

पी. एम. अबुबकर

बनाम

कर्नाटक राज्य और अन्य

(सिविल अपील संख्या 10894-10895/2016)

17 नवंबर, 2016

[अनिल आर. डेव और ए. एम. खानविलकर, जे. जे.]

नीलामी:

कर्नाटक सहकारी समिति अधिनियम, 1959 धारा 89 ए, 106- बंधक संपत्ति की नीलामी बिक्री-ऋणदाता ने बैंक को ऋण चुकाने में चूक की, बैंक द्वारा वसूली की कार्यवाही शुरू की गई-धन की वसूली के लिए पुरस्कार पारित किया गया-बार-बार अवसरों के बावजूद ऋणदाता सम्मानित राशि का भुगतान करने में विफल रहा-बंधक संपत्ति की नीलामी की गई-अपीलकर्ता सबसे अधिक बोली लगाने वाला था-सक्षम प्राधिकारी ने अपीलकर्ता के पक्ष में नीलामी बिक्री की पुष्टि की-अपीलकर्ता को जारी बिक्री प्रमाण पत्र-ऋणदाता ने उप-पंजीयक (सी.एस.) 106 के अंतर्गत के समक्ष अपील को प्राथमिकता दी। उप-पंजीयक (सी. एस.) ने अभिनिर्धारित किया कि बिक्री नियमों के अनुसार थी, लेकिन यह संपत्ति के कम मूल्यांकन का मामला था और उस आधार पर बिक्री की पुष्टि को इस शर्त पर दरकिनार कर दिया कि देनदार ब्याज के साथ निर्धारित राशि जमा करेगा-देनदार फिर से आदेश का पालन करने में विफल रहा-अपीलकर्ता-नीलामी खरीदार ने उप-पंजीयक (सी. एस.) के आदेश के खिलाफ रिट याचिका दायर की, जिसे उच्च न्यायालय ने खारिज कर दिया-अपील पर अभिनिर्धारित किया:बिक्री की पुष्टि का आदेश धारा 89 ए अधिनियम का आर/डब्ल्यू आर 38 के लिए उत्तरदायी है। नियमों में उस निर्णय के खिलाफ अपील का कोई उपाय नहीं दिया

गया है -अधिनियम की धारा 106 के अंतर्गत 89 ए आर/डब्ल्यू आर 38 –अधिनियम आर/डब्ल्यू की धारा 89 ए आर 38 द्वारा पारित नीलामी बिक्री की पुष्टि करने वाले आदेश के खिलाफ अपील का प्रावधान नहीं करता है। विशेष वितरण के लिए नियमों का प्रावधान-अपील में उप-पंजीयक (सी. एस.) द्वारा पारित आदेश अधिकार क्षेत्र के बिना था-इसलिए, उच्च न्यायालय ने अपीलकर्ता-नीलामी खरीदार द्वारा दायर रिट याचिका को खारिज करने में त्रुटि की-उप-पंजीयक (सी. एस.) द्वारा पारित आदेश ने अपीलकर्ता-नीलामी खरीदार के पक्ष में नीलामी बिक्री को दरकिनार कर दिया और उच्च न्यायालय के आदेश ने इसकी पुष्टि की, तदनुसार कर्नाटक सहकारी समितियों के आर 38 के नियमों को दरकिनार कर दिया।

अदालत ने कहा कि नीलामी खरीदार द्वारा अपील की अनुमति देना और देनदार द्वारा अपील को खारिज करना।

अभिनिर्धारित:

1. ऋणी ने बिक्री को अलग रखने के लिए आवेदन को प्राथमिकता नहीं दी, कर्नाटक सहकारी समिति अधिनियम, 1959 की खंड 89 ए के संदर्भ में कर्नाटक सहकारी समिति नियमों के नियम 38 के साथ उस ओर से प्रदान किए गए उपचार के साथ असंगति। उस उपाय का लाभ ऋणी द्वारा नियमों के नियम 38 (4) (ए) के संदर्भ में वसूली अधिकारी के पास ब्याज के साथ दी गई राशि जमा करने के बाद ही उठाया जा सकता है। ऋणी द्वारा दायर आवेदन को एआरसीएस द्वारा खारिज कर दिया गया था। परिणामस्वरूप, सक्षम प्राधिकरण नीलामी बिक्री की पुष्टि करने के लिए आगे बढ़ा, जिसके बाद निर्धारित प्रपत्र में बिक्री का प्रमाण पत्र और बिक्री विलेख का निष्पादन प्रदान किया गया। इस प्रकार, विषय संपत्ति की बिक्री अंतिम हो गई। [पैरा 23] [120-सी-एफ]

2. हालाँकि, ऋणी को नीलामी बिक्री की पुष्टि करने वाले सक्षम प्राधिकरण के फैसले के खिलाफ सहकारी समितियों के उप-पंजीयक (सी. एस.) के समक्ष अपील करने की गलत सलाह दी गई थी। क्योंकि, उस प्राधिकरण के समक्ष अपील का उपचार केवल अधिनियम की खंड 106 के संदर्भ में, प्राधिकरण (पंजीयक) द्वारा उसमें निर्दिष्ट प्रावधानों के लिए विहित शक्तियों का प्रयोग करते हुए पारित आदेश के खिलाफ किया जा सकता है। बिक्री की पुष्टि का आदेश कर्नाटक सहकारी समिति अधिनियम, 1959 अधिनियम की खंड 89ए, जिसे कर्नाटक सहकारी समिति नियमों के नियम 38 के साथ पढ़ा जाता है, के अनुरूप है। उस निर्णय के खिलाफ अपील का कोई उपाय प्रदान नहीं किया गया है। अधिनियम की खंड 106 नियम 38 के साथ पठित खंड 89ए के तहत पारित नीलामी बिक्री की पुष्टि करने वाले आदेश के खिलाफ अपील का प्रावधान नहीं करती है। नियमों के नियम 38 के साथ पठित अधिनियम की खंड 89ए एक विशेष व्यवस्था प्रदान करती है। इस प्रकार समझा जाता है कि देनदार द्वारा की गई अपील पर उप-पंजीयक (सी. एस.) द्वारा पारित आदेश अधिकार क्षेत्र से बाहर है। [पैरा 24] [120-ई-एच]

3. ऋणी ने नीलामी बिक्री को असफल रूप से चुनौती दी और रिट याचिका दायर करके इसे अलग करने का अनुरोध किया। उस राहत को खारिज कर दिया गया है। ऋणी द्वारा दायर बिक्री को अलग करने के लिए एक औपचारिक आवेदन को भी एआरसीएस द्वारा खारिज कर दिया गया था। ऋणदाता द्वारा उप-पंजीयक (सी. एस.) के समक्ष दायर की गई अपील नीलामी बिक्री की पुष्टि करने वाले सक्षम प्राधिकारी के फैसले के खिलाफ थी। यह अधिनियम की खंड 106 के तहत बनाए रखने योग्य नहीं था। उप-पंजीयक (सी. एस.) के पास कोई अधिकार क्षेत्र नहीं था। इसके अलावा, एक बार सक्षम प्राधिकरण द्वारा नीलामी बिक्री की पुष्टि हो जाने के बाद, प्राधिकरण के लिए बिक्री को अलग रखने के लिए नियम 38 (6) के तहत शक्ति का प्रयोग करने का

अधिकार नहीं है। यह बिक्री की पुष्टि के आदेश के पारित होने पर नीलामी बिक्री प्रक्रिया को अंतिम रूप देने के विधायी इरादे की भावना के खिलाफ होगा। यह केवल नियम 38 में निर्दिष्ट प्राधिकरण है, जो नीलामी बिक्री की पुष्टि करने वाला आदेश पारित करने से पहले, नियमों के नियम 38 के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए लिखित रूप में कारणों को दर्ज करके बिक्री को अलग कर सकता था। [पैरा 29,30,31] [122-बी-ई]

4, वर्तमान मामले में, देनदार ने नियमों के नियम 38 (4) के संदर्भ में बिक्री को अलग रखने के लिए आवेदन दायर करने का विकल्प नहीं चुना। इसके बजाय, उन्होंने नीलामी खरीदार के पक्ष में एआरसीएस द्वारा बिक्री की पुष्टि का आदेश पारित किए जाने के बाद अधिनियम की खंड 106 के तहत अपील को प्राथमिकता दी। अधिनियम की खंड 106 के तहत ऐसी अपील विचारणीय नहीं थी। बिक्री की पुष्टि का निर्णय अधिनियम की खंड 106 में स्पष्ट रूप से निर्दिष्ट किसी भी प्रावधान के लिए उत्तरदायी नहीं है, जिसके संबंध में अपील का उपाय प्रदान किया गया है। इसके अलावा, उप-पंजीयक द्वारा ऋणदाता के पक्ष में उसमें निर्दिष्ट शर्तों पर नीलामी बिक्री को अलग रखने के लिए पारित आदेश नियम 38 (6) के तहत पारित आदेश के लिए भी उत्तरदायी नहीं है। उस विवेकाधिकार का उपयोग केवल वसूली अधिकारी द्वारा और अधिक महत्वपूर्ण रूप से नीलामी बिक्री की पुष्टि के आदेश से पहले किया जाना चाहिए। [पैरा 34] [126-सी-ई]

5. उच्च न्यायालय ने उप-पंजीयक (सी. एस.) के निर्णय को चुनौती देने वाली अपीलकर्ता-नीलामी खरीदार द्वारा दायर रिट याचिकाओं को खारिज करने में स्पष्ट त्रुटि की। उच्च न्यायालय को रिट याचिका को स्वीकार करना चाहिए था क्योंकि उप-पंजीयक के पास नियमों के नियम 38 के साथ पठित खंड 89 ए के तहत जारी बिक्री की पुष्टि के आदेश के खिलाफ अपील करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं था; और यह भी कि,

