

हरियाणा वित्तीय निगम व अन्य

बनाम

राजेश गुप्ता

(2003 की सिविल अपील संख्या 829)

दिसम्बर 15, 2009

[जे.जे., जे.एम. पंचाल तथा सुरिन्दर सिंह निज्जर]

संविदा:

निलामी बिक्री- बयाना राशि का समपहरण- उच्चतम बोलीदाता चूककर्ता इकाई के निलाम किए गए औद्योगिक भुखंड के लिए बयाना राशि जमा कर रहा है- बाद में पता चला कि परिसर में कोई स्वतंत्र मार्ग नहीं था। स्वतंत्र मार्ग का समाधान नहीं होने के कारण बोलीदाता ने आगे की राशि का भुगतान नहीं किया- राज्य वित्तीय नियम द्वारा बकाया राशि का समपहरण कर लिया गया- अभिनिर्धारित- बोलीदाता बिक्री की शर्तों की अनुपालना करने में विफल नहीं हुआ- यह निगम है जिसने राज्य का साधन होते हुए भी अनुचित तरीके से कार्य किया- यहां परिसर में स्वतंत्र मार्ग की गैर-मौजूदगी के बारे में खरीदार से खुलासा करना निगम का दायित्व था- निगम ने संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 55(1)(क) व (ख) के उल्लंघन में कार्य किया- क्रेता एक निलामी क्रेता है, राज्य वित्तीय

निगम अधिनियम की धारा 29 इस प्रकरण पर लागू नहीं होती। उच्च न्यायालय ने यही निष्कर्ष निकाला कि क्रेता की बकाया राशि का समपहरण करने की निगम की कार्यवाही पूर्ण रूप से विवेकाधीन व अनुचित थी। समपहरण राशि क्रेता को 12 प्रतिशत ब्याज के साथ लौटाई गयी- संपत्ति अंतरण अधिनियम 1882 की धारा 55(1)(क) तथा (ख)- राज्य वित्तीय निगम अधिनियम 1951 धारा 29- भारत का संविधान 1950- अनुच्छेद 12,

प्रतिवादी ने अपीलकर्ता हरियाणा वित्तीय निगम द्वारा एक चुककर्ता कम्पनी की जमीन की बिक्री हेतु जारी विज्ञापन के अनुसार एक प्रस्ताव दिया तथा वह सबसे ऊची बोलीदाता होकर 2.5 लाख रुपये बयाना राशि के माध्यम से जमा किए। प्रतिवादी द्वारा फैंक्ट्री परिसर का दौरा करने के बाद, उसने अपीलकर्ता निगम को विचाराधीन भूमि पर स्वतंत्र मार्ग नहीं होने का लिखा तथा परिसर की अनुमोदित भवन योजना की प्रति दिलाने के लिए अनुरोध किया, लेकिन उनका अनुरोध अनुत्तरित रहा। इसके बावजूद निगम ने दिनांक 18-05-1998 को जिसके विफल रहने पर उसके द्वारा जमा बयाना राशि समपहरित होगी। चूंकि स्वतंत्र मार्ग के स्थल का हल नहीं किया गया, प्रतिवादी की शेष राशि का भुगतान नहीं किया गया और निगम ने अपने आदेश दिनांक 30-04-1998 द्वारा जमा बयाना राशि को समपहरित कर लिया। प्रतिवादी उच्च न्यायालय पहुंचा, जिसने आदेश दिनांक 30-04-1998 को अपास्त कर दिया तथा निगम को राशि 12

प्रतिशत ब्याज सहित लौटाने के लिए निर्देशित किया। जिसमें व्यथित निगम ने अपील दायर की।

अपील को खारिज करते हुए न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया-

1. तथ्यात्मक रूप से अपीलकर्ताओं ने यह स्वीकार किया कि दिनांक 28-01-1998 को प्रतिवादी ने बिना किसी अनिश्चित शब्दों के अपीलकर्ताओं/निगम को स्वतंत्र मार्ग के अस्तित्व में न होने के बारे में सूचित किया था। वहां एक स्पष्ट दावा है कि परिसर में रोड से कोई स्वतंत्र उपयुक्त मार्ग नहीं है। अपीलकर्ता केवल चूककर्ता इकाई द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों पर भरोसा कर रहे थे। चूककर्ता इकाई के प्रबंधन द्वारा दिए गए बयानों की प्रामाणिकता को सत्यापित करने के लिए अपीलकर्ताओं द्वारा कोई स्वतंत्र जांच नहीं की गई, जिसने इकाई की परिसम्पत्तियों को बंधक रख ऋण प्राप्त किया था। सम्पूर्ण विवाधक दिनांक 30-04-1998 के पत्र द्वारा अपीलकर्ताओं/निगम के विरुद्ध समाप्त किया जाना प्रतीत होता है, जिसके तहत इसके शाखा प्रबंधन ने मुख्य कार्यालय को स्पष्ट भाषा में सूचित किया है कि विक्रय विलेख में दिखाया गया स्वतंत्र मार्ग सीधे तौर पर चूककर्ता इकाई से जुड़ा नहीं है। (पैरा 14 तथा 16)

1.2. तथ्यों पर विचार करते हुए, उच्च न्यायालय की खंडपीठ ने सही निष्कर्ष निकाला कि प्रतिवादी द्वारा जमा की गई राशि को समपहरित करने की निगम की कार्यवाही पूर्ण रूप से विवेकाहीन व अनुचित थी। उच्च

