

साइरस रूस्टम पटेल

बनाम

चैरिटी कमिश्नर महाराष्ट्र, राज्य और अन्य

(2010 की सिविल अपील सं. 1745)

21 सितंबर, 2017

[अरुण मिश्रा और मोहन एम. शांतनागौंदर, जे. जे.]

न्यास और दान: बॉम्बे पब्लिक ट्रस्ट अधिनियम, 1950 -धारा 36-सार्वजनिक न्यास की अचल संपत्ति का अलगाव-तथ्यों के आधार पर, लगभग 3012 वर्ग मीटर की एक न्यास संपत्ति जिसमें एक पारसी अग्नि मंदिर और 21 किरायेदारों के साथ अन्य संरचनाएं थीं-न्यास और विकासकर्ता के बीच विकास-सह-बिक्री के लिए संयुक्त उद्यम समझौता। 2,95,00,000-विकास-सह-बिक्री के लिए मंजूरी का समझौता। संयुक्त चैरिटी आयुक्त यू/एस द्वारा लेनदेन 36 - उच्च न्यायालय द्वारा अपील पर स्थगित, अभिनिर्धारित किया गया:संयुक्त चैरिटी आयुक्त-यू/एस 36-द्वारा बरकरार रखा गया, उच्च न्यायालय-अपील पर, अभिनिर्धारित किया:संयुक्त चैरिटी आयुक्त को ट्रस्ट के हित, लाभ और संरक्षण पर विचार करने की आवश्यकता थी-चैरिटी आयुक्त ने अपने कर्तव्य का पूरी तरह से त्याग कर दिया और एस के जनादेश के अनुसार कार्य करने में विफल रहे। 36 - न्यासी के साथ-साथ संयुक्त आयुक्त न्यास के हित, लाभ और सुरक्षा में कार्य करने में विफल रहे-आदेश पूरी तरह से विकृत है-एक प्रतिष्ठित इलाके में इतना बड़ा क्षेत्र 1,000 रुपये की मामूली राशि में नहीं बेचा जा सकता था और वह भी एक निजी बातचीत से-बाजार मूल्य का पता लगाने के लिए कोई प्रयास नहीं किया गया-न्यास की मूल्यवान संपत्ति को फेंकने की कोई तात्कालिकता नहीं जो उसके हित के लिए

अपमानजनक थी-समाचार पत्र में सार्वजनिक सूचना प्रकाशित करने की आवश्यकता, जिसे माफ नहीं किया जा सकता था-सार्वजनिक सूचना द्वारा प्रस्ताव आमंत्रित करने से संपत्ति की वास्तविक कीमत का खुलासा होता-चैरिटी आयुक्त के साथ-साथ उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश-न्यास को 1,000 रुपये की राशि चुकाने के लिए 1,00,000/- डेवलपर पर - लागत।

अपील को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया-

1.1 यह खंड के प्रावधानों से स्पष्ट है 36 बॉम्बे पब्लिक ट्रस्ट अधिनियम, 1950 के अनुसार, कृषि भूमि के मामले में दस साल से अधिक या गैर-कृषि भूमि या सार्वजनिक न्यास से संबंधित भवन के मामले में तीन साल से अधिक की अवधि के लिए किसी भी अचल संपत्ति या पट्टे की बिक्री, आदान-प्रदान या उपहार दान आयुक्त की पूर्व मंजूरी के बिना मान्य नहीं होगा। मंजूरी देने की शक्ति का प्रयोग चैरिटी आयुक्त द्वारा ट्रस्ट की तीन प्रमुख आवश्यकताओं यानी "ब्याज, लाभ और संरक्षण" को ध्यान में रखते हुए किया जाना चाहिए। यह अभिव्यक्ति कि मंजूरी ऐसी शर्तों के अधीन दी जा सकती है जो चैरिटी कमिश्नर खंड 3 (एल) (बी) और खंड 36 (एल) (सी) के तहत उचित समझते हैं। चैरिटी आयुक्त को वस्तुनिष्ठ रूप से संतुष्ट होना चाहिए कि संपत्ति का निपटान सार्वजनिक विश्वास के हित में किया जाना चाहिए; ऐसा करने में, उसे ऐसी शर्तें लागू करने का अधिकार है जो वह उचित समझे, उक्त ट्रिपल क्लासिक आवश्यकताओं को ध्यान में रखते हुए। चैरिटी कमिश्नर खंड 36 (2) की शक्ति का प्रयोग करते हुए इस आधार पर मंजूरी को रद्द करने के लिए भी तैयार है कि मंजूरी धोखाधड़ी या गलत तरीके से प्राप्त की गई थी या मंजूरी प्राप्त करते समय उन भौतिक तथ्यों को दबा दिया गया था। [पारस 22-23] [294-F-H; 295-ए, बी]

1.2 तत्काल मामले में, संयुक्त चैरिटी आयुक्त को ट्रस्ट के हित और लाभ पर विचार करने की आवश्यकता थी। चैरिटी कमिश्नर ने अपने कर्तव्य का पूरी तरह से त्याग कर दिया और खंड 36 के अधिदेश के अनुसार कार्य करने में विफल रहे। आयुक्त द्वारा अपने आदेश में की गई टिप्पणियों से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि चैरिटी आयुक्त खंड 36 के तहत विश्वास की रक्षा के लिए निर्धारित कर्तव्यों का पालन करने में विफल रहे। इसने न्यास के ब्याज, लाभ और संरक्षण पर बिल्कुल भी विचार नहीं किया है। आदेश पूरी तरह से विकृत है। बिक्री संयुक्त उद्यम विकास सह बिक्री समझौते के रूप में की गई है और पट्टा 999 वर्षों के लिए था। शुरू से ही, यह एक बिक्री विकल्प के साथ एक संयुक्त उद्यम समझौता होना था, जैसा कि ट्रस्ट की बैठक के कार्यवृत्त से स्पष्ट होता है। न्यासी प्रस्ताव पारित होने से पहले ही विकासकर्ता के साथ मिलीभगत से काम कर रहे थे। डेवलपर के साथ बातचीत चल रही थी। [पैरा 24] [295-सी-ई]

1.3 यह एक प्रतिष्ठित इलाका है, जहाँ किसी को भी अपनी संपत्ति रखना पसंद होगा। इस तथ्य का न्यायिक संज्ञान लिया जाता है कि इतना बड़ा क्षेत्र रु. 2,95,00,000/- की मामूली राशि में नहीं बेचा जा सकता था। न्यासियों के साथ-साथ संयुक्त आयुक्त भी न्यास के हित, लाभ और सुरक्षा में कार्य करने में विफल रहे हैं और ऐसी निजी वार्ताओं द्वारा उन्हें बेचा नहीं जा सकता था। समझौता करने के समय इसका मूल्य कई बार अधिक था। न्यास द्वारा दी गई मामूली राशि को न्यास के हित और लाभ में नहीं कहा जा सकता है। कानून द्वारा ज्ञात किसी भी तरीके से बाजार मूल्य का पता लगाने के लिए कोई गंभीर प्रयास किए बिना, पसंद के व्यक्ति से केवल एक मूल्यांकन रिपोर्ट प्राप्त करना, और इसका आरक्षित मूल्य तय करना, एक आंख धोने जैसा था; इस तरह का संदिग्ध लेनदेन बिल्कुल भी स्वीकार्य नहीं था, और यह विवेक को झकझोर देता है कि ऐसी मूल्यवान संपत्ति को इतनी कम कीमत पर कैसे बेचा जा सकता था। इस बात पर विचार नहीं किया गया कि ट्रस्ट को इतनी मूल्यवान संपत्ति

क्यों बेचनी चाहिए, और क्या अनिवार्य आवश्यकता थी। आम तौर पर, न्यास की संपत्ति की रक्षा की जानी है, ऐसी संपत्ति न्यास में रखी जाती है; यदि इसकी स्थिति अच्छी नहीं थी, तो इसे सुधारने के कई अन्य तरीके हो सकते थे; इसे वस्तुतः संपत्ति को फेंककर हासिल नहीं किया जा सकता था। [पैरा 26] [295-एच; 296-ए-ई]

1.4 न्यास संपत्ति की बिक्री, जो सार्वजनिक संपत्ति की तरह है, यदि बिल्कुल भी आवश्यक है, तो निजी बातचीत के माध्यम से अनुमति नहीं है; केवल असाधारण परिस्थितियों में, दर्ज किए जाने वाले कारणों के लिए किया जा सकता है। ट्रस्ट की मूल्यवान संपत्ति को फेंकने की कोई असाधारण परिस्थिति, कोई तात्कालिकता नहीं थी, जो इसके हित के लिए अपमानजनक थी और धर्म और पारसी संस्कृति के संरक्षण और संरक्षण के लिए ट्रस्ट के निर्माण के उद्देश्य को पराजित करती। [पैरा 28] [300-बी-सी]

1.5 संयुक्त उद्यम विकास एक इच्छित लेनदेन नहीं था; समझौते में बिक्री विकल्प का उल्लेख संदिग्ध रूप से किया गया था; उसी ने संकेत दिया कि लेनदेन प्रामाणिक नहीं था। यह ट्रस्ट द्वारा संपत्ति बेचने के लिए अपनाया गया एक लबादा या उपकरण था, और लेनदेन को ट्रस्ट के हित और लाभ में बिल्कुल नहीं कहा जा सकता था। दुर्भाग्य से, संयुक्त दान। आयुक्त वैधानिक कर्तव्यों के पालन में पूरी तरह से विफल रहे और उन्होंने विभिन्न पहलुओं पर ध्यान नहीं दिया, न ही खंड 36 के तहत परिकल्पित जांच की। इस प्रकार, अधिनियम की खंड 36 के प्रावधानों की भावना को देखते हुए लेनदेन को मंजूरी नहीं दी जा सकती थी। मंजूरी कानून के बुनियादी सिद्धांतों के घोर उल्लंघन में दी गई थी; यह न्यायिक जांच का सामना नहीं कर सकता है। [पैरा 29] [300-सी-एफ]

1.6 आवेदन में इस बहाने से एक समाचार पत्र में सार्वजनिक सूचना देने की प्रार्थना की गई थी कि यह संयुक्त उद्यम समझौता था और विकास न्यासियों द्वारा किया जाना था, जबकि वास्तव में यह वास्तविक तथ्यात्मक स्थिति नहीं थी। बिक्री के लिए एक खंड था, और 999 साल का पट्टा भी बिक्री के बराबर होगा, और स्वीकार्य रूप से बिक्री विकल्प का प्रयोग किया गया था। [पैरा 30] [300-जी]