निश्चित रूप से, ऋणी समय-समय पर उसे दिए गए अवसरों के बावजूद सम्मानित राशि का भुगतान करने में विफल रहा। इसके अलावा, ऋणदाता उप-पंजीयक के निर्णय के खिलाफ नीलामी खरीदार और बैंक द्वारा दायर रिट याचिका में सफल नहीं हो सकता है और ऐसी कार्यवाही में अधिक या अधिक राहत प्राप्त कर सकता है। इस प्रकार, खण्ड पीठ को अंततः रिट अपील का निपटारा करने के बाद, स्पष्टीकरण की आड़ में देनदार द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर विचार नहीं करना चाहिए था और उस पर कोई आदेश पारित नहीं करना चाहिए था-जो देनदार के लाभ के लिए सुनिश्चित होगा जो चूक में है, कार्यात्मक अधिकारी बन गया है। [पैरा 36] [127-सी-एफ]

अन्नपूर्णा बनाम मल्लिकार्जुन और अन्य (2014) 6 एससीसी 397:2014 (7) एस. सी. आर. 299-संदर्भित।

जे राजीव सुब्रमण्यन और अन्य बनाम पांडियास और अन्य (2014) 5 एससीसी 651: 2014 (3) एस. सी. आर. 1140; वासु पी. शेटी अन्य होटल वंदना पैलेस और अन्य (2014) 5 एससीसी 660: 2014 (9) एस. सी. आर. 38- लागू नहीं होता

मामला कानून संदर्भ

2014 (7) पैरा 34 में निर्दिष्ट एस. सी. आर. 299

2014 (3) एस. सी. आर. 1140 अप्रयोज्य पैरा 35

2014 (9) एस. सी. आर. 38 लागू नहीं होने योग्य पैरा 35

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार न्यायनिर्णय: सिविल अपील सं. 10894-10895/2016

कर्नाटक उच्च न्यायालय बेंगलूर के रिट अपील संख्या 1006/2010 सी/डब्लू रिट अपील संख्या 2433/2010(सीएस) में निर्णय और आदेश दिनांक 08.06.2012 और 29.06.2012 से।

के साथ

ईसीए सं. 10896-10897/ 2016 और

2016 का सी. ए. एन. ओ. एस., 10898-10899

आर. एस. हेगड़े, सुश्री फरहत जहां रहमानी, शांति प्रकाश (राजीव सिंह के लिए), अधिवक्ता, अपीलकर्ता के लिए।

हरेन रावल, सीनियर एड., नटराज बल्लाल, राजेश महाले, कृतिन आर. जोशी, गिरीश अनंतमूर्ति (श्रीमती वैजयंती गिरीश के लिए), वी. एन. रघुपति, सुश्री शोमिला बख्शी, प्रतिवादीओं के लिए।

न्यायालय का निर्णय ए. एम. खानविलकर, जे. द्वारा दिया गया था।

1. देरी को माफ कर दिया गया।

2. अनुमति अनुदत्त गई।

3. ये प्रति अपील ऋणी (केशव एन. कोटियन) और नीलामी-खरीदार (पी. एम. अबुबकर) द्वारा दायर की गई हैं। चूंकि ऋणी ने बैंक (महालक्ष्मी को-ऑपरेटिव बैंक लिमिटेड) को ऋण चुकाने में चूक की, इसलिए बैंक द्वारा वसूली की कार्यवाही शुरू की गई। इसका समापन संयुक्त पंजीयक सहकारी समितियों, मैसूर द्वारा ऋणदाता के खिलाफ 1 करोड़ 13,65,899.70 रुपये, 19 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ की वसूली के लिए पारित एक पुरस्कार के साथ हुआ। चूंकि ऋणी पुरस्कार के संदर्भ में राशि का भुगतान करने में विफल रहा, इसलिए निष्पादन याचिका दायर की गई। हालाँकि, ऋणी ने कर्नाटक अपीलीय न्यायाधिकरण, बेंगलूर के समक्ष 21.06.2004 की अपील संख्या 419 के रूप में एक अपील दायर की। न्यायाधिकरण ने रोक का एक सशर्त आदेश पारित किया जिसमें देनदार को आठ सप्ताह के भीतर दी गई राशि का 40 प्रतिशत जमा करने की आवश्यकता होती है, जिसमें विफल रहने पर रोक खाली हो

जाएगी। ऋणी उस राशि को जमा करने में विफल रहा। इसलिए, बैंक ने बंधक संपत्ति से संबंधित मूल्यांकन रिपोर्ट प्राप्त करने के बाद, फॉर्म संख्या 6 में 2.2.2005 पर नोटिस जारी किया। नोटिस के बावजूद, देनदार द्वारा कोई भुगतान नहीं किया गया था। नतीजतन, बैंक ने 25.02.2005 पर फॉर्म संख्या 7 में कुर्की का नोटिस जारी किया। कुर्की की सूचना के बाद 3.3.2005 पर नीलामी की सूचना जारी की गई, जिसमें नीलामी की तारीख 11.04.2005 तय की गई। 7.3.2005 पर, ऋणी के भाई (श्री आनंद कोटियन) ने उक्त कार्यवाही पर आपत्ति दर्ज कराई। उनके अनुसार, यह संपत्ति एक संयुक्त पारिवारिक संपत्ति थी। इस आपत्ति से पूछताछ की गई थी।

22.3.2005 पर प्रविष्ट करें और अस्वीकार करें।

4. ऋणी ने अपने सामने आने वाली वित्तीय कठिनाइयों को देखते हुए नीलामी पर रोक लगाने का अनुरोध करते हुए 6.4.2005 और 8.4.2005 दिनांकित पत्र प्रस्तुत किए और केवल रु 25,000/- उसके खिलाफ दायर फांसी के मामले में ऋणी द्वारा किए गए अनुरोध के अनुसार नीलामी बिक्री को स्थगित कर दिया गया था। संशोधित सरकारी अधिसूचना के अनुसार, निष्पादन मामले को सहायक पंजीयक सहकारी समितियों (इसके बाद 'एआरसीएस' के रूप में संदर्भित) को स्थानांतरित कर दिया गया था। 9.5.2005 पर 17.6.2005 पर होने वाली नीलामी बिक्री के लिए एक नया नोटिस जारी किया गया था, क्योंकि उस तारीख तक देनदार द्वारा आगे कोई भुगतान नहीं किया गया था।

5. ऋणी के भाई ने बिक्री घोषणा को चुनौती देते हुए 2005 की रिट याचिका संख्या 15737 के रूप में बेंगलूर में कर्नाटक उच्च न्यायालय के समक्ष एक रिट याचिका दायर की। उच्च न्यायालय ने दो सप्ताह के भीतर दी गई राशि का 25 प्रतिशत भुगतान करने की शर्त पर एक अंतरिम आदेश पारित किया। उच्च न्यायालय

द्वारा पारित अंतरिम आदेश को देखते हुए, 17.6.2005 पर निर्धारित नीलामी बिक्री स्थगित कर दी गई। हालाँकि, ऋणी के भाई द्वारा दायर रिट याचिका को उनकी आपत्ति पर विचार करने के लिए एक अवलोकन के साथ 29.6.2005 पर निपटाया गया था।

6. इस बीच नीलामी बिक्री 18.8.2005 पर आयोजित करने का प्रस्ताव था, लेकिन उपरोक्त उच्च न्यायालय के आदेश को देखते हुए नीलामी बिक्री को स्थगित कर दिया गया था। ऋणी के भाई द्वारा दायर आपत्ति पर आठ तारीखों को विचार किया गया था। हालाँकि, उन्होंने अपनी आपत्ति वापस लेने के लिए 21.12.2006 पर एआरसीएस के समक्ष एक ज्ञापन दायर किया। उक्त आपत्ति को अंततः 16 जुलाई, 2007 को खारिज कर दिया गया।

7. 30.4.2007 पर ऋणदाता द्वारा दिनांकित 2.1.2004 पुरस्कार को चुनौती देने वाली अपील को कर्नाटक अपीलीय न्यायाधिकरण, बेंगलूर द्वारा खारिज कर दिया गया था। इस फैसले को चुनौती नहीं दी गई है।

8. एक बार फिर बंधक संपत्ति की नीलामी बिक्री के लिए एक नोटिस 18.7.2007 पर जारी किया गया था, जिसमें नीलामी की तारीख 28.08.2007 तय की गई थी। ऋणी ने बिक्री घोषणा को चुनौती देते हुए 2007 की रिट याचिका संख्या 13204 (सी. एस.-डी. ए. एस.) दायर की। उच्च न्यायालय ने आदेश 27.08.2007 द्वारा ऋणदाता को दो सप्ताह के भीतर प्रदत्त राशि का 40 प्रतिशत जमा करने की शर्त पर अंतरिम सुरक्षा प्रदान की, जिसमें विफल रहने पर सुरक्षा खाली हो जाएगी। ऋणी ने रुपये. 1,00,000, 21.8.2007 पर जमा किए थे। उन्होंने 50,000/- रुपये की अतिरिक्त राशि जमा की। 27.8.2007 पर और 50,000/- रुपये 30.8.2007 पर भुगतान करने का आश्वासन दिया। उनके अनुरोध पर 28.8.2007 पर निर्धारित नीलामी बिक्री को

स्थगित कर दिया गया था।

9. चूंकि देनदार उच्च न्यायालय के निर्देश के अनुसार दी गई शेष राशि का भुगतान करने में विफल रहा, इसलिए 9.10.2007 पर फिर से एक नोटिस जारी किया गया, जिसमें 12.11.2007 पर नीलामी बिक्री तय की गई। ऋणी ने 2007 की रिट याचिका संख्या 13204 (सी. एस.-डी. ए. एस.) में उच्च न्यायालय के समक्ष ज्ञापन दायर किया, जिसके आधार पर उक्त रिट याचिका को खारिज कर दिया गया क्योंकि वापस लिया गया था।

10. चूंकि दी गई शेष राशि आने वाली नहीं थी, इसलिए नीलामी के लिए एक नया नोटिस 30.11.2007 पर जारी किया गया था, जिसमें नीलामी बिक्री की तारीख 27.2.2008 तय की गई थी। इसके बाद ऋणी ने नीलामी बिक्री को चुनौती देते हुए 2008 की एक नई रिट याचिका संख्या 3098 (सी. एस.-डी. ए. एस.) दायर की। उच्च न्यायालय ने दिनांक 25.2.2008 के आदेश के माध्यम से उनके प्रति अनुग्रह दिखाया और 27.2.2008 के लिए निर्धारित नीलामी बिक्री पर रोक लगा दी, बशर्ते कि देनदार 10,00,000- (रु. केवल दस लाख) छह सप्ताह के भीतर यह स्पष्ट किया गया था कि यदि देनदार निर्देश के अनुसार राशि का भुगतान करने में विफल रहता है, तो दी गई सुरक्षा खाली हो जाएगी और फिर बंधक संपत्ति की बिक्री के साथ आगे बढ़ने के लिए बैंक खुला रहेगा।