न्यायालय ने आगे यह निष्कर्ष निकाला कि कानून में निगम के पास निःसंदेह बयाना राशि समपहरित करने की शक्ति है, बशर्ते कि प्रतिवादी की और से जमा करने में विफलता हुई हो। हालांकि, खंडपीठ ने पाया कि प्रतिवादी राज्य के एक दस्तावेज के साथ कार्य कर रहा था, जो निष्पक्ष रूप से कार्य करेगा। उसने इस स्पष्ट समझ पर 2.5 लाख रुपये की राशि जमा कर दी कि यूनिट की पहुंच तक एक स्वतंत्र मार्ग होगा। बिना किसी स्वतंत्र मार्ग के भूमि का टुकड़ा एक कृषि भूखण्ड से अधिक नहीं होगा जो एक विनिर्माण इकाई के रूप विकास के लिए उपयुक्त नहीं होगा। (पैरा 16 तथा 17)

1.3. विज्ञापन का खण्ड 5, निःसंदेह, जमा की गई बयाना राशि को समपहरित करने की अनुमति देता है। लेकिन ऐसा तभी हो सकता है, जब निलामी क्रेता बिक्री की शर्तों का पालन करने से विफल रहता है। प्रतिवादी बिक्री की शर्तों का पालन करने में असफल नहीं हुआ है। बल्कि यह निगम है जिसने अनुचित कार्य किया है। अपीलकर्ताओं को विज्ञापन के पैरा 5 का लाभ नहीं दिया जा सकता तथा अपनी गलती का फायदा उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती। (पैरा 18)

1.4. सम्पत्ति अंतरण अधिनियम 1982 की धारा 55(1)(क) तथा (ख) के अनुसार अपीलकर्ताओं/निगम पर यह दायित्व था कि वह प्रतिवादी को यूनिट के लिए स्वतंत्र मार्ग की गैर-मौजूदगी के बारे में बताये और यह

कि राजस्व रिकोर्ड में उल्लेखित मार्ग वाहनों की आवाजाही के लिए उपयुक्त नहीं था। अपीलकर्ता प्रतिवादी को सम्पत्ति के लिए स्वतंत्र 3 "करम" मार्ग की गैर-मौजूदगी के बारे में भौतिक त्रुटि का खुलासा करने में विफल रहे हैं। अपीलकर्ता ने सम्पत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 55(1)(क) व (ख) का स्पष्ट रूप से उल्लंघन किया है। किसी भी घटनाक्रम में, हस्तगत प्रकरण के तथ्य स्पष्ट रूप से इंगित करते हैं कि प्रतिवादी ने सभी आवश्यक पुछताछ कर ली थी। यह निगम ही था जो बिक्री के लिए प्रस्तावित सम्पत्ति का उचित विवरण देने में अपने दायित्वों को पूरा करने में विफल रहा। (पैरा 19, 20 और 23)

यू.टी. चंडीगढ़ प्रशासन व अन्य बनाम अमरजीत सिंह व अन्य 2009(4) एस.सी.और. 541=(2009) 4 एस.सी.सी. 660, अनुपयुक्त ठहराया गया।

5. राज्य वित्तीय निगम अधिनियम 1951 की धारा 29 हस्तगत प्रकरण में लागू नहीं होती है, क्योंकि उक्त धारा उस कार्यवाही से संबंधित है जो निगम चूककर्ता इकाई के खिलाफ कर सकता है। प्रतिवादी एक निलामी क्रेता है और इसलिए इसे चूककर्ता इकाई के साथ भ्रमित नहीं किया जा सकता है। (पैरा 21)

युनाईटेड बैंक ऑफ इंडिया बनाम अधिकारिक परिसमापक व अन्य,
1993(3) पूरक एस.सी.और.1=(1994) 1 एस.सी.सी. 675 अनुपयुक्त
ठहराया गया।

1.6. समपहरित राशि प्रतिवादी को 12 प्रतिशत ब्याज के रूप
1.02.1998 से भुगतान तक वापस की जाये। यदि निर्धारित अवधि के
भीतर राशि का भुगतान नहीं किया जाता है, प्रतिवादी भुगतान तक 18
प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज का हकदार होगा।(पैरा 24)

केस कानून संदर्भ

1993 (3) पूरक एस.सी.और 1 अनुपयुक्त ठहराया गया। पैरा 21

2009 (4) एस.सी.और. 541 अनुपयुक्त ठहराया गया। पैरा 23

सिविल अपील श्रेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 2003 की 829

पंजाब तथा हरियाणा उच्च न्यायालय की सिविल रिट याचिका संख्या
2001 की 5752 के निर्णय व आदेश दिनांकित 26.11.2001 से।

अपीलकर्ता की ओर से अमित दयाल।

प्रतिवादी की ओर से विमल चन्द्र एस. दवे।

न्यायालय का निर्णय जे. सुरिन्दर सिंह निज्जर द्वारा पारित किया
गया

1. यह अपील पंजाब तथा हरियाणा उच्च न्यायालय, चंडिगढ़ द्वारा सी.डब्ल्यू.पी. 5725/2001 में दिनांक 26-11-2001 को पारित निर्णय व आदेश को चुनौती दी गई है।

