[2018] 11 एस.सी.आर. 504

प्रवेश कुमार ओझा

बनाम

उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य।

(सिविल अपील संख्या 9836/2014)

सितम्बर 13, 2018

[मदन बी.लोकुर, एस. अब्दुल नजीर और दीपक गुप्ता, न्यायमूर्तिगण]

नीलामी*:* नीलामी बिक्री – अधिकारों की छूट – तथ्यों पर, निजी उत्तरदाताओं से संबंधित भूमि की नीलामी की पुष्टि – इस पर कोई आपत्ति नहीं होने के बावजूद उच्च न्यायालय द्वारा रद्द कर दिया गया – का औचित्य – अभिनिर्धारित किया गया*:* उचित नहीं – निजी उत्तरदाताओं ने अपने आचरण के माध्यम से, नीलामी बिक्री पर आपत्ति दर्ज करने और आवेदन करने में विफल रहने और नीलामी बिक्री से प्राप्त अतिरिक्त राशि को स्वीकार करने पर, नीलामी बिक्री के संबंध में उनके अधिकारों को माफ कर दिया गया और नीलामी बिक्री में शामिल कर लिया गया – उन्हें अपने आचरण के कारण चुनौती देने से रोका जाता है। किसी भी तरीके से नीलामी बिक्री सभी निजी उत्तरदाताओं का आचरण स्पष्ट है – नीलामी बिक्री की वैधता की उनकी स्वीकृति का संकेत है और उन्हें नीलामी बिक्री पर कोई आपत्ति नहीं थी – उच्च न्यायालय ने रिकॉर्ड पर बुनियादी और प्राथमिक तथ्य की अनदेखी करके गलती की – इसने निजी उत्तरदाताओं से संबंधित भूमि की नीलामी को रद्द करने में गलती की और इस तरह अपीलकर्ताओं, नीलामी बिक्री के उच्चतम बोली लगाने वाले के अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव डाला – उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश को रद्द कर दिया गया है।

वामन श्रीनिवास किनी बनाम रतिलाल भगवानदास और कंपनी [1959] 2 पूरक। एससीआर 217; ग्रेटर बॉम्बे नगर निगम बनाम डॉ हकीमवाड़ी टेनेंट्स एसोसिएशन (1988) सप्ल। एससीसी 55 [1988] 2 एससीआर 21; पी. दासा मुनि रेड्डी बनाम पी. अप्पा राव (1974) 2 एससीसी 725 – संदर्भित।

केस कानून संदर्भ:–

[1959] 2 पूरक। एससीआर 217 का पैरा 21 संदर्भित।

[1988] 2 एससीआर 21 का पैरा 22 संदर्भित।

(1974) 2 एससीसी 725 का पैरा 23 संदर्भित।

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 9836/2014

2005 की सिविल विविध रिट याचिका संख्या 76863 में उच्च न्यायालय, इलाहाबाद के निर्णय एवं आदेश दिनांक 23.03.2006 से उत्पन्न।

साथ में,

2014 की सिविल अपील संख्या 9838 और 9837 और 2018 की सिविल अपील संख्या 9524।

अजय कुमार मिश्रा, एएजी, वी. शेखर, गुरु कृष्ण कुमार, वरिष्ठ वकील, ए. सुब्बा राव, अन्नम डी.एन. राव, राजेश शर्मा, सुदीप्तो सरकार, अन्नम वेंकटेश, राहुल मिश्रा, भरत सिंह, उमेश प्रसाद, अमित पवन, अभिजात पी. मेध, एस.एस. कुशरोस्था, सुश्री शशि किरण, सतीश चंद्र, अर्जुन सैन, मनोज जैन, सरीम नावेद, सुश्री अनिता शेनॉय, सुश्री शाक्षी कक्कड़, सुश्री स्वरूपमा चतुर्वेदी, अमित शर्मा, एम. पी. शोरावाला, टी. महिपाल, उपस्थित पक्षों के लिए अधिवक्तागण।