1.7 इस कथन से यह स्पष्ट है कि एक समाचार पत्र में एक सार्वजनिक सूचना प्रकाशित करने की आवश्यकता थी, जिसे इस आधार पर माफ करने की मांग की गई थी कि यह एक संयुक्त उद्यम था और विकास स्वयं न्यासियों द्वारा किया जा रहा था, जिसके कारण एक सार्वजनिक सूचना की आवश्यकता नहीं थी। हालाँकि, वास्तव में, संयुक्त उद्यम में ही, बिक्री पर विचार किया गया था और वास्तव में यह हुई थी। सार्वजनिक सूचना जारी करने को माफ नहीं किया जा सकता था। सार्वजनिक सूचना द्वारा प्रस्ताव आमंत्रित करने से संपत्ति के वास्तविक मूल्य का खुलासा होता; उक्त अभिकथन सार्वजनिक सूचना से बचने के लिए किए गए थे, और इस तरह के गुप्त तरीके से कार्य करना न्यास के हित में या लाभ के लिए नहीं था। यह स्पष्ट है कि अधिनियम की खंड 36 के तहत आवेदन साफ हाथों से दायर नहीं किया गया था, और इसका उद्देश्य अवैध रूप से सार्वजनिक नोटिस से छुटकारा पाना था और दुर्भाग्य से न्यासी इसमें सफल रहे। उस वास्तविक लेन-देन के बारे में गलत जानकारी दी गई थी जिसका इरादा था और जो अंततः हुआ था, जितना कि आवेदन में कहा गया था कि सार्वजनिक सूचना जारी करने से कोई उद्देश्य पूरा नहीं हुआ होगा, क्योंकि यह एक संयुक्त विकास उद्यम था, हालाँकि, संपत्ति पूरी तरह से असंबंधित थी और अपने वर्तमान रूप में आसानी से विपणन योग्य थी। संयुक्त चैरिटी आयुक्त ने लेन-देन की वास्तविक प्रकृति को ध्यान में रखना भी छोड़ दिया कि ऐसी संपत्ति को कैसे बेचा जाना है। [पैरा 31] [301-डीजी]

1.8 ट्रस्ट बिना सार्वजनिक सूचना के बिल्डर के साथ इस तरह की बातचीत नहीं कर सकता था, जो स्वीकार्य रूप से तत्काल मामले में नहीं दी गई थी और इस प्रकार, संयुक्त उद्यम-सह-बिक्री और पट्टा 999 वर्षों के लिए बिक्री के बराबर था। इस तरह और तरीके से, संयुक्त चैरिटी आयुक्त द्वारा आवेदन पर बिल्कुल भी विचार नहीं किया जा सकता था, जिसकी बहुत कम अनुमति थी। उच्च न्यायालय ने संपत्ति के बाजार मूल्य पर ध्यान नहीं दिया, और मुख्य रूप से देरी के आधार पर याचिका को खारिज कर दिया, जो तथ्यों में बहुत महत्वपूर्ण नहीं था, क्योंकि कोई विकास नहीं हुआ था। जब ऐसी प्रमुख और मूल्यवान सार्वजनिक संपत्ति शामिल थी, तो उक्त देरी को मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में घातक नहीं कहा जा सकता था। [पारस 32-33] [301-H; 303-A-C]

1.9 इस तरह की तुच्छ प्रार्थना का मनोरंजन नहीं किया जा सकता था, और संयुक्त चैरिटी आयुक्त का आदेश आत्यन्तिक रूप अवैध है। जब ट्रस्ट ने पैसा प्राप्त किया है, तो जाहिर है कि उसे डेवलपर को रु. 2,95,00,000/- की राशि चुकानी होगी। संपत्ति के मूल्य और की गई दलीलों को ध्यान में रखते हुए, न्यासी थे। न्यास के हितों की रक्षा करने के कार्य के लिए नहीं, और विकास-सह-बिक्री के लिए इस तरह के समझौते में प्रवेश करते समय स्पष्ट रूप से विकासकर्ता के साथ मिलीभगत की। चैरिटी आयुक्त के साथ-साथ उच्च न्यायालय द्वारा भी आदेश पारित किया गया। अलग रखा जाता है। 1, 00, 000/- रुपये की लागत डेवलपर द्वारा एस 'अप्राइज कोर्ट अधिवक्ता बार एसोसिएशन वेलफेयर फंड में जमा की जानी है। [पारस 34-35] [302-D-F]

शैलेश डेवलपर्स बनाम द ज्वाइंट चैरिटी कमिश्नर महाराष्ट्र 2007 (4) सभी एम. आर. 100:2007 (3) बम। सीआर 7; चेंचू रामी रेड्डी और एक अन्य बनाम सरकार ए. पी. और अन्य [1986] 1 एस. सी. आर. 989:(1986) 3 एससीसी 391; आर.

वेणुगोपाल नायडू और अन्य. वी.वेंकटरायुलु नायडू चैरिटीज एंड अन्य। (1989) 1 पूरक। एससीआर 760: (1989) सप.2 धारा 356; भास्कर लक्ष्मण जाधव वी। करमवीर काकासाहेब वाघ एजुकेशन सोसाइटी [2012] 11 एससीआर 767:(2013) 11 एस. सी. सी. 531; वेदिका प्रोकोन प्राइवेट लिमिटेड बनाम बटलेश्वर ग्रीन्स प्राइवेट लिमिटेड और ओआरएस [2015] 8 SCR.1099:(2015) 10 एससीसी 94 - संदर्भित किया गया।

मामला कानून संदर्भ

2007 (4) सभी एमआर 100	में निर्दिष्ट	पैरा 10
[1986] 1 एस. सी. आर. 989	में निर्दिष्ट	पैरा 11
[1989] 1 पूरक एस. सी. आर. 760	में निर्दिष्ट	पैरा 11
[2012] एस. सी. आर. 767	में निर्दिष्ट	पैरा 11
[2015] 8 एस. सी. आर. 1099	में निर्दिष्ट	पैरा 14

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णय: 2010 सिविल याचिका सं 1745।

बॉम्बे उच्च न्यायालय द्वारा 2007 की रिट याचिका संख्या 2655 में पारित दिनांक 04.02.2008 के निर्णय और आदेश से।

चंद्रशेखर, एस. के. वर्मा। सौरभ उपाध्याय, कु आकांक्षा वर्मा, चंदोक, अरिंदम मुखर्जी, सुश्री गार्गी तुली, अधिवक्ता। अपील के लिए।

जयदीप गुप्ता, गोपाल जैन, अतुल यशवंत चिताले, वरिष्ठ अधिवक्ता। , सुमित गोयल, सुश्री एस. लक्ष्मी अय्यर, सुश्री अन्वेशा पाधी, सुश्री कृति अवस्थी (मिस के

लिए। पारेख एंड कंपनी), सुश्री सुचित्रा अतुल चिताले, गुरज्योत सेठी, कुणाल चीमा, एन. इशांत कटनेश्वरकर, योगेश अहिरराव, अमर दवे, महेश अग्रवाल, ऋषभ पारिख, हिमांशु सतीजा, ई. सी. अग्रवाल, अधिवक्ता। प्रतिवादीओं के लिए।

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया

अरुण मिश्रा, जे. इस अपील को उच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका को खारिज करने पर सवाल उठाने के लिए प्राथमिकता दी गई है, विवादित निर्णय और आदेश के माध्यम से, जिससे संयुक्त चैरिटी आयुक्त द्वारा पारित आदेश में हस्तक्षेप करने से इनकार कर दिया गया है।

2. बी.सी. बाटलीवाला एगियरी ट्रस्ट के तहत पंजीकृत है बॉम्बे पब्लिक ट्रस्ट अधिनियम, 1950 (इसके बाद इसे 'अधिनियम' के रूप में संदर्भित किया गया है)। हस्ताक्षर सत्यापित दिनांक 20-01-2003 की बैठक में एक समझौता करने का निर्णय लिया मैसर्स एस्ट्रल एंटरप्राइजेज के साथ समझौता। । में यह नोट किया गया था बैठक के कार्यवृत्त जो परिसर में किरायेदारों के पास थे सिद्धांत, ट्रस्ट की संपत्ति के विकास पर सहमति हुई तारदेओ, इस शर्त पर कि किरायेदारों का हित होगा देखभाल की गई और किरायेदारों को नए फ्लैट उपलब्ध कराए जाएंगे भवन स्वामित्व के आधार पर होंगे और विकास होगा उक्त डेवलपर द्वारा समयबद्ध तरीके से पूरा किया गया।

3. दिनांक 20-01-2003 के ट्रस्टियों की बैठक के विवरण में कहा गया है कि श्री सुरेश मेहता, मैसर्स के भागीदार। एस्ट्रल एंटरप्राइजेज, था बैठक में आमंत्रित किया गया है। यह निर्णय लिया गया कि यदि विकास समझौते को पूरा करने में कोई कठिनाई होगी, तो यह होगा एकमुश्त बिक्री में परिवर्तित किया जाए। ट्रस्टी के पास विकास होगा विकल्प। तय हुआ कि विकास समयबद्ध आधार होगा। विलेख का पंजीकरण शुल्क डेवलपर, द्वारा वहन किया जाएगा साथ ही निर्माण की लागत।

ट्रस्टियों के पास निकाश होगा विकल्प। यदि ट्रस्टियों को लगता है कि यह उनके हित में नहीं है तो बाहर निकलने का विकल्प संयुक्त उद्यम विकास को जारी रखने का भरोसा; ट्रस्टी अकेले ही संयुक्त उद्यम व्यवस्था को परिवर्तित करने का विकल्प होगा एक बिक्री में, उस घटना में मैसर्स एस्ट्रल एंटरप्राइजेज की आवश्यकता होगी ट्रस्ट को एक निश्चित पूर्व-निर्धारित कीमत का भुगतान करना। आवेदन पत्र अधिनियम की धारा 36 के प्रावधानों के तहत अनुदान हेतु दायर किया गया था के बीच संयुक्त उद्यम सह बिक्री समझौता करने की मंजूरी दी ट्रस्ट के साथ-साथ मै. एस्ट्रल एंटरप्राइजेज।

4. उपरोक्त विकास समझौता "अग्नि मंदिर", के संबंध में था। मालाबार हिल डिवीजन के कैंडस्ट्रल सर्वेक्षण संख्या 727, मुंबई का आकार लगभग 3012 वर्ग मीटर है, जो 160 पर स्थित है ताड़देव, मुंबई। उक्त संपत्ति पर एक "पारसी अग्नि मंदिर" है और कुछ अन्य संरचनाएं जिन पर 21 लोगों का कब्जा है किरायेदारों की क्षमता. एफ.एस.आई. की और कोई उपलब्धता नहीं थी।

5. आवेदन में धारा 36 के तहत दायर उल्लेख किया गया था अधिनियम के अनुसार मंदिर का निर्माण 1940 से पहले किया गया था पुराना और जीर्ण-शीर्ण हालत में था, और व्यापक आवश्यकता थी मरम्मत. भवन से ट्रस्ट को मामूली आय हो रही थी। ट्रस्ट के उद्देश्यों को पूरा करने के लिए इसे धन की आवश्यकता थी; इस प्रकार ट्रस्टियों ने लंबे समय के बाद संपत्ति को विकसित करने का निर्णय लिया। चूंकि ट्रस्ट के पास उतनी धनराशि नहीं थी जितनी कि आवश्यकता थी एम एस डेवलपर की मदद से निर्माण कार्य कराना आवश्यक समझा गया। एस्ट्रल एंटरप्राइजेज इसके लिए तैयार था ट्रस्ट को आवश्यक सेवाएँ प्रदान करने के प्रस्ताव के साथ संयुक्त रूप से संपत्ति का विकास करें। यह संयुक्त के लिए उस समझौते को दर्शाता है उद्यम विकास-सह-बिक्री में प्रवेश किया गया था और अंततः 2,95,00,000/- रुपये की राशि में बिक्री हुई।

6. चैरिटी कमिश्नर ने इसके तहत मंजूरी दे दी थी अधिनियम की धारा 36. हालाँकि इसे चैरिटी द्वारा नोट किया गया था आयुक्त ने कहा कि कोई भी सार्वजनिक सूचना प्रकाशित नहीं की गई है प्रस्ताव आमंत्रित करने के लिए समाचार पत्र, फिर भी प्रकाशन न करने के लिए वही अखबारों में भी आवेदक ने स्पष्टीकरण के माध्यम से एक हलफनामा की जानकारी दी , कि सार्वजनिक सूचना सभी मामलों में अनिवार्य नहीं थी, मंजूरी देने से पहले.