2. प्रतिवादी ने इस प्रार्थना के साथ उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाया था कि दिनांक 30 सितंबर, 1998 के उस आदेश को अपास्त कर दिया जाए जिसके द्वारा हरियाणा वित्तीय निगम (इसके बाद अपीलकर्ता/निगम से संबोधित, ने प्रतिवादी द्वारा बयाना राशि के रूप में जमा की गई 2.5 लाख रुपये की राशि समपहरित कर ली थी। प्रतिवादी ने यह भी प्रार्थना की थी कि अपीलकर्ताओं/निगम को अवैध रूप से समपहरित की गई राशि ब्याज सहित वापस करने का निर्देश दिया जाए।

3. अनावश्यक विवरणों को छोड़कर, हम यहां केवल प्रासंगिक तथ्यों पर ही ध्यान दे सकते हैं।

4. 8.1.1998 को, अपीलकर्ताओं/निगम ने विभिन्न इकाइयों की बिक्री के लिए एक विज्ञापन जारी किया, जिसमें मैसर्स यूनिक ऑक्सीजन प्राइवेट लिमिटेड (इसके बाद डिफॉल्ट इकाई के रूप में संदर्भित), पुरानी हांसी रोड, जींद की भूमि भी शामिल थी। 28.1.1998 को प्रतिवादी ने शुरू में 25,00,000/- रुपये की पेशकश की, जिसे बाद में बातचीत के दौरान बढ़ाकर 50,00,000/- रुपये कर दिया गया। उसी दिन प्रतिवादी ने बयाना राशि के रूप में 2.5 लाख रुपये की राशि जमा कर दी। 29.1.1998 को

प्रतिवादी ने अपीलकर्ताओं/निगम के प्रबंध निदेशक को इस प्रकार का एक पत्र लिखा:

राजेश गुप्ता

578 ऑटो मोबाइल

मार्केट हिसार

फोन 28221-3 लाइन्स

फैक्स नम्बर 01662-31084

जनवरी 29, 1998

प्रबंध निदेशक

हरियाणा वित्तीय निगम

17, 18, 19 सेक्टर 17-ए

चंडिगढ़ 160017

कृपया ध्यान: श्री राज कुमार जी, एम.डी.

विषय: यूनिक ऑक्सीजन प्राईवेट लिमिटेड जी०डी की सम्पत्ति खरीदने का प्रस्ताव।

माननीय महोदय,

इकोनॉमिक टाइम्स' दिनांक 08.01.98 में आपके विज्ञापन के संदर्भ में, हम उपर्युक्त कंपनी की संपत्ति की खरीद के लिए अपनी बोली प्रस्तुत करने के इच्छुक हैं। इसी उद्देश्य से हमने 21.01.1998 को फैंक्ट्री

परिसर का दौरा किया। हमारे दौरे पर, यह देखा गया कि परिसर में सड़क से कोई स्वतंत्र उपयुक्त मार्ग नहीं है। संबंधित शाखा कार्यालय से आगे पूछताछ करने पर, साइट योजना/बिल्डिंग योजना की प्रति उपलब्ध नहीं थी और हमें बताया गया कि ये केवल प्रधान कार्यालय में ही उपलब्ध हैं। इसलिए आपसे अनुरोध है कि कृपया हमें इस मामले से अवगत कराएं ताकि यदि हम आपके प्रस्ताव के अनुसार इकाई प्राप्त करते हैं तो हमें किसी समस्या का सामना न करना पड़े।

हमें उम्मीद है इस संबंध में जल्द ही सुनवाई होगी।

धन्यवाद

आपका आज्ञाकारी

एस.डी/-

राजेश गुप्ता

अपीलकर्ताओं/निगम द्वारा प्रतिवादी को कोई प्रतिक्रिया नहीं दी गई। हालाँकि पत्र दिनांक 19.2.1998 द्वारा अपीलकर्ता/निगम ने प्रतिवादी को बातचीत के लिए बुलाया। इन बातचीत के परिणामस्वरूप बोली 25 लाख रुपये से बढ़कर 50 लाख रुपये हो गई। पुनः पत्र दिनांक 7.3.1998 में, प्रतिवादी ने इस प्रकार कहा:

फैक्स नम्बर 1072-70266 578 ऑटो मोबाइल

मार्केट हिसार

फोन 28221 (3 लाइन्स)

फैक्स नम्बर 01662-31084

07-03-1998

प्रबंध निदेशक

हरियाणा वित्तीय निगम

चंडीगढ़,

विषय: यूनिट ऑक्सीजन प्राईवेट लिमिटेड जॉइंट की सम्पत्ति खरीदने का प्रस्ताव।

माननीय महोदय,

उक्त संस्था की संपत्तियों की बिक्री के लिए आपके प्रधान कार्यालय में 6.3.98 को हुई बातचीत के संदर्भ में हम सबसे ऊंची बोली लगाने वाले हैं और समझते हैं कि हमारी बोली स्वीकार कर ली जाएगी। हालाँकि, बैठक में कारखाने के सुचारू कामकाज के लिए अनुमोदित/अधिकृत मार्ग के मामले पर चर्चा की गई और यूनिट धारक, जो बैठक में उपस्थित था, ने पुष्टि की कि कारखाने में ऐसा मार्ग मौजूद है।

