

[2017] 4 एस. सी. आर 790

महारजी एजुकेशनल ट्रस्ट

बनाम

आवास और शहरी विकास निगम लिमिटेड और अन्य

(सिविल अपील संख्या 6463-65/2017)

मई 08, 2017

[अरुण मिश्रा और एस. अब्दुल नजीर, जे. जे.]

वित्तीय परिसंपत्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002:

धारा 13 (2)-अपीलार्थी-शैक्षिक न्यास ने प्रत्यर्थी संख्या 1 (हुडको) से 75 करोड़ रुपये का ऋण लिया -1 से 6 गिरवी रखी गई संपत्ति-हुडको द्वारा 1993 के अधिनियम के तहत वसूली की कार्यवाही-गिरवी रखी गई संपत्ति संख्या 6 में से 21 एकड़ का आदान-प्रदान ट्रस्ट डी द्वारा आवास परिषद के साथ किया गया था-इसके बाद ट्रस्ट द्वारा एक निर्माण कंपनी के साथ 63.45 एकड़ (बदले में प्राप्त 21 एकड़ सहित) वाली संपत्ति संख्या 6 को बेचने का समझौता-आंशिक भुगतान (हुडको के साथ न्यास द्वारा भुगतान की गई निर्माण कंपनी से प्राप्त 9 करोड़ रुपये)-समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के संबंध में न्यास और निर्माण कंपनी के बीच मध्यस्थता कार्यवाही में, उसमें विचाराधीन संपत्ति को नहीं बेचने के लिए अंतरिम निषेधाज्ञा पारित की गई थी-सरफेसी अधिनियम के तहत

हुडको द्वारा कार्यवाही-न्यास और निर्माण कंपनी के बीच संपत्ति संख्या 6 (जिसमें 21 एकड़ भूमि का आदान-प्रदान शामिल था) के संबंध में विवाद, कि क्या इसे न्यास के बकाया को पूरा करने के लिए सरफेसी अधिनियम के तहत बेचा जा सकता है- आयोजित: संपत्ति संख्या 6 (जो बदले में प्राप्त की गई थी) में से 21 एकड़ पर कोई रोक नहीं थी-इसे एस के दायरे में बंधक के तहत संपत्ति में परिग्रहण के रूप में नहीं माना जा सकता है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 70-इसलिए हुडको को 21 एकड़ भूमि को बेचने का पहला अधिकार नहीं है-उसे अन्य गिरवी रखी गई संपत्तियों (यानी 1 से 5 और 43 एकड़ संपत्ति संख्या 6) को पहली बार में बकाया राशि का भुगतान करने का अधिकार है-ट्रस्ट को हुडको के साथ भुगतान के लिए योजना का निपटान करने का निर्देश दिया जाता है-ट्रस्ट द्वारा योजना का निपटान करने में विफल रहने पर, हुडको के लिए लगभग 43 एकड़ भूमि (गिरवी रखी गई संपत्ति संख्या 6 की) बेचने का अधिकार होगा-यदि इसकी बिक्री से प्राप्त आय बकाया राशि को पूरा करने के लिए पर्याप्त नहीं है, तो वह 1 से 5 की संपत्ति बेच सकता है या उसका हिस्सा जो बकाया की वसूली के लिए आवश्यक हो सकता है-बैंक और वित्तीय संस्थान अधिनियम, 1993-संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 70

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882: धारा 70-परिग्रहण का सिद्धांत-जिसका अर्थ और दायरा-पर चर्चा की गई।

शब्द और वाक्यांश: 'परिग्रहण'-का अर्थ। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 के संदर्भ में।

अपीलों का निपटारा करते हुए, न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया-

1. परिग्रहण का सिद्धांत उन मामलों तक सीमित है जहां सुरक्षा मौजूद है और पूरी तरह से नष्ट नहीं की गई है और उसके बाद प्रतिभूति को बरकरार रखते हुए, एक

नया अधिकार प्राप्त करता है जिसे परिग्रहण कहा जाता है। तत्काल मामले में, जो संपत्ति बंधक के तहत 21 एकड़ है, उसे एजुकेशनल ट्रस्ट द्वारा बाधाओं से मुक्त होकर आवास परिषद को हस्तांतरित नहीं किया जा सकता था। चूँकि संपत्ति बोझिल थी, हुडको का प्रभार मौजूदा संपत्ति पर बना रहेगा जो वास्तव में बंधक विलेख के तहत थी। इस प्रकार आवास परिषद द्वारा शैक्षिक न्यास से ली गई संपत्ति को अवैध नहीं कहा जा सकता है और यह बंधक के अधीन थी और शैक्षिक न्यास के लिए इसे अवैध रूप से आवास परिषद को देने की कानूनी रूप से अनुमति नहीं थी। संपत्ति। [पैरा 29) [807-एच; 808-ए-बी]

2. संपदा का विस्तार भी एक विलय है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (टी. पी. अधिनियम) की धारा 70 भौतिक वृद्धि या परिवर्धन तक सीमित नहीं है। ब्याज में वृद्धि होने की स्थिति में, यह भी धारा 70 के दायरे में आता है। यदि बंधककर्ता के पास केवल पट्टाधारक अधिकार थे और उसने बंधक के निर्वाह के दौरान फ्रीहोल्ड अधिकार प्राप्त कर लिए थे, तो इसे संपत्ति में प्रवेश के रूप में माना जाना चाहिए। मौजूदा संपत्ति के संबंध में अधिभोग अधिकारों या ऐसे कुछ अन्य अधिकारों को जोड़ना भी गिरवी रखी गई संपत्ति का परिग्रहण होना चाहिए। यदि बंधककर्ता बंधक की तारीख पर मौजूद पूर्व देनदारी का निर्वहन करता है, तो संपत्ति के मूल्य में वृद्धि बंधकधारक के लाभ के लिए है। गिरवीदार द्वारा आसपास की बंजर भूमि की निकासी धारा 70 के अर्थ के भीतर एक परिग्रहण नहीं है। एजुकेशनल ट्रस्ट द्वारा बदले में प्राप्त 21 एकड़ की संपत्ति को टीपी अधिनियम की धारा 70 के दायरे में विलय नहीं कहा जा सकता है। [पैरा 38] [812-सी-एफ]

मैकलियोड बनाम किसान (1906) आई. एल. आर. 30 बम 250; आत्मकुर वी. चेट्टी बनाम थिमपुरसुंदर ए. आई. आर. 1965 मैड 185; सैला बाला बनाम स्वर्ना मोयी

ए. आई. आर. 1939 कैल 275; पी. एम. पी. एम. चेट्टियार फर्म बनाम सीमेंस लिमिटेड (1933) आई. एल. आर. 11 रंग 322; ताई गी बनाम मोंग यान 146 आई. सी. 674; बालकृष्णन बनाम मलैयांडी कोनार [2006) 2 एस. सी. आर. 363: (2006) 3 एस. सी. सी. 49; कृष्ण गोपाल बनाम मिलर (1902) आई. एल. आर. 29 कैल. 803; बालजीत सिंह बनाम जे. आई. कनिंगटन एयर 1984 ऑल 209; नन्नू मल बनाम राम चंदर और अन्य। एयर 1931 ऑल। 277; सिद्धेश्वर प्रसाद बनाम राम सरूप एयर 1963 पट 412-संदर्भित

एलिजाबेथ वेबस्टर और ओआरएस। हर्बर्ट पावर, जॉर्ज हेनरी डेवनपोर्ट और रॉबर्ट बर्क 1867-69 वॉल्यूम 2 आई. एल. आर. 69-संदर्भित।

ब्लैक लॉ डिक्शनरी; पी. रामनाथ अय्यर का द लॉ लेक्सिकन दूसरा संस्करण 1997; ऑक्सफोर्ड डिक्शनरी-संदर्भित।

3. तत्काल मामले में शैक्षिक न्यास द्वारा वर्ष 2007 में आवास परिषद के साथ संपत्ति का आदान-प्रदान किया गया था। हुडको के बकाया का भुगतान करने के लिए 26 अगस्त 2010 को एस. जी. एस. कंस्ट्रक्शंस के साथ एक करोड़ रुपये की राशि का समझौता किया गया था और एजुकेशनल ट्रस्ट को भी 9 करोड़ रुपये से अधिक की राशि का भुगतान किया गया था जिसे हुडको के पास जमा किया गया था। एजुकेशनल ट्रस्ट द्वारा बाद में 27 जुलाई 2011 को हुडको के साथ स्वामित्व विलेख जमा किया गया था, लेकिन इससे पहले उपरोक्त 21 एकड़ भूमि के लिए बिक्री का समझौता किया गया था, जो बिना किसी ऋण के थी। इस प्रकार उस समय जब समझौता किया गया था, संपत्ति बिना किसी रोक-टोक के थी और हुडको के साथ बंधक के तहत नहीं थी। इस प्रकार 21 एकड़ के संबंध में समझौते को डी. आर. टी. के अंतरिम आदेश द्वारा बाधित नहीं किया गया था। इस प्रकार एस. जी. एस. कंस्ट्रक्शंस ने 9 करोड़ रुपये का

भारी भुगतान करके उक्त बिना ऋण वाली संपत्ति पर अधिकार हासिल कर लिया था। इस प्रकार हुडको के पास 21 एकड़ भूमि को बेचने का पहला अधिकार नहीं होगा, जो कि बेचने के लिए समझौते का विषय था। हुडको के पास अन्य बंधक संपत्तियों के लिए पहली बार में बकाया राशि का भुगतान करने का अधिकार होगा। [पैरा 39) [812-एफ-एच; 813-ए-बी)

4. यह भी स्पष्ट है कि ऋण राशि के संबंध में डी. आर. ए. टी. के आदेश के बावजूद मुकदमों के कई दौर हैं, जिन्हें वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम के तहत कार्यवाही के लिए सम्मानित नहीं किया जा रहा है। मामले का इतिहास स्पष्ट रूप से इंगित करता है कि पक्षकारों या कुछ अन्य तीसरे व्यक्तियों द्वारा लंबित और दायर किए गए विभिन्न मुकदमों के कारण बकाया राशि का भुगतान करना लगभग असंभव हो गया है।

5. ऐसा प्रतीत होता है कि एक ओर एजुकेशनल ट्रस्ट यह बताने की कोशिश कर रहा है कि संपत्ति संख्या 6 को पहले बेचा जाए, साथ ही उसने मध्यस्थता न्यायाधिकरण के समक्ष ऐसा नहीं करने का बीड़ा उठाया है और मध्यस्थता न्यायाधिकरण के आदेश पर सवाल नहीं उठाया है, बल्कि मध्यस्थता न्यायाधिकरण के आदेश पर सहमति व्यक्त की है कि संपत्ति संख्या 6 को नहीं बेचा जाएगा। पार्टियों से उम्मीद की जाती है कि वे गर्म और ठंडी न बहें। आचरण अनुचित और असंगत है और एजुकेशनल ट्रस्ट की ओर से ढिलाई की रणनीति का संकेत है। हालांकि, एक और पहलू यह है कि हुडको मद संख्या 6 में शामिल लगभग 43 एकड़ संपत्ति की सीमा तक मध्यस्थता न्यायाधिकरण के अंतरिम आदेश से बाध्य नहीं है और इसका पहला प्रभार उक्त गिरवी रखी गई संपत्ति पर होगा, इसलिए, इसे शैक्षिक न्यास द्वारा शुरू में उसके

साथ गिरवी रखी गई 43 एकड़ भूमि को बेचने की अनुमति है। [पैरा 23) [805-एफ-एच]