7. चैरिटी कमिश्नर ने आगे कहा है कि यह था केवल किसी विशेष को मंजूरी देने या अस्वीकार करने से संबंधित है बिक्री जिसे ट्रस्टी करने का प्रस्ताव रखते हैं और यह इसके लिए था ट्रस्टियों को यह तय करना होगा कि उन्हें संपत्ति किसे बेचनी चाहिए, बशर्ते चैरिटी आयुक्त की मंजूरी. कोई आवश्यकता नहीं थी सार्वजनिक विज्ञापन के माध्यम से दूसरों को आमंत्रित करना। यह खुला नहीं था चैरिटी आयुक्त तीसरे पक्षों से प्रस्ताव आमंत्रित करेगा। के अनुसार विकास समझौता, मंदिर का जीर्णोद्धार किया जाएगा और निर्मित क्षेत्र का 33% शेष एफ.एस.आई. से दिया जाएगा। में इसके अलावा, बिक्री प्रतिफल के रूप में रु. 2,95,00,000/- की राशि दिया गयी थी; और अलगाव सम्मोहक आवश्यकता के लिए था, और में सार्वजनिक विश्वास का हित. साथ ही विचार करते हुए की तुलना में क्या प्रस्ताव उचित, निष्पक्ष और पर्याप्त था बाजार मूल्य, संयुक्त चैरिटी आयुक्त ने देखा है कि यह एकमुश्त बिक्री का मामला नहीं था; और आगे यह कि ऐसा नहीं था के बाजार मूल्य को ध्यान में रखना आवश्यक है संपत्ति के रूप में डेवलपर ने फायर का विस्तार करने पर सहमति व्यक्त की थी मंदिर, और किरायेदार को फिर से घर देने के लिए, और 33% देने के लिए शेष राशि से निर्मित भाग एफ.एस.आई. ऐसे में, संयुक्त चैरिटी आयुक्त द्वारा लेनदेन पाया गया है ट्रस्ट के हित में हो और 999 में बेचने और पट्टे पर देने की मंजूरी दी गई संपत्ति के वर्ष. संयुक्त उद्यम समझौते का आदेश दिया गया एस्ट्रल एंटरप्राइजेज के साथ विकास-सह-

बिक्री के लिए हो सकता है दिनांक 3-04-2003 के एमओयू के अनुसार निम्नलिखित आदेश पारित किया गया है

"1. xxx xxx

2. ट्रस्टियों को संयुक्त उद्यम में प्रवेश करने की अनुमति है बिक्री विकल्प के साथ युग्मित समझौता ज्ञापन दिनांक 3.4.03 Ex.5 निष्पादित ट्रस्टियों और एस्ट्रल उद्यमों के बीच।

3. ट्रस्टियों को संयुक्त उद्यम में प्रवेश करने की अनुमति है समझौता ज्ञापन के संदर्भ में सूक्ष्म उद्यम दिनांक 3.4.03 (उदा.5) ट्रस्टियों और एस्ट्रल के बीच निष्पादित उद्यम एवं परिणामस्वरूप ट्रस्टियों को निष्पादित करने की अनुमति दी गई शेष भूमि का पट्टा अर्थात् उक्त संपत्ति में से भूमि घटाकर एगियरी भवन के नीचे, जो एगियरी भवन भूमि है 999 की अवधि के लिए 620 वर्ग मीटर या उसके आसपास मापता है एस्ट्रल के पक्ष में रु. 1/- के सांकेतिक वार्षिक किराये पर वर्ष उद्यम या उसके नामांकित व्यक्ति.

4. ट्रस्टियों की स्थिति में दिए गए विकल्प का प्रयोग करें सी.एल. उक्त एमओयू Ex.5 में से 18 को उन्हें बेचने की अनुमति है शेष भूमि के संबंध में विकास अधिकार अर्थात् उक्त एगियरी भवन के नीचे की भूमि को छोड़कर संपूर्ण संपत्ति 2 रुपये के कुल प्रतिफल के लिए 620 वर्ग मीटर का माप, एस्ट्रल को 95,00,000 (दो करोड़ पचानवे लाख रुपये मात्र) उद्यमों और फलस्वरूप ट्रस्टियों को इसकी अनुमति है शेष भूमि को सांकेतिक वार्षिक दर पर 999 वर्ष की अवधि के लिए पट्टे पर देना एस्ट्रल एंटरप्राइजेज या उसके नामांकित

व्यक्ति के पक्ष में 1/- रुपये का किराया। आयोजन में, B.E.S.T. अधिकारियों को ऐसी आवश्यकता है आवश्यक विद्युत शक्ति प्रदान करने की पूर्व शर्त ट्रस्टियों को इस तरह के क्षेत्र को स्थानांतरित करने की अनुमति है आवश्यक है लेकिन 100 वर्ग मीटर से अधिक नहीं। कहा से बाहर B.E.S.T के पक्ष में संपत्ति को समायोजित करने का उपक्रम उपखंड. ट्रस्टियों को इसे सौंपने की अनुमति है सेटबैक क्षेत्र को अंततः सौंपे जाने के लिए निर्धारित किया जा सकता है ऐसी शर्तों पर बम्बई नगर निगम को सौंप दिया गया ऐसे विचार के लिए जैसा कि निर्धारित किया जा सकता है निगम या किसी वैधानिक प्राधिकरण द्वारा और इस तरह निष्पादित करें पूरा करने के लिए आवश्यक या प्रासंगिक दस्तावेज सेटबैक क्षेत्र को इस प्रकार संभालने की प्रक्रिया।

5. आवश्यक और प्रासंगिक दस्तावेजों को एक के भीतर निष्पादित किया जाता है इस आदेश के पारित होने की तारीख से छह महीने की अवधि समझौता ज्ञापन को प्रभावी बनाना दिनांक 2.4.2003 (उदा.5)। सभी खर्च करना आवश्यक है ट्रस्ट के विकास और क्रियान्वयन के लिए दस्तावेज, एस्ट्रल एंटरप्राइजेज द्वारा बनाया जाएगा।

6. उपरोक्त अनुमति प्रावधानों के अधीन प्रदान की जाती है और किसी भी अन्य अधिनियम और कानूनों में निहित निषेध विचाराधीन ट्रस्ट संपत्ति के संबंध में समय से लागू है।

7. अनुमत लेनदेन के परिणामस्वरूप ट्रस्ट द्वारा प्राप्त प्रतिफल राशि, संपत्ती की आय का उपयोग किया जाएगा।

8. ट्रस्टी उस राशि का निवेश करेंगे, जो होगी इस लेनदेन में किसी भी सावधि जमा में प्राप्त किया गया अपनी पसंद के राष्ट्रीयकृत बैंक या सार्वजनिक प्रतिभूतियाँ। यह ट्रस्ट की संपत्ति के कोष का हिस्सा बनेगा।

9. ट्रस्टियों को आवश्यक परिवर्तन रिपोर्ट दाखिल करने का निर्देश दिया जाता है बॉम्बे पब्लिक ट्रस्ट अधिनियम, 1950 की धारा 22 के तहत लेन-देन पूरा होने के बाद सक्षम प्राधिकारी."

(जोर दिया गया)

8. अपीलकर्ता साइरस रुस्तम पटेल ने रिट आवेदन दायर किया बम्बई का उच्च न्यायालय. हाई कोर्ट ने इसे खारिज कर दिया, मुख्य रूप से देरी के आधार पर, जैसा कि याचिकाकर्ता को पता था लेनदेन प्रभावी वर्ष 2003। उच्च न्यायालय ने यह देखा है की बिक्री लेनदेन के संबंध में नीलकंठ रियलटर्स द्वारा की गई पेशकश 55 करोड़ रुपये की राशि उचित नहीं थी. इसे हासिल करना था संपत्ति के अधिकार फ्रीहोल्ड आधार पर हैं न कि उस रूप में जहां सेटबैक लाइन गर्भगृह से होकर गुजरती है। उच्च न्यायालय ने कहा कि प्रस्ताव आकर्षक हो सकता है, लेकिन नहीं कहा गया कि वास्तविक प्रावधानों के अनुसार निहित है धारा 36 में कार्यवाही करना।

9. इस बात पर अब तक कोई विवाद नहीं हुआ है कि नगर निगम मुंबई ने उपरोक्त के लिए अनुमति नहीं दी है विकास, वैसे कोई विकास नहीं हुआ है.

10. अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता आग्रह किया कि तत्काल मामले में, चैरिटी कमिश्नर मंजूरी देने से ट्रस्ट के हितों की रक्षा नहीं हुई है। संपत्ति मुंबई में एक प्रमुख संपत्ति है। यह कई गुना मूल्यवान है जितना बेचा गया था उससे

कहीं अधिक। के लिए प्रासंगिक पहलू अधिनियम की धारा 56 के तहत अनुदान स्वीकृति पर विचार किया गया था शैलेश डेवलपर्स बनाम में बॉम्बे में उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ। संयुक्त चैरिटी आयुक्त महाराष्ट्र; 2007 (4) सभी एमआर 100= 2007 (3) बम सीआर 7, जिसमें यह माना गया है कि यह खुला था चैरिटी आयुक्त को ट्रस्ट के हितों का ध्यान रखना होगा ऐसे लेन-देन, और यदि आवश्यक हो, तो अन्य सर्वोत्तम प्रस्तावों को आमंत्रित करना ट्रस्ट के हितों की रक्षा करें।

11. अपीलकर्ता के विद्वान वकील ने भी इस पर भरोसा किया है चेंचू रामी रेड्डी और अन्य बनाम सरकार में इस न्यायालय के फैसले। ए.पी. और अन्य(1986) 3 एससीसी 391; R. वेणुगोपाल नायडू और अन्य। वी. वेंकटरायलु नायडू चैरिटीज और अन्य। (1989) सप्प. 2 एससीसी 356, भास्कर लक्ष्मण जाधव बनाम करमवीर काकासाहेब वाघ शिक्षा सोसायटी, (2013) 11 एससीसी 531।

12. उन्होंने कहा है कि संपत्ति की बिक्री ही की जा सकती है निर्धारित विधि और तरीके से जिसमें यह किया जाना था, जैसा कि 20 जनवरी की बैठक के विवरण से स्पष्ट है 2003, कि उक्त बैठक में केवल मै. एस्ट्रल एंटरप्राइजेज के पास था आमंत्रित किया गया. ट्रस्टियों ने कोई अन्य प्रस्ताव आमंत्रित नहीं किया। इस प्रकार, ट्रस्टी वस्तुनिष्ठ तरीके से कार्य करने में पूरी तरह विफल रहे हैं। कोई पारदर्शिता नहीं ट्रस्ट की मूल्यवान संपत्ति को मामूली कीमत पर बेचते समय देखा गया राशि, और ऐसा लेन-देन लाभकारी नहीं कहा जा सकता ट्रस्ट के लिए. ट्रस्टी उम्मीदों पर खरे उतरने में असफल रहे लाभार्थियों और ट्रस्ट के निर्माता की सुरक्षा करना ट्रस्ट की संपत्ति.