इस संबंध में, यह प्रस्तुत किया गया है कि हमें पता चला है कि कारखाने में ट्रक को पार करने के लिए पर्याप्त कोई अनुमोदित/अधिकृत

मार्ग नहीं है। वर्तमान में उपयोग किया जा रहा गेट/मार्ग अनाधिकृत है।

उपरोक्त के आलोक में आपसे अनुरोध है कि कृपया हमें इस मामले से अवगत कराएं और हमें एच.एफ.सी. द्वारा गिरवी रखे गए भवन के लिए अनुमोदित भवन योजना, साइट योजना की प्रति प्रदान करें ताकि भविष्य में हमें यूनिट चलाने में कोई परेशानी न हो।

कृपया इसे अतिआवश्यक समझे।

धन्यवाद

आपका आज्ञाकारी

एस.डी/-

राजेश गुप्ता

5. ऐसा प्रतीत होता है कि पत्र दिनांक 3.4.1998 द्वारा, शाखा प्रबंधक ने प्रतिवादी की आपत्ति को अपीलकर्ताओं/निगम के मुख्य कार्यालय के ध्यान में लाया। इस संचार के जवाब में शाखा प्रबंधक को अपीलकर्ताओं/निगम के प्रधान कार्यालय द्वारा दिनांक 7.4.1998 के पत्र द्वारा सूचित किया गया था कि ऋण लेने के समय चूककर्ता इकाई द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अनुसार इकाई को स्पष्ट मार्ग/रास्ता प्रदान किया गया है। इस पत्र में विक्रय विलेख, दिनांक 8.9.1994, उत्परिवर्तन संख्या 5172, उत्परिवर्तन संख्या 9896, खोज रिपोर्ट और विक्रय विलेख, रास्ता का भी संदर्भ दिया गया था, जिसमें यह है उल्लेख किया गया कि फैक्ट्री स्थल

तक एक पहुंच मार्ग है। शाखा प्रबंधक को प्रतिवादी को उपरोक्त दस्तावेजों से संतुष्ट करने का निर्देश दिया गया। 13.4.1998 को, शाखा प्रबंधक ने अपीलकर्ताओं/निगम के मुख्य कार्यालय को एक पत्र लिखकर स्पष्ट रूप से इस प्रकार सूचित किया:

"हालांकि, वास्तविक रास्ता जो 3 करम का है और विशेष रूप से बिक्री पत्र में दिखाए गए कागजात में दिखाई देता है, सीधे इकाई से जुड़ा नहीं है और रास्ते को राजस्व रिकॉर्ड के रास्ते से जोड़ने के लिए पार्टी ने कुछ जमीन खरीदी है जहां वाहनों की आवाजाही बिल्कुल भी संभव नहीं है.

6. वास्तव में पत्र में आगे इस प्रकार बताया गया है:

"आगे कहा गया है कि एम.सी. द्वारा अनुमोदित मानचित्र में उल्लेखित क्षेत्र 1130 वर्ग गज है। जबकि विक्रय पत्र में कुल क्षेत्रफल 1210 वर्ग गज है जो निगम के पास बंधक है। यह बताना भी अप्रासंगिक नहीं होगा कि जिस जमीन पर कार्यालय भवन बना है, वह जमीन भी निगम के पास बंधक नहीं है और यदि उस क्षेत्र को हटा दिया जाए तो फैक्ट्री का मुख्य द्वार मौजूदा जगह से पीछे चला जाएगा और फिर इकाई से स्वतंत्र रास्ता छीन लिया जाएगा"

7. उपरोक्त तथ्यात्मक स्थिति के बावजूद, अपीलकर्ताओं/निगम ने प्रतिवादी को दिनांक 18.5.1998 को पत्र जारी कर पत्र जारी होने की तारीख से 15 दिनों के भीतर बोली राशि का 25 प्रतिशत शेष राशि जमा करने की सलाह दी, ऐसा न करने पर जमा की गई बयाना राशि बिना किसी पूर्व सूचना के जब्त कर ली जाएगी। हालाँकि, प्रतिवादी ने 12.6.1998 को हिसार में अपीलकर्ताओं/निगम द्वारा आयोजित खुले सदन में रास्ते के संबंध में फिर से मुद्दा उठाया। अपीलकर्ताओं/निगम के अनुसार, राजस्व रिकॉर्ड और राजस्व अधिकारियों की सीमांकन रिपोर्ट दिनांक 27.6.1998 के अनुसार, इकाई के पश्चिम में 16.5 फीट रास्ता प्रदान किया गया है। हालाँकि, संतुष्ट नहीं होने पर, प्रतिवादी ने शेष राशि का भुगतान नहीं किया इसलिए अपीलकर्ताओं/निगम ने भूमि की बिक्री के लिए नई निविदाएं आमंत्रित कीं। 30.9.1998 को अपीलकर्ताओं/निगम ने 2.5 लाख रुपये की राशि समहपरित कर ली जिसे प्रतिवादी ने बयाना राशि के रूप में जमा कर दिया था।

8. यह अपीलकर्ताओं/निगम की कार्रवाई थी जिसे प्रतिवादी द्वारा रिट याचिका के माध्यम से पंजाब एवं हरियाणा उच्च न्यायालय में चुनौती दी गई