6. एजुकेशनल ट्रस्ट एक विलफुल डिफॉल्टर है और उसने हुडको से उधार लिए गए धन से संपत्ति, कॉलेज, अस्पताल बनाए हैं। हुडको को पैसे वापस करना एजुकेशनल ट्रस्ट का बाध्यकारी कर्तव्य था। इस प्रकार कोई न्यायसंगत सिद्धांत उनके बचाव में नहीं आता है क्योंकि पिछले 22 वर्षों से संस्थानों को चलाने के बावजूद उन्होंने राशि का भुगतान नहीं किया है। एक बार जब वे हुडको द्वारा दिए गए धन की मदद से बनाए गए अपने कॉलेजों, अस्पतालों आदि को चलाना चाहते हैं, तो जाहिर है कि उन्हें ईमानदारी से उन लाभों का लाभ उठाना चाहिए जो वे संस्थानों से प्राप्त कर रहे हैं। बैंकों में गैर-निष्पादित परिसंपत्तियों में वृद्धि इस तरह के अस्पष्ट सौदों की एक शाखा है। यह चौंकाने वाली बात है कि लाभ कमाने के साधन होने के बावजूद, वे भुगतान करने में रुचि नहीं रखते हैं। समय आ गया है कि उनसे सख्ती से निपटा जाए और सख्ती से निपटा जाए ताकि वे सार्वजनिक बकाया का भुगतान कर सकें। एजुकेशनल ट्रस्ट से उम्मीद की जाती है कि वह उस राशि का भुगतान करेगा जो अब तक लगभग 480 करोड़ तक बढ़ गई है और भुगतान करेगा अन्यथा उन्हें परिणाम भुगताने होंगे। इतना ही नहीं, उन्होंने हुडको से पैसा लिया है, बल्कि अन्य अधिकारियों यानी एस. जी. एस. कंस्ट्रक्शंस से भी पैसा लिया है, लेकिन कई संस्थानों को चलाने के बावजूद भुगतान करने में कोई दिलचस्पी नहीं है। बैंक खातों के संबंध में भी पहले आदेश पारित किए गए थे, लेकिन अदालत को यह नहीं बताया गया है कि उन आदेशों का क्या हुआ। यह न केवल चौंकाने वाला है, बल्कि यह भी चौंकाने वाला है कि एक विशाल संस्थान जो लगभग 700 कर्मियों की श्रमशक्ति से लगभग 3000 छात्रों को शिक्षा प्रदान कर रहा है, उसे ऋण राशि का भुगतान करने में कठिनाई हो रही है और वह अपनी जिम्मेदारी से बचने के लिए लंगड़े बहाने बना रहा है। [पैरा 40) [813-बी-एफ, एच; 814-ए]

7. एजुकेशनल ट्रस्ट को एक महीने के भीतर हुडको के साथ पुनर्भुगतान की योजना का निपटान करने और जून, 2017 से बकाया राशि का भुगतान शुरू करने का निर्देश दिया गया है। उपरोक्त निर्देश के अनुसार शिक्षा न्यास की विफलता या चूक के मामले में, हुडको के लिए कानूनी रूप से अनुमत तरीके से अपने बकाया का भुगतान करने के लिए लगभग 43 एकड़ भूमि को बेचने का अधिकार होगा, जिसे उसके साथ गिरवी रखा गया था। यदि लगभग 43 एकड़ भूमि की बिक्री से प्राप्त आय हुडको के बकाया को पूरा करने के लिए पर्याप्त नहीं है, तो यह संपत्ति संख्या 1 से 5 या उसके हिस्से को बेचने के लिए खुला होगा जो बकाया की वसूली के लिए आवश्यक हो सकता है। हालांकि, आवास परिषद से बदले में प्राप्त 21 एकड़ संपत्ति को बेचा नहीं जा सकता है। यह केवल उस स्थिति में है जब मध्यस्थ उक्त संपत्ति की 21 एकड़ की खरीद के लिए एस. जी. एस. कंस्ट्रक्शंस के दावे को अस्वीकार कर देता है, अन्यथा नहीं। वह भी, यदि शुरू में गिरवी रखी गई वस्तु संख्या 6 में से लगभग 43 एकड़ भूमि और गिरवी रखी गई संपत्ति संख्या 1 से 5 तक की बिक्री के बाद हुडको का बकाया बकाया रहता है। [पैरा 42] [814-डी-जी]

सूरज लैम्प एंड इंडस्ट्रीज प्रा. लिमिटेड बनाम हरियाणा राज्य और एक: (2011) 11 एस. सी. आर. 848: (2012) 1 एस. सी. सी. 656; रहेजा यूनिवर्सल लिमिटेड बनाम एन. आर. सी. लिमिटेड और अन्य [2012) 3 एससीआर 388: (2012) 4 एससीसी 148; एमएल अग्रवाल बनाम ओरिएंटल बैंक ऑफ कॉमर्स और अन्य 128 (2006) दिल्ली लॉ टाइम्स 407 एच (डी. बी.)-उद्धृत।

मामला कानून संदर्भ

[2006) 2 एस. सी. आर. 363 पैरा 25 संदर्भित

(1902) आई. एल. आर. 29 कैल 803 पैरा 36 को संदर्भित

(1906) आई. एल. आर. 30 बोम 250 पैरा 36 को संदर्भित

ए. आई. आर. 1965 मैड 185 पैरा 36 को संदर्भित

ए. आई. आर. 1939 कैल। 275 पैरा 36 को संदर्भित

(1933) आई. एल. आर. 11 रंग 322 पैरा 36 को संदर्भित

ए. आई. आर. 1984 ए एल एल 209 पैरा 37 को संदर्भित

ए. आई. आर. 1931 ए एल एल 277 पैरा 37 को संदर्भित

ए. आई. आर. 1963 पैट 412 पैरा 38 को संदर्भित

146 आईसी 674 पैरा 38 को संदर्भित

[2011) 11 एस. सी. आर. 848 उद्धृत पैरा 41

(2012) 3 एस. सी. आर. 388 उद्धृत पैरा 41

128 (2006) दिल्ली कानून उद्धृत पैरा 41

टाइम्स 407 (डीबी)

सिविल अपीलिय क्षेत्राधिकार :सिविल अपील सं. 6463-6465/2017

नई दिल्ली में दिल्ली उच्च न्यायालय के दिनांकित 01.02.2017 के निर्णय और आदेश से जो 2013 का सं. 4412, 2016 का एल. पी. ए. सं. 248 और 2016 का एल. पी. ए. सं. 249 में पारित किया गया।

साथ

2017 का सी. ए. सं. 6466

अपीलार्थी के लिए अधिवक्ता डॉ. ए. एम. सिंघवी, जयंत भूषण, वरिष्ठ अधिवक्ता, आशुतोष खेतान, नवप्रीत सिंह अहलूवालिया, दीपक चावला, आदिश शर्मा, उमेश कुमार खेतान।

राणा मुखर्जी, बसव प्रभु एस. पाटिल, वरिष्ठ अधिवक्ता, आरोही भल्ला, पल्लव सक्सेना, ओमिटो उन्नार के, ऋषिकेश बरुआ, उत्तरदाताओं के लिए अधिवक्ता।

न्यायालय का निर्णय इनके द्वारा दिया गया था

अरुण मिश्रा, जे.

1. अनुमति दे दी गई।

2. ऋण वसूली न्यायाधिकरण, नई दिल्ली (संक्षेप में "डी. आर. टी".) के समक्ष कार्यवाही से उत्पन्न रिट याचिका और दो लेटर्स पेटेंट अपीलस (एल. पी. ए.) में नई दिल्ली में दिल्ली उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा पारित सामान्य आदेश दिनांक 01.02.2017 से अपीलें उत्पन्न होती हैं। महाराजी एजुकेशनल ट्रस्ट (जिसे इसके बाद "एजुकेशनल ट्रस्ट" के रूप में जाना जाता है) ने लगभग 500 करोड़ रुपये का ऋण लिया था। आवास और शहरी विकास निगम लिमिटेड (संक्षिप्त बी 'हुडको' के लिए) और 1 से 6 तक की गिरवी रखी गई संपत्तियों से 75 करोड़ रुपये ट्रस्ट कई मेडिकल कॉलेज, डेंटल कॉलेज और 700 बिस्तरों वाले अस्पताल चला रहा है। इसके अलावा 3000 छात्र 700 कर्मचारियों के साथ शिक्षा प्राप्त कर रहे हैं। ट्रस्ट कई अन्य कॉलेज चला रहा है। यह आरोप लगाया जाता है कि इसकी कीमत रुपए.12,000 करोड़ से अधिक है। हुडको द्वारा 2002 में बैंक और वित्तीय संस्थान अधिनियम, 1993 (इसके बाद "1993 का अधिनियम" के रूप में संदर्भित) के कारण ऋणों की वसूली के तहत न्यास के खिलाफ

वसूली के लिए कार्यवाही शुरू की गई थी। यद्यपि जमीन हुडको के साथ गिरवी रखी गई थी, ट्रस्ट ने यू. पी. आवास एवं विकास परिषद (जिसे इसके बाद "आवास परिषद" के रूप में संदर्भित किया गया है) के साथ संपत्ति संख्या 6 में से गिरवी रखी गई संपत्ति की 21 एकड़ जमीन का आदान-प्रदान किया था। विनिमय विलेख 04.05.2007 पर निष्पादित किया गया था। दोनों पक्षों के बीच विवाद था कि आवास परिषद से बदले में प्राप्त की गई 21 एकड़ भूमि को गिरवी रखी गई संपत्ति माना जाए या नहीं। हुडको द्वारा ऋण की वसूली के लिए दायर आवेदन को डीआरटी-॥ द्वारा 03.06.2008 पर अनुमति दी गई थी।

3. एजुकेशनल ट्रस्ट द्वारा मिस के पक्ष में बेचने का समझौता किया गया था। एस. जी. एस. कंस्ट्रक्शन एंड डेवलपमेंट (पी) लिमिटेड (संक्षेप में 'एस. जी. एस. कंस्ट्रक्शंस') के पास संपत्ति की मद संख्या 6 है जिसमें 63.45 एकड़ शामिल है जिसमें आवास परिषद से बदले में प्राप्त संपत्ति का 21 एकड़ भी शामिल है। यह समझौता रूपए 154 करोड़ के विचार के लिए किया गया था जिसमें से 9.01 करोड़ की राशि का अग्रिम भुगतान किया गया था जिसे ट्रस्ट द्वारा हुडको के साथ जमा किया गया था। यह हुडको के बकाया को मिटाने के लिए धन प्राप्त करने के लिए किया गया था। समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के संबंध में मध्यस्थता ट्रस्ट और एस. जी. एस. निर्माण के लिए लंबित है, मध्यस्थ द्वारा एजुकेशनल ट्रस्ट की सहमति से मद संख्या 6 में शामिल संपत्ति को नहीं बेचने के लिए अंतरिम निषेधाज्ञा पारित की गई थी, जो इसके लंबित रहने के दौरान मध्यस्थता का विषय है। आदेश को अंतिम रूप मिल गया है। मध्यस्थ न्यायाधिकरण ने 15.01.2011 पर आदेश पारित किया था। न्यास और उसके अध्यक्ष ने एक वचन पत्र प्रस्तुत किया कि विवादित भूमि के लिए कोई अलगाव नहीं किया जाएगा जो मध्यस्थता का विषय था। तदनुसार, मध्यस्थ द्वारा यथास्थिति का आदेश दिया गया था जो आदेश जारी है, बार में विवादित नहीं है।