13. दूसरी ओर, की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता उत्तरदाताओं ने तर्क दिया कि हस्तक्षेप का कोई मामला नहीं बनता है क्योंकि बाजार मूल्य को ध्यान में रखना आवश्यक नहीं था इस मामले में। किरायेदारों को बसाना था और मंदिर को भी

संरक्षित किया जाए, और कोई अन्य बिल्डर ऐसा करने के लिए आगे नहीं आ रहा था "अग्नि मंदिर" को अक्षुण्ण रखते हुए संपत्ति का विकास करें। संपत्ति जीर्ण-शीर्ण अवस्था में थी; इसलिए यह निर्णय लिया गया को बेचने का निर्णय ट्रस्ट के सर्वोत्तम हित में लिया गया है संपत्ति।

14. उत्तरदाताओं की ओर से यह भी प्रस्तुत किया गया कि सक्षम प्राधिकारी संयुक्त चैरिटी आयुक्त के पास विधिवत था की धारा 36 में निहित प्रावधानों के तहत मंजूरी प्रदान की गई अधिनियम, और प्रासंगिक समय पर, यह चैरिटी के लिए खुला नहीं था कमिश्नर को ऐसे मामले में ज्यादा हस्तक्षेप करना होगा. वह था यह देखते हुए कि यह न्यायालय ऐसे मामले में हस्तक्षेप करने के लिए भी स्वतंत्र नहीं है वेदिका प्रोकॉन प्राइवेट लिमिटेड बनाम में इस न्यायालय का निर्णय। बल्लेश्वर ग्रीन्स प्राइवेट लिमिटेड और अन्य; (2015) 10 एससीसी 94।

15. उत्तरदाताओं की ओर से यह भी आग्रह किया गया कि प्रासंगिक समय जब मामला चैरिटी द्वारा तय किया गया था कमिश्नर, बॉम्बे हाई कोर्ट की फुल बेंच का फैसला उपलब्ध नहीं था. तत्कालीन प्रचलित निर्णय के अनुसार, जो था चैरिटी कमिश्नर द्वारा नोट किया गया था, अनुमति दी गई थी कानून के अनुसार दिया गया। अब फुल बेंच का फैसला बॉम्बे हाई कोर्ट ने धारा 36 का दायरा बढ़ा दिया है; कहा यह नहीं कहा जा सकता कि निर्णय पूर्वव्यापी प्रभाव वाला है। यह भी था ट्रस्ट की ओर से कहा गया कि फिलहाल ट्रस्ट ऐसा नहीं करेगा की 2.95 करोड़ रुपये की रकम चुकाने की स्थिति में हो डेवलपर से प्राप्त किया गया है.

16. पक्षों के विद्वान वकील को सुनने के बाद, सबसे पहले, हम प्रस्ताव रखते हैं इस न्यायालय द्वारा निर्धारित कुछ सिद्धांतों पर ध्यान देना बिक्री के मामले में ट्रस्टी को दिए गए कर्तव्यों के संबंध में ट्रस्ट संपत्तियों की.

17. चेंचू राम रेड्डी (सुप्रा) में इस न्यायालय ने बिक्री पर विचार किया सार्वजनिक धार्मिक और धर्मार्थ से संबंधित अचल संपत्ति का निजी बातचीत द्वारा बंदोबस्ती. सरकार के पास था की राशि के लिए निजी बातचीत द्वारा भूमि की बिक्री को मंजूरी दी जबकि, अपीलकर्ता बिना कारण बताए 20,00,000/- रु 80,00,000/- रुपये में जमीन खरीदने की पेशकश की। यह न्यायालय देखा गया कि सभी परिस्थितियों में, नीलामी की अवधारणा संपत्ति मुख्य रूप से ट्रस्ट के लाभ के लिए थी, और वह सार्वजनिक संपत्ति का निपटान आम तौर पर जनता द्वारा किया जाना चाहिए नीलामी, सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्ण सोच-विचार के साथ। इस न्यायालय ने इस पर विचार करते हुए ये टिप्पणियाँ कीं भारत के संविधान के अनुच्छेद 14 में निहित प्रावधान। यह कोर्ट ने कहा कि धारा 74(1) में निहित प्रावधानों के मद्देनजर आंध्र प्रदेश धर्मार्थ एवं amp; हिंदू धार्मिक और बंदोबस्ती अधिनियम 1966, सरकार को संतुष्ट होना चाहिए कि वह इसमें थी की बिक्री की अनुमति देने के लिए संस्था या बंदोबस्ती का हित संबंधित भूमि सार्वजनिक नीलामी के अलावा और फिर उस संतुष्टि तक पहुंचने के कारणों को क्रम में दर्ज किया जाना चाहिए।

इस न्यायालय ने चेंचू राम रेड्डी के मामले में भी यह देखा था (सुप्रा) जिसे सार्वजनिक अधिकारियों और सार्वजनिक विचारधारा वाले नागरिकों ने सौंपा 'सार्वजनिक संपत्ति' की देखभाल के साथ दिखानी होगी अनुकरणीय सतर्कता; धार्मिक और धर्मार्थ संस्थानों या बंदोबस्ती की संपत्ति ईर्ष्यापूर्वक रक्षा की जानी चाहिए। ऐसी संपत्ति की निजी तौर पर बिक्री ऐसी वार्ताएँ जो लोगों की नज़रों में नहीं होंगी, और हो भी सकती हैं यहां तक कि सार्वजनिक संदेह को भी जन्म नहीं देना चाहिए, इसलिए ऐसा नहीं किया जाना चाहिए, जब तक कि इसे उचित ठहराने के लिए कोई कारण न हों। इस न्यायालय ने कहा:

“10. हम उस संपत्ति का अवलोकन किए बिना निष्कर्ष नहीं निकाल सकते ऐसी संस्थाओं या बंदोबस्ती से ईर्ष्या होनी चाहिए। इसके एक बड़े वर्ग के लिए इसे संरक्षित किया जाना चाहिए समुदाय का इसमें लाभकारी हित है (यही कारण है)। अधिनियम का ही विवरण)। अधिकारी इसका प्रयोग कर रहे हैं अधिनियम के तहत शक्तियों को न केवल सबसे अधिक सतर्क रहना चाहिए और ऐसे मामलों में सतर्क रहें बल्कि जागरूकता भी दिखाएं आज की दुनिया के तौर-तरीके और बदसूरत हकीकतें भी आज की दुनिया. वे चीजों को अपने पास रखने का जोखिम नहीं उठा सकते अंकित मूल्य या निकटतम-और-सर्वोत्तम-ध्यान से कम बनाएं सभी खतरों से बचाव के लिए दृष्टिकोण। अनुमोदन करनेवाला प्राधिकारी को पता होना चाहिए कि ऐसे मामलों में ट्रस्टी, या निजी बातचीत द्वारा बेचने के लिए अधिकृत व्यक्ति, ए में दिए गए मामले में, एक गुप्त या अदृश्य अंडर-हैंड डील में प्रवेश करें या की कीमत पर खरीददारों के साथ समझ संबंधित संस्था. जो लोग खरीदने के इच्छुक हैं निजी वार्ताकार भी सार्वजनिक नीलामी में बोली लगा सकते हैं। क्यों कि वे शर्म महसूस करेंगे या सार्वजनिक रूप से बोली लगाने से झिझकेंगे नीलामी? फिर निजी बातचीत द्वारा बिक्री की अनुमति क्यों, जो लोगों की आंखों को दिखाई नहीं देगा और हो भी सकता है जब तक कोई विशेष कारण न हो, सार्वजनिक संदेह को जन्म दें ऐसा करने को उचित ठहराने के लिए? और रिज़र्व तय करने में सावधानी बरतनी चाहिए बाजार मूल्य सुनिश्चित करने के बाद कीमत बंदोबस्ती के हितों की रक्षा करना। इनके साथ सावधानी के शब्दों में, हम मामले को बंद करते हैं।

18. फिर से, आर. वेणुगोपाला नायडू (सुप्रा) में, इस न्यायालय ने देखा सार्वजनिक दान की संपत्ति की धोखाधड़ीपूर्ण बिक्री निजी बातचीत की अनुमति नहीं दी

जानी चाहिए। यह न्यायालय आगे यह माना गया कि आरक्षित मूल्य सुनिश्चित करने के बाद तय किया जाना चाहिए हलफनामा दायर करके बाजार मूल्य और अधिक कीमत की पेशकश। मैं उपरोक्त मामले, इसके बजाय अधीनस्थ न्यायालय और उच्च न्यायालय मामले के गुण-दोषों में जाने के बाद, वादी पक्ष पर कोई आपत्ति नहीं हुई लोकस स्टैंडी का आधार. इस न्यायालय ने इस तथ्य पर विचार किया था कि ट्रस्ट को मिली संपत्ति का मूल्य बाजार मूल्य नहीं था, और अधीनस्थ न्यायालय के विक्रय आदेश को निरस्त कर निरस्त कर दिया और परिणामी बिक्री। चेंचू राम रेड्डी (सुप्रा) पर भरोसा करते हुए, इस न्यायालय ने कहा:

“13. अधीनस्थ न्यायालय एवं उच्च न्यायालय नहीं गये मामले के गुण-दोष के आधार पर, क्योंकि अपीलकर्ता उपयुक्त नहीं थे लोकस-स्टैंडी की ज़मीन पर. हमारे पास सामान्य रूप से होगा मामले को गुण-दोष के आधार पर लेकिन तथ्यों के आधार पर निर्णय के लिए भेज दिया गया इस मामले की परिस्थितियों से हम संतुष्ट हैं कि इसका मूल्य ट्रस्ट को जो संपत्ति मिली उसकी बाजार कीमत नहीं थी. दो व्यक्ति अर्थात् एस.एम. मोहम्मद यासीन विज्ञापन एस.एन.एम. उबायदुली ने 9.00 लाख रुपये और रुपये की पेशकश करते हुए हलफनामा दायर किया है। इन संपत्तियों के लिए क्रमशः 10.00 लाख रु. समर्थन में उनकी नेकनीयती के कारण, उन्होंने इसमें ऑफर का 10% जमा कर दिया है अदालत। यह न्यायालय चेंचू राम रेड्डी और अन्य बनाम में। आंध्र प्रदेश सरकार और अन्यने इसे माना है धार्मिक और धर्मार्थ बंदोबस्ती की संपत्ति या संस्थानों की ईर्ष्यापूर्वक रक्षा की जानी चाहिए क्योंकि एक बड़ी समुदाय के एक वर्ग का इसमें लाभकारी हित है। निजी बातचीत द्वारा विक्रय, जो कि दिखाई नहीं देता है जनता की नजरें और यहां तक कि जनता के संदेह को भी जन्म दे सकता है, इसलिए, जब तक कोई विशेष न हो, अनुमति नहीं

दी जानी चाहिए इसे उचित ठहराने के कारण। इसका और भी ध्यान रखा गया है सुनिश्चित करने के बाद आरक्षित मूल्य तय करने के लिए कदम उठाया जाना चाहिए बंदोबस्ती के हितों की सुरक्षा के लिए बाजार मूल्य।