9. उपरोक्त रिट याचिका को खंडपीठ द्वारा स्वीकार किया गया है। आदेश दिनांक 30.9.1998 जिसके द्वारा बयाना राशि समपहरित कर ली गई थी, को अपास्त कर दिया गया है। अपीलकर्ताओं/निगम को 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज सहित राशि 01.02.1998 से भुगतान की तिथि तक वापस करने का एक और निर्देश जारी किया गया है। उच्च न्यायालय ने अपीलकर्ताओं/निगम पर 5,000/- रुपये का जुर्माना भी लगाया। उच्च न्यायालय के आदेश की प्रति प्राप्त होने के दो महीने के भीतर प्रतिवादी को राशि जारी करने के निर्देश जारी किए गए। यह वह आदेश है जिसे वर्तमान अपील में चुनौती दी गई है।

10. हमने पक्षों के विद्वान वकीलों को विस्तार से सुना है।

11. श्री अमित दयाल अपीलकर्ताओं/निगम के विद्वान वकील का कहना है कि प्रतिवादी ने "जैसा है जहां है" के आधार पर भूखंडों को स्वीकार किया। इसलिए, अपीलकर्ता/निगम अब प्रतिवादी को इस आधार पर पुष्टि की गई बोली से हटने की अनुमति नहीं दे सकते हैं कि यूनिट तक कोई स्वतंत्र पहुंच मार्ग नहीं है। विद्वान वकील ने आगे कहा कि राजस्व और अन्य अधिकारियों के साथ 3 करम रास्ते के अस्तित्व के संबंध में आवश्यक पूछताछ करना प्रतिवादी का काम है। विद्वान वकील के अनुसार संपूर्ण दस्तावेज जो उस समय प्रदान किए गए थे जब ऋण

स्वीकृत किया गया था, यह स्पष्ट रूप से इंगित करता है कि सड़क से यूनिट तक जाने वाला 3 करम रास्ता है। विद्वान वकील ने आगे बताया कि प्रतिवादी ने 21.01.1998 को साइट का दौरा किया था। इसलिए उसे "रास्ता" की सही स्थिति का पता होगा। प्रतिवादी को उसके द्वारा खरीदी जा रही भूमि की सही प्रकृति के बारे में पता था। अपने कथन के समर्थन में विद्वान वकील संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 55 पर भरोसा करते हैं। विद्वान वकील ने आगे कहा कि दिनांक 08.01.1998 के विज्ञापन में निहित संपत्ति की बिक्री के नियमों और शर्तों के खंड 5 के मद्देनजर अपीलकर्ता/निगम सुरक्षा राशि समपहरित करने के हकदार हैं। विद्वान वकील ने राज्य वित्तीय निगम अधिनियम, 1951 की धारा 29 पर भरोसा करते हुए अपीलकर्ताओं/निगम की कार्रवाई को उचित ठहराने की भी मांग की।

12. दूसरी ओर, श्री विमल चंद्र एस. दवे, प्रतिवादी के विद्वान वकील का कहना है कि उच्च न्यायालय का निर्णय स्वतः स्पष्ट है और अपीलकर्ताओं द्वारा प्रस्तुत किसी भी आधार पर चुनौती के लिए खुला नहीं है। उन्होंने कहा कि अपीलकर्ताओं को अपनी गलती का फायदा उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती। उन्होंने प्रतिवादी को गुमराह कर एक ऐसे भूखंड के लिए भारी रकम जमा कराई जो उपयुक्त नहीं था। स्वतंत्र मार्ग के बिना भूमि का उपयोग विनिर्माण इकाई के रूप में नहीं किया जा सकता

था। अपीलकर्ताओं/निगम ने स्वतंत्र पहुंच मार्ग की गैर-मौजूदगी के संबंध में प्रतिवादी द्वारा उठाई गई सभी आपत्तियों को नजरअंदाज कर दिया।

13. हमने विद्वान वकील द्वारा दी गई दलीलों पर विचार किया है। हमने उच्च न्यायालय की खंडपीठ के फैसले का भी अध्ययन किया है।

14. तथ्यात्मक रूप से अपीलकर्ताओं ने स्वीकार किया है कि 28.01.1998 को प्रतिवादी ने बिना किसी अनिश्चित शब्दों के अपीलकर्ताओं/निगम को स्वतंत्र मार्ग के अस्तित्व में न होने के बारे में सूचित किया था। दिनांक 29.01.1998 के पत्र को देखते हुए संभवतः कोई इनकार नहीं किया जा सकता है, जिसमें प्रतिवादी की 21.01.1998 को फैक्ट्री परिसर की यात्रा का संदर्भ दिया गया है। एक स्पष्ट दावा है कि परिसर में सड़क से कोई स्वतंत्र उपयुक्त मार्ग नहीं है। जब शाखा कार्यालय से पूछताछ की गई, तो प्रतिवादी को बस इतना बताया गया कि साइट योजना और भवन योजना की प्रति उपलब्ध नहीं थी, और केवल प्रधान कार्यालय में ही उपलब्ध होगी। इसके बाद, प्रतिवादी द्वारा की गई उपरोक्त शिकायत के संबंध में अपीलकर्ताओं/निगम की ओर से चुप्पी साध ली गई। पुनः, 07.03.1998 को प्रतिवादी ने अपीलकर्ताओं/निगम को निम्नानुसार सूचित किया:

"इस संबंध में, यह प्रस्तुत किया गया है कि हमें पता चला है कि कारखाने में ट्रक को पार करने के लिए पर्याप्त कोई

अनुमोदित/अधिकृत मार्ग नहीं है। वर्तमान में उपयोग किया जा रहा गेट/मार्ग अनाधिकृत है।

उपरोक्त के आलोक में आपसे अनुरोध है कि कृपया हमें इस मामले से अवगत कराएं और हमें एच.एफ.सी. द्वारा गिरवी रखे गए भवन के लिए अनुमोदित भवन योजना, साइट योजना की प्रति प्रदान करें। ताकि भविष्य में हमें यूनिट चलाने में कोई परेशानी न हो."