11. ऋणी एक बार फिर उच्च न्यायालय द्वारा दिनांकित 25.2.2008 आदेश के अनुसार राशि का भुगतान करने में विफल रहा। नतीजतन, नीलामी बिक्री के लिए एक नया नोटिस 28.7.2008 पर जारी किया गया था जिसमें नीलामी की तारीख 10.9.2008 तय की गई थी। प्रत्यर्थी-बैंक ने मूल्यांकन रिपोर्ट प्राप्त की थी जिसमें बंधक संपत्ति के 44,80,000/- मूल्य का अनुमान लगाया गया था। ऋणी को नीलामी

बिक्री का नोटिस दिया गया था। उस सूचना को स्थानीय समाचार पत्र में और घोषणा और टॉम टॉम द्वारा भी प्रकाशित किया गया था। ऋणी ने बिक्री पर कोई आपत्ति दर्ज नहीं की। तदनुसार नीलामी बिक्री 10.9.2008 पर आयोजित की गई थी, जिसमें अपीलकर्ता-नीलामी खरीदार 51,50,000 रुपये के लिए सबसे अधिक बोली लगाने वाला था। इसके बाद देनदार ने बिक्री को अलग रखने के लिए एआरसीएस के समक्ष आपत्तियां दायर कीं। उचित जांच के बाद उस आपत्ति को एआरसीएस द्वारा 14.10.2008 पर खारिज कर दिया गया था। उस आदेश को चुनौती नहीं दी गई है।

12. ए. आर. सी. एस. के समक्ष दायर आपत्ति के अलावा, ऋणी ने नीलामी खरीदार के पक्ष में बिक्री को चुनौती देते हुए बेंगलोर में कर्नाटक उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका संख्या 12901/2008 (सी.एस.डी.ए.एस.) के रूप में एक रिट याचिका भी दायर की। उच्च न्यायालय ने एक बार फिर 7.10.2008 पर सशर्त अंतरिम आदेश पारित करके देनदार को तीन सप्ताह के भीतर रु. 5,00,000 जमा करने का निर्देश दिया, जिसमें विफल रहने पर अंतरिम संरक्षण काम करना बंद कर देगा। ऋणी ने 5,00,000 रुपये 3.11.2008 पर जमा किए।

13. उल्लेखनीय है कि ऋणी द्वारा दायर रिट याचिकाएं रिट याचिका संख्या 3098/2008 और रिट याचिका संख्या 12901/2008 थीं।

3.12.2008 पर उच्च न्यायालय द्वारा खारिज कर दिया गया। इन रिट याचिकाओं के माध्यम से, ऋणी ने नीलामी खरीददार के पक्ष में नीलामी को अलग रखने की प्रार्थना के साथ नीलामी बिक्री को चुनौती दी थी। उक्त रिट याचिकाओं को खारिज करने के साथ, 10.09.2008 पर विषय संपत्ति की नीलामी बिक्री की चुनौती अंतिम हो गई। वास्तव में, ऋणी ने अपनी रिट याचिकाओं की अस्वीकृति के खिलाफ रिट अपील संख्या 1914/2009 दायर की। इसका निपटारा ऋणी द्वारा दिए गए बयान

के आधार पर किया गया था कि उसके द्वारा कर्नाटक अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष दिनांकित 2.1.2004 के फैसले के खिलाफ दायर रिट अपील लंबित थी। वह कथन गलत था क्योंकि उक्त अपील (अपील सं. 419/2004) पहले ही 30.4.2007 पर खारिज कर दी गई थी। ऋणी द्वारा दिए गए उक्त भ्रामक बयान के कारण, उच्च न्यायालय ने रिट अपील का निपटारा करते हुए दिनांक 15.1.2009 के आदेश के माध्यम से कहा कि न्यायाधिकरण के लिए योग्यता के आधार पर अपील पर अधिमानतः छह सप्ताह के भीतर तेजी से सुनवाई करना उचित होगा। इसने यह भी देखा कि नीलामी बिक्री के खिलाफ देनदार द्वारा दायर आपत्तियां कानून के अनुसार विचार किया जाए।

14, देय राशि के बाद 17.2.2009 पर बिक्री अधिकारी इस मामले पर विचार करने से नीलामी खरीदार के पक्ष में बिक्री की पुष्टि की सिफारिश की गई। उक्त सिफारिश के आधार पर, एआरसीएस ने नीलामी खरीदार के पक्ष में बिक्री की पुष्टि करते हुए 2.3.2009 पर एक विस्तृत आदेश पारित किया। इसके बाद, फॉर्म संख्या 10 में बिक्री विलेख नीलामी खरीदार के पक्ष में 5.3.2009 पर निष्पादित किया गया था। और उनके पक्ष में बिक्री प्रमाण पत्र भी जारी किया गया था।

15. हालाँकि, ऋणी ने सहकारी समितियों के उप-पंजीयक, उडुपी जिले (डी. आर. सी. एस.) के समक्ष अपील संख्या 02.03.2009 की बिक्री की पुष्टि के आदेश के खिलाफ अपील दायर करने का फैसला किया। डी. आर. सी. एस. ने उक्त अपील पर विचार किया और अपने दिनांक 18.7.2009 के आदेश में कहा कि बिक्री नियमों के अनुसार थी लेकिन यह संपत्ति के कम मूल्यांकन का मामला था। उस आधार पर, बिक्री की पुष्टि इस शर्त पर अलग रखी गई थी कि देनदार 59,46,965 रुपये 13.2.2009 से भुगतान तक 6 प्रतिशत प्रति वर्ष के ब्याज के साथ जमा करेगा। उप-पंजीयक सहकारी समितियों द्वारा पारित परिचालन आदेश इस प्रकार है:

“आदेश

सहायक द्वारा पुष्टि आदेश पारित किया गया। पंजीयक सहकारी समितियाँ भी मामले सं. ए. आर. 38/केस/83/एगजीक्यूटिव/82/08-09 दिनांकित 02-03-2009 इसके साथ सेट किया गया है।

याचिकाकर्ता को इस आदेश की तारीख से चार सप्ताह के भीतर निम्नलिखित राशि जमा करनी चाहिए -

- 1) नीलामी राशि रु 51,50,000-00
 - 2) पंजीकरण शुल्क 4,84,465-00
 - 3) सोलेटियम खाता 2,57,500-00
 - 4) खर्चा खर्च 25,000-00
 - 5) अदालती खर्च 20,000-00
 - 6) अन्य खर्च 10,000-00
- कुल रु. 59,46,965-00

महालक्ष्मी को-ऑपरेटिव बैंक (लिमिटेड), उडुपी में धन जमा करने तक उसे 13-02-2009 से 6 प्रतिशत की दर से धन भेजना होता है। उक्त शीर्ष के तहत अदालत के आरोप और अन्य आरोप उक्त बैंक और प्रतिवादी नं (4) समान रूप से (अर्थात् वह व्यक्ति जिसने नीलामी में संपत्ति खरीदी थी), शेष राशि जमा करने के बाद, बैंक उसे प्रत्यर्थी नं. (4), 3 दिनों के भीतर।

यह आदेश आज खुली अदालत में अर्थात् 18-07-2009 पर सुनाया गया।

एसडी/-

सहकारी समिति के उप-पंजीयक समाज

यहां तक कि इस आदेश को भी देनदार द्वारा चुनौती नहीं दी गई है और इसे अंतिम रूप देने की अनुमति दी गई है। साथ ही, ऋणी ने उक्त आदेश में दिए गए निर्देश के अनुसार राशि जमा नहीं की।

16. डी. आर. सी. एस. द्वारा पारित आदेश से पीड़ित नीलामी खरीदार और बैंक ने क्रमशः रिट याचिका सं. 23690/2009 और 23196/2009 (सी. एस.-डी. ए. एस.) को प्राथमिकता दी। इन रिट याचिकाओं की सुनवाई विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा की गई थी। उन्होंने कहा कि संपत्ति के उच्च मूल्य और दी गई राशि के बीच व्यापक अंतर को देखते हुए, पूरी संपत्ति को बेचने की कोई आवश्यकता नहीं थी। उसमें, संपत्ति में एक इमारत और खाली संपत्ति भी शामिल थी। विद्वान एकल न्यायाधीश की राय थी कि अपीलीय प्राधिकरण (डी. आर. सी. एस.) द्वारा दर्ज किया गया कारण न्यायसंगत और उचित था और यह रिट अधिकार क्षेत्र के प्रयोग में किसी भी हस्तक्षेप की गारंटी नहीं देता था। नतीजतन, नीलामी खरीदार और बैंक द्वारा दायर रिट याचिकाओं को 11.01.2010 दिनांकित एक सामान्य निर्णय द्वारा खारिज कर दिया गया।

17. नीलामी खरीदार और बैंक ने अलग-अलग रिट अपीलों को प्राथमिकता दी, जो क्रमशः डब्ल्यू. ए. नंबर 1006/2010 (सी. एस.-डी. ए. एस.) और डब्ल्यू. ए. नंबर 2433/2010 (सी. एस.-डी. ए. एस.) थीं। उच्च न्यायालय की खण्ड पीठ ने अपने सामान्य निर्णय दिनांक 24.8.2011 के माध्यम से दोनों अपीलों का निपटारा किया। खण्ड पीठ ने नोट किया कि संबंधित उपयुक्त प्राधिकरण बिक्री को अलग करने के लिए सक्षम था, भले ही बिक्री को अलग करने के लिए कोई आवेदन न हो या तथ्यात्मक रूप से ऐसा आवेदन पहले ही खारिज कर दिया गया हो। इसने नोट किया कि डी. आर.