19. भास्कर लक्ष्मण जाधव (सुप्रा) में, इस न्यायालय ने विचार किया के तहत सार्वजनिक ट्रस्ट की अचल संपत्तियों का हस्तांतरण बॉम्बे पब्लिक ट्रस्ट अधिनियम, 1950 की धारा 36; मंजूरी थी की संपत्ति को अलग करने के लिए चैरिटी कमिश्नर से मांग की गई जनता के विश्वास के बीच बातचीत का सिलसिला जारी रहा सार्वजनिक ट्रस्ट के ट्रस्टी और संभावित खरीदार। वहां थे अलगाव की अनुमति के लिए लगातार आवेदन प्रस्तुत किए गए प्रत्येक बातचीत के बाद. इस न्यायालय ने माना कि यह समान होगा यह कानून की प्रक्रिया का दुरुपयोग है और पार्टी का ऐसा कृत्य है इसका मतलब था कि वे किसी की अनुपस्थिति का फायदा उठाने की कोशिश कर रहे थे बिक्री से संबंधित अधिनियम के तहत स्पष्ट प्रावधान। रोकने के लिए दुरुपयोग, इस न्यायालय ने ट्रस्टियों के तथ्यात्मक परिदृश्य पर विचार किया और याचिकाकर्ता एक तरह से लापरवाही बरत रहे थे किसी भी स्पष्ट वैधानिकता के अभाव का लाभ उठा रहे हैं कानून की प्रक्रिया के दुरुपयोग को रोकने के लिए डिज़ाइन किए गए उपाय कार्यवाही करना। इस न्यायालय द्वारा यह माना गया कि चैरिटी कमिश्नर के पास था पहले आवेदन को दो कारणों से सही ढंग से खारिज कर दिया गया, पहला तो यह कि ट्रस्टी स्वेच्छा से ट्रस्ट की जमीन नहीं बेच रहे थे और दूसरा, में दी गई परिस्थितियों में, बिक्री लेनदेन के लिए नहीं था लाभ और ट्रस्ट के हित में। इस कोर्ट ने भी विचार किया पृष्ठभूमि तथ्य, साथ ही दोनों के बीच प्रभावित समझौता भी 28-08-2008 को उच्च न्यायालय में ट्रस्टी और याचिकाकर्ता, जो इस न्यायालय को संदेहास्पद प्रतीत हुआ। कुल मिलाकर मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर विचार करते हुए, यह देखा

कि इसकी संभावना से इंकार करना संभव नहीं है ट्रस्टियों और याचिकाकर्ताओं के बीच मिलीभगत।

20. भास्कर लक्ष्मण जाधव (सुप्रा) में यह न्यायालय आगे यह देखा गया कि ट्रस्टियों और याचिकाकर्ताओं की सद्भावना में कमी है उच्च न्यायालय द्वारा इसे नज़रअंदाज़ नहीं किया जा सकता था। इसलिए सबसे सुरक्षित रास्ता नीलामी के माध्यम से ट्रस्ट की जमीन को बेचना था। वह था यह भी देखा कि यह बिल्कुल स्पष्ट था कि समय बीतने के कारण, ट्रस्ट की भूमि का मूल्य काफी बढ़ गया था, और यह यदि अधिकतम कीमत हो तो यह ट्रस्ट के सर्वोत्तम हित में होगा ट्रस्ट के लिए खुले बाजार से जमीन उपलब्ध कराई गई। यह न्यायालय यह भी देखा गया कि अधिनियम की धारा 36 के तहत कर्तव्यों का आदेश दिया गया है चैरिटी आयुक्त की अचल संपत्ति की बिक्री पर विचार करेगा "हित, लाभ या" के संबंध में विश्वास ट्रस्ट की सुरक्षा। इस न्यायालय ने निर्णय पर विचार किया चेंचू रामी रेड्डी केस (सुप्रा) और इसे ही एकमात्र रास्ता माना उच्च न्यायालय को राहत देने और निर्देश देने के लिए उपलब्ध था चैरिटी आयुक्त को प्राप्त सभी बोलियों पर फिर से विचार करना होगा सार्वजनिक सूचना दिनांक 19-02-2007 के अनुसरण में। भास्कर में लक्ष्मण जाधव (सुप्रा), इस न्यायालय ने कहा:

"30. यह भी प्रस्तुत किया गया कि श्री व्यंकटेश के बाद से मंदिर ट्रस्ट एक धर्मार्थ ट्रस्ट है, ऐसी अपेक्षा थी उच्च न्यायालय (साथ ही इस न्यायालय) को बड़े पैमाने पर सेवा प्रदान करने के लिए धर्मार्थ ट्रस्ट का हित. इसे प्राप्त करने में, आवश्यक है और अंतिम के लिए उचित आदेश पारित किए जा सकते हैं ट्रस्ट का लाभ. इस निवेदन के समर्थन में सीखा प्रतिवादी नंबर 1 के वकील ने चेंचू रामी रेड्डी पर भरोसा किया बनाम आंध्र प्रदेश सरकार

(1986) 3 एससीसी 391, आर। वेणुगोपाला नायडू बनाम वेंकटरायुलु नायडू
चैरिटीज (1989) सप्लीमेंट 2 एससीसी 356, और मेहरवान होमी ईरानी बनाम
चैरिटी आयुक्त(2001) 5 एससीसी 305।

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

49. हमें ऐसा प्रतीत होता है कि एक अन्य कारक जिसका वजन इसके साथ है इस संबंध में उच्च न्यायालय में विद्वानों की दलील थी सहायक सरकारी वकील कि चैरिटी कमिश्नर को दिए गए ऑफर से ज्यादा का ऑफर मिला था प्रतिवादी नंबर 1 द्वारा. इसलिए, यह बिल्कुल स्पष्ट है कि के कारण समय बीतने का मुख्य कारण फ्लिप-फ्लॉप है ट्रस्टियों और याचिकाकर्ताओं के पास ट्रस्ट की भूमि का मूल्य था काफी बढ़ गया. इन परिस्थितियों में, यह होगा यदि अधिकतम कीमत है तो ट्रस्ट के सर्वोत्तम हित में ट्रस्ट के लिए खुले बाजार से जमीन उपलब्ध है। जबकि इस पर पहले विचार किया गया हो भी सकता है और नहीं भी उच्च न्यायालय, यह निश्चित रूप से पहले के विचारों में से एक है हमें उच्च द्वारा पारित आदेश में हस्तक्षेप न करने के लिए न्यायालय, भले ही, एक ढीले अर्थ में, अपने अधिकार क्षेत्र का अतिक्रमण किया।

50. अधिनियम की धारा 36 स्पष्ट रूप से प्रदान करता है कि ट्रस्टी चैरिटी आयुक्त द्वारा निपटान की अनुमति दी जा सकती है ट्रस्ट की अचल संपत्ति के संबंध में किया जा रहा है "हित, लाभ या सुरक्षा" ट्रस्ट का. ये नहीं हो सकता संदेह था कि ट्रस्ट का हित इसे प्राप्त करने में होगा इसकी अचल संपत्ति के लिए अधिकतम.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

53. मेहरवान होमी ईरानी (2001) 5 एससीसी 305 में, यह था स्पष्ट रूप से माना गया कि चैरिटी कमिश्नर जबकि अधिनियम की धारा 36 के तहत मंजूरी देने का पता लगाना चाहिए ट्रस्ट के लिए सर्वोत्तम मूल्य प्राप्त करने की संभावना गुण। इसे ध्यान में रखते हुए, चैरिटी कमिश्नर को पट्टे पर देने हेतु नये सिरे से विज्ञापन जारी करने का निर्देश दिया गया ट्रस्ट की संपत्ति और "बस तैयार करना और थोपना उचित स्थितियाँ ताकि यह सर्वोत्तम हितों की पूर्ति कर सके ट्रस्ट." इस न्यायालय की टिप्पणियाँ और निर्देश दिए गए इस प्रकार हैं:-

"9.... ट्रस्ट और उसके उद्देश्यों के सर्वोत्तम हित में, हमें यह उचित लगता है कि उत्तरदाताओं 2 से 4 को ऐसा करना चाहिए समझौते करने की और संभावनाएँ तलाशें बेहतर शर्तों के साथ. ट्रस्ट के उद्देश्य होने चाहिए अपने सर्वोत्तम हित में पूरा किया गया। पट्टे पर देना भूमि का एक बड़ा हिस्सा अन्य प्रयोजनों के लिए नहीं हो सकता है ट्रस्ट के सर्वोत्तम हित में हो। परोपकार धारा के तहत अनुमति प्रदान करते हुए आयुक्त बॉम्बे पब्लिक ट्रस्ट एक्ट की धारा 36 हो सकती है इन संभावनाओं को तलाशा। इसलिए, हम हैं मामले को चैरिटी को भेजने के लिए बाध्य किया गया कमिश्नर इस मामले में नए सिरे से निर्णय लें। नए लोगों को आमंत्रित करने वाले नए विज्ञापन हो सकते हैं प्रस्ताव और 5 वें प्रतिवादी का प्रस्ताव हो सकता है भी विचार किया जाए. चैरिटी आयुक्त कर सकते हैं न्यायसंगत और उचित स्वयं ही तैयार और थोपते हैं स्थितियाँ ताकि यह सर्वोत्तम हितों की पूर्ति कर सके विश्वास। हम निर्देश देते हैं कि चैरिटी कमिश्नर ऐसा करेंगे जल्द से जल्द निर्णय लें। "

54. इस न्यायालय द्वारा अपनाए गए सुसंगत दृष्टिकोण के बाद साथ ही अधिनियम की धारा 36 की भाषा में, हमारे पास कोई नहीं है यह निष्कर्ष निकालने में झिझक कि यह एकमात्र पाठ्यक्रम उपलब्ध है उच्च न्यायालय को राहत देनी थी और चैरिटी को निर्देशित करना था आयुक्त को प्राप्त सभी बोलियों पर दोबारा विचार करना होगा दिनांक 19-2-2007 की सार्वजनिक सूचना के अनुसार। "

21. मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर आने से पहले, हम प्रतिवादी द्वारा भरोसा किए गए निर्णय पर ध्यान देने का प्रस्ताव- वेदिका प्रोकॉन प्राइवेट लिमिटेड (सुप्रा) में डेवलपर। उस स्थिति में, यह कोर्ट ने संपत्ति की बिक्री के संचालन में अनियमितता मानी। यह देखा गया कि न्यायालय का कर्तव्य स्वयं को संतुष्ट करना था संपत्ति के बाजार मूल्य को ध्यान में रखते हुए, प्रस्तावित कीमत उचित था और जब अधिकार कानून के अनुसार प्राप्त किये गये थे, इसे परेशान नहीं किया जा सका. इसके बाद कोई भी उच्चतर प्रस्ताव नहीं हो सकता एक वैध कारण माना जाता है। एक बार कोर्ट किसी नतीजे पर पहुंच जाए पर्याप्त कीमत की पेशकश की गई, बाद में मूल्य में वृद्धि हुई, या किसी भी बाद के उच्चतर प्रस्ताव का कोई फायदा नहीं है। के बाद के मामले में नीलामी में संपत्तियों की कीमत बढ़ी तो नहीं होगी नीलामी को वापस लेने और नीलामी बिक्री में हस्तक्षेप करने का आधार। सफल बोली लगाने वाले की तुलना में अधिक कीमत की पेशकश की गई थी बिक्री की पुष्टि होने के बाद की गई, और कोई नहीं था जब धोखाधड़ी, अनियमितता और कीमत की अपर्याप्तता के आरोप बिक्री की पुष्टि की गई. इस न्यायालय ने देखा:

"47. उपर्युक्त निर्णयों के एक सर्वेक्षण पर भरोसा किया गया पहले प्रतिवादी द्वारा यह इंगित नहीं किया गया है कि इस न्यायालय ने किया है

कभी एक सिद्धांत निर्धारित किया कि जब भी कोई उच्चतर प्रस्ताव होता है में किसी कंपनी की संपत्ति की बिक्री के संबंध में प्राप्त किया गया परिसमापन, न्यायालय को फिर से खोलना उचित होगा कार्यवाही समाप्त की। सबसे पहले फैसले पर भरोसा किया गया नवलखा में प्रथम प्रतिवादी & पुत्रों ने कानूनी कार्यवाही की बहुत स्पष्ट रूप से स्थिति यह है कि बाद में उच्चतर प्रस्ताव वैध नहीं है किसी बिक्री या प्रस्ताव की पहले से ही पुष्टि से इनकार करने का आधार बनाया। दुर्भाग्य से, दिव्या एमएफजी कंपनी में यह न्यायालय चला गया नवलखा में दिए गए सिद्धांत से & बेटों। हमारे पास है पहले ही बता दिया गया है कि वास्तव में प्रस्थान क्या है और ऐसा कैसे प्रस्थान उचित नहीं था.