4. डी. आर. ए. टी. ने दिनांकित 06.10.2010 आदेश के माध्यम से अपील में शैक्षिक न्यास को निर्देश दिया था कि वह कुल वसूली तक हुडको को प्रति माह 50 करोड़ का भुगतान करे। डी. आर. ए. टी. ने अपने आदेश में उल्लेख किया कि उधारकर्ता हुडको के साथ मामले को निपटाना चाहता है। समय लेने के बावजूद उन्होंने ऐसा नहीं किया। यह भी नोट किया गया कि उधारकर्ता का 240 करोड़ पर एक बार के निपटान के लिए आवेदन करने का कोई इरादा नहीं था। उधारकर्ता 240 करोड़ का भुगतान करना चाहता था जबकि हुडको 250 करोड़ का दावा कर रहा था। हालाँकि उस प्रस्ताव के विपरीत 75.07 करोड़ के एक बार के निपटान के लिए पेश किया गया था। यह नोट किया गया कि उधारकर्ता का 240 करोड़ पर ओटीएस लागू करने का कोई इरादा नहीं था। अधिकारियों को गुमराह किया गया। डी. आर. ए. टी. द्वारा यह भी देखा गया कि उधारकर्ता की कार्रवाई प्रत्यक्ष साक्ष्य की कमी के कारण अदालत की अवमानना की सीमा बनाती है। अदालत की अवमानना अधिनियम या दंड प्रक्रिया संहिता की धारा 340 के तहत कार्रवाई शुरू नहीं की गई थी। यह देखा गया कि उधारकर्ता को किसी भी तरह की सहानुभूति की आवश्यकता नहीं थी और पूरा दृश्य कुछ तारीखों के लिए बनाया गया था। तदनुसार, पूर्ण प्राप्ति तक प्रति माह 50 करोड़ का भुगतान करने का आदेश पारित किया गया था। इसके बाद, चूक के मामले में, अचल संपत्ति बेची जा सकती है और हुडको को एक बेहतर खरीदार लाने की अनुमति दी जा सकती है। शैक्षिक न्यास द्वारा डी. आर. ए. टी. के आदेश का पालन नहीं किया गया है।

5. ट्रस्ट द्वारा आवास परिषद से बदले गए संपत्ति के स्वामित्व विलेख को 2011 में हुडको के पास जमा किया गया था। जवाब में यह भी उल्लेख किया गया था कि डी. आर. टी. द्वारा गिरवी रखी गई संपत्ति के संबंध में 26.08.2002 पर यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश दिया गया था, जिसकी पुष्टि 03.06.2008 पर की गई थी। ट्रस्ट द्वारा

यथास्थिति बनाए रखने के डी. आर. टी. के आदेश का उल्लंघन किया गया था। अपील में डी. आर. ए. टी. ने लगभग 148 करोड़ की राशि पर ब्याज @16.5% का भुगतान करने का आदेश दिया था। ट्रस्ट द्वारा बेचने का समझौता नहीं किया जा सकता था। 19.5.2011 पर एस. जी. एस. निर्माण ने वसूली अधिकारी के समक्ष आपत्तियों को प्राथमिकता दी। 3. एस. जी. एस. कंस्ट्रक्शंस द्वारा यह प्रस्तुत किया गया था कि हुडको ने स्वीकार किया कि एजुकेशनल ट्रस्ट द्वारा दिनांकित विनिमय विलेख के तहत प्राप्त भूमि उसके पक्ष में गिरवी नहीं रखी गई थी। 06.09.2011 पर वसूली अधिकारी ने आर. सी. संख्या 039/2011 में शेष बंधक संपत्तियों की बिक्री का निर्देश दिया।

6. हुडको ने वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002 (संक्षेप में 'सरफेसी अधिनियम') की धारा 13 (2) के तहत 19.09.2011 पर मांग नोटिस जारी किया, और 21.11.2011 पर कब्जा नोटिस भी जारी किया। इलाहाबाद में उच्च न्यायालय ने डब्ल्यू. पी. No.11669/2011 में कृषि भूमि के संबंध में आगे की कार्यवाही पर रोक लगा दी। उच्च न्यायालय के अंतरिम आदेश के मद्देनजर खाली कब्जा शैक्षिक न्यास को बहाल कर दिया गया था। 06.09.2011 पर वसूली अधिकारी ने 22.11.2011 और 09.01.2012 दिनांकित आदेशों के माध्यम से क्रमिक संख्या 1 से 5 तक शेष बंधक संपत्तियों की बिक्री के लिए निर्देश दिया।

एजुकेशनल ट्रस्ट द्वारा की गई प्रार्थना पर 25.1.2012 पर हुडको को 5 गिरवी रखी गई संपत्तियों के खिलाफ कार्रवाई करने से रोक दिया गया था। हुडको ने डी. आर. ए. टी. के समक्ष आदेश के विरुद्ध विविध अपील को प्राथमिकता दी।

7. डी. आर. ए. टी. ने 05 जून 2013 के आदेश के माध्यम से ट्रस्ट द्वारा उनके बैंक खातों की कुर्की को चुनौती देने वाले वसूली अधिकारी के आदेश के खिलाफ अपील पर निर्णय लेते हुए वसूली अधिकारी को गुण-दोष पर आपत्तियों पर निर्णय लेने और 6 महीने के भीतर विषय संपत्ति नहीं बेचे जाने की स्थिति में बैंक खातों के खिलाफ कार्रवाई करने का निर्देश दिया। 25.06.2013 डी. आर. ए. टी. ने हुडको द्वारा सरफेसी अधिनियम के तहत निजी संधि के माध्यम से कृषि भूमि की बिक्री का निर्देश दिया।

8. इस बीच एस. जी. एस. कंस्ट्रक्शंस ने स्टाम्प शुल्क का भुगतान किया और समझौते को पंजीकृत कराया। 25 सितंबर 2013 को इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने डब्ल्यू. पी. 11669/2011 में एक आदेश पारित किया था और ट्रस्ट द्वारा आवास परिषद से बदले में प्राप्त 21 एकड़ संपत्ति के संबंध में यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश दिया था। यह भी स्पष्ट किया गया कि उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश देने वाले मध्यस्थ द्वारा पारित अंतरिम आदेश को प्रभावित नहीं करेगा। 25 सितंबर 2013 के उक्त आदेश को रद्द करने के लिए इस न्यायालय के समक्ष दायर विशेष अनुमति याचिका में इस न्यायालय ने सी. ए. 4494-96/2015 का फैसला किया। इस न्यायालय ने नोट किया कि ऋण की वसूली के लिए कार्यवाही के समय तक, राशि सरफेसी अधिनियम के तहत 433 करोड़ से अधिक हो गई थी।-यह भी नोट किया गया कि एसजीएस कंस्ट्रक्शंस द्वारा प्रार्थना की गई थी कि 1 से 5 तक की संपत्तियों को बेचा जाए और संपत्ति संख्या 6 को नहीं बेचा जाए जो समझौते का विषय था। चूंकि मामला दिल्ली में डी. आर. टी. के समक्ष लंबित था, इस अदालत ने राय दी कि यह लखनऊ में उच्च न्यायालय की पीठ के लिए नहीं था कि वह संपत्ति को बिना किसी संपत्ति के घोषित करे और 21 एकड़ भूमि के सीमांकन को बिना किसी संपत्ति के रूप में निर्देशित करे क्योंकि इस प्रश्न का निर्णय डी. आर. टी. द्वारा किया जाना आवश्यक था जहां एस. जी. एस. निर्माण की आपत्तियां लंबित थीं। न ही उच्च

न्यायालय रिट अधिकार क्षेत्र में संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम (संक्षेप में "टी. पी. अधिनियम") की धारा 70 के तहत विलय के सवाल का फैसला कर सकता था। इस न्यायालय ने भी उक्त प्रश्न का निर्णय नहीं लिया और इलाहाबाद उच्च न्यायालय की लखनऊ पीठ द्वारा पारित आदेश को इस आधार पर खारिज कर दिया कि जो मामला था डी. आर. टी., दिल्ली में लंबित होने पर लखनऊ पीठ के समक्ष आंदोलन नहीं किया जा सकता था। चूँकि संपत्ति गाजियाबाद में स्थित थी, लखनऊ पीठ के पास रिट याचिका पर विचार करने के लिए कोई क्षेत्रीय अधिकार क्षेत्र नहीं था, इस अदालत ने माना कि उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश को दरकिनार करने की आवश्यकता थी क्योंकि लखनऊ में कार्रवाई का कोई कारण सामने नहीं आया था। इस न्यायालय ने समझौते के पंजीकरण की वैधता पर भी कोई टिप्पणी नहीं की क्योंकि इस संबंध में रिट याचिका (सी) इलाहाबाद उच्च न्यायालय के समक्ष लंबित थी और उपरोक्त प्रश्नों पर निर्णय लेना उच्च न्यायालय का काम होगा। यह स्पष्ट है कि इस न्यायालय ने गुण-दोष के आधार पर विभिन्न प्रश्नों का निर्णय नहीं लिया और लखनऊ पीठ के आदेश को केवल क्षेत्रीय अधिकार क्षेत्र के अभाव में आधार पर अलग कर दिया गया था। इसमें कोई संदेह नहीं है कि इस न्यायालय ने उच्च न्यायालय द्वारा उन प्रश्नों पर निर्णय लेने के प्रयास पर प्रतिकूल टिप्पणी की, जिन पर सरफेसी की कार्यवाही में विचार करने की आवश्यकता थी।

9. 20 मई 2015 को डब्ल्यू. पी. (ग) उच्च न्यायालय ने कहा कि वसूली अधिकारी अपने समक्ष लंबित आपत्तियों पर निर्णय लेते समय अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा पारित दिनांकित आदेश के अधिदेश को उचित महत्व देंगे। इससे पहले वसूली अधिकारी के आवेदन दायर किए गए थे जिन्हें 1 जुलाई 2015 को खारिज कर दिया गया था। 1 जुलाई 2015 को एल. पी. ए..385/2015 में दिल्ली उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने वसूली अधिकारी को निर्देश दिया कि वह 20 मई 2015 के अपने आदेश में

एकल न्यायाधीश द्वारा की गई टिप्पणियों से अप्रभावित, कानून के अनुसार उनके समक्ष एक पक्ष द्वारा उठाए गए सभी प्रश्नों पर निर्णय लें।

10. 1 जुलाई 2015 के आदेश के विरुद्ध एस. जी. एस. कंस्ट्रक्शंस द्वारा 3 जुलाई 2015 को ओ. आर. टी. के समक्ष अपील की गई थी। अपील 10 जुलाई 2015 को खारिज कर दी गई थी। हालाँकि 13 जुलाई 2015 के उच्च न्यायालय के आदेश के अनुसार डब्ल्यू. पी. (सी) 2604/2013 ने वसूली अधिकारी को मामले में शामिल मुद्दों को ध्यान में रखते हुए आपत्तियों पर निर्णय लेने का निर्देश दिया। 14 जुलाई 2015 को एस. जी. एस. कंस्ट्रक्शंस ने डी. आर. ए. टी. के समक्ष ओ. आर. टी. द्वारा पारित आदेश के खिलाफ अपील की। 21 जुलाई 2015 को उच्च न्यायालय ने डब्ल्यू. पी. (ग) 2604/2013 ने वसूली अधिकारी के समक्ष लंबित आपत्तियों से संबंधित निष्पादन/न्यायिक कार्यवाही पर रोक लगा दी।

29 जुलाई 2015 को एस. जी. एस. कंस्ट्रक्शंस ने डब्ल्यू. पी. (सी) 7261/2015 पक्षों के बीच विवाद के शीघ्र समाधान के लिए और हुडको के बकाया का भुगतान करने की अपनी इच्छा का संकेत दिया।