15. ऐसा प्रतीत होता है कि प्रतिवादी के उपरोक्त अनुरोध का अपीलकर्ताओं/निगम द्वारा कभी भी विशेष रूप से उत्तर नहीं दिया गया। प्रतिवादी के विरोध को देखते हुए, अपीलकर्ताओं/निगम के शाखा प्रबंधक द्वारा प्रधान कार्यालय को संबोधित पत्र दिनांक 03.04.1998 के माध्यम से मुद्दा उठाया गया था। शाखा प्रबंधक को प्रधान कार्यालय द्वारा पत्र दिनांक 07.04.1998 के माध्यम से सूचित किया गया कि ऋण लेने के समय चूककर्ता इकाई द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अनुसार, संबंधित इकाई को स्पष्ट मार्ग/रास्ता प्रदान किया गया है। दिनांक 07.04.1998 का पत्र इस प्रकार है:

"कृपया ऊपर उद्धृत विषय पर अपना पत्र क्रमांक एच.एफ.सी.\बी.ओ.\जे.डी\98\7 दिनांक 03.04.98 देखें।

इस संबंध में, आपको सलाह दी जाती है कि ऋण लेने के समय कंपनी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अनुसार कंपनी को स्पष्ट मार्ग/रास्ता प्रदान किया गया है।

इसके साथ संलग्न कृपया सेल डीड नंबर 1494 दिनांक 08.09.94 की फोटोकॉपी और म्यूटेशन नंबर 5172 की फोटोकॉपी, एक अन्य म्यूटेशन नंबर 9896 और खोज रिपोर्ट और सेल डीड, रास्ता, जिसमें यह स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि फैक्ट्री साइट पर एक पहुंच मार्ग है। इसलिए, आप कृपया नीलामी क्रेता को इन दस्तावेजों से संतुष्ट करें और हमें मामले की नवीनतम स्थिति से अवगत कराएं। यहां यह भी जोड़ा गया है कि आप नीलामी क्रेता को यह स्पष्ट करे की निगम ने यूनिट को वर्तमान स्थिति के अनुसार ही विक्रय किया है।

16. उपरोक्त पत्र के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि अपीलकर्ता/निगम केवल मेसर्स यूनिट ऑक्सीजन प्राइवेट लिमिटेड, पुरानी हांसी रोड, जींद यानी डिफॉल्ट इकाई द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों पर भरोसा कर रहे थे। अपीलकर्ताओं/निगम को ऋण सुविधा का लाभ उठाने के समय चूककर्ता इकाई के प्रबंधन द्वारा सूचित किया गया था कि इकाई के पास आवश्यक स्वतंत्र पहुंच मार्ग है। हालाँकि, पत्र यह नहीं दर्शाता है कि अपीलकर्ताओं/निगम द्वारा चूककर्ता इकाई के प्रबंधन द्वारा दिए गए बयानों की प्रामाणिकता को सत्यापित करने के लिए कोई स्वतंत्र पृच्छताछ की गई

थी, जिसने इकाई की संपत्ति को गिरवी रखकर ऋण लिया था। संपूर्ण मामला अपीलकर्ताओं/निगम के विरुद्ध दिनांक 30.04.1998 के पत्र द्वारा समाप्त किया जाना प्रतीत होता है, जिसके प्रासंगिक भाग इस निर्णय के पहले भाग में पहले ही पुनः प्रस्तुत किए जा चुके हैं। पूर्व में पुनरुत्पादित उद्धरणों के अवलोकन से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि शाखा प्रबंधक ने प्रधान कार्यालय को स्पष्ट भाषा में सूचित किया है कि बिक्री विलेख में दिखाया गया स्वतंत्र मार्ग सीधे चूककर्ता इकाई से जुड़ा नहीं है। यह यह भी इंगित करता है कि चूककर्ता इकाई ने रास्ते को राजस्व रिकॉर्ड से जोड़ने के लिए केवल कुछ जमीन खरीदी थी, जिस पर वाहन की आवाजाही बिल्कुल भी संभव नहीं है। यह भूमि अपीलार्थी/निगम के पास बंधक भी नहीं थी। पत्र में यह भी स्पष्ट कहा गया है कि उक्त भूमि को बाहर करने से भूखंड का आकार 1210 वर्ग गज से घटकर 1130 वर्ग गज हो जाएगा। इसका मतलब यह होगा कि कारखाने का मुख्य द्वार बिक्री के लिए प्रस्तावित भूमि के बाहर होगा। उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए खंडपीठ ने इस प्रकार निष्कर्ष निकाला:

"परिस्थितियों की समग्रता को ध्यान में रखते हुए, हम संतुष्ट हैं कि याचिकाकर्ता की कोई गलती नहीं थी। वह ऐसे रोकने का हकदार था क्योंकि उत्तरदाता उचित मार्ग प्रदान करने में विफल रहे थे। इसके अलावा, 30 अप्रैल 1998 के पत्र में तथ्यात्मक स्थिति को स्वीकार किया गया है, जिसकी एक प्रति

अनुबंध पी 6 पर है, और फ़ाइल में इसके विपरीत कुछ भी प्रस्तुत नहीं किया गया है, हमने पाया कि याचिकाकर्ता द्वारा जमा की गई राशि को समपहरित करने की प्रतिवादी/निगम की कार्रवाई पूरी तरह से विवेकाहीन और अनुचित थी।"

17. हमें कोई भिन्न दृष्टिकोण अपनाने का कोई कारण नहीं दिखता। हमारी यह भी राय है कि खंडपीठ का यह निष्कर्ष उचित था कि कानून में अपीलकर्ताओं/निगम के पास निस्संदेह बयाना राशि जब्त करने की शक्ति है, बशर्ते कि प्रतिवादी की ओर से जमा करने में विफलता हुई हो। हालाँकि, खंडपीठ ने पाया कि प्रतिवादी राज्य के एक साधन के साथ काम कर रहा था। वह इस धारणा पर वैध रूप से आगे बढ़ने का हकदार था कि अपीलकर्ता, एक वैधानिक निगम, राज्य का एक साधन, निष्पक्ष रूप से कार्य करेगा। प्रतिवादी को यह संदेह नहीं हो सकता था कि जिस यूनिट को वह खरीद रहा था, वहां तक जाने का उचित रास्ता दिए बिना ही उसे 50 लाख रुपये की राशि का भुगतान करने के लिए कहा जाएगा। हमारी सुविचारित राय है कि प्रतिवादी ने इस स्पष्ट समझ के साथ 2.5 लाख रुपये की राशि जमा की थी कि यूनिट तक एक स्वतंत्र पहुंच मार्ग होगा। यह समझने योग्य है. बिना किसी स्वतंत्र मार्ग के भूमि का टुकड़ा एक कृषि भूखंड से अधिक नहीं होगा, एक विनिर्माण इकाई के रूप में विकास के लिए

उपयुक्त नहीं होगा। इसलिए हमें अपीलकर्ताओं/निगम के विद्वान वकील द्वारा की गई दलील में कोई तथ्य नहीं मिला।

18. हमारी राय में अपीलकर्ताओं को विज्ञापन के खंड 5 का लाभ नहीं दिया जा सकता है। अपीलकर्ताओं/निगम को अपनी गलती का फायदा उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती। खंड 5 निस्संदेह जमा की गई बयाना राशि को समपहरित करने की अनुमति देता है। लेकिन यह तभी हो सकता है, जब नीलामी क्रेता बिक्री की शर्तों का पालन करने में विफल रहता है। हमारी राय में प्रतिवादी बिक्री की शर्तों का पालन करने में विफल नहीं हुआ है। बल्कि, यह अपीलकर्ता/निगम है जिसने गलत तरीके से काम किया है, और अपनी गलती का फायदा उठाने की कोशिश कर रहा है।

19. उपरोक्त के मद्देनजर, हमारी सुविचारित राय है कि अपीलकर्ताओं/निगम को संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 55 पर भरोसा करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। अपीलकर्ता/निगम प्रतिवादी को संपत्ति के लिए स्वतंत्र 3 'करम' मार्ग की गैर-मौजूदगी के बारे में भौतिक त्रुटि का खुलासा करने में विफल रहे। इसलिए, अपीलकर्ताओं/निगम ने स्पष्ट रूप से संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 55 (1)(ए) और (बी) का उल्लंघन किया है। उपरोक्त धारा निम्नानुसार प्रावधान करती है

1. विक्रेता आबध है की वह-

(क.) संपत्ति में [या विक्रेता के शीर्षक में] किसी भी भौतिक वृत्ति का खरीदार को खुलासा करना, जिसके बारे में विक्रेता को पता नहीं है, और जिसे खरीदार सामान्य देखभाल के साथ नहीं खोज सकता है;

(ख.) खरीदार के अनुरोध पर संपत्ति से संबंधित स्वामित्व के सभी दस्तावेज जो विक्रेता के कब्जे या शक्ति में हैं, उन्हें जांच के लिए प्रस्तुत करना;

20. उपरोक्त प्रावधान के मात्र अवलोकन से पता चलेगा कि इकाई के लिए स्वतंत्र मार्ग की गैर-मौजूदगी के बारे में प्रतिवादी को खुलासा करना अपीलकर्ताओं/निगम पर निर्भर था। अपीलकर्ताओं/निगम का यह भी कर्तव्य था कि वह प्रतिवादी को सूचित करे कि राजस्व रिकॉर्ड में उल्लिखित मार्ग वाहनों की आवाजाही के लिए उपयुक्त नहीं है। अपीलकर्ता उपरोक्त धारा की धारा 51 (1) (बी) के अनुसार आवश्यक संपूर्ण दस्तावेज खरीदार को प्रस्तुत करने में भी विफल रहा। इसलिए हम संतुष्ट हैं कि अपीलकर्ता/निगम संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 के उपरोक्त प्रावधान पर भरोसा नहीं कर सकते।