22. अधिनियम की धारा 36 में निहित प्रावधान निकाले गए हैं यहाँ के अंतर्गत:

36. लोक न्यास की अचल संपत्ति का हस्तांतरण

[(1)] [उपकरण में किसी बात के होते हुए भी विश्वास क्ल-]

(ए) किसी भी अचल संपत्ति की बिक्री, विनिमय या उपहार नहीं, और

(बी) के मामले में दस वर्ष से अधिक की अवधि के लिए कोई पट्टा नहीं कृषि भूमि या तीन वर्ष से अधिक की अवधि के लिए किसी की गैर-कृषि भूमि या भवन का मामला सार्वजनिक ट्रस्ट, पूर्व मंजूरी के बिना वैध होगा चैरिटी कमिश्नर. मंजूरी दी जा सकती है ऐसी शर्तों के अधीन जो चैरिटी आयुक्त कर सकता है थोपना उचित समझें, हित, लाभ का ध्यान रखें या ट्रस्ट की सुरक्षा; (सी) यदि चैरिटी कमिश्नर है संतुष्ट हैं कि किसी भी सार्वजनिक

ट्रस्ट के हित में कोई भी उसकी अचल संपत्ति का निपटान किया जाना चाहिए, वह कर सकता है, आवेदन पर, किसी भी ट्रस्टी को इसके निपटान के लिए अधिकृत करें संपत्ति ऐसी शर्तों के अधीन होगी जिन्हें वह उचित समझे थोपना, हित या लाभ का ध्यान रखना या ट्रस्ट की सुरक्षा.

(2) चैरिटी आयुक्त मंजूरी रद्द कर सकता है पर उपधारा (1) के खंड (ए) या खंड (बी) के तहत दिया गया है आधार यह है कि ऐसी मंजूरी धोखाधड़ी से प्राप्त की गई थी उससे छिपाकर या उससे गलत बयानी की गई चैरिटी आयुक्त, उद्देश्य के लिए तथ्य सामग्री मंजूरी देना; और ट्रस्टी को ऐसे कदम उठाने का निर्देश दें से एक सौ अस्सी दिन की अवधि के भीतर निरसन की तारीख (या ऐसी अतिरिक्त अवधि जो इससे अधिक न हो चैरिटी आयुक्त के रूप में कुल एक वर्ष हो सकता है समय-समय पर निर्धारित करें) जैसा कि इसमें निर्दिष्ट किया जा सकता है संपत्ति की वसूली के लिए निर्देश.

(3) इस धारा के तहत कोई भी मंजूरी तब तक रद्द नहीं की जाएगी जिस व्यक्ति के पक्ष में ऐसी मंजूरी दी गई है कारण बताने का उचित अवसर दिया गया मंजूरी रद्द नहीं की जानी चाहिए.

(4) यदि, चैरिटी आयुक्त की राय में, ट्रस्टी इस अवधि के भीतर प्रभावी कदम उठाने में विफल रहे हैं उपधारा (2) में निर्दिष्ट है, अथवा इसकी वसूली संभव नहीं है उचित प्रयास या व्यय के साथ संपत्ति, दान आयुक्त द्वारा प्राप्त किसी भी लाभ का आकलन कर सकता है ट्रस्टी और उसे ट्रस्ट को मुआवजा देने का निर्देश दें इस प्रकार आंकलित लाभ के समतुल्य।

धारा 36 के प्रावधानों से यह स्पष्ट है कि बिक्री, किसी अचल संपत्ति या पट्टे का विनिमय या उपहार, विस्तार कृषि भूमि के मामले में दस वर्ष से अधिक या एक

अवधि के लिए गैर-कृषि भूमि के मामले में तीन वर्ष से अधिक या ए सार्वजनिक ट्रस्ट से संबंधित भवन बिना इसके वैध नहीं होगा चैरिटी आयुक्त की पिछली मंजूरी.

23. मंजूरी देने की शक्ति का प्रयोग चैरिटी द्वारा किया जाना चाहिए आयुक्त, तीन क्लासिक आवश्यकताओं को ध्यान में रखते हुए यानी ट्रस्ट का "हित, लाभ और सुरक्षा"। अभिव्यक्ति कि मंजूरी ऐसे अधीन दी जा सकती है अनुभाग के तहत चैरिटी कमिश्नर जैसी शर्तें उचित समझ सकते हैं 31(1)(बी) और धारा 36(1)(c). चैरिटी कमिश्नर होना चाहिए वस्तुनिष्ठ रूप से संतुष्ट हैं कि संपत्ति का निपटान किया जाना चाहिए सार्वजनिक विश्वास का हित; ऐसा करने पर, उसे ऐसा थोपने का अधिकार है उपरोक्त तीन बातों को ध्यान में रखते हुए, जैसी परिस्थितियाँ वह उचित समझे क्लासिक आवश्यकताएँ। यह चैरिटी आयुक्त के लिए भी खुला है, अधिनियम की धारा 36(2) की शक्ति का प्रयोग करते हुए, इसे रद्द करना मंजूरी, अधिनियम की धारा 36 के खंड (ए) और (बी) के तहत दी गई है। यह आधार कि मंजूरी धोखाधड़ी से प्राप्त की गई थी गलतबयानी की गई है या उन भौतिक तथ्यों को दबा दिया गया है मंजूरी प्राप्त करते समय. निरसन का इरादा प्रावधान हित, लाभ और सुरक्षा की उप-सेवा के लिए भी है ट्रस्ट और उसकी संपत्ति.

24. मौजूदा मामले में, संयुक्त चैरिटी आयुक्त थे ट्रस्ट के हित और लाभ पर विचार करना आवश्यक है। हम हैं यह देखने के लिए मजबूर किया गया है कि संयुक्त चैरिटी आयुक्त ने पूरी तरह से अपने कर्तव्य से विमुख हो गया, और धारा के आदेश के अनुसार कार्य करने में विफल रहा इसमें ज्वाइंट चैरिटी कमिश्नर ने जो टिप्पणियां कीं आदेश स्पष्ट रूप से प्रतिबिंबित करता है कि चैरिटी आयुक्त विफल रहा है धारा 36 के तहत विश्वास की रक्षा के लिए दिए गए कर्तव्यों का पालन करें अधिनियम का. इसमें हित, लाभ, आदि का विचार नहीं किया गया है ट्रस्ट की सुरक्षा बिल्कुल. आदेश पूरी

तरह से विकृत है. संयुक्त कमिश्नर ने इतने में ही अपनी जिम्मेदारियों से पल्ला झाड़ लिया देखा गया कि यह ट्रस्ट का दृष्टिकोण था कि वह किसे चाहता है संपत्ति बेचने के लिए, और जैसा कि कुछ विकास किया जाना था; जैसा संपत्ति का ऐसा बाजार मूल्य प्रासंगिक विचार नहीं था। संयुक्त उद्यम विकास के रूप में बिक्री की गई है सह विक्रय समझौता और पट्टा 999 वर्षों के लिए था। ठीक से शुरुआत में, यह एक संयुक्त उद्यम समझौता होना था बिक्री विकल्प, जैसा कि बैठक के मिनटों से स्पष्ट है विश्वास। ट्रस्टी डेवलपर के साथ मिलकर काम कर रहे थे प्रस्ताव पारित होने से पहले ही. बातचीत चल रही थी मैसर्स के साथ. एस्ट्रल एंटरप्राइजेज- डेवलपर।

25. ट्रस्ट या डेवलपर द्वारा बार में इस पर कोई विवाद नहीं किया गया था यह बिक्री का मामला था, और शुरुआत से ही बिक्री के लिए एक विकल्प था बनाया गया था। बिक्री के मामले में ट्रस्ट की ओर से कोई प्रयास नहीं किया गया है संपत्ति का वास्तविक बाजार मूल्य सुनिश्चित करने के लिए यह आवश्यक था, न ही संयुक्त चैरिटी आयुक्त द्वारा इसका पता लगाया गया है। संपत्ति मुंबई शहर के एक प्रमुख स्थान पर स्थित है मध्य मुंबई रेलवे स्टेशन के पास मालाबार हिल डिवीजन, और जाहिर है, उसकी तुलना में बाजार मूल्य आसमान छू रहा था मामूली रकम की पेशकश की गई.

26. यह एक प्रतिष्ठित इलाका है, जहां का मालिक बनना हर कोई पसंद करेगा एक संपत्ति, और सही मायनों में यह एक खजाने के घर की तरह होगी। हम निःसंकोच इस तथ्य का न्यायिक संज्ञान लेते हैं कि यह इतना बड़ा मामला है क्षेत्र को 2,95,00,000/- रुपये की मामूली राशि में नहीं बेचा जा सकता था। ट्रस्टी, साथ ही संयुक्त आयुक्त, इसमें कार्रवाई करने में विफल रहे हैं हित, लाभ और ट्रस्ट की रक्षा करना, और वही नहीं कर सका ऐसी निजी बातचीत से बेच दिया गया है। हमारी राय में, में प्रवेश के समय मूल्य कई गुना अधिक था समझौता। ट्रस्ट द्वारा जो मामूली

राशि आरक्षित की गई थी इसे ट्रस्ट के हित और लाभ में नहीं कहा जाएगा। केवल बिना किसी पसंद के व्यक्ति से मूल्यांकन रिपोर्ट प्राप्त करना के माध्यम से बाजार मूल्य सुनिश्चित करने के लिए कोई गंभीर प्रयास करना कानून को ज्ञात कोई भी तरीका, और उसका आरक्षित मूल्य तय करना, एक नजर थी- धोना; ऐसा संदिग्ध लेनदेन बिल्कुल भी स्वीकार्य नहीं था, और यह अंतरात्मा को झकझोर देता है कि इतनी मूल्यवान संपत्ति कैसे हो सकती है इतनी कम कीमत पर बेचा गया. इस प्रकार, हम आधार पर पाते हैं उपरोक्त निर्णयों में निर्धारित सिद्धांतों और यहां तक कि पर भी निर्णय के आधार पर उपस्थित विद्वान वकील ने भरोसा किया डेवलपर की ओर से, वेदिका प्रोकॉन प्राइवेट लिमिटेड (सुप्रा) में, कि उत्तरदाताओं के पास कोई मामला ही नहीं है। बाद के फैसले में यह न्यायालय ने स्पष्ट रूप से कहा कि बिक्री बाजार मूल्य पर होनी चाहिए। इस में मामले में, ऐसा कोई प्रयास नहीं किया गया था; ऐसा नहीं माना गया है ट्रस्ट को इतनी मूल्यवान संपत्ति आखिर क्यों बेचनी चाहिए, और क्या चाहिए इसकी अनिवार्य आवश्यकता क्या थी? सामान्यतः, ट्रस्ट संपत्ति है संरक्षित करने के लिए, ऐसी संपत्ति को ट्रस्ट में रखा जाता है; इसकी स्थिति के मामले में अच्छा नहीं था, इसे सुधारने के और भी कई तरीके हो सकते थे; यह वस्तुतः इसे फेंककर हासिल नहीं किया जा सकता था संपत्ति।