11. एजुकेशनल ट्रस्ट ने 26 अप्रैल 2016 को हुडको द्वारा जारी किए गए नोटिस को चुनौती देते हुए उच्च न्यायालय के समक्ष डब्ल्यू. 4987/2016 भी दायर किया, जिसमें एजुकेशनल ट्रस्ट और उसके न्यासियों को जानबूझकर चूक करने वालों के रूप में वर्गीकृत करने का प्रस्ताव किया गया था। लिखित याचिका का निपटारा 27 मई 2016 के आदेश के माध्यम से इस निर्देश के साथ किया गया था कि हुडको एजुकेशनल ट्रस्ट को सुनने के बाद 30 जून 2016 को या उससे पहले इस मामले पर निर्णय लेगा। डब्ल्यू. पी. में हुडको द्वारा की गई प्रार्थना पर समय 31 अगस्त 2016 तक बढ़ा दिया गया था। 8 दिसंबर 2016 को हुडको ने फिर से एक आवेदन दायर

किया। उच्च न्यायालय द्वारा हुडको को आदेश पारित करने के लिए आठ सप्ताह का समय दिया गया था। अंततः, 30 जनवरी 2017 के आदेश के अनुसार ट्रस्ट को विलफुल डिफॉल्टर घोषित किया गया था।

12. 1 फरवरी 2017 के विवादित आदेश द्वारा उच्च न्यायालय ने वसूली अधिकारी को संपत्ति संख्या 6 के संबंध में एस. जी. एस. निर्माण द्वारा उठाई गई आपत्तियों पर विचार करने और उन पर निर्णय लेने का निर्देश दिया है। 10 जुलाई 2015 को डी. आर. टी. द्वारा पुष्टि किए गए 1 जुलाई 2015 के वसूली अधिकारी के आदेश और 20 जुलाई 2015 के आदेश द्वारा डी. आर. ए. टी. को दरकिनार कर दिया गया और एस. जी. एस. कंस्ट्रक्शंस द्वारा दायर आवेदनों को अपनी आपत्तियों में संशोधन के लिए अनुमति दी गई। उच्च न्यायालय ने यह भी कहा कि डी. आर. टी. एस. जी. एस. कंस्ट्रक्शंस के दावे सहित दायर किए गए सभी लंबित आवेदनों पर निर्णय लेगा कि संपत्ति संख्या 6 कृषि भूमि होने के कारण सरफेसी अधिनियम के दायरे से बाहर है और एक उचित आदेश पारित करेगा। उच्च न्यायालय ने आगे संपत्ति संख्या 1 से 6 के संबंध में यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश दिया। आदेश से व्यथित, एजुकेशनल ट्रस्ट के साथ-साथ एस. जी. एस. कंस्ट्रक्शंस ने इस न्यायालय में अपील की।

13. एजुकेशनल ट्रस्ट ने अपील में आग्रह किया है कि एस. जी. एस. कंस्ट्रक्शंस को 26 अगस्त 2010 के बिक्री समझौते के आधार पर कोई अधिकार नहीं है और संपत्ति हुडको को गिरवी रख दी गई है। समझौता-धारक कोई आपत्ति नहीं उठा सकता है। हुडको के बकाया की वसूली के लिए संपत्ति की वस्तु संख्या 6 को पहले बेचा जाना चाहिए। उच्च न्यायालय ने रिकवरी अधिकारी, डी. आर. टी. और डी. आर. ए. टी. द्वारा क्रमशः 1 जुलाई 2015, 10 जुलाई 2015 और 20 जुलाई 2015 को पारित आदेशों को रद्द

करने में गलती की है। आदेशों को दरकिनार करके उच्च न्यायालय ने प्रक्रिया को लंबा किया है और वसूली प्रक्रिया को लंबा किया है। उच्च न्यायालय ने गलती से कहा है कि सरफेसी अधिनियम की धारा 17 के तहत संपत्ति संख्या 6 की बिक्री के खिलाफ स्वतः संरक्षण है। पंजीकृत समझौते के आधार पर एस. जी. एस. कंस्ट्रक्शंस को कोई अधिकार प्राप्त नहीं हो सका और इलाहाबाद उच्च न्यायालय के समक्ष लंबित एक रिट याचिका में एकतरफा पंजीकरण पर सवाल उठाया गया है। हुडको का अधिकार सर्वोपरि है। एस. जी. एस. कंस्ट्रक्शंस को यह तर्क देने की अनुमति नहीं दी जा सकती है कि संपत्ति संख्या 6 कृषि भूमि है। एस. जी. एस. कंस्ट्रक्शंस के पास अपनी आपत्तियों को बनाए रखने का कोई अधिकार नहीं था। लखनऊ पीठ के समक्ष निरर्थक रिट याचिका दायर की गई थी, जिसमें आदेश पारित किया गया था जिसे इस अदालत ने खारिज कर दिया था। अपीलार्थी की 1 से 6 तक की संपत्तियों का संयुक्त मूल्य लगभग रु 1000 करोड़ रुपये और एस. जी. एस. कंस्ट्रक्शंस ने हुडको के लिए एजुकेशनल ट्रस्ट के बकाया का भुगतान करने की आड़ में केवल 1 करोड़ रुपये की पेशकश की थी। यह बंधन उच्च न्यायालय द्वारा विवादित आदेश द्वारा लगाया गया है। एस. जी. एस. कंस्ट्रक्शंस विभिन्न व्यक्तियों की आजीविका को अस्थिर और बाधित करने का प्रयास कर रहा है जो 1 से 5 तक की संपत्ति पर मेडिकल कॉलेज, डेंटल कॉलेज और अस्पतालों को चलाने से जुड़े हैं और मेडिकल कॉलेज, डेंटल कॉलेज और अस्पताल में शिक्षा प्राप्त करने वाले तीन हजार छात्रों की शिक्षा प्रक्रिया में बाधा उत्पन्न करने का प्रयास कर रहे हैं। पिछले 22 वर्षों से चल रहे संस्थानों में 700 कर्मचारी काम कर रहे हैं। एजुकेशनल ट्रस्ट को प्रति माह लगभग 2 करोड़ रुपये का ब्याज मिल रहा है। यह सार्वजनिक धन के हित में होगा कि वसूली की कार्यवाही जल्द से जल्द हो। संपत्ति संख्या 6 का मूल्य लगभग 776 करोड़ है। इसका सर्वोत्तम मूल्य प्राप्त करने के लिए इसे पहले सार्वजनिक नीलामी में रखा जाना चाहिए।

14. एस. जी. एस. कंस्ट्रक्शंस ने दायर अपील में उच्च न्यायालय के आदेश पर इस आधार पर सवाल उठाया है कि अपीलार्थी द्वारा किए गए समझौते के प्रस्ताव पर विचार नहीं किया गया था। उच्च न्यायालय द्वारा मामले के गुण-दोष पर कोई निर्णय नहीं दिया गया है और निपटान के प्रस्ताव ने हुडको के पूरे बकाया का भुगतान कर दिया होगा, जिसने बदले में, लंबी अवधि के लिए वसूली के लिए प्रभावी उपाय नहीं किए हैं। अपीलार्थी का प्रस्ताव व्यवहार्य है और इससे विवाद शांत हो जाएगा और हुडको को देय सार्वजनिक धन भी इस प्रक्रिया में वसूल किया जाएगा। एक तरफ मेडिकल और डेंटल कॉलेज और अस्पताल चलाए जा रहे हैं, लेकिन भुगतान नहीं किया जा रहा है। मेडिकल कॉलेज और अन्य अचल संपत्ति संख्या 1 से 5 तक बंधक यानी गैर-कृषि संपत्ति का विषय है और वसूली कार्यवाही में सरफेसी अधिनियम के तहत बेचे जाने के लिए उत्तरदायी है। कृषि भूमि अर्थात् वस्तु संख्या 6 को सरफेसी अधिनियम के तहत नहीं बेचा जा सकता है और टी. पी. अधिनियम की धारा 56 के तहत मार्शलिंग के सिद्धांत को लागू करते हुए, एस. जी. एस. कंस्ट्रक्शंस को समझौता धारक होने के नाते यह अधिकार है कि 1 से 5 तक की संपत्ति को पहले बेचा जाना चाहिए और केवल तभी जब बकाया वस्तु संख्या 6 को बेचा जाना है और अन्यथा नहीं।

15. एजुकेशनल ट्रस्ट की ओर से यह आग्रह किया गया था कि केवल संपत्ति संख्या 6 को बेचने का निर्देश दिया जाना चाहिए और उच्च न्यायालय ने विवादित आदेश पारित करने में गलती की है। टीपी अधिनियम की धारा 56 के तहत संपत्ति के मार्शलिंग के अधिकार का प्रयोग एसजीएस कंस्ट्रक्शंस द्वारा नहीं किया जा सकता है। यह भी प्रस्तुत किया गया कि अदला-बदली की गई संपत्ति को टी. पी. अधिनियम की धारा 70 में निहित प्रावधानों के आधार पर हुडको के साथ बंधक के तहत संपत्ति में विलय के रूप में माना जाना चाहिए। जिस संपत्ति का आदान-प्रदान किया गया है, वह इस प्रकार बेची जाने योग्य है और हालांकि मध्यस्थ ने संपत्ति की मद संख्या 6 के

संबंध में यथास्थिति बनाए रखने का आदेश पारित किया था, इस न्यायालय के पास आदेश को खाली करने के लिए अनुच्छेद 142 के तहत पर्याप्त शक्ति है। मध्यस्थता न्यायाधिकरण द्वारा पारित आदेश को खाली कर दिया जाना चाहिए और इस न्यायालय को संपत्ति संख्या 6 की बिक्री का निर्देश देना चाहिए जिसकी कीमत 776 करोड़ है और इसकी बिक्री हुडको के बकाया को पूरा करने के लिए पर्याप्त होगी। एस. जी. एस. कंस्ट्रक्शंस की प्रार्थना के अनुसार संपत्ति संख्या 1 से 5 तक की बिक्री का निर्देश देना उचित नहीं होगा, क्योंकि इससे मेडिकल और डेंटल कॉलेजों और अस्पतालों का संचालन बाधित होगा। यह बड़ी संख्या में छात्रों के साथ-साथ कर्मचारियों की शिक्षा के हित के लिए भी हानिकारक होगा।

16. ट्रस्ट की ओर से यह प्रस्तुत किया गया था कि इस न्यायालय ने एस. जी. एस. कंस्ट्रक्शंस द्वारा लखनऊ पीठ के समक्ष याचिका दायर करने पर भी प्रतिकूल टिप्पणी की है। समझौते पर विधिवत मुहर नहीं लगाई गई थी और उत्तर प्रदेश राज्य में आवश्यकतानुसार पंजीकृत नहीं किया गया था। इस पर मुहर लगा दी गई और इसे एकतरफा रूप से पंजीकृत किया गया। इलाहाबाद उच्च न्यायालय के समक्ष इसके पंजीकरण पर सवाल उठाया गया है। इस प्रकार इस तरह के समझौते के आधार पर एस. जी. एस. निर्माण को कोई अधिकार प्राप्त नहीं हुआ। समझौते के तहत 9 करोड़ रुपये की राशि का भुगतान किया गया था ट्रस्ट इसे 27 करोड़ रुपये की राशि वापस करने के लिए तैयार है क्योंकि इस अदालत को हुडको के बकाया को पूरा करने के लिए संपत्ति की वस्तु संख्या 6 की बिक्री का निर्देश देना चाहिए।

17. एस. जी. एस. कंस्ट्रक्शंस की ओर से यह आग्रह किया गया था कि यथास्थिति बनाए रखने के लिए मध्यस्थ न्यायाधिकरण द्वारा पारित आदेश को देखते हुए, संपत्ति वस्तु संख्या 6 को बेचा नहीं जा सकता है। न्यास और उसके प्रबंध निदेशक