सी. एस. और विद्वान एकल न्यायाधीश के आदेशों से, यह स्पष्ट था कि देनदार ने सम्मानित राशि का भुगतान करने के लिए बार-बार अवसर दिए जाने के बावजूद अपने दायित्व को पूरा नहीं किया। इस तथ्य पर ध्यान देने के बाद भी, खण्ड पीठ ने राय दी कि चूंकि नीलामी बिक्री के समय विचाराधीन संपत्ति का मूल्य कम था, इसलिए नियम 38 के उप नियम 6 (ए) के प्रावधान के तहत बिक्री को अलग रखने के लिए प्रयोग किए गए विवेक में कोई गलती नहीं पाई जा सकती है। उस निष्कर्ष पर, खण्ड पीठ ने देनदार और बैंक की याचिका को खारिज कर दिया कि नियम 38 के तहत आवश्यक राशि की पूर्व जमा राशि के बिना और वह भी उक्त नियम के तहत निर्धारित समय के भीतर, उपयुक्त प्राधिकरण बिक्री को अलग नहीं कर सकता था। खण्ड पीठ ने तब देनदार द्वारा दायर गणना के ज्ञापन को स्वीकार किया और आदेश पारित करने के लिए आगे बढ़ा, जो उसकी राय में उचित और उचित था ताकि पक्षों के बीच इक्विटी को समायोजित किया जा सके। विवादित फैसले का प्रासंगिक उद्धरण इस प्रकार है:

“11, प्रत्यर्थी संख्या 5 के लिए अधिवक्ता द्वारा 11.8.2011 पर दायर गणना का एक ज्ञापन जो अपीलकर्ता द्वारा जमा की गई विभिन्न राशियों को दर्शाता है, निम्नानुसार है:

गणना का ज्ञापन

(क) द्वारा जमा की गई राशि

10.09.2008 पर अपीलकर्ता:-

रु.7,72,500- ब्याज @

8% 2 साल 11 महीने के लिए

रु. 1,80,250/- (A)

(ख) द्वारा जमा की गई राशि

25.10.2008 पर अपीलकर्ता:-

रुपये 43,77,500/- ब्याज

8% 2 साल 10 महीने के लिए

रु. 9,92,233/-(B)

(ग) पंजीकरण के लिए मुद्रांक शुल्क

06.03.2009 पर भुगतान किया गया 4,84,465 रुपये, ब्याज @

8% 2 साल 6 महीने के लिए

रु. 96,893/- (सी)

(ए)+(बी)+(सी)= 12,69,376/- रु।

(डी)

(i) जमा की गई राशि

एआरसीएस. 25.10.08 से:-

रु. 20,82,616-ब्याज @

4% 2 साल 10 महीने के लिए

रु. 2,36,030/- (E)

(ii) द्वारा जमा की गई राशि

उत्तरदाता सं. 5 पर

06/02/2010:-

41,69,200/- रु. ब्याज @

4% 1 साल 6 महीने के लिए

रुपये, 2,50,152-(F)

(iii) एफ. डी. में राशि आदेशों पर

इस माननीय न्यायालय का:-

62,51,816 रु ब्याज @

8% 3 महीने के लिए

1,25,036 रु. (G)

(ई)+(एफ)+(जी)= 6,11,218 रु (H)

12. उसने अपीलकर्ता-खरीदार द्वारा अलग-अलग अवधि के लिए जमा किए गए ब्याज की गणना की है जैसा कि ऊपर बताया गया है। अपीलार्थी-बैंक को भुगतान की जाने वाली राशि में कटौती करने के बाद उन्होंने ए. आर. सी. एस. में जमा राशि भी दिखाई है।

13. अपीलकर्ता-बैंक ने एक गणना ज्ञापन भी दाखिल किया है जिसमें वास्तविक दावा राशि, दावा राशि की प्राप्ति की तारीख, नीलामी की तारीख से 13.3.2009 पर प्राप्त राशि तक के दिनों की संख्या, ब्याज की दर और विभिन्न मुकदमों के लिए 10.9.2008 के बाद उनके द्वारा किए गए खर्चों के अलावा देय ब्याज की वास्तविक राशि का संकेत दिया गया है। यह राशि पूरी तरह से 3,05,149 रु जैसा कि नीचे दर्शाया गया है:

1. दावा राशि की प्राप्ति की तिथि

13-3-2009

2. दावा राशि रु. 30,67,384.00 ®

3. नीलामी की तारीख से दिनों की संख्या

10-9-2008 प्राप्त राशि के अनुसार

तिथि 13-3-2009 160 दिन

4. ब्याज की दर 17 प्रतिशत

5. 160 दिनों के लिए प्राप्य ब्याज 2,28,583.00 रु

6. विभिन्न विवादित के लिए 10-9-2008

के बाद खर्च किए गए अदालती खर्च रु: 76, 566.00

कुल रु. 3,05,149.00

14. जहाँ तक नीलामी खरीदार का संबंध है, हम ध्यान दें हैं कि उसने निम्नलिखित भुगतान किए हैं:

1. 10.9.2008: रु. 7,72,500 -

2. 25.10.2008: रु. 43,77,500 -

3. पंजीकरण के लिए स्टाम्प शुल्क

6.3.2009 पर भुगतान किया गया: रु. 4,84,465 -

15. डी. आर. सी. एस. के आदेशों के अनुसार, उसे रु. 59,46,965/- जिसमें 13.2.209 से 6 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ सॉलेटियम शामिल है। आज तक जहां तक नीलामी खरीदार का संबंध है, उसे एक पाई भी वापस नहीं किया गया है। यदि नीलामी खरीदार के पक्ष में बिक्री की पुष्टि होनी थी, तो यह गणना किसी भी प्रासंगिकता की बात नहीं होगी। तथ्य यह है कि संबंधित प्राधिकारी ने विवेकाधिकार का प्रयोग किया है और यह इंगित करने के लिए प्रथमदृष्टया सामग्री है कि संपत्ति का भी कम मूल्यांकन किया गया था। लेकिन इसका मतलब यह नहीं है कि नीलामी खरीदार जिसने अपनी संपत्ति बेचकर अलग-अलग राशि के साथ भाग लिया है, उसे कठिनाई के अलावा वित्तीय नुकसान उठाना चाहिए। जहां तक बैंक का संबंध है, राशि वसूली अधिकारी के पास पड़ी थी और केवल 13.3.2009 पर उन्हें दावे की राशि मिली। हालाँकि, इस दावे की राशि में केवल नीलामी की तारीख तक का ब्याज शामिल है, न कि बाद में देय ब्याज यदि प्रत्यर्थी-उधारकर्ता भावनात्मक लगाव या अन्य कारणों से अपनी संपत्ति को बनाए रखने का इरादा रखता है, तो उसे खरीदार को नुकसान

पहुंचाने के लिए क्षतिपूर्ति की राशि 59,46,965 रुपये में 2,57,500 रुपये की राशि शामिल है लेकिन इसमें यह नहीं बताया गया है कि इस राशि पर उसे कितना ब्याज मिलता या नीलामी मूल्य का भुगतान आदेशने के लिए उसने जो संपत्ति बेची थी, उस पर उसे कितना लाभ हो सकता था।

16. न्यायाधीश के उद्देश्यों को पूरा करने के लिए, ऊपर दर्शाई गई विभिन्न राशियों पर उसके द्वारा जमा की गई तारीख के लिए 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज का भुगतान करने का आदेश देना उचित और उचित होगा। उसे 2,57,500- रुपये भुगतान की तारीख तक खर्च की गई सभी राशियों पर 12 प्रतिशत प्रति वर्ष के ब्याज के अलावा की सहायता राशि भी दी जाएगी। जहां तक बैंक का संबंध है, ब्याज का भुगतान 160 दिनों के लिए करना पड़ता है और अदालत के खर्चों का भुगतान रु 76,566/- यह राशि काफी समय से वसूली अधिकारी के पास रखी जा रही थी और यह उत्तरदाता-उधारकर्ता की पूरी गलती नहीं हो सकती है। इसलिए बैंक को 6 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से अदालती खर्च 76,566/- के अलावा 30,67,384/- रुपये का 160 दिनों के लिए ब्याज मिलेगा।

17. इन टिप्पणियों के साथ, अपीलों का निपटारा पंचवां प्रतिवादी को प्राप्ति की तारीख से चार सप्ताह की अवधि के भीतर राशि का भुगतान करने का निर्देश देने के लिए किया जाता है।

इस आदेश की प्रति, जिसमें विफल रहने पर बिक्री की पुष्टि का आदेश कायम रहेगा।”

18. उपरोक्त आदेश के बावजूद, ऋणी ने उच्च न्यायालय के निर्देश के अनुसार राशि का भुगतान नहीं किया। तदनुसार, मामला सहकारी समितियों के सहायक पंजीयक (ए. आर. सी. एस.) के समक्ष आगे बढ़ा, जिन्होंने 21.12.2011 पर देनदार को एक

विस्तृत संचार जारी किया। ए. आर. सी. एस. ने देनदार की इस दलील पर विचार किया कि वह कुछ समायोजन का हकदार था और उसे आगे कोई राशि देने की आवश्यकता नहीं थी। ए. आर. सी. एस. ने देनदार द्वारा लिए गए उक्त रुख को प्रतिग्रहण करना नहीं किया और उनकी राय थी कि खण्ड पीठ द्वारा निर्देशित राशि का भुगतान नहीं किया गया है। ए. आर. सी. एस. ने अपने दिनांकित संचार में 21.12.2011 नोट किया है कि रु 80,64,916 देनदार द्वारा देय था जिसमें से उसने केवल रु 41,69,200, 6.2.2010 पर और रु 20,19,925, 22.9.2011 पर कुल रु 61,89,125-। अभी भी देनदार द्वारा देय 18,75,791.40 रुपये की कमी थी। ए. आर. सी. एस. दिनांक 21.12.2011 के संचार को देनदार द्वारा बेंगलोर में कर्नाटक उच्च न्यायालय के समक्ष 29.12.2011 पर दायर रिट याचिका संख्या 48814/2011 (सी. एस. डी. ए. एस.) के माध्यम से चुनौती दी गई थी।