27. बंबई उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ ने इस पर विचार किया कार्य करने के लिए चैरिटी आयुक्त की शक्तियों का दायरा हित, लाभ के लिए, और ट्रस्ट की संपत्ति की रक्षा के लिए शैलेश डेवलपर्स में धारा 36 के प्रावधानों पर विचार किया गया है (सुप्रा); यह देखा गया:

27. उक्त अधिनियम की धारा 36 के अंतर्गत शक्तियों का प्रयोग करते हुए 1950 की, चैरिटी कमिश्नर को इसकी सुरक्षा करनी है ट्रस्ट के हित के

साथ-साथ लाभार्थियों के हित भी। अरुणोदय प्रीफैब के मामले में विद्वान एकल न्यायाधीश (सुप्रा) ने इस प्रकार माना है:

यह चैरिटी आयुक्त के लिए खुला नहीं हो सकता है केवल सीमा को छोड़कर तीसरे पक्ष के प्रस्तावों पर विचार करें ताकि वे उसे बता सकें कि बाजार क्या हो सकता है भूमि का मूल्य केवल सीमित प्रयोजनों के लिए भूमि के बाजार मूल्य का पता लगाना। उक्त दृष्टिकोण की हमारे समक्ष इंगित करके उचित ही आलोचना की गई थी इससे बाहर यदि चैरिटी आयुक्त को केवल प्रस्ताव आमंत्रित करने थे के बाजार मूल्य का पता लगाने के उद्देश्य से संपत्ति का कोई वास्तविक खरीददार या खरीददार आगे नहीं आएगा और वास्तव में प्रतिस्पर्धी मूल्य प्रदान करते हैं। इसे जमा कर दिया गया कोई भी वास्तविक खरीदार आगे आने में दिलचस्पी नहीं लेगा प्रस्ताव के साथ यदि उसके प्रस्ताव पर केवल एक के लिए विचार किया जाना है बाजार मूल्य क्या है इसका पता लगाना सीमित उद्देश्य है प्रासंगिक तिथि पर था. यदि इसके लिए ही प्रस्ताव आमंत्रित किये गये हैं उद्देश्य, इस बात की पूरी संभावना है कि ऑफर नहीं होंगे प्रामाणिक और वास्तविक.

28. खंड (बी) या खंड के तहत शक्ति का प्रयोग करते समय

(सी), चैरिटी आयुक्त शर्तें लगा सकता है ट्रस्ट के हित, लाभ या सुरक्षा के संबंध में।

मंजूरी या प्राधिकरण का आदेश पारित करने से पहले, चैरिटी कमिश्नर को इस बात से संतुष्ट होना होगा कि ट्रस्ट संपत्ति को हस्तांतरित करना आवश्यक है। एक बार दान ट्रस्ट के अलग होने से कमिश्नर संतुष्ट हैं संपत्ति आवश्यक है और ट्रस्ट के हित में या के लिए है ट्रस्ट के लाभ के लिए या

ट्रस्ट की सुरक्षा के लिए यह बहुत जरूरी है इस बात को स्वीकार करना कठिन है कि की शक्ति चैरिटी आयुक्त को मंजूरी देने के लिए प्रतिबंधित किया गया है न्यासियों का कोई विशेष प्रस्ताव या उसे अस्वीकार करना। यह है यह सुनिश्चित करना चैरिटी आयुक्त का कर्तव्य है अलगाव का लेन-देन ट्रस्ट और उसके लिए फायदेमंद है लाभार्थी. उसे यह सुनिश्चित करना होगा कि संपत्ति अलग हो गई है किसी क्रेता या क्रेता को जिसकी पेशकश सभी प्रकार से सर्वश्रेष्ठ हो। यह हर मामले में जरूरी नहीं है कि चैरिटी हो आयुक्त को यह सुनिश्चित करना होगा कि संपत्ति बेची जाए उच्चतम मूल्य या प्रतिफल की पेशकश करने वाले व्यक्ति के ट्रस्टी। ट्रस्ट के हित में जो सबसे अच्छा प्रस्ताव होगा वह दोबारा दिया जाएगा प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर? किसी दिए गए मामले में, ट्रस्ट की संपत्ति को अलग करते समय, ट्रस्टी ऐसा कर सकते हैं इसे अलगाव के विचार के एक भाग के रूप में प्रदान करें क्रेता को ट्रस्ट के एक हिस्से पर एक भवन का निर्माण करना चाहिए की वस्तुओं के लिए ट्रस्टियों द्वारा उपयोग के लिए संपत्ति विश्वास। ऐसे में यह पता लगाना जरूरी हो सकता है क्रेता की प्रतिष्ठा और क्षमता के अलावा विचार की पेशकश की. जब चैरिटी कमिश्नर होता है संतुष्ट हैं कि ट्रस्ट की संपत्ति को अलग करने की आवश्यकता है और कब वह पाता है कि ट्रस्टियों द्वारा प्राप्त प्रस्ताव नहीं हो सकता है सबसे अच्छा प्रस्ताव, वह हमेशा निर्देश दे सकता है कि बोलियाँ आमंत्रित की जाएँ सार्वजनिक नोटिस। जब पब्लिक में कोई बेहतर ऑफर मिलता है बोली लगे या नीलामी, ये कहना बहुत मुश्किल है कि कितनी ताकत है चैरिटी आयुक्त प्रतिबंधित है और वह आदेश नहीं दे सकता ट्रस्टी ट्रस्ट की संपत्ति को किसी तीसरे को बेचेंगे या हस्तांतरित करेंगे वह पक्ष जिसने ऐसा प्रस्ताव दिया है जो उसके हित में सर्वोत्तम है ट्रस्ट का. ट्रस्टी

चैरिटी से संपर्क करते हैं आयुक्त केवल तभी जब वे संतुष्ट हों कि कोई है ट्रस्ट की संपत्ति को अलग करने की आवश्यकता. ट्रस्टी धारण करते हैं लाभार्थियों के लाभ के लिए संपत्ति और इसलिए एक बार जब वे संपत्ति को अलग करने की इच्छा व्यक्त करते हैं, तो यह स्पष्ट है कि चैरिटी कमिश्नर हमेशा शर्त लगा सकता है मंजूरी देते समय कि संपत्ति बेची जाएगी या एक ऐसे व्यक्ति को हस्तांतरित किया गया जो एक प्रस्ताव लेकर आया है ट्रस्ट के हित में सर्वोत्तम प्रस्ताव। अनुभाग एक देता है चैरिटी आयुक्त को शर्त लगाने की शक्ति और उक्त शर्तों में बिक्री की आवश्यकता शामिल होगी या ट्रस्ट की संपत्ति को किसी क्रेता को हस्तांतरित करना या अलग करना जिसने हित को ध्यान में रखते हुए सर्वोत्तम सौदे की पेशकश की है और लाभार्थियों का लाभ और उनकी सुरक्षा विश्वास। शर्तें थोपने की शक्ति सीमित नहीं हो सकती शक्ति जब कानून को चैरिटी आयुक्त की आवश्यकता होती है हित, लाभ को ध्यान में रखते हुए उक्त शक्ति का प्रयोग करें, और ट्रस्ट की सुरक्षा. एक बार चैरिटी कमिश्नर ट्रस्ट की संपत्ति को अलग करने की आवश्यकता को स्वीकार करता है ट्रस्टी इस बात पर जोर नहीं दे सकते कि संपत्ति केवल उन्हें ही बेची जानी चाहिए उनकी पसंद का व्यक्ति, हालांकि व्यक्ति द्वारा दिया गया प्रस्ताव सबसे अच्छा प्रस्ताव नहीं हो सकता. संपत्ति को निहित किया जा सकता है ट्रस्टी, लेकिन निहितार्थ लाभार्थियों के लाभ के लिए है। चैरिटी आयुक्त के पास यह सुनिश्चित करने का अधिकार क्षेत्र है कि संपत्ति इस प्रकार बेची या हस्तांतरित की जाती है कि के लाभार्थियों को अधिकतम लाभ मिले विश्वास। उक्त अधिनियम की धारा 36 के खंड (बी) के तहत, यह तय करना चैरिटी आयुक्त का अधिकार क्षेत्र है कि क्या यह है ट्रस्ट के हित में ट्रस्ट की संपत्ति बेची जाए या स्थानांतरित कर दिया गया। एक बार विद्वान चैरिटी कमिश्नर को है संतुष्ट रहें कि संपत्ति को

स्थानांतरित करना आवश्यक है या ट्रस्ट, विद्वान चैरिटी के हित में बेचा गया जब वह ऐसा करेंगे तो कमिश्नर मूक दर्शक नहीं बने रह सकते पाया गया कि ट्रस्टियों द्वारा प्रस्तावित लेनदेन अंदर नहीं है ट्रस्ट या उसके लाभार्थियों का हित। एक बार बिक्री या हस्तांतरण की आवश्यकता स्थापित हो गई है, चैरिटी आयुक्त निश्चित रूप से सर्वोत्तम उपलब्ध प्रस्ताव सुनिश्चित कर सकते हैं स्वीकार किया जाता है, ताकि लेन-देन लाभ के लिए हो विश्वास। यदि ट्रस्टी ही निर्णय करने वाले अंतिम प्राधिकारी होते ट्रस्ट के हित में जो होगा, विधायिका करेगी पूर्व मंजूरी की आवश्यकता वाला प्रावधान अधिनियमित नहीं किया है। जबकि निर्णय लेना कि सबसे अच्छा प्रस्ताव कौन सा है, सीखा हुआ दान आयुक्त विभिन्न बातों पर विचार करने के लिए बाध्य हैं कारक, जिन्हें विस्तृत रूप से सूचीबद्ध नहीं किया जा सकता है। हालांकि सर्वोपरि विचार ब्याज, लाभ और है ट्रस्ट की सुरक्षा. की योजना से यह स्पष्ट है धारा 36 विधायिका का यह इरादा कभी नहीं था कि ट्रस्टी उनके पास निहित ट्रस्ट की संपत्ति को बेच या हस्तांतरित कर सकते हैं उनकी निजी संपत्ति थी. यह दान का कर्तव्य है आयुक्त यह सुनिश्चित करें कि संपत्ति हस्तांतरित की जानी चाहिए इस प्रकार कि अधिकतम लाभ प्राप्त हो सके विश्वास। चैरिटी आयुक्त, एक पर विचार करते हुए 1950 के उक्त अधिनियम की धारा 36(1) के तहत आवेदन, किसी भी मामले में, सार्वजनिक नीलामी का विकल्प चुन सकते हैं या बोलियां आमंत्रित कर सकते हैं।

30. इसलिए, हम अपने संदर्भित प्रश्नों का उत्तर देते हैं निर्णय निम्नानुसार:

(i) शक्ति चैरिटी आयुक्त में निहित है बॉम्बे पब्लिक ट्रस्ट एक्ट 1950 की धारा 36 नहीं है केवल किसी विशेष को मंजूरी देने या अस्वीकार करने तक ही सीमित है बिक्री लेनदेन जिसके संबंध में मंजूरी मांगी गई है उक्त अधिनियम की धारा 36 दान की शक्ति आयुक्त का विस्तार सदस्यों से प्रस्ताव आमंत्रित करने तक है जनता की और ट्रस्टियों को बेचने या स्थानांतरित करने का निर्देश देना संपत्ति उस व्यक्ति को सौंपें जिसकी बोली या कोटेशन सर्वोत्तम हो, के हित, लाभ और सुरक्षा को ध्यान में रखते हुए विश्वास। इसलिए हम घोषणा करते हैं कि यह निर्णय प्रभाग का है जिग्ना कंस्ट्रक्शन कंपनी के मामले में इस न्यायालय की पीठ मुंबई बनाम महाराष्ट्र राज्य और अन्य। लेटता नहीं सही कानून.