ने मध्यस्थ न्यायाधिकरण के समक्ष वचन दिया था कि इसके अलावा यह एक कृषि भूमि संपत्ति होने के कारण इसे सरफेस अधिनियम के तहत नहीं बेचा जा सकता है। इसके अलावा समझौता-धारक को संपत्ति के मार्शलिंग के टी. पी. अधिनियम की धारा 56 के तहत अधिकार है अर्थात् संपत्ति जो समझौते का विषय है और मध्यस्थता कार्यवाही को बंधक द्वारा केवल तभी बेचा जाना चाहिए जब हुडको की अन्य संपत्तियों की बिक्री से बकाया राशि का भुगतान नहीं किया जाता है। संपत्ति मद संख्या 6 समझौते का विषय है क्योंकि मामला मध्यस्थता न्यायाधिकरण के समक्ष विचाराधीन है जिसे इस स्तर पर बेचा नहीं जा सकता है। केवल बंधक संपत्ति का वह हिस्सा बाद में बेचा जा सकता है जो हुडको के बकाया को पूरा करने के लिए आवश्यक है, केवल तभी जब एक बकाया राशि बनी रहती है और मध्यस्थ न्यायाधिकरण के निर्णय के बाद संपत्ति संख्या 1 से 5 की बिक्री से इसके बकाया का भुगतान नहीं किया जाता है। इसके अलावा यह प्रस्तुत किया गया था कि जिस संपत्ति का आदान-प्रदान आवास परिषद से किया गया था, यानी 21 एकड़ को टी. पी. अधिनियम की धारा 70 के दायरे में संपत्ति का विलय नहीं कहा जा सकता है। यह एक बेनामी संपत्ति है क्योंकि 21 एकड़ की संपत्ति जो वास्तव में गिरवी रखी गई थी, एजुकेशनल ट्रस्ट द्वारा अवैध तरीके से आवास परिषद को दी गई थी। इस प्रकार जो संपत्ति बंधक के तहत थी, उसका आदान-प्रदान नहीं किया जा सकता था और जो संपत्ति एजुकेशनल ट्रस्ट द्वारा आवास परिषद को दी गई थी, वह हुडको के साथ बंधक के तहत बनी हुई है, जिसका उस पर पहला अधिकार होगा। इस प्रकार आवास परिषद द्वारा भूमि अधिग्रहण के बाद जो संपत्ति दी गई है, वह बिना ऋण वाली थी और बंधक के तहत नहीं थी, इसलिए इसे एक बोझ वाली संपत्ति नहीं कहा जा सकता है, इसलिए इसे ट्रस्ट के बकाया को पूरा करने के लिए बेचा नहीं जा सकता है क्योंकि 63 एकड़ के संबंध में एसजीएस कंस्ट्रक्शंस लिमिटेड के साथ ट्रस्ट द्वारा बिक्री का समझौता किया गया है, जिसमें 21 एकड़ बिना ऋण वाली संपत्ति

शामिल है। डी. आर. ए. टी. द्वारा शैक्षिक न्यास के आचरण पर ध्यान दिया गया है, इसने कभी भी संस्थानों को चलाने और 1,000 करोड़ रुपये से अधिक की संपत्ति रखने के बावजूद बकाया का निपटान करने का इरादा नहीं रखा है और एक जानबूझकर चूक करने वाला व्यक्ति है जो भारी धन का भुगतान करने के लिए बाध्य है, इसने एस. जी. एस. कंस्ट्रक्शंस से भी बड़ी राशि ली है और अब अपने दायित्व से पीछे हटना चाहता है। एस. जी. एस. कंस्ट्रक्शंस 1 से 6 तक की संपत्ति खरीदकर हुडको के बकाया का भुगतान करने के लिए तैयार है, जिसके प्रस्ताव पर उच्च न्यायालय द्वारा गुण-दोष के आधार पर विचार किया जाना चाहिए था। एजुकेशनल ट्रस्ट अन्य शैक्षणिक संस्थानों की शृंखला चला रहा है लेकिन भुगतान नहीं कर रहा है और जानबूझकर चूक करने वाला है।

18. हुडको की ओर से यह प्रस्तुत किया गया था कि कार्यवाही एसजीएस कंस्ट्रक्शंस के साथ-साथ एजुकेशनल ट्रस्ट के बीच मिलीजुली है। कोई भी सार्वजनिक धन का भुगतान करने का इरादा नहीं रखता है और हुडको को संपत्ति बेचने की अनुमति दी जानी चाहिए, विशेष रूप से मद संख्या 6 में ताकि बकाया राशि का भुगतान किया जा सके।

19. इससे पहले जब मामला इस अदालत में आया तो इस अदालत ने इलाहाबाद उच्च न्यायालय की लखनऊ पीठ द्वारा पारित आदेश को इस आधार पर खारिज कर दिया था कि दिल्ली में ओ. आर. टी. और गाजियाबाद में स्थित संपत्ति के मामले में रिट आवेदन पर विचार करने का उसका कोई क्षेत्रीय अधिकार क्षेत्र नहीं है, इसलिए इलाहाबाद में मुख्य पीठ याचिका पर विचार कर सकती थी। क्षेत्रीय अधिकारिता के अभाव में उक्त उच्च न्यायालय की लखनऊ पीठ द्वारा इस पर विचार नहीं किया जा सकता था। इस न्यायालय ने धारा 70 के तहत विलय के सवाल का फैसला नहीं किया

और इसे डी. आर. टी. के लिए खुला छोड़ दिया और एस. जी. एस. कंस्ट्रक्शंस द्वारा 21 एकड़ भूमि का सीमांकन करने के प्रयास को भी क्षेत्रीय अधिकार क्षेत्र के आधार पर अलग कर दिया गया और यह कि यह मामला उच्च न्यायालय द्वारा तय नहीं किया जाना था, बल्कि डी. आर. टी. की कार्यवाही में निर्णय लेने की आवश्यकता थी।

20. एजुकेशनल ट्रस्ट विभिन्न संस्थानों और अस्पतालों को चला रहा है लेकिन साथ ही वह हडको को ऋण राशि का भुगतान नहीं कर रहा है जिससे उसने उन्हें स्थापित किया था। डी. आर. ए. टी. ने अपील संख्या 120/2008 और 124/2008 में दिनांक 6 अक्टूबर 2010 के अपने आदेश में न्यास के आचरण को नोट किया है और निम्नलिखित निष्कर्षों को दर्ज किया है:

"74. उपरोक्त तथ्यों और परिस्थितियों से निम्नलिखित बिंदु सामने आते हैं:

(ख) हडको से पहले वे ओ. टी. एस. रुपये में स्थानांतरित करते थे। जबकि हडको 240 करोड़ रुपये का दावा कर रहा था। 250 करोड़ या उससे अधिक। हालाँकि, अदालत को सूचित किया गया कि ओटीएस केवल 75.07 करोड़ के लिए था। पहले का ओटीएस रुपये में चला गया। 80 से 90 करोड़ रुपये का हडको अधिकारियों को कोई फायदा नहीं हुआ था। यह केवल 75.07 करोड़ के प्रस्ताव पर कैसे सहमत हो सकता था। अंतिम दलीलें सुनने के बाद भी, उधारकर्ताओं ने निर्णय की घोषणा नहीं करने के लिए एक और आवेदन दायर किया क्योंकि वे हडको के साथ मामले को निपटाना चाहते थे। मैंने उन्हें 15 दिन और समय दिया। यह पता चला कि उन्होंने फिर से 75.07 करोड़ की राशि का प्रस्ताव रखा था। यह स्पष्ट है कि उधारकर्ता किसी न किसी

बहाने समय के लिए बोली लगाना चाहते हैं। इस संबंध में उन पर दुर्भावनाएँ व्यापक रूप से लिखी गई हैं।

(ई) अधिक से अधिक, यह कहा जा सकता है कि उधारकर्ताओं का रुपये में ओटीएस के लिए आवेदन करने का कोई इरादा नहीं था। 240 करोड़ रु. लेकिन अधिकारियों को गुमराह किया गया। दिमाग की बैठक एक समझौते की अनिवार्य शर्त है-जबरदस्ती, बल, गलत निरूपण, धोखाधड़ी या इस तरह की किसी भी चीज़ का कोई स्थान नहीं है। हालांकि, उधारकर्ताओं की कार्रवाई अदालत की अवमानना की सीमा तय करती है, फिर भी पुरुष कारणों की कमी, उचित और प्रत्यक्ष साक्ष्य की कमी के कारण समस्या के केंद्र को नहीं छू पाती है, अदालत की अवमानना अधिनियम या धारा 340 सी आर पी सी के तहत कार्रवाई शुरू करना सार्थक नहीं होगा।

(च) हालांकि, साथ ही, उधारकर्ताओं के आचरण, गलत निरूपण और विचित्र व्यवहार को दबाया नहीं जा सकता है। डॉ. महालिंगम, जो स्वीकृत अंतर्वेशन और परिवर्तनों के लिए जिम्मेदार और उत्तरदायी हैं, के उधारकर्ताओं के पूर्ववृत्त का अनुमान लगाना बहुत आसान है। क्या श्री नरेश चंद्र और हुडको के दो/तीन अधिकारियों के खिलाफ आरोप किसी भी ठोस और प्रशंसनीय साक्ष्य द्वारा प्रमाणित किए बिना उधारकर्ताओं के बचाव में आ सकते हैं? इन सभी तथ्यों और परिस्थितियों को न्याय के दायरे में रखा जाएगा और उनके पक्ष और विपक्ष का मूल्यांकन कानून के अनुसार किया जाएगा। एक तथ्य स्पष्ट है कि उधारकर्ता किसी भी तरह की सहानुभूति के लायक नहीं हैं।

चूंकि ये सभी नाटक कुछ तारीखों के लिए बनाए गए थे, इसलिए अदालत की अवमानना अधिनियम और धारा 340 सी आर पी सी के तहत कार्रवाई करने के बजाय, मुख्य बिंदु पर आना और तदनुसार कार्रवाई शुरू करना सार्थक होगा।

21. ट्रस्ट द्वारा किए गए दावे से यह स्पष्ट है कि उसके 700 से अधिक कर्मचारी हैं और 3000 छात्र शिक्षा ले रहे हैं, लेकिन यह चौंकाने वाली और आश्चर्यजनक है कि 1995 में हुडको द्वारा ऋण के रूप में ली गई राशि का भुगतान नहीं किया जा रहा है जो वर्तमान में लगभग 480 करोड़ है।

22. यह भी स्पष्ट है कि ऋण राशि को अंतिम रूप देने के संबंध में डी. आर. ए. टी. के आदेश के बावजूद मुकदमे के कई दौर हैं, जिन्हें वसूली के लिए सम्मानित नहीं किया जा रहा है, जो कि हुडको द्वारा भी सरफेसी अधिनियम के तहत कार्यवाही शुरू की गई थी, लेकिन कोई परिणाम नहीं निकला। जैसा कि प्रस्तावित मामले का इतिहास स्पष्ट रूप से इंगित करता है कि पक्षों या कुछ अन्य तीसरे व्यक्तियों द्वारा लंबित और दायर किए गए विभिन्न मुकदमों के कारण बकाया राशि का भुगतान करना लगभग असंभव हो गया है।

23. मद संख्या 6 के संबंध में बार में यह विवादित नहीं है कि मध्यस्थता न्यायाधिकरण ने ट्रस्ट और उसके प्रबंध निदेशक द्वारा दिए गए एक वचन के आधार पर यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश देने के लिए एक आदेश पारित किया था, और उक्त आदेश को खाली नहीं किया गया है और किसी भी पक्ष द्वारा इस पर सवाल नहीं उठाया गया है। भारत के संविधान के अनुच्छेद 142 के तहत शक्ति का प्रयोग करते हुए इसे खाली करने के लिए दलीलों के दौरान इस न्यायालय से मौखिक अनुरोध किया गया है। हालाँकि, चूंकि मध्यस्थता न्यायाधिकरण के अंतरिम आदेश पर हमारे सामने