19. जब उक्त रिट याचिका संख्या 48814/2011 (सी. एस.-डी. ए. एस.) लंबित थी, तो ऋणी ने रिट अपील 1006/2010 (सी. एस.-डी. ए. एस.) और रिट अपील संख्या 2433/2010 (सी. एस.-डी. ए. एस.), दिनांकित 24.8.2011 आदेश के स्पष्टीकरण के लिए के निपटारे में आइए संख्या 1/2012 के रूप में एक आवेदन दायर किया। 8.6.2012 पर खण्ड पीठ ने उक्त आइए सं. 1/2012 पर निम्नलिखित आदेश पारित किया, जो इस प्रकार है:

“आइए पर आदेश नं. 1/2012

आवेदक के विद्वान अधिवक्ता को सुना, जो डब्ल्यू.ए.एल.ए. पर सं. 2433/2010 (सीएस) सं. 1/2012 दिनांकित 24.8.2011 के फैसले के स्पष्टीकरण के लिए दायर किया गया, में पांचवा उत्तरदाता हैं।

यह देखा गया है कि 24.8.2011 दिनांकित निर्णय द्वारा इस न्यायालय ने कुछ

निर्देशों के साथ डब्ल्यू. ए. संख्या 1006/2010 सी/डब्लू 2433/2010 की अनुमति दी। जैसा कि देखा जा सकता है, फैसले के पैराग्राफ 16 में इस न्यायालय का इरादा बहुत स्पष्ट है, यानी डब्ल्यू. ए. सं. 1006/2010 में नीलामी खरीदार अपीलकर्ता को अपने पैसे को मुआवजे, ब्याज क्षति, आदि के साथ वापस लेना चाहिए जैसा कि उसमें निर्दिष्ट किया गया और उसी का भुगतान तीसरे प्रतिवादी द्वारा किया जाना आवश्यक था। उक्त निर्णय में भुगतान का कोई तरीका निर्दिष्ट नहीं किया गया था।

हालाँकि, यह देखा गया है कि अपीलों में तीसरे प्रतिवादी एआरसीएस ने अपने आदेश द्वारा उक्त आदेश की व्याख्या करने की कोशिश में अपना समय लिया है, जिसे शुरू में 21.11.2011 पर पारित किया गया था और उसके बाद 21.12.2011 के रूप में यह कहने के लिए सही किया गया था कि इस न्यायालय के फैसले का पालन करने के लिए पांचवे प्रतिवादी द्वारा पूरी राशि जमा की जानी चाहिए थी, जिससे हम सहमत नहीं हैं। उपलब्ध धन के साथ, तीसरे प्रत्यर्थी- ए.आर.सी.एस. को पहले नीलामी खरीदार को ब्याज, मुआवजे, हर्जाने और तीसरे प्रत्यर्थी के पास उपलब्ध राशि में से जो कुछ भी वह हकदार है, उसके साथ राशि का भुगतान करना चाहिए था। इसके बाद, तीसरे "प्रत्यर्थी को बैंक के देय धन, डब्ल्यू. ए. 2433/2010 में अपीलकर्ता, को उसमें निर्दिष्ट दर पर ब्याज के साथ भुगतान करना चाहिए था। यदि कोई अधिक पाया जाता है तो उसे पांचवे उत्तरदाता को देना चाहिए था।

किसी भी स्थिति में, यदि उन्हें उपरोक्त पहलू के संबंध में कोई संदेह था, तो उन्हें स्पष्टीकरण के लिए एक आवेदन दायर करके विद्वान सरकारी अधिवक्ता द्वारा से इस न्यायालय का दरवाजा खटखटाना चाहिए था। इसके बजाय, उन्होंने उसी तरीके से व्याख्या करने का प्रयास करने की जिम्मेदारी ली है जो उन्हें ज्ञात है और इस न्यायालय के इरादे के विपरीत भी है। किसी भी स्थिति में, इस न्यायालय को लगता है कि इस मुकदमे को हमेशा के लिए लंबित रखने का कोई औचित्य नहीं है। इसलिए,

इस मुकदमे को शांत करने के लिए यह निर्देश दिया जाता है कि तीसरे प्रतिवादी ए. आर. सी. एस. नीलामी खरीदार और बैंक को आज से एक सप्ताह के भीतर भुगतान की जाने वाली पूरी राशि को तुरंत वितरित करेगा। राशि के वितरण के बाद बची हुई अतिरिक्त राशि को इस न्यायालय के अगले आदेश तक उसके पास रखा जाएगा।

इसके अलावा, राशि प्राप्त करने के बाद बैंक और नीलामी खरीदार निर्णय की तारीख से धन की प्राप्ति की वास्तविक तारीख तक अतिरिक्त ब्याज लेने के लिए गणना का ज्ञापन दाखिल करेंगे, जिसके वे हकदार हैं। क्या भ्रम पांचवे प्रत्यर्थी के अंत में है या तीसरे प्रत्यर्थी- ए. आर. सी. एस. के कहने पर नीलामी खरीदार और बैंक को निर्णय के फल से वंचित करने का कारण नहीं होना चाहिए। इसलिए, उनसे इस न्यायालय के फैसले के अनुसार पूरी राशि प्राप्त करने के लिए कहा जाता है और उसके बाद इस न्यायालय को ज्ञापन दायर करने के लिए कहा जाता है कि वे अलग-अलग अवधि के लिए ब्याज की सीमा के हकदार हैं, जिस पर इस न्यायालय द्वारा सुनवाई की तारीख पर विचार किया जाएगा।

इस मामले में 29.6.2012 पर कॉल करें।

इसके बाद खण्ड पीठ ने 29.6.2012 पर निम्नलिखित आदेश पारित किया, जो इस प्रकार हैः:

“इन दोनों रिट अपीलों का निपटारा 24.8.2011 पर सामान्य निर्णय द्वारा किया गया था जिसमें नीलामी खरीदार द्वारा जमा की गई राशि और बैंक को देय राशि के पुनर्भुगतान के लिए कुछ निर्देश दिए गए थे, हालांकि तीसरे प्रतिवादी-एआरसीएस के पास पर्याप्त राशि उपलब्ध थी, उन्होंने इस न्यायालय के आदेश की अलग-अलग व्याख्या करने की कोशिश की और पक्षकारों को भुगतान करने में कुछ देरी हुई। हालांकि नीलामी खरीदार को देय धन की वापसी के आदेश के संदर्भ में आवश्यक

निधि उपलब्ध कराने और बैंक को देय राशि का भुगतान करने में पांचवा प्रतिवादी-मूल मालिक की ओर से कोई गलती नहीं है, लेकिन इसका कारण यह है कि एआरसीएस इस न्यायालय के आदेश की अलग तरह से व्याख्या करने की कोशिश कर रहा है, नीलामी के कारण देय राशि के वितरण में भ्रम पैदा हो गया है। खरीदार और वह बैंक जिसके लिए नीलामी खरीदार और बैंक को नुकसान नहीं उठाना चाहिए।

जहां तक वह राशि जो उन्हें 24.9.2011 पर या उससे पहले प्राप्त करने की आवश्यकता थी, जो उन्हें प्राप्त नहीं हुई है, वे अंतर अवधि के लिए ब्याज के हकदार हैं, यानी 24.9.2011 से जब तक कि वे उक्त राशि प्राप्त नहीं करते। उस ओर से, ए. आर. सी. एस. को अपने पास उपलब्ध अतिरिक्त राशि में से अंतर अवधि के लिए ब्याज का भुगतान करना आवश्यक है। यदि उक्त राशि अलग-अलग अवधि के लिए भुगतान किए जाने वाले ब्याज से कम है, तो उसे निर्देश दिया जाता है कि वह मालिक को दस दिनों के भीतर उक्त राशि जमा करने के लिए कहे या यदि राशि पर्याप्त है, तो उपलब्ध राशि में से ब्याज का भुगतान करने के लिए और शेष राशि को संपत्ति के मूल मालिक को वापस कर दें।

इस अवलोकन के साथ, दिनांकित 24.8.2011 के फैसले के लिए मांगे गए स्पष्टीकरण को स्पष्ट किया जाता है।

यह स्पष्ट किया जाता है कि ए. आर. सी. एस. देखेगा कि अंतर अवधि के लिए ब्याज के संबंध में दिनांकित स्पष्टीकरण आदेश और आज पारित आदेश को इस आदेश की एक प्रति प्राप्त होने की तारीख से दस दिनों के भीतर लागू किया जाना चाहिए।

खण्ड पीठ ने ए. आर. सी. एस. को क्रमशः 8.6.2012 और 29.6.2012 के स्पष्टीकरण आदेश पर कार्रवाई करने और 10 दिनों के भीतर इसे लागू करने का निर्देश दिया।

20. ऋणी द्वारा दायर रिट याचिका (ए.आर.सी.एस. के दिनांकित 21.12.2011 के खिलाफ) को विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा दिनांकित 7.9.2012 के आदेश के माध्यम से अनुमति दी गई थी, जो इस प्रकार है:

“आदेश

Sy.No 260/7 में 32 सेंट की सीमा, याचिकाकर्ता से संबंधित उडुपी तालुक के कोडावूर गाँव के को प्रतिवादी संख्या 4 वित्तीय संस्थान के बकाया राशि की वसूली के लिए बिक्री के लिए लाया गया था। उक्त संपत्ति को 10.9.2008 पर 51,50,000 रुपये में नीलाम किया गया था। तीसरा उत्तरदाता सफल बोलीदाता था और उसने राशि भी जमा की। अपील पर, सहकारी समितियों के उप-पंजीयक ने दिनांकित 2.3.2009 आदेश को दरकिनार कर दिया जिसके द्वारा नीलामी बिक्री की पुष्टि की गई थी और याचिकाकर्ता को रु 59,46,965- चार सप्ताह के भीतर तीसरे प्रतिवादी-नीलामी खरीदार के साथ-साथ चौथे प्रतिवादी बैंक इस अदालत के समक्ष उक्त आदेश पर सवाल उठा रहे थे। इस न्यायालय ने रिट याचिकाओं को खारिज कर दिया, जिनके खिलाफ डब्ल्यू. ए. संख्या 1006 और 2433/2010 दायर किए गए थे। इस न्यायालय ने कुछ निर्देशों के साथ रिट अपीलों का निपटारा किया, जिसमें याचिकाकर्ता को 61,89,125- रुपये जमा करने का निर्देश दिया गया था जो तीसरे प्रत्यर्थी द्वारा जमा की गई नीलामी राशि पर ब्याज घटक है।