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया।

मदन बी. लोकुर, जे. 1. 2007 की एस.एल.पी.(सी) संख्या 21229 में अनुमति दी गई ।

2. इन अपीलों में विचार के लिए एक संकीर्ण प्रश्न उठता है, अर्थात्, क्या इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने इस पर कोई आपत्ति नहीं होने के बावजूद एक पक्की नीलामी बिक्री को रद्द करने में सही था। हमारी राय में, उच्च न्यायालय ने निजी उत्तरदाताओं (आलोक मित्रा, अशोक मित्रा, दीपक मित्रा, मनमोहन मित्रा और मधुरिमा घोष) की भूमि की नीलामी को रद्द करने में गलती की और इस तरह अपीलकर्ताओं के अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव डाला।

3. निजी उत्तरदाताओं के पास मित्रा प्रकाशन लिमिटेड और माया प्रेस लिमिटेड के नाम और शैली के तहत व्यवसाय थे। ऐसा प्रतीत होता है कि व्यवसाय सफल नहीं थे और वे काम करने वालों को भुगतान करने या यहां तक कि समापन मुआवजे का भुगतान करने में असमर्थ होने के कारण कर्ज में डूब गए।

4. इसके कारण श्रमिकों को श्रम न्यायालय का दरवाजा खटखटाना पड़ा, जिसने उनके पक्ष में फैसला सुनाया, जिसके परिणामस्वरूप निजी उत्तरदाताओं को लगभग रु 56 लाख की भारी राशि चुकानी पड़ी। अवैतनिक बकाया के लिए चूंकि प्रशस्ति पत्र और वसूली प्रमाण पत्र के बावजूद राशि का भुगतान नहीं किया गया था, इसलिए प्लॉट नंबर 4–ए/4(1ए/ए) हाशिमपुर रोड, इलाहाबाद में निजी उत्तरदाताओं की 1877.88 वर्ग गज की संपत्ति/खाली भूमि कुर्क कर ली गई।

5. इसके बाद, संपत्ति/खाली भूमि की नीलामी की गई जो 17 नवंबर, 2004 को हुई। अपीलकर्ताओं में से एक प्रवेश कुमार सचदेवा (संक्षेप में सचदेवा) 70 लाख रुपये की बोली देकर सबसे अधिक बोली लगाने वाले थे।

6. उत्तर प्रदेश जमींदारी उन्मूलन एवं भूमि सुधार अधिनियम, 1950 के प्रावधानों एवं उसके तहत बनाये गये नियमावली 1952 के अनुसार नियम 285–1 के तहत नीलामी बिक्री पर आपत्तियां दाखिल करने के लिए 30 दिन का समय दिया गया था, जो इस प्रकार है:

"नियम 285–1 (i) बिक्री की तारीख से तीस दिनों के भीतर किसी भी समय, किसी भौतिक अनियमितता या प्रकाशन या संचालन में गलती के आधार पर बिक्री को रद्द करने के लिए आयुक्त को आवेदन किया जा सकता है; लेकिन कोई बिक्री ऐसे आधार पर तब तक नहीं रद्द कर दिया जाएगा जब तक कि आवेदक आयुक्त की संतुष्टि के लिए यह साबित नहीं कर देता कि उसे ऐसी अनियमितता या गलती के कारण पर्याप्त चोट लगी है।

(ii)***

(iii) इस नियम के तहत पारित आयुक्त का आदेश अंतिम होगा।"

7. निजी उत्तरदाताओं में से एक (आलोक मित्रा) ने 16 दिसंबर, 2004 को एक आवेदन/आपत्तियां दायर कीं। आवेदन/आपत्तियों के कारण शीर्षक में सभी निजी उत्तरदाताओं के नाम का उल्लेख किया गया था, अर्थात आलोक मित्रा, अशोक मित्रा, दीपक मित्रा, मनमोहन मित्रा और मधुरिमा घोष। हालाँकि, हमारे सामने रखे गए मूल आवेदन/आपत्तियों को देखने पर हमने पाया कि इस पर केवल वकील आर.के. पांडे द्वारा हस्ताक्षर किए गए थे। वकील को जो वकालतनामा दिया गया, उस पर आलोक मित्रा के ही हस्ताक्षर थे। हमारे सामने उठाए गए मुद्दों में से एक यह था कि क्या आवेदन/आपत्तियां आलोक मित्रा द्वारा दायर की गई थीं या सभी निजी उत्तरदाताओं द्वारा।