किसी भी कार्यवाही में सवाल नहीं उठाया गया है, इसलिए इसे चुनौती दिए जाने के अभाव में अंतरिम आदेश को खाली करना उचित नहीं होगा। ऐसा प्रतीत होता है कि एक ओर एजुकेशनल ट्रस्ट यह बताने की कोशिश कर रहा है कि संपत्ति संख्या 6 को पहले उसी समय बेचा जाए जब उसने मध्यस्थता न्यायाधिकरण के समक्ष ऐसा नहीं करने का बीड़ा उठाया है और मध्यस्थता न्यायाधिकरण के आदेश पर सवाल नहीं उठाया है, बल्कि मध्यस्थता न्यायाधिकरण के आदेश पर सहमति व्यक्त की है कि संपत्ति संख्या 6 को नहीं बेचा जाएगा। पार्टियों से उम्मीद की जाती है कि वे गर्म और ठंडी न बहें। आचरण अनुचित और असंगत है और एजुकेशनल ट्रस्ट की ओर से ढिलाई की रणनीति का संकेत है। हालांकि, एक और पहलू यह है कि हुडको मद संख्या 6 में शामिल लगभग 43 एकड़ संपत्ति की सीमा तक मध्यस्थ न्यायाधिकरण के अंतरिम आदेश से बाध्य नहीं है और इसका पहला प्रभार उक्त गिरवी रखी गई संपत्ति पर होगा, इसलिए, इसे शैक्षिक न्यास द्वारा शुरू में उसके साथ गिरवी रखी गई 43 एकड़ भूमि को बेचने की अनुमति है। बदले में प्राप्त की गई शेष 21 एकड़ भूमि पर कोई अधिकार नहीं था और इसके बाद उल्लिखित कारणों से इसे विलय नहीं कहा जा सकता है।

24. हालाँकि, साथ ही यह भी प्रतीत होता है कि साधन होने के बावजूद, कॉलेज और अस्पताल चलाने के बावजूद एजुकेशनल ट्रस्ट हुडको को राशि का भुगतान नहीं कर रहा है और 30 जनवरी 2017 के आदेश के अनुसार हुडको द्वारा एजुकेशनल ट्रस्ट को विलफुल डिफॉल्टर घोषित किया गया है। हुडको के हितों की रक्षा करना आवश्यक है। डी. आर. ए. टी. के आदेश के बाद भी एजुकेशनल ट्रस्ट ने हुडको के लंबे समय से लंबित बकाया का भुगतान नहीं किया है। जैसा कि डी. आर. ए. टी. द्वारा देखा गया है, ट्रस्ट किश्तों में भुगतान करने की सुविधा दिए जाने के बावजूद राशि का भुगतान नहीं कर रहा है। हुडको से अनंत काल तक प्रतीक्षा करने की अपेक्षा करना उचित नहीं होगा। अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा पारित आदेश को ध्यान में रखते हुए, हुडको के लिए यह

खुला रहेगा कि वह वस्तु संख्या 6 में शामिल प्रारंभिक रूप से गिरवी रखी गई 43 एकड़ भूमि और अन्य गिरवी रखी गई संपत्तियों संख्या 1 से 5 को बेच सके और जिन्हें शैक्षिक न्यास द्वारा हुडको को गिरवी रखा गया था। हालाँकि मेडिकल कॉलेज, डेंटल कॉलेज और अस्पताल चल रहे हैं और एजुकेशनल ट्रस्ट स्पष्ट रूप से उनसे कमाई कर रहा है, इसलिए यह दावा नहीं किया जा सकता है कि गिरवी रखी गई संपत्ति को बेचा नहीं जा सकता है। हालांकि बिक्री से पहले हम हुडको को भुगतान करने के लिए एजुकेशनल ट्रस्ट को एक और अवसर देना उचित समझते हैं। हम हुडको के साथ-साथ न्यास को एक महीने की अवधि के भीतर राशि का निपटान करने का प्रयास करने का निर्देश देना उचित समझते हैं और दोनों पक्षों के बीच तय की जा सकने वाली राशि का भुगतान पारस्परिक रूप से सहमत अवधि के भीतर किया जा सकता है। यदि हुडको और एजुकेशनल ट्रस्ट के बीच कोई समझौता नहीं होता है और यदि एजुकेशनल ट्रस्ट हुडको को स्वीकार्य उचित प्रस्ताव के साथ आगे आने में विफल रहता है और जून, 2017 के महीने से भुगतान शुरू करने में विफल रहता है, जैसा कि पक्षों के बीच सहमति हो सकती है, तो हुडको के लिए नियमों के तहत उपलब्ध तंत्र का उपयोग करके कानून के अनुसार राशि प्राप्त करने के लिए खुला होगा।

25. बालकृष्णन बनाम मलैयांडी कोनार (2006) 3 एस. सी. सी. 49 में निर्णय के बल पर प्रस्तुत किया गया था कि संपत्ति का केवल वह हिस्सा बेचा जाना चाहिए जो डिक्री को संतुष्ट करने के लिए आवश्यक हो सकता है। उपरोक्त प्रस्ताव के साथ कोई विवाद नहीं है और वसूली अधिकारी संपत्ति के केवल उस हिस्से को बेचने का ध्यान रखेंगे जो प्राप्त की जाने वाली राशि को पूरा करने के लिए पर्याप्त है। पूरी बंधक संपत्ति की बिक्री आवश्यक नहीं है।

26. जब मामले की अंत में सुनवाई हुई और इस न्यायालय द्वारा आदेशों के लिए सुरक्षित रखा गया, तो इस न्यायालय में ठीक-ठीक विभिन्न दलीलें उठाई गईं और वसूली अधिकारी के समक्ष भी बहस की गई। स्वामित्व के लिए आवश्यक था कि वसूली अधिकारी को इस न्यायालय के फैसले की प्रतीक्षा करनी चाहिए थी। हम डी. आर. टी. को निर्देश देते हैं कि उक्त वसूली अधिकारी को कार्यवाही से और न जोड़ा जाए। इस अदालत ने 31 मार्च 2017 को मामले की सुनवाई की और इसे सुरक्षित रख लिया। बाद में वसूली अधिकारी के समक्ष मामले पर तर्क दिया गया है और 24 अप्रैल 2017 का आदेश इस आशय से पारित किया गया है कि वस्तु संख्या 6 संपत्ति गिरवी भूमि है और यह अभिनिर्धारित किया गया है कि विरोध करने वाले को बेचने के समझौते के गुण से कोई ब्याज अर्जित नहीं हुआ है जो शैक्षिक न्यास द्वारा किया गया है। वसूली अधिकारी द्वारा यह भी अभिनिर्धारित किया गया है कि 21 एकड़ भूमि जो शैक्षिक न्यास द्वारा आवास परिषद के बदले में प्राप्त की गई थी, उसे टी. पी. अधिनियम की धारा 70 के दायरे में भूमि के विलय के रूप में माना जाना चाहिए और स्वामित्व विलेखों की जमा राशि भी है। इस प्रकार बदले में प्राप्त भूमि को गिरवी भूमि माना जाना चाहिए

27. गिरवी रखी गई संपत्ति के संबंध में इसमें कोई संदेह नहीं है कि कानून यह है कि पहला शुल्क गिरवी रखने वाले हुडको का होगा। इस मामले में, 1 से 5 तक की संपत्तियां और मद संख्या 6 की संपत्ति में से लगभग 43 एकड़ जमीन हुडको के साथ गिरवी रखी गई है। पूरी संपत्ति संख्या 6 में लगभग 63.50 एकड़ शामिल थी, जिसमें से 21 एकड़ का आदान-प्रदान एजुकेशनल ट्रस्ट द्वारा आवास परिषद के साथ किया गया था, क्या यह विवाद में है। सवाल यह है कि क्या यह संपत्ति के विलय का मामला है। टी. पी. अधिनियम की धारा 70 यहाँ नीचे निकाली गई है:

"70. बंधक की तारीख के बाद, बंधक की गई संपत्ति में कोई भी प्रवेश किया जाता है, बंधक लेने वाला, इसके विपरीत अनुबंध के अभाव में, प्रतिभूति के उद्देश्यों के लिए, इस तरह के प्रवेश का हकदार होगा।"

28. धारा 70 बंधक संपत्ति पर कब्जा करने के बंधकधारक के अधिकार को संदर्भित करती है। धारा 63 "बंधक संपत्ति में परिग्रहण" अभिव्यक्ति से संबंधित है जहां बंधककर्ता के कब्जे में बंधक संपत्ति को, बंधक के जारी रहने के दौरान, कोई परिग्रहण प्राप्त हुआ है, बंधककर्ता, मोचन पर, इसके विपरीत अनुबंध के अभाव में, बंधककर्ता के खिलाफ इस तरह के परिग्रहण का हकदार होगा। प्राकृतिक परिग्रहण हो सकते हैं जो बंधक संपत्ति में शामिल किए जाते हैं, बंधकधारक की प्रतिभूति के हिस्से से, और मोचन पर बंधककर्ता को वापस कर दिए जाते हैं।

29. परिग्रहण का सिद्धांत उन मामलों तक सीमित है जहां सुरक्षा मौजूद है और पूरी तरह से नष्ट नहीं हुई है और बंधक को परिग्रहण कहा जाता है। तत्काल मामले में जो संपत्ति बंधक के तहत 21 एकड़ है, उसे एजुकेशनल ट्रस्ट द्वारा बाधाओं से मुक्त होकर आवास परिषद को हस्तांतरित नहीं किया जा सकता था। चूंकि संपत्ति बोझिल थी, हुडको का प्रभार मौजूदा संपत्ति पर बना रहेगा जो वास्तव में बंधक विलेख के तहत थी। इस प्रकार आवास परिषद द्वारा शैक्षिक न्यास से ली गई संपत्ति को असंबंधित नहीं कहा जा सकता था और यह बंधक के अधीन था और शैक्षिक न्यास के लिए इसे आवास परिषद को असंबंधित संपत्ति के रूप में देने की कानूनी रूप से अनुमति नहीं थी। इसके बाद प्रतिभूति को अक्षुण्ण रखते हुए, एक नया अधिकार प्राप्त होता है जो

30. ब्लैक लॉ डिक्शनरी संपत्ति के संबंध में "परिग्रहण" अभिव्यक्ति को इस प्रकार परिभाषित करती है:

"4. किसी कच्चे माल पर श्रम देकर उसे दूसरी चीज़ में बदलने के लिए व्यक्तिगत संपत्ति के लिए स्वामित्व का अधिग्रहण <अपनी भूमि से उत्पादित लकड़ी के लिए मालिक का परिग्रहण>-जिसे (रोमन कानून में) एक्सेसिओ भी कहा जाता है। एडीयूएनसीएशन (2) देखें। [मामले: परिग्रहण 1.]