2. ऐसा प्रतीत होता है कि सहकारी समितियों के तीसरे प्रतिवादी-सहायक पंजीयक का विचार था कि याचिकाकर्ता को रु 80,64,916 जमा करने थे और उसको 18, 75,7911- की कमी थी। इसलिए, याचिकाकर्ता द्वारा स्पष्टीकरण की मांग करते हुए एक आवेदन दायर किया गया था और इस अदालत ने दो मौकों पर स्थिति स्पष्ट की और उनका विचार था कि याचिकाकर्ता द्वारा जमा की गई राशि उचित और उचित

थी। स्पष्टीकरण दिए जाने के बावजूद, अनुलग्नक-ए में विवादित आदेश पारित किया जाता है जिसमें याचिकाकर्ता से गणना में कमी को जमा करने का आह्वान किया जाता है।

3. जब मामला उठाया जाता है, तो तीसरे प्रतिवादी नीलामी खरीदार के विद्वान अधिवक्ता श्री एस. आर. हेगड़े हुडलमने प्रस्तुत करते हैं कि स्पष्टीकरण आदेश के खिलाफ, नीलामी खरीदार ने विशेष अनुमति याचिका दायर की है, जो अभी तक शीर्ष अदालत के समक्ष नहीं आई है।

4. इन परिस्थितियों में, मेरा विचार है कि इस रिट याचिका को लंबित रखने से कोई उपयोगी उद्देश्य पूरा नहीं होगा, जितना कि प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा दायर विशेष अनुमति याचिका में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिया जाने वाला निर्णय वर्तमान कार्यवाही को विनियमित करेगा। उस समय तक, मामले को दूसरे प्रत्यर्थी द्वारा लंबित रखा जाना आवश्यक है। अतः निम्नलिखित आदेश दिया जाता है:-

“याचिका की अनुमति है। विवादित आदेश को अलग कर दिया जाता है। कार्यवाही दूसरे प्रत्यर्थी को भेज दी जाती है, जो निर्णय लंबित रखेगा। कार्यवाही सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिए जाने वाले निर्णय द्वारा विनियमित की जाएगी।

21. अपीलकर्ता-नीलामी खरीदार द्वारा इस न्यायालय के समक्ष दायर वर्तमान अपीलों में, उन्होंने दिनांक 24.8.2011 में दिए गए निर्णय के साथ-साथ क्रमशः दिनांक 8.6.2012 और 29.6.2012 के स्पष्टीकरण आवेदन पर पारित दोनों आदेशों को चुनौती दी है। दूसरी ओर, ऋणी ने रिट अपील संख्या 1006/2010 में दिनांकित 24.8.2011 खण्ड पीठ के फैसले के खिलाफ अपील दायर की है।

22. हमने पक्षों के विद्वान अधिवक्ता को विस्तार से सुना है। पूर्ववर्ती पैराग्राफ में उल्लिखित निर्विवाद तथ्यों से, यह स्पष्ट है कि कर्नाटक अपीलीय न्यायाधिकरण,

बैंगलोर द्वारा 30.04.2007 पर अपील (अपील संख्या 419/2004) को खारिज करने के बाद सक्षम प्राधिकरण द्वारा 02.01.2004 पर पारित पुरस्कार अंतिम हो गया। ऋणी ने हर अवसर पर बार-बार अवसर दिए जाने के बावजूद दी गई राशि का भुगतान नहीं किया। इस प्रकार, पुरस्कार को प्रभावी बनाने और देनदार से बकाया राशि की वसूली के लिए, उसकी बंधक संपत्ति की नीलामी की आवश्यकता थी। वह नीलामी बिक्री अंततः 10 अगस्त 2008 को आयोजित की गई थी। अपीलकर्ता-नीलामी खरीदार सबसे अधिक बोली लगाने वाला निकला। ऋणी ने नीलामी बिक्री को अलग रखने के लिए आवेदन करने का असफल प्रयास किया। उन्होंने रिट याचिका संख्या 12901/2008 के माध्यम से भी बिक्री को चुनौती दी। यहां तक कि रिट याचिका को भी 3 दिसंबर 2008 को खारिज कर दिया गया था। उक्त रिट याचिका में, ऋणी ने बिक्री को अलग रखने का भी अनुरोध किया था। उस प्रार्थना को भी अस्वीकार कर दिया गया था। वास्तव में, ऋणी ने रिट अपील सं. 1914/2009 के रूप में रिट अपील के उपचार का सहारा लिया। इसका निपटारा ऋणी का गलत बयान दर्ज करके किया गया कि पुरस्कार के खिलाफ उसकी अपील अभी भी लंबित है। वास्तव में, ऋणी द्वारा कर्नाटक अपीलिय न्यायाधिकरण के समक्ष दायर अपील सं. 419/2004 पहले ही 30 अप्रैल, 2007 को खारिज कर दी गई थी। जिसके परिणामस्वरूप, उनके खिलाफ पारित पुरस्कार अंतिम हो गया था।

23. जो भी हो, यह सामान्य आधार है कि ऋणी ने बिक्री को अलग करने के लिए आवेदन को पसंद नहीं किया, कर्नाटक सहकारी समिति अधिनियम, 1959 की खंड 89ए के संदर्भ में उस ओर से प्रदान किए गए उपचार के साथ कर्नाटक सहकारी समिति नियमों के नियम 38 के साथ असंगति उस उपाय का लाभ ऋणी द्वारा नियमों के नियम 38 (4) (ए) के संदर्भ में वसूली अधिकारी के पास ब्याज के साथ दी गई राशि जमा करने के बाद ही उठाया जा सकता है। ऋणी द्वारा दायर आवेदन को

एआरसीएस द्वारा 14.10.2008 पर खारिज कर दिया गया था। परिणामस्वरूप, सक्षम प्राधिकरण 02.03.2009 पर नीलामी बिक्री की पुष्टि करने के लिए आगे बढ़ा, जिसके बाद निर्धारित प्रपत्र में बिक्री का प्रमाण पत्र और बिक्री विलेख का निष्पादन प्रदान किया गया। इस प्रकार, विषय संपत्ति की बिक्री अंतिम हो गई।

24. हालाँकि, ऋणी को नीलामी बिक्री की पुष्टि करने वाले सक्षम प्राधिकरण के फैसले के खिलाफ सहकारी समितियों के उप-पंजीयक (सी. एस.) के समक्ष अपील करने की गलत सलाह दी गई थी। क्योंकि, उस प्राधिकरण के समक्ष अपील का उपचार केवल अधिनियम की खंड 106 के संदर्भ में, प्राधिकरण (पंजीयक) द्वारा उसमें निर्दिष्ट प्रावधानों के लिए विहित शक्तियों का प्रयोग करते हुए पारित आदेश के खिलाफ किया जा सकता है। बिक्री की पुष्टि का आदेश नियमों के नियम 38 के साथ पठित अधिनियम की खंड 89 ए के लिए उत्तरदायी है। उस निर्णय के खिलाफ अपील का कोई उपाय प्रदान नहीं किया गया है। अधिनियम की खंड 106 नियम 38 के साथ पठित खंड 89 ए के तहत पारित नीलामी बिक्री की पुष्टि करने वाले आदेश के खिलाफ अपील का प्रावधान नहीं करती है। नियमों के नियम 38 के साथ पठित अधिनियम की खंड 89 ए एक विशेष व्यवस्था प्रदान करती है। इस प्रकार समझा जाता है कि देनदार द्वारा दायर अपील सं.7/2008-2009 पर उप-पंजीयक (सी. एस.) द्वारा पारित आदेश अधिकार क्षेत्र से बाहर है। विद्वान एकल न्यायाधीश के साथ-साथ खण्ड पीठ ने इस महत्वपूर्ण पहलू को पूरी तरह से नजरअंदाज कर दिया है।

25. उप-पंजीयक (सी. एस.) द्वारा दिनांक 18 जुलाई 2009 को पारित आदेश, यह मानते हुए कि यह उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित नियम 38 (6) (ए) के लिए उत्तरदायी है, तथ्य यह है कि ऋणी उक्त आदेश का पालन करने में विफल रहा, जिसमें उसे निर्दिष्ट समय के भीतर ब्याज के साथ रुपये 59,46,965/- रुपये की राशि का भुगतान करने की आवश्यकता थी। उस निर्देश का पालन न करने के कारण, उप-

पंजीयक (सी. एस.) द्वारा नीलामी बिक्री को अलग रखने के 18 जुलाई 2009 के आदेश के संदर्भ में दी गई राहत अप्रभावी हो गई। मान लीजिए कि ऋणी ने 6 फरवरी 2010 को 69,200/- और 22 सितंबर 2011 को 19,925/- की राशि जमा की थी। यह 18 जुलाई 2009 के आदेश का अनुपालन नहीं था।

26. तथ्य यह है कि नीलामी खरीदार और बैंक द्वारा 18 जुलाई 2009 के उप-पंजीयक (सी. एस.) के आदेश के खिलाफ रिट याचिकाएं दायर की गई थीं, जो देनदार को उप-पंजीयक (सी. एस.) के आदेश का पालन करने से नहीं रोक सके, जिसे उन्होंने अंतिम रूप देने की अनुमति दी थी। वास्तव में, उक्त आदेश ऋणी द्वारा स्वयं की गई अपील पर पारित किया गया था और इस प्रकार वह उसी के लिए बाध्य था।

27. ऋणी को नीलामी खरीदार और बैंक द्वारा दायर रिट अपील के बाद रिट याचिकाओं के रूप में कार्यवाही के लाभ का दावा करने के लिए नहीं सुना जा सकता है। क्योंकि, यह देखा गया है कि खण्ड पीठ ने 24 अगस्त 2011 के अपने आदेश में ऋणदाता की देनदारी को ऋण और उस पर ब्याज के साथ रुपये 59,46,965/- का भुगतान करने के लिए निर्धारित किया, कम से कम उस निर्णय के संदर्भ में, ऋणदाता को पूरी राशि का भुगतान करना चाहिए था। हालांकि, अभी भी रुपये 18,75,791.40 की कमी थी। इसके बजाय, ऋणी ने ए. आर. सी. एस. के समक्ष प्रतिनिधित्व किया कि वह 224 सितंबर 2011 तक अपने द्वारा पहले से जमा की गई राशि से अधिक कुल 89,125/- का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं था। हमारे विचार में, वर्तमान मामले के तथ्यों में, यह केवल पूरी अधिनिर्धारित राशि जमा करने पर ही हो सकता है कि ऋणी द्वारा उसे उसके दायित्व से मुक्त करने के अनुरोध पर विचार किया जाए।

