर दिया जाना चाहिए, इसके अभाव में बिक्री में भौतिक अनियमितता होगी, जहां देनदार को बिक्री से पर्याप्त क्षति होगी।

13. हमारी चर्चा और निष्कर्ष के मद्देनजर, हम संतुष्ट हैं कि केएफसी ने संपत्ति को बिक्री के लिए लाने में उपरोक्त प्रक्रिया का सख्ती से पालन नहीं किया है। तदनुसार, हम विंसेंट पॉल के पक्ष में विनिर्दिष्ट अनुपालना और संबंधित संपत्ति के संबंध में निविदा या नीलामी के रूप में अन्य सभी बिक्री लेनदेन के लिए डिक्री देने वाले उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और आदेश को रद्द कर देते हैं। हम केएफसी को निर्देश देते हैं कि वह ऊपर उल्लिखित निर्देशों का पालन करते हुए पहले सार्वजनिक नीलामी के माध्यम से निविदाएं आमंत्रित करने के लिए विज्ञापन जारी करें। इस तरह का सहारा लेने से पहले, यदि केएफसी ने निविदा या बोली के माध्यम से किसी भी पक्ष से कोई जमा स्वीकार किया है, तो उसे संबंधित पक्षों को 30 दिनों की अवधि के भीतर ऐसी जमा राशि का भुगतान संबंधित पक्षों को किए जाने तक 9% प्रति वर्ष की दर से साधारण ब्याज के साथ वापस कर दिया जाएगा।

14. सभी अपीलों का निपटारा उपरोक्त शर्तों पर किया जाता है।

अपीलें निस्तारित।

यह अनुवाद औटिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी सुश्री साक्षी भांभू (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।