"एक्सेसिओ एक ही लेख में अलग-अलग व्यक्तियों से संबंधित दो संपत्तियों का संयोजन है: जैसे कि जब ए के कपड़े का उपयोग बी के कोट को पैच करने के लिए किया जाता है, या किराए पर लेने वाले वाहन में नए सहायक उपकरण लगे होते हैं। आर. एफ. वी. ह्यूस्टन, सैल्मंड ऑन द लॉ ऑफ टॉटर्स 113 (17 वां संस्करण। 1917)।

5. प्राकृतिक रूप से या श्रम द्वारा संपत्ति (विशेष रूप से भूमि) में जो कुछ भी जोड़ा जाता है, उसके लिए संपत्ति के मालिक का अधिकार, जिसमें बाढ़ द्वारा छोड़ी गई भूमि और दूसरों द्वारा किए गए सुधार शामिल हैं <नया डाला गया कंक्रीट ड्राइववे परिग्रहण द्वारा घर के मालिक की संपत्ति बन गया> लुइसियाना कानून में, परिग्रहण मालिक का अधिकार है जो कुछ भी प्राकृतिक या कृत्रिम रूप से किसी चीज़ द्वारा उत्पादित या उसके साथ संयुक्त किया जाता है। ला। सिविल. कोड आर्ट्स। 483, 490, 507। सी. एफ. संलग्नक।

6. मौजूदा व्यक्तिगत संपत्ति में सुधार, जैसे कि गोल्फ क्लबों पर नए शाफ्ट

"दर्ज मामलों को देखते हुए प्रवेश की समस्या कभी-कभी उत्पन्न होती है, लेकिन कठिनाई का एक स्पष्ट उदाहरण उत्पन्न होता है जहां एक

मोटर वाहन को एक सुरक्षित पक्ष द्वारा वित्तपोषित किया जा रहा है और आवश्यकता के कब्जे में ऋणी वाहन के लिए एक नया इंजन या नए टायर प्राप्त करता है। यदि इंजन या टायर के विक्रेता ने माल की स्थापना के समय सुरक्षा ब्याज सुरक्षित रखा था, तो विक्रेता को वाहन के सुरक्षित पक्ष पर हावी होना चाहिए, जिसमें परिग्रहण को हटाने का अधिकार होना चाहिए। इसके विपरीत, यदि बिक्री खुले ऋण पर थी और कोई प्रतिभूति ब्याज आरक्षित नहीं था, या यदि विक्रेता ने माल की स्थापना के बाद प्रतिभूति ब्याज प्राप्त कर लिया था, तो वाहन के वित्तपोषक को प्रबल होना चाहिए। रे डी. हैसन, हैंडबुक ऑन सिवियोरड ट्रांजेक्शंस अंडर द यूनिफॉर्म कमर्शियल कोड § 4-22,93 पर (दूसरा संस्करण। 1979)।

7. अन्य वस्तुओं के साथ वस्तुओं का भौतिक रूप से एकीकरण इस तरह से किया जाता है कि मूल वस्तुओं की पहचान न खो जाए।
यू. सी. सी. धारा 9-102 (ए) (1)

31. उपरोक्त परिभाषा से यह स्पष्ट है कि यह व्यक्तिगत संपत्ति के स्वामित्व के अधिग्रहण का मामला नहीं है। यह आवश्यक है कि एक ही वस्तु में बनाए गए संयोजन में, मौजूदा संपत्ति का नुकसान न हो। तत्काल मामले के तथ्यों में यह नहीं कहा जा सकता है कि ऐसा है। इसके अलावा जैसा कि ऊपर उल्लिखित बिंदु (7) में निर्दिष्ट किया गया है, उस परिग्रहण का अर्थ है वस्तुओं का अन्य वस्तुओं के साथ इस तरह से भौतिक रूप से एकीकरण करना कि मूल वस्तुओं की पहचान समाप्त न हो जाए। तत्काल मामले में मूल बंधक संपत्ति की पहचान खो जाती है और 21 एकड़ भूमि अब उपलब्ध नहीं है। अतः यह एकजुट होने का मामला नहीं है।

32. पी. रामनाथ अय्यर द्वारा लिखित द लॉ लेक्सिकन में, द्वितीय संस्करण।

1997 में, "परिग्रहण" को इस प्रकार परिभाषित किया गया है:

"विलय प्राकृतिक विकास या मानव श्रम के उपयोग द्वारा मौजूदा संपत्ति के अतिरिक्त के रूप में संपत्ति प्राप्त करने का एक तरीका है। अपने व्यापक अर्थों में इसे उस साधन के रूप में परिभाषित किया जा सकता है जिसके द्वारा वृद्धि और किसी की चल या अचल संपत्ति का अधिकार प्राप्त किया जाता है, चाहे वह प्राकृतिक या कृत्रिम साधनों से हो (जैसे) किसी प्रांत का किसी साम्राज्य में विलय। सीमित अर्थों में, जिसमें यह आम तौर पर कानून में उपयोग किया जाता है, यह किसी की चल संपत्ति में वृद्धि के लिए स्वामित्व के अधिग्रहण पर लागू होता है, जो कृत्रिम माध्यमों से लाया जाता है, जैसे कि श्रम या समान प्रकार की वस्तुओं या चीजों के मिश्रण के अलावा अन्य सामग्री का जोड़। (एंडरसन एल. डिक्ट। ; ब्ल. कॉम. 404; ब्लैक लॉ डिक्शनरी; बरिल, 2 केंट कॉम। 360, आदि)

रोमन कानून में परिग्रहण प्रत्येक सहायक चीज़ को दिया गया सामान्य नाम है, जिसे बाहर से एक प्रमुख चीज़ में जोड़ा गया है और इसके साथ जोड़ा गया है, चाहे वह प्रकृति की शक्तियों से हो या मनुष्य की इच्छा से, ताकि इस संबंध के आधार पर इसे चीज़ का हिस्सा माना जाए: शिव मूर्तिपूजक प्रसाद बनाम भगवती दुबे, ए. आई. आर. 1949 पैट। 99.

1. एक अतिरिक्त के रूप में आता है; संपत्ति प्राप्त करने का तरीका जिसके द्वारा एक शारीरिक पदार्थ (भूमि या पशु के रूप में) का

मालिक वृद्धि, वृद्धि या श्रम द्वारा जोड़ का मालिक बन जाता है; इस तरह से अर्जित कोई भी संपत्ति (धारा 63, टीपी अधिनियम); 2. सिंहासन पर आना [धारा 57 (5), भारतीय साक्ष्य अधिनियम]; 3. एक कार्यालय में आना [धारा 57 (7), भारतीय साक्ष्य अधिनियम]; 4. कुछ जोड़ा गया; 5. सहमति (कला। 57, जिनेवा कन्वेंशन एक्ट]"

मौजूदा संपत्ति को जोड़ने पर जोर दिया जा रहा है। फिर प्राकृतिक या कृत्रिम तरीकों से जोड़ा जा सकता है। बदले में प्राप्त संपत्ति को शेष बंधक भूमि के लिए सहायक वस्तु नहीं कहा जा सकता था, जिसका आवास परिषद के साथ आदान-प्रदान नहीं किया गया था।

33. इंग्लैंड के कानूनों के विश्वकोश के संदर्भ में उपरोक्त लॉ लेक्सिकन में भी संपत्ति में प्रवेश को परिभाषित किया गया है। उसी को यहाँ नीचे निकाला गया है:

"संपत्ति का अधिग्रहण, जलोढ़ का कानून संपत्ति के परिग्रहण के संबंध में सामान्य कानून की एक शाखा है: परिग्रहण का कानून निम्नानुसार कहा जा सकता है। जहां कोई भौतिक पदार्थ, जिस पर संपत्ति के अधिकारों का प्रयोग किया जाता है, प्राकृतिक तरीके से, जैसे कि फलों के विकास या जानवरों की गर्भावस्था, या कृत्रिम तरीके से; जैसे कि भूमि पर घरों के निर्माण से, नदी या झील का कम होना, ऐसा जोड़, वृद्धि या सुधार मुख्य रूप से मूल पदार्थ के मालिक को प्राप्त होता है। (एनसाइक इंग्लैंड के कानून)।"

34. ऑक्सफोर्ड शब्दकोश में "परिग्रहण" को परिभाषित किया गया है और प्रासंगिक भाग इस प्रकार निकाला गया है:

"परिग्रहण x x x

2. पुस्तकों, चित्रों या कलाकृतियों के मौजूदा संग्रह में एक नई वस्तु जोड़ी जाती है। किसी चीज़ की मौजूदा मात्रा में जोड़ी गई राशि; सोने का पर्याप्त उपयोग। क्रिया [ओबीजे के साथ।] (यू. एस. यू.) किसी पुस्तकालय, संग्रहालय या अन्य संग्रह में (एक नई वस्तु) के जोड़ को दर्ज करें।

- मूल 16 वीं शताब्दी के अंत में। (सामान्य अर्थ में 'कुछ जोड़ा गया'): लैटिन परिग्रहण (एन-) से, क्रिया एक्सेडेर 'अप्रोच, कम दूर' से (एसीसीईडीई देखें) मौजूदा संपत्ति, गुणवत्ता या स्वामित्व को जोड़ने पर जोर दिया जाता है।

35. एलिजाबेथ वेबस्टर और अन्य में प्रिवी काउंसिल। हर्बर्ट पावर, जॉर्ज हेनरी डेवनपोर्ट और रॉबर्ट बर्क 1867-69 वॉल्यूम 2 आई. एल. आर. 69 ने टी. पी. अधिनियम की धारा 70 के प्रावधानों को आकर्षित करने के लिए मूल विषय-वस्तु के परिग्रहण के संस्करण और 'वृद्धि' शब्द के अर्थ पर विचार किया था। न्यायालय ने इस प्रकार निर्धारित किया है:

"पहला सवाल जो उनके प्रभुओं के विचार के लिए खुद को सुझाव देता है वह है:-वादी के मूल बंधक में क्या शामिल था? बार में यह स्वीकार किया गया था कि इस सवाल का जवाब दिया जाना चाहिए कि क्या बंधक में दौड़ पर लाई गई कोई भेड़ शामिल है जो उन लोगों का मुद्दा नहीं था जो बंधक की तारीख पर रून पर थे, अगर उस साधन के केवल शब्दों के संदर्भ में विचार किया जाए, तो यह उस निर्माण पर निर्भर करेगा जो उनके प्रभुओं ने "वृद्धि" शब्द पर रखा था। उनके प्रभुत्व, विलेख को देखते हुए, और यह देखते हुए कि "वृद्धि" को हमेशा झुंड की वृद्धि के रूप में नहीं, बल्कि उन भेड़ों की वृद्धि के रूप में कहा जाता है, जो मूल रूप से बंधक का विषय थे, स्पष्ट रूप से राय है कि इसका अर्थ प्राकृतिक वृद्धि, या उन मूल भेड़ों की संतान के रूप में लिया जाना चाहिए।

36. विलय के प्रश्न पर विभिन्न उच्च न्यायालयों द्वारा विचार किया गया है। कृष्ण गोपाल बनाम मिलर (1902) आई. एल. आर. 29 कैल. 803, मैकलियोड बनाम किसान (1906) आई. एल. आर. 30 बॉम 250; और आत्मकुर बनाम चेट्टी बनाम थिमपुरसुंदर ए. आई. आर. 1965 मैड 185, यह निर्धारित किया गया है कि यदि गिरवी रखने वाला गिरवी रखी गई संपत्ति पर निर्माण करता है, तो इमारत गिरवी रखने वाले की सुरक्षा का हिस्सा है। जैसा कि सैला बाला बनाम स्वर्ना मोयी ए. आई. आर. 1939 कैल में निर्धारित किया गया है, जलोढ या डिल्लुवियन द्वारा बनाई गई भूमि के संबंध में भी यही सच है। यहां तक कि कुछ परिस्थितियों में किसी इमारत के कंक्रीट के फर्श पर बोल्ट और नट द्वारा लगाई गई मशीनरी भी एक ऐसा परिग्रहण हो सकता है जिसका बंधककर्ता हकदार है, जैसा कि पीएमपीएम. चेट्टियार फर्म बनाम सीमेंस लिमिटेड (1933) आईएलआर 11 रंग 322 में निर्धारित किया गया है।