(ii) वह पक्ष, जो आगे आकर अपना प्रस्ताव प्रस्तुत करता है सीधे चैरिटी आयुक्त के समक्ष और अनुपालन करता है अन्य आवश्यकताएँ जो चैरिटी द्वारा निर्धारित की जा सकती हैं धारा 36 के अंतर्गत एक लंबित आवेदन में आयुक्त 1950 के उक्त अधिनियम में अंतिम को चुनौती देने का अधिकार है धारा 36 के तहत कार्यवाही में आदेश पारित किया गया। तथापि, जैसा कि संकेत दिया गया है, चुनौती का दायरा सीमित होगा ऊपर अनुच्छेद 29.

(iii) हम कार्यालय को रिट याचिकाएं पहले रखने का निर्देश देते हैं इस पर निर्णय लेने के लिए उपयुक्त पीठें कानून के अनुसार.

28. जैसा कि चर्चा है, इस न्यायालय ने कई बार ऐसा निर्देश दिया है ट्रस्ट संपत्ति की बिक्री, जो सार्वजनिक संपत्ति की तरह है, यदि है भी तो आवश्यक है, निजी बातचीत के माध्यम से अनुमति नहीं है; सकना केवल असाधारण परिस्थितियों में ही किया जाना चाहिए, इसके कारणों के लिए रिकार्ड किया गया। कोई असाधारण

परिस्थिति नहीं थी, कोई तात्कालिकता नहीं थी ट्रस्ट की बहुमूल्य संपत्ति को फेंक दो, जो अपमानजनक थी अपने हित के लिए और के उद्देश्य को ही पराजित कर दिया होगा धर्म की रक्षा एवं सुरक्षा के लिए ट्रस्ट का निर्माण और पारसी संस्कृति.

29. संयुक्त उद्यम विकास का इरादा नहीं था लेन-देन; अनुबंध में बिक्री विकल्प का संदिग्ध रूप से उल्लेख किया गया था; इससे संकेत मिलता है कि लेनदेन वास्तविक नहीं था। यह एक लबादा था या संपत्ति बेचने के लिए ट्रस्ट द्वारा अपनाया गया एक उपकरण, और लेन-देन को के हित और लाभ में नहीं कहा जा सकता बिलकुल भरोसा करो. दुर्भाग्य से, संयुक्त चैरिटी आयुक्त पूरी तरह से वैधानिक कर्तव्यों के पालन में विफल रहे और इस पर ध्यान नहीं दिया विभिन्न पहलुओं के तहत न तो जांच की गई और न ही इसकी परिकल्पना की गई अधिनियम की धारा 36। इस प्रकार, हम पाते हैं कि लेनदेन नहीं हो सका के प्रावधानों की भावना को ध्यान में रखते हुए स्वीकृत किये गये हैं अधिनियम की धारा 36। यद्यपि उपरोक्त पूर्णपीठ का निर्णय हालाँकि, उच्च न्यायालय वैधानिक मंशा पर बाद में आया है एक पल के लिए भी ऐसी मंजूरी देने का प्रावधान नहीं हो सका अपमानजनक लेन-देन. इस न्यायालय के निर्णय उपलब्ध थे, यहां तक कि धारा 36 के दायरे की व्याख्या के अभाव में भी उच्च न्यायालय द्वारा अधिनियम; उन्हें आसानी से नजरअंदाज कर दिया गया था। एक नजर में मंजूरी बुनियादी के घोर उल्लंघन में दी गई थी कानून के सिद्धांत; यह न्यायिक जांच का सामना नहीं कर सकता।

30. इसके अलावा, यह भी स्पष्ट है कि प्रार्थना की गई थी किसी समाचार पत्र में सार्वजनिक सूचना से छूट देने के लिए आवेदन बहाना यह था कि यह संयुक्त उद्यम समझौता था और विकास करना था ट्रस्टियों द्वारा बनाया जाना चाहिए, जबकि वास्तव में यह वास्तविक तथ्यात्मक नहीं था परिस्थिति। इसमें बिक्री का प्रावधान था और

999 साल की लीज होगी यह भी बिक्री के समान है, और निश्चित रूप से बिक्री का विकल्प रहा है व्यायाम किया. आवेदन में, वह पहले धारा 36 के तहत दायर किया गया था चैरिटी कमिश्नर, श्री होशंग एन के शपथ पत्र द्वारा समर्थित। वानिया, बी.सी. के ट्रस्टियों में से एक। बाटलीवाला ट्रस्ट, इसका उल्लेख किया गया था पैरा 6 में इस प्रकार:

"सार्वजनिक सूचना डालने से छूट अखबार"

(a) xxx कि उक्त एमओयू में जिस व्यवस्था पर विचार किया गया है संयुक्त उद्यम का है और विकास किया जा रहा है ट्रस्टी स्वयं सक्रिय समर्थन से और एस्ट्रल के वित्तीय संसाधन और इसलिए का प्रश्न समाचार पत्र में सार्वजनिक सूचना डालने का प्रश्न ही नहीं उठता। मैं कोई घटना, ट्रस्टी प्रार्थना करते हैं कि यह प्रक्रियात्मक औपचारिकता हो कृपया इस मामले में छूट दी जाए।

(बी) इसके अलावा, डालने से कोई उपयोगी उद्देश्य प्राप्त नहीं होगा सार्वजनिक सूचना, क्योंकि उक्त संपत्ति पूरी तरह से ऋणग्रस्त है और अपने वर्तमान स्वरूप में आसानी से विपणन योग्य नहीं है।

(सी) इसके अलावा, कुछ असंतुष्ट कब्जाधारियों को यह मिल सकता है प्रस्ताव को रोकना सुविधाजनक है और इसमें विश्वास उलझ सकता है व्यर्थ मुकदमेबाजी.

31. उपरोक्त कथन से यह स्पष्ट है कि एक था किसी समाचार पत्र में सार्वजनिक सूचना प्रकाशित करने की आवश्यकता, जो आवश्यकता को इस आधार पर माफ करने की मांग की गई थी कि यह एक थी संयुक्त उद्यम और वह विकास ट्रस्टियों

द्वारा किया जा रहा था स्वयं, उसके कारण, सार्वजनिक सूचना आवश्यक नहीं थी। हालाँकि, वास्तव में, संयुक्त उद्यम में ही बिक्री हुई थी चिंतन किया और वास्तव में यह घटित हुआ। जनता का निर्गमन नोटिस को माफ नहीं किया जा सकता था। सार्वजनिक सूचना द्वारा प्रस्ताव आमंत्रित करना संपत्ति के वास्तविक मूल्य का खुलासा किया होगा; उपरोक्त सार्वजनिक नोटिस से बचने के लिए जानबूझकर बयान दिए गए थे, और यह कार्य करना ट्रस्ट के हित या लाभ में नहीं था इतना गुप्त तरीका. यह स्पष्ट है कि आवेदन के अंतर्गत अधिनियम की धारा 36 साफ हाथों से दायर नहीं की गई थी, और यह अवैध रूप से थी इसका उद्देश्य सार्वजनिक नोटिस और दुर्भाग्य से ट्रस्टियों से छुटकारा पाना है इसमें सफल हुए. के बारे में गलतबयानी की गई वास्तविक लेन-देन जिसका इरादा था और जो अंततः लिया गया था स्थान, उतना ही जितना आवेदन में कहा गया था कि नहीं सार्वजनिक सूचना जारी करने से उद्देश्य पूरा हो गया होगा, चूँकि यह संयुक्त विकास उद्यम था, तथापि, संपत्ति थी अपने वर्तमान स्वरूप में पूरी तरह से भारमुक्त और आसानी से विपणन योग्य। संयुक्त चैरिटी आयुक्त ने भी इस पर ध्यान देना छोड़ दिया लेन-देन की वास्तविक प्रकृति, ऐसी संपत्ति को कैसे बेचा जाना है और अधिनियम के प्रावधानों और निर्णयों की आसानी से अनदेखी की गई यह अदालत.

32. वास्तव में, ट्रस्ट ऐसे में प्रवेश नहीं कर सकता था मेसर्स के साथ बातचीत एस्ट्रल बिल्डर्स बिना सार्वजनिक सूचना के, जो तत्काल मामले में स्वीकार्य रूप से नहीं दिया गया था और, इस प्रकार, संयुक्त उद्यम-सह-बिक्री और 999 वर्षों के लिए पट्टे की राशि एक बिक्री थी। में इस तरह और तरीके से, आवेदन नहीं हो सकता था ज्वाइंट चैरिटी द्वारा बिल्कुल भी मनोरंजन नहीं किया गया, अनुमति तो बहुत कम दी गई आयुक्त.

33. उच्च न्यायालय भी विभिन्न पहलुओं पर विचार करने में विफल रहा है, और याचिका को मुख्य रूप से देरी के आधार पर खारिज कर दिया है तथ्य बहुत महत्वपूर्ण नहीं थे, क्योंकि कोई विकास नहीं हुआ था जगह। जब इतनी बहुमूल्य एवं बहुमूल्य सार्वजनिक सम्पत्ति थी शामिल, उपरोक्त देरी को घातक नहीं कहा जा सकता मामले के तथ्य और परिस्थितियाँ। हाई कोर्ट ने भी नहीं संपत्ति के बाजार मूल्य पर गौर किया और खारिज कर दिया है अस्थिर और तुच्छ आधारों पर रिट आवेदन।

34. हम इस मामले में कोई और टिप्पणी करने से बचते हैं। इतना कहना काफ़ी होगा कि इतनी तुच्छ प्रार्थना नहीं हो सकती थी विचार किया गया, और संयुक्त चैरिटी आयुक्त का आदेश है बिल्कुल अवैध. ट्रस्ट के विद्वान वकील ने कहा कि ऐसा होगा पैसे चुकाना मुश्किल हो जाएगा. जब विश्वास को धन मिल गया, जाहिर तौर पर इसे चुकाना होगा। ट्रस्ट को रकम चुकाने दीजिए डेवलपर को रु. 2,95,00,000/- के मूल्य को ध्यान में रखते हुए संपत्ति और ट्रस्टियों की ओर से दिए गए तर्क, हम हैं इस विचार से कि ट्रस्टी सुरक्षा के कार्य में सक्षम नहीं थे ट्रस्ट के हित में, और स्पष्ट रूप से डेवलपर के साथ मिलीभगत थी विकास-सह-बिक्री के लिए ऐसा समझौता करते समय।

35. चैरिटी कमिश्नर द्वारा पारित आदेश उच्च न्यायालय को इसके द्वारा अलग रखा गया है। के साथ अपील स्वीकार की जाती है डेवलपर द्वारा सुप्रीम कोर्ट एडवोकेट्स बार एसोसिएशन वेलफेयर फंड में आज से छह के भीतर सप्ताह. 1,00,000/- रुपये की लागत जमा की जानी है।

नितिन जैन

याचिका स्वीकार

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक 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।