28. ऋणी की ओर से यह तर्क दिया गया कि उसके दायित्व के निर्धारण में रुपये 59,46.965 की सीमा तक गणना में त्रुटि थी-जिसमें निर्देश के अनुसार उपार्जित

ब्याज भी शामिल है; और 24 अगस्त 2011 को खण्ड पीठ द्वारा पारित आदेश से पहले की गई जमाओं का समायोजन नहीं करना, जैसा कि उपायुक्त, वाणिज्यिक कर द्वारा 20 सितंबर 2010 के पत्र के माध्यम से दिए गए बकाया प्रमाण पत्र से स्पष्ट था, स्वीकार नहीं किया जा सकता है। सबसे पहले, सितंबर 2010 का पत्र बहस के दौरान इस अदालत के समक्ष पहली बार बार में प्रस्तुत किया गया था। इसे उच्च न्यायालय के समक्ष अभिलेख का हिस्सा नहीं बनाया गया था और न ही उच्च न्यायालय के समक्ष सेवा में लगाया गया था। इसके अलावा, उक्त संचार कर निपटान योजना के तहत 90 प्रतिशत ब्याज की छूट के प्रभाव के संबंध में है। तीसरा, यह मामला नीलामी खरीदार के पक्ष में पुष्टि की गई बिक्री को दरकिनार करते हुए उप-पंजीयक (सी. एस.) द्वारा पारित आदेश से उत्पन्न होता है।

29, जैसा कि ऊपर कहा गया है, ऋणी ने नीलामी बिक्री को असफल रूप से चुनौती दी और रिट याचिका दायर करके इसे अलग करने का अनुरोध किया। उस राहत को खारिज कर दिया गया है। इसमें, देनदार द्वारा दायर बिक्री को अलग करने के लिए एक औपचारिक आवेदन को एआरसीएस द्वारा 14.10.2008 पर खारिज कर दिया गया था। ऋणदाता द्वारा उप-पंजीयक (सी. एस.) के समक्ष दायर की गई अपील 02.03.2009 पर नीलामी बिक्री की पुष्टि करने वाले सक्षम प्राधिकरण के फैसले के खिलाफ थी कि यह अधिनियम की खंड 106 के तहत बनाए रखने योग्य नहीं था। उप-पंजीयक (सी. एस.) के पास कोई अधिकार क्षेत्र नहीं था।

30. इसके अलावा, एक बार सक्षम प्राधिकरण द्वारा नीलामी बिक्री की पुष्टि हो जाने के बाद, प्राधिकरण के लिए बिक्री को अलग रखने के लिए नियम 38 (6) के तहत शक्ति का प्रयोग करने का अधिकार नहीं है। यह बिक्री की पुष्टि के आदेश के पारित होने पर नीलामी बिक्री प्रक्रिया को अंतिम रूप देने के विधायी इरादे की भावना के खिलाफ होगा।

31. यह केवल नियम 38 में निर्दिष्ट प्राधिकरण है, जो नीलामी बिक्री की पुष्टि करने वाला आदेश पारित करने से पहले, नियमों के नियम 38 के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए लिखित रूप में कारणों को दर्ज करके बिक्री को अलग कर सकता था। नियम 38 इस प्रकार है:

“38. अचल संपत्ति की कुर्की और बिक्री - (1) अचल संपत्ति को डिक्री के निष्पादन में तब तक नहीं बेचा जाएगा जब तक कि ऐसी संपत्ति पहले कुर्क नहीं की गई हो:

बशर्ते कि जहां डिक्री ऐसी संपत्ति के बंधक के आधार पर प्राप्त की गई है, उसे कुर्क करने की आवश्यकता नहीं होगी।

(2) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(3) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(4) (क) जहाँ अचल संपत्ति बेची गई है, वहाँ ऐसी संपत्ति का स्वामी या ऐसी बिक्री से पहले अर्जित स्वामित्व के आधार पर उसमें ब्याज रखने वाला कोई भी व्यक्ति वसूली अधिकारी के पास अपनी जमा राशि पर बिक्री को अलग रखने के लिए आवेदन कर सकता है।

(i) खरीदार को भुगतान के लिए खरीद राशि के 5 प्रतिशत के बराबर राशि; और

(ii) डिक्री धारक को भुगतान के लिए बिक्री की घोषणा में निर्दिष्ट अवशिष्ट राशि जिसके लिए बिक्री का आदेश दिया गया था, उस पर ब्याज के साथ और कुर्की का खर्च, यदि कोई हो, और ऐसी राशि के संबंध में देय बिक्री और अन्य लागत, कम राशि जो ऐसी घोषणा की तारीख से डिक्री धारक को प्राप्त हो सकती है।

(ख) यदि ऐसी जमा और आवेदन बिक्री की तारीख से 30 दिनों के भीतर किया जाता है, तो वसूली अधिकारी बिक्री को अलग करते हुए एक आदेश पारित करेगा और

खरीदार को खरीद के पैसे का भुगतान करेगा, जहां तक वह आवेदक द्वारा जमा किए गए 5 प्रतिशत के साथ जमा किया गया है।

बशर्ते कि, यदि एक से अधिक व्यक्तियों ने इस उप-नियम के तहत जमा और आवेदन किया है, तो वसूली अधिकारी को पहले जमाकर्ता का आवेदन स्वीकार किया जाएगा:

बशर्ते कि जहां खरीदार सरकार है, बिक्री को अलग रखा जाए यदि संपत्ति का मालिक व्यक्ति या कोई व्यक्ति उसमें रुचि रखता है, -

(i) बिक्री की तारीख से साठ दिनों के भीतर आवेदन करता है, जिसके साथ -

(क) सरकार को भुगतान के लिए खरीद राशि के पाँच प्रतिशत के बराबर राशि;

और

(ख) डिक्री धारक को भुगतान के लिए डिक्री के तहत देय राशि का पचास प्रतिशत; और

(ii) उसके बाद तीस दिनों के भीतर यानी बिक्री की तारीख से नब्बे दिनों के भीतर शेष राशि का भुगतान करें।

(ग) यदि कोई व्यक्ति किसी अचल संपत्ति की बिक्री को अलग रखने के लिए उप-नियम (5) के तहत आवेदन करता है, तो वह इस उप-नियम के तहत आवेदन करने का हकदार नहीं होगा।

(5) (क) किसी अचल संपत्ति की बिक्री की तारीख से 30 दिनों के भीतर किसी भी समय, डिक्री धारक या संपत्ति के दर योग्य वितरण में हिस्सेदारी का हकदार कोई भी व्यक्ति या जिसके हित बिक्री से प्रभावित होते हैं, वसूली अधिकारी को किसी भौतिक अनियमितता या गलती या धोखाधड़ी के आधार पर बिक्री को अलग करने के लिए आवेदन कर सकता है।

बशर्ते कि कोई भी बिक्री अनियमितता या गलती या धोखाधड़ी के आधार पर अलग नहीं रखी जाएगी जब तक कि उक्त वसूली अधिकारी संतुष्ट न हो कि आवेदक को ऐसी अनियमितता, गलती या धोखाधड़ी के कारण काफी चोट लगी है:

बशर्ते कि जहां खरीदार सरकार हो, बिक्री की पुष्टि की जाएगी, -

(क) साठ दिनों की समाप्ति के बाद जहां उपनियम (4) के तहत अलग से बिक्री करने के लिए कोई आवेदन नहीं किया जाता है; या

(6) नब्बे दिनों की समाप्ति के बाद जहां उपनियम (4) के तहत अलग रखने का आवेदन किया जाता है, लेकिन डिक्री के तहत देय राशि की शेष राशि बिक्री की तारीख से नब्बे दिनों के भीतर जमा नहीं की जाती है।

(ग) यदि आवेदन की अनुमति दी जाती है, तो उक्त वसूली अधिकारी बिक्री को अलग कर देगा और एक नए आवेदन का निर्देश दे सकता है।

(6) (क) बिक्री की तारीख से तीस दिन की समाप्ति पर, यदि उप-नियम (4) या उप-नियम (5) के तहत बिक्री को अलग रखने के लिए कोई आवेदन नहीं किया जाता है या यदि ऐसा आवेदन किया गया है और अस्वीकार कर दिया जाता है, तो उक्त वसूली अधिकारी बिक्री की पुष्टि करने वाला आदेश देगा:

बशर्ते कि यदि उसके पास यह सोचने का कारण होगा कि बिक्री को अलग रखा जाना चाहिए, इसके बावजूद कि ऐसा कोई आवेदन नहीं किया गया है या किसी भी आवेदन में कथित आधारों के अलावा अन्य आधारों पर जो किया गया है और अस्वीकार कर दिया गया है, तो वह अपने कारणों को लिखित रूप में दर्ज करने के बाद बिक्री को अलग कर सकता है।

(ख) जब भी किसी अचल संपत्ति की बिक्री की पुष्टि नहीं होती है या उसे अलग रखा जाता है, तो जमा या खरीद राशि, जैसा भी मामला हो, खरीदार को वापस कर दी

जाएगी।

(7) इस नियम के तहत बिक्री की पुष्टि होने पर, वसूली अधिकारी खरीदार को अपनी मुहर और हस्ताक्षर वाला बिक्री का प्रमाण पत्र प्रदान करेगा, और ऐसे प्रमाण पत्र में बेची गई संपत्ति और खरीदार का नाम लिखा होगा, और यह ऐसे खरीदार को बिक्री के तथ्य का निर्णायक प्रमाण होगा।

(8) कर्नाटक सहकारी समिति (पाँचवाँ संशोधन) नियम, 1977 के प्रारंभ से पहले किसी डिक्री की संतुष्टि में सरकार द्वारा खरीदी गई भूमि को उस व्यक्ति को पुनर्स्थापित किया जाएगा जो संपत्ति का मालिक है या बिक्री से पहले अर्जित स्वामित्व के आधार पर उसमें ब्याज रखता है, यदि वह इन नियमों के लागू होने की तारीख से नब्बे दिनों की अवधि के भीतर वसूली अधिकारी के पास ऐसी प्राप्ति और जमा के लिए आवेदन करता है, -