37. बलजीत सिंह बनाम जे. आई. कनिंगटन ए. आई. आर. 1984 ऑल 209 में, जहां केवल इमारत को गिरवी रखा गया था और साइट को नहीं, यह माना गया था कि साइट को गिरवी रखी गई संपत्ति का "विलय" नहीं माना जा सकता है। नन्नू मल बनाम राम चंद्र और अन्य ए. आई. आर. 1931 ए. एल. एल. 277 इस तथ्य की पृष्ठभूमि में कि नीलामी खरीदारों ने एक पूर्व बंधक बिक्री पर, एक शेड को हटा दिया, और गिरवी रखी गई भूमि पर एक छोटा सा घर बनाया। एक कनिष्ठ बंधक जिसे बंधक को लागू करने के लिए मुकदमा दायर करने वाला पक्षकार नहीं बनाया गया था, अदालत ने निर्धारित किया कि बंधक लेने वाला संपत्ति को गिरवी रखने के लिए घर को बेचने का हकदार था। यह मौजूदा संपत्ति में सुधार का भी मामला था।

38. संपदा का विस्तार भी एक विलय है। यह खंड भौतिक वृद्धि या परिवर्धन तक सीमित नहीं है। ब्याज में वृद्धि होने की स्थिति में, यह धारा 70 के दायरे में भी

आती है जैसा कि सिद्धेश्वर प्रसाद बनाम राम सरूप ए. आई. आर. 1963 पट में माना गया है। 412. यदि बंधककर्ता के पास केवल पट्टाधारक अधिकार थे और उसने बंधक के निर्वाह के दौरान फ्रीहोल्ड अधिकार प्राप्त कर लिए थे, तो इसे संपत्ति में प्रवेश के रूप में माना जाना चाहिए। मौजूदा संपत्ति के संबंध में अधिभोग अधिकारों या ऐसे कुछ अन्य अधिकारों को जोड़ना भी गिरवी रखी गई संपत्ति का परिग्रहण होना चाहिए। यदि बंधककर्ता बंधक की तारीख पर मौजूद पूर्व देनदारी का निर्वहन करता है, तो संपत्ति के मूल्य में वृद्धि बंधकधारक के लाभ के लिए है। गिरवीदार द्वारा आसपास की बंजर भूमि की निकासी धारा 70 के ई अर्थ के भीतर एक परिग्रहण नहीं है जैसा कि ताई गी बनाम मोंग यान 146 आईसी 674 में देखा गया है।

इस प्रकार हमारी राय में एजुकेशनल ट्रस्ट द्वारा बदले में प्राप्त 21 एकड़ संपत्ति को टी. पी. अधिनियम की धारा 70 के दायरे में विलय नहीं कहा जा सकता है।

39. तत्काल मामले में शैक्षिक न्यास द्वारा वर्ष 2007 में आवास परिषद के साथ संपत्ति का आदान-प्रदान किया गया था। हुडको के बकाया का भुगतान करने के लिए 26 अगस्त 2010 को एस. जी. एस. कंस्ट्रक्शंस के साथ एक करोड़ रुपये की राशि का समझौता किया गया था और एजुकेशनल ट्रस्ट को भी 9 करोड़ रुपये से अधिक की राशि का भुगतान किया गया था जिसे हुडको के पास जमा किया गया था। बाद में एजुकेशनल ट्रस्ट द्वारा हुडको के साथ 27 जुलाई 2011 को स्वामित्व विलेख जमा किया गया था, लेकिन इससे पहले उपरोक्त 21 एकड़ भूमि के लिए बिक्री का समझौता किया गया था, जो बिना किसी ऋण के थी। इस प्रकार उस समय जब समझौता किया गया था, संपत्ति बिना किसी रोक-टोक के थी और हुडको के साथ बंधक के तहत नहीं थी। इस प्रकार 21 एकड़ के संबंध में समझौते को डी. आर. टी. के अंतरिम आदेश द्वारा बाधित नहीं किया गया था। इस प्रकार एस. जी. एस. कंस्ट्रक्शंस ने 9 करोड़ रुपये का

भारी भुगतान करके उक्त बिना ऋण वाली संपत्ति पर अधिकार हासिल कर लिया था। इस प्रकार हुडको के पास 21 एकड़ भूमि को बेचने का पहला अधिकार नहीं होगा, जो कि बेचने के लिए समझौते का विषय था। हुडको के पास अन्य बंधक संपत्तियों के लिए पहली बार में बकाया राशि का भुगतान करने का अधिकार होगा।

40. तत्काल मामले में यह स्पष्ट है कि एजुकेशनल ट्रस्ट एक जानबूझकर चूक करने वाला है और उसने हुडको से उधार लिए गए धन से संपत्ति, कॉलेज, अस्पताल बनाए हैं। हुडको को पैसे वापस करना एजुकेशनल ट्रस्ट का बाध्यकारी कर्तव्य था। इस प्रकार कोई न्यायसंगत सिद्धांत उनके बचाव में नहीं आता है क्योंकि पिछले 22 वर्षों से संस्थानों को चलाने के बावजूद उन्होंने राशि का भुगतान नहीं किया है। एक बार जब वे हुडको द्वारा दिए गए धन की मदद से अपने कॉलेज, अस्पताल आदि चलाना चाहते हैं, तो जाहिर है कि उन्हें ईमानदारी से संस्थानों से प्राप्त होने वाले लाभ का लाभ उठाना चाहिए, लेकिन यह एक सामान्य परिदृश्य बन गया है कि जो व्यक्ति भारी ऋण की मदद से पैसा कमाते हैं, वे उन संस्थानों को चलाने के बावजूद जो उन्हें दिए गए धन से स्थापित किए गए हैं, वे बकाया का भुगतान नहीं कर रहे हैं। नतीजतन, उन्हें इस तरह के बेईमान तरीके से संस्थानों को चलाने का कोई अधिकार नहीं होगा। बैंकों में गैर-निष्पादित परिसंपत्तियों में वृद्धि इस तरह के अस्पष्ट सौदों की एक शाखा है। यह चौंकाने वाली बात है कि लाभ कमाने के साधन होने के बावजूद, वे भुगतान करने में रुचि नहीं रखते हैं। समय आ गया है कि उनसे सख्ती से निपटा जाए और सख्ती से निपटा जाए ताकि वे सार्वजनिक बकाया का भुगतान कर सकें। हम उम्मीद करते हैं कि एजुकेशनल ट्रस्ट उस राशि का भुगतान करेगा जो अब तक लगभग 480 करोड़ तक बढ़ गई है और भुगतान करेगा अन्यथा उन्हें परिणाम भुगताने होंगे। इतना ही नहीं, उन्होंने हुडको से पैसा लिया है, बल्कि अन्य अधिकारियों यानी एस. जी. एस. कंस्ट्रक्शंस से भी पैसा लिया है, लेकिन कई संस्थानों को चलाने के बावजूद भुगतान

करने में कोई दिलचस्पी नहीं है। बैंक खातों के संबंध में भी पहले आदेश पारित किए गए थे, लेकिन हमें निराशा है कि उन आदेशों का क्या हुआ, इस बारे में हमें जानकारी नहीं दी गई है। जो भी हो सकता है। यह स्पष्ट किया जाता है कि यदि शैक्षिक न्यास संस्थानों को चलाना चाहता है, तो वे भुगतान करने के लिए बाध्य हैं और क्योंकि वे भुगतान करने के लिए उत्तरदायी हैं, उन्हें सभी राशि का भुगतान निष्पक्षता में करना चाहिए जो उन्होंने बिना किसी यदि और लेकिन के उधार ली है। उनसे यही उम्मीद की जाती है। अन्यथा अदालतों को कदम उठाना होगा और बकाये का भुगतान नहीं होने और बकाये की वसूली में किसी न किसी तरह से अड़चनें पैदा होने की स्थिति में कार्रवाई करनी होगी। यह न केवल चौंकाने वाला है, बल्कि यह भी चौंकाने वाला है कि एक विशाल संस्थान जो लगभग 700 कर्मियों की श्रमशक्ति के साथ लगभग 3000 छात्रों को शिक्षा प्रदान कर रहा है, उसे ऋण राशि का भुगतान करने में कठिनाई हो रही है और वह अपनी जिम्मेदारी से बचने के लिए बहाने बना रहा है।

41. इसे सूरज लैम्प एंड जंडुसरीज प्राइवेट लिमिटेड में निर्णय के बल पर भी प्रस्तुत किया गया था। लिमिटेड बनाम हरियाणा राज्य और अन्य: (2012) 1 एस. सी. सी. 656, रहेजा यूनिवर्सल लिमिटेड बनाम एन. आर. सी. लिमिटेड और अन्य (2012) 4 एस. सी. सी. 148 और एम. एल. अग्रवाल बनाम ओरिएंटल बैंक ऑफ कॉमर्स और अन्य। 128 (2006) दिल्ली लॉ टाइम्स 407 (डी. बी.) कि समझौता पंजीकृत नहीं था क्योंकि उत्तर प्रदेश राज्य में प्रचलित टी. पी. अधिनियम की धारा 54 के प्रावधानों के अनुसार कोई अधिकार अर्जित नहीं हो सकता था। हालाँकि हम उक्त मुद्दे पर अंत में टिप्पणी करने से बचते हैं। हालाँकि, तथ्य यह है कि समझौते का पंजीकरण बाद में किया गया है और 4 करोड़ रुपये से अधिक के स्टाम्प शुल्क का भुगतान किया गया है। उचित कार्यवाही/मध्यस्थता न्यायाधिकरण में इसके प्रभाव पर विचार किया जाना चाहिए।

42. इस प्रकार हम निम्नानुसार निर्देश देते हैं:

(1) उस शैक्षिक न्यास को एक महीने के भीतर हुडको के साथ पुनर्भुगतान की योजना का निपटान करने और जून, 2017 के महीने से बकाया राशि का भुगतान शुरू करने का निर्देश दिया गया है।

(2) उपरोक्त निर्देश के अनुसार शिक्षा न्यास की विफलता पर या चूक के मामले में हुडको के लिए कानूनी रूप से अनुमत तरीके से अपने बकाया का भुगतान करने के लिए लगभग 43 एकड़ भूमि को बेचने का अधिकार होगा जो उसके साथ गिरवी रखी गई थी।

(3) यदि लगभग 43 एकड़ भूमि की बिक्री से प्राप्त आय हुडको के बकाया को पूरा करने के लिए पर्याप्त नहीं है, तो यह संपत्ति संख्या 1 से 5 या उसके हिस्से को बेचने के लिए खुला होगा जो बकाया की वसूली के लिए आवश्यक हो सकता है।

(4) हालांकि, आवास परिषद से बदले में प्राप्त 21 एकड़ संपत्ति को बेचा नहीं जा सकता है। यह केवल उस परिस्थिति में है जब मध्यस्थ उक्त संपत्ति के 21 एकड़ की खरीद के लिए एस. जी. एस. कंस्ट्रक्शंस के दावे को अस्वीकार कर देता है, अन्यथा नहीं बेचा जा सकता है। वह भी अगर हुडको का बकाया वस्तु संख्या 6 में से लगभग 43 एकड़ भूमि की बिक्री के बाद बकाया रहता है जो शुरू में गिरवी रखी गई है और संपत्ति वस्तु संख्या 1 से 5 जो गिरवी रखी गई है। मध्यस्थ को भी मामले में तेजी लाने दें और दो महीने के भीतर यथासंभव कार्यवाही का फैसला करने दें।

43. उच्च न्यायालय के आदेश में उपरोक्त निर्देशों और संशोधन के साथ, अपीलों का निपटान बिना किसी लागत के किया जाता है।

अपील का निस्तारण किया गया।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल "सुवास" के जरिये अनुवादक सपना राजपुरोहित की सहायता से 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 व्यवहारिक एवं आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।