21. हमारी राय में, राज्य वित्तीय निगम अधिनियम, 1951 की धारा 29 पर निर्भरता पूरी तरह से गलत है। उपरोक्त धारा उस कार्रवाई से संबंधित है जो निगम उस इकाई के खिलाफ कर सकता है जिसने ऋण के

भुगतान में चूक की थी। ऐसी परिस्थितियों में निगम के पास उस संपत्ति को बेचने की शक्ति है जो निगम के पास बंधक या गिरवी रखी गई है। यहां प्रतिवादी एक नीलामी खरीदार है और इसलिए इसे चूककर्ता इकाई के साथ भ्रमित नहीं किया जा सकता है। हमारी यह भी सुविचारित राय है कि यूनियन बैंक ऑफ इंडिया बनाम ऑफिशियल लिक्विडेटर और अन्य (1994) 1 एससीसी 575 के मामले में अपीलकर्ताओं के वकील द्वारा इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा पूरी तरह से गलत है। उपरोक्त निर्णय न्यायालय के आदेशों के तहत आधिकारिक परिसमापक द्वारा परिसमापन में एक कंपनी की संपत्ति और परिसंपत्तियों की बिक्री से संबंधित है। इसलिए यह देखा गया है कि आधिकारिक परिसमापक बेची गई संपत्ति के संबंध में कोई गारंटी या वारंटी नहीं दे सकता है। ऐसा इसलिए है क्योंकि आधिकारिक परिसमापक परिसमापन में कंपनी के रिकॉर्ड के आधार पर आगे बढ़ता है। इसलिए यह इच्छुक क्रेता के लिए है कि वह जिस अचल संपत्ति को खरीदने का प्रस्ताव रखता है, उसके शीर्षक और भार आदि के संबंध में सभी मामलों में खुद को संतुष्ट करे। उन परिस्थितियों में यह माना जाता है कि क्रेता ऐसी शर्तों पर संपत्ति खरीदने के बाद संपत्ति के शीर्षक या विवरण में त्रुटि के आधार पर कीमत में कमी का दावा नहीं कर सकता है। निर्णय स्पष्ट रूप से इस प्रकार आगे बढ़ता है:

"न्यायालय के आदेशों के तहत परिसमापन में चल रही

किसी कंपनी की संपत्ति बेचने वाले आधिकारिक परिसमापक

का मामला किसी व्यक्ति द्वारा स्वयं की अचल संपत्ति बेचने के मामले से बिल्कुल अलग है।"

22. उपरोक्त टिप्पणी निगम पर स्पष्ट रूप से लागू होगी क्योंकि वह संपत्ति बेचने में मालिक के अधिकारों का प्रयोग कर रहा है। अपीलकर्ता/निगम आधिकारिक परिसमापक के रूप में संपत्ति नहीं बेच रहे हैं।

23. किसी भी घटना में, जैसा कि ऊपर बताया गया है, इस मामले के तथ्य स्पष्ट रूप से संकेत देंगे कि प्रतिवादी ने सभी आवश्यक पूछताछ कर ली थी। यह अपीलकर्ता/निगम था जो बिक्री के लिए प्रस्तावित संपत्ति का उचित विवरण देने में अपने दायित्वों को पूरा करने में विफल रहा। विद्वान वकील ने यू.टी. चंडीगढ़ प्रशासन और अन्य बनाम अमरजीत सिंह और अन्य (2009)4 एससीसी 660 के मामले में एक अन्य फैसले पर भी भरोसा किया था। हमारी राय में, उपरोक्त निर्णय इस मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर पूरी तरह से लागू नहीं है क्योंकि यह एक डेवलपर के कर्तव्यों से संबंधित है जो भूमि के विकास की गतिविधियों को अंजाम देता है और एक विकसित लेआउट में साइटों के आवंटन के लिए आवेदन आमंत्रित करता है। हमारी राय में उपरोक्त निर्णय इस मामले के तथ्यों पर लागू नहीं होता है। हम किसी भी प्रस्तुतीकरण या अपील के आधार में कोई योग्यता नहीं देखते हैं। तदनुसार अपील खारिज की जाती है।

24. ऐसा प्रतीत होता है कि इस न्यायालय ने 02.09.2002 को उच्च न्यायालय के फैसले पर रोक लगा दी थी। अपील खारिज होने के मद्देनजर, हम निर्देश देते हैं कि सम्पहरित की गई राशि प्रतिवादी को 01.02.1998 से भुगतान होने तक 12 प्रतिशत ब्याज के साथ वापस कर दी जाए। इस आदेश की प्रमाणपत्र प्रति प्रस्तुत करने के दो महीने की अवधि के भीतर प्रतिवादी को राशि का भुगतान किया जाएगा। हम यह भी निर्देश देते हैं कि यदि उपरोक्त राशि का भुगतान निर्धारित अवधि के भीतर नहीं किया जाता है तो प्रतिवादी भुगतान तक 18 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज का हकदार होगा। हम यह भी निर्देश देते हैं कि प्रतिवादी उस लागत का हकदार होगा जिसका मूल्यांकन 50,000/- रुपये किया गया है।

और.पी.

अपील खारिज

यह अनुवाद ऑर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी दिलीप चौधरी (और.जे.एस.) द्वारा किया गया है।

अस्वीकारण: 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 प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।