(क) क्रय राशि का पाँच प्रतिशत ऋण राशि के रूप में;

(ख) बिक्री की तारीख से जमा की तारीख तक साढ़े आठ प्रतिशत प्रति वर्ष के ब्याज पर धन की खरीद।”

32. एकल न्यायाधीश द्वारा दिनांक 7 दिसंबर 2012 को सहायक पंजीयक (सी. एस.) के दिनांक 21 दिसंबर 2011 के संचार को रद्द करने के लिए पारित आदेश ऋणदाता को नीलामी प्रमाण पत्र जारी करने और नीलामी खरीदार के पक्ष में समझौते के निष्पादन पर नीलामी बिक्री के अंतिम परिणाम से मुक्त नहीं कर सकता है। इसी तरह, यह तथ्य कि ऋणी ने खण्ड पीठ के फैसले के बाद कुछ राशि जमा की, उसकी सहायता के लिए नहीं आ सकता है। क्योंकि, उसे अधिनिर्णीत राशि को उस पर उपार्जित ब्याज के साथ जमा करना चाहिए था और इसे नीलामी खरीदार द्वारा उच्च न्यायालय की खण्ड पीठ के आदेश की संतुष्टि के रूप में स्वीकार किया जाना चाहिए।

मान लीजिए, ऋणी पूरी प्रदत्त राशि का भुगतान करने में विफल रहा था। उल्लेखनीय है कि नीलामी खरीदार ने उप-पंजीयक या उच्च न्यायालय के आदेश को स्वीकार नहीं किया, लेकिन वर्तमान अपीलों में इसे चुनौती दी है।

33. हमारी यह भी सुविचारित राय है कि स्पष्टीकरण की आड़ में रिट अपील का निपटारा किए जाने के बाद, खण्ड पीठ ऋणी के कहने पर कोई आदेश पारित नहीं कर सकती थी जो उप-पंजीयक के फैसले को चुनौती देने में विफल रहा था। नीलामी खरीदार और बैंक द्वारा रिट अपील दायर की गई थी, जिसमें विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा उनकी रिट याचिकाओं को गलत तरीके से खारिज करने का आरोप लगाया गया था। चूंकि उप-पंजीयक के निर्णय को दरकिनार किया जाना चाहिए, इसलिए ऋणी खण्ड पीठ के विवादित निर्णयों में या उस मामले के लिए विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा की गई कुछ टिप्पणियों के आधार पर और सहायक पंजीयक के पत्र (सी. एस.) दिनांक 21 दिसंबर 2011 में कुछ दुर्बलता को शामिल करके सफल नहीं हो सकता है।

34. यह हमें अन्नपूर्णा बनाम मल्लिकार्जुन और अन्य के मामले में इस न्यायालय के निर्णय पर ले जाता है। वह निर्णय सी. पी. सी. के आदेश 21 नियम 89 के प्रावधानों के संबंध में है। इस मामले में तय किया गया प्रश्न यह है कि क्या सीमा अधिनियम, 1963 के अनुच्छेद 127 में निर्धारित समय सीमा सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 21 नियम 89 के संदर्भ में बिक्री को अलग रखने के आवेदन के संबंध में भी लागू होगी। वर्तमान मामले में, देनदार ने नियमों के नियम 38 (4) के संदर्भ में बिक्री को अलग रखने के लिए आवेदन दायर करने का विकल्प नहीं चुना। इसके बजाय, उन्होंने नीलामी खरीदार के पक्ष में एआरसीएस द्वारा बिक्री की पुष्टि का आदेश पारित किए जाने के बाद सहायक पंजीयक के समक्ष अधिनियम की खंड 106 के तहत अपील को प्राथमिकता दी। अधिनियम की खंड 106 के तहत ऐसी अपील विचारणीय नहीं थी।

बिक्री की पुष्टि का निर्णय अधिनियम की खंड 106 में स्पष्ट रूप से निर्दिष्ट किसी भी प्रावधान के लिए उत्तरदायी नहीं है, जिसके संबंध में अपील का उपाय प्रदान किया गया है। इसके अलावा, उप-पंजीयक द्वारा 18 जुलाई 2009 को ऋणदाता के पक्ष में उसमें निर्दिष्ट शर्तों पर नीलामी बिक्री को अलग रखने के लिए पारित आदेश, हमारे विचार में, नियम 38 (6) के तहत पारित आदेश के लिए भी उत्तरदायी नहीं है। उस विवेकाधिकार का प्रयोग केवल वसूली अधिकारी द्वारा और अधिक महत्वपूर्ण रूप से नीलामी बिक्री की पुष्टि के आदेश से पहले किया जाना चाहिए।

35. हालाँकि, ऋणी के वकील ने जे. राजीव सुब्रमण्यन और अन्य बनाम पांडियास और अन्य में इस न्यायालय के दो फैसलों पर भरोसा किया और वासु पी. शेटी बनाम होटल वंदना पैलेस और अन्य) के मामले (ऊपर) में निर्णय के पैराग्राफ 18 और 29 पर जोर दिया गया था। सबसे पहले, वह निर्णय वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002 के तहत कार्यवाही के संबंध में है। इसके अलावा, निर्णय उस मामले के तथ्यों पर है। इस मामले में, वैधानिक प्रावधानों (नियम 38) के अनुसार, बिक्री को अलग रखने के लिए दायर किए जाने वाले औपचारिक आवेदन के माध्यम से देनदार द्वारा संपत्ति के कम मूल्यांकन के बारे में शिकायत की जा सकती थी। यह तर्क वर्तमान मामले में मुद्दे के मामलों का जवाब देने के लिए प्रासंगिक नहीं है। शेटी (ऊपर) के मामले में पैराग्राफ 23 और 25 में रिलायंस को यह तर्क देने के लिए कहा गया था कि देनदार की निष्क्रियता या जानबूझकर आचरण बैंक को संपत्ति के उचित मूल्यांकन सहित अनिवार्य शर्तों का पालन करने से नहीं रोकता है। हम यह समझने में विफल हैं कि यह निर्णय ऋणी की सहायता के लिए कैसे आएगा जो नियम 38 के अनुसार बिक्री को अलग रखने के लिए वैधानिक उपाय करने में विफल रहा है और अधिक बिक्री के बाद नीलामी खरीदार के पक्ष में पहले ही पुष्टि हो चुकी है। विशेष रूप से, बिक्री की पुष्टि

के बाद भी, उप-पंजीयक ने 13 फरवरी 2009 से भुगतान की तारीख तक केवल 6 प्रतिशत ब्याज के साथ देनदार को रुपये 59,46,965/- जमा करने में छूट दिखाई। हालाँकि, ऋणी ने पहले 6 फरवरी 2010 को 69,200/- की राशि भेजी और उसके बाद 22 सितंबर 2011 को 19,925/- की राशि भेजी। यह उप-पंजीयक द्वारा दिनांक 18 जुलाई 2009 को पारित आदेश के अनुरूप नहीं था।

36. इसलिए मामले के किसी भी दृष्टिकोण को ध्यान में रखते हुए, हमें यह मानना चाहिए कि उच्च न्यायालय ने 18 जुलाई 2009 के उप-पंजीयक (सी. एस.) के निर्णय को चुनौती देने वाली अपीलकर्ता-नीलामी खरीदार द्वारा दायर रिट याचिकाओं को खारिज करने में स्पष्ट त्रुटि की है। उच्च न्यायालय को रिट याचिका को स्वीकार करना चाहिए था क्योंकि उप-पंजीयक के पास नियमों के नियम 38 के साथ पठित खंड 89ए के तहत जारी बिक्री की पुष्टि के आदेश के खिलाफ अपील करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं था; और यह भी कि, निश्चित रूप से, ऋणी समय-समय पर उसे दिए गए अवसरों के बावजूद सम्मानित राशि का भुगतान करने में विफल रहा। इसके अलावा, ऋणदाता उप-पंजीयक के निर्णय के खिलाफ नीलामी खरीदार और बैंक द्वारा दायर रिट याचिका में सफल नहीं हो सकता है और ऐसी कार्यवाही में अधिक या अधिक राहत प्राप्त कर सकता है। इस प्रकार, अंत में खण्ड पीठ है। रिट अपील के निपटारे में स्पष्टीकरण की आड़ में देनदार द्वारा दिए गए आवेदन पर विचार नहीं किया जाना चाहिए था और उस पर कोई आदेश पारित नहीं किया जाना चाहिए था-जो देनदार के लाभ के लिए सुनिश्चित होगा जो चूक में है, कार्यात्मक अधिकारी बन गया है।

37. तदनुसार, हम नीलामी खरीदार (पी. एम. ए. बुबाकर) द्वारा एस. एल. पी. (सिविल) संख्या 30130-30131/2012 और एस. एल. पी. (सिविल) संख्या 33314-33315/2012, से उत्पन्न होने वाली सिविल अपीलों को उपरोक्त शर्तों में स्वीकार करते हैं। उप-पंजीयक (दिनांक 18.7.2009) और उच्च न्यायालय (दिनांक

11.01.2010; 24.8.2011, 8.6.2012 और 29.6.2012) द्वारा पारित आदेश, जो नीलामी खरीदार के पक्ष में विषय बंधक संपत्ति की बिक्री को अलग रखने के उप-पंजीयक के आदेश की पुष्टि करता है, इसके द्वारा रद्द कर दिया जाता है। ऋणी (केशव एन. कोटियन) द्वारा दायर एसएलपी (सिविल) संख्या 25613-25614/2013 से उत्पन्न दीवानी अपीलों को इस टिप्पणी के साथ खारिज कर दिया जाता है कि उपयुक्त प्राधिकरण ऋणी द्वारा पहले से जमा की गई राशि का वितरण करने के लिए आगे बढ़ेगा और इसमें कानून के अनुसार बिक्री आय की राशि भी शामिल होगी। लागत के बारे में कोई आदेश नहीं।

अंकित ज्ञान

अपीलों का निपटारा किया गया।

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 अधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।