8. जो भी हो, हमारी राय में, आवेदन/आपत्ति केवल आलोक मित्रा द्वारा दायर की गई थी और किसी अन्य निजी उत्तरदाता द्वारा नहीं, भले ही उनके नाम दस्तावेज़ के कारण शीर्षक में उल्लिखित हों। हम ऐसा इसलिए कह

रहे हैं क्योंकि वकालतनामा केवल आलोक मित्रा द्वारा वकील के पक्ष में दिया गया था और ऐसा कोई संकेत नहीं है कि उन्होंने वकालतनामा अन्य निजी उत्तरदाताओं के वकील या प्रतिनिधि के रूप में दिया था।

9. जिला मजिस्ट्रेट को आलोक मित्रा द्वारा दायर किए गए आवेदन/आपत्तियों के बारे में सूचित नहीं किया गया था और इस विश्वास पर कि किसी ने नीलामी बिक्री पर आपत्ति नहीं जताई थी, जिला मजिस्ट्रेट ने 18 दिसंबर, 2004 को इसकी पुष्टि की। इसके बाद आलोक मित्रा ने एक आवेदन तैयार किया। दिनांक 31 दिसंबर, 2004, जो उनके द्वारा 4 जनवरी, 2005 को दायर की गई थी, जिसमें उनके द्वारा उठाई गई आपत्तियों को वापस ले लिया गया था। 24 जनवरी, 2005 को सक्षम प्राधिकारी द्वारा आपत्तियों को वापस लेने की अनुमति दी गई थी।

10. 11 जनवरी, 2005 और 25 जनवरी, 2005 को काफी स्वतंत्र रूप से निजी उत्तरदाताओं (आलोक मित्रा सहित) ने 70 लाख रुपये की नीलामी बिक्री मूल्य के बीच अंतर का भुगतान करने के लिए आवेदन के दो सेट पेश किए और निजी उत्तरदाताओं का बकाया और देनदारियां लगभग रु. 56 लाख देने की पेशकश की। इन आवेदनों को अनुमति दी गई और निजी उत्तरदाताओं को अंतर राशि भी दी गई।

11. इसलिए, स्थिति यह थी कि नीलामी बिक्री हो चुकी थी और इसकी पुष्टि हो गई थी; आलोक मित्रा द्वारा नीलामी बिक्री पर दायर आपत्तियां वापस ले ली गईं; सभी निजी उत्तरदाताओं को नीलामी बिक्री मूल्य और उनके द्वारा किए गए बकाया और देनदारियों के बीच का अंतर वापस मिल गया।

12. 1 अप्रैल, 2005 को या उसके आसपास सचदेवा को विषयगत भूमि प्राप्त हुई, इसे फ्रीहोल्ड में बदल दिया गया और कुछ समय बाद मई 2005 में उन्होंने इसका एक हिस्सा पवन कुमार अग्रवाल (एक अपीलकर्ता भी) को बेच दिया।

13. उपरोक्त लेनदेन के बाद, आलोक मित्रा के अलावा अन्य निजी उत्तरदाताओं द्वारा सक्षम प्राधिकारी के समक्ष 19 मई, 2005 को एक आवेदन दायर किया गया था जिसमें आलोक मित्रा द्वारा दायर की गई आवेदन/आपत्तियों को वापस लेने की अनुमति देने वाले 24 जनवरी, 2005 के आदेश को वापस लेने की प्रार्थना की गई थी। आवेदन में पैराग्राफ 3 और 4 में दिए गए कथन महत्वपूर्ण हैं और इन्हें इस प्रकार पढ़ा जाता है:

"3. यह कि आवेदकों ने कभी भी विरोधी पक्ष संख्या 6 आलोक मित्रा को उनके लिए और उनकी ओर से कार्य करने के लिए पावर ऑफ अटॉर्नी नहीं दी थी, और श्री आलोक मित्रा द्वारा किए गए अधिनियम और कार्रवाई की पुष्टि भी नहीं की गई थी।

4. यह कि आवेदकों ने श्री आलोक मित्रा, विपक्षी संख्या 6 से कभी भी दबाव न डालने या 2004 की उपरोक्त आपत्ति/आवेदन संख्या 5 को वापस लेने के लिए न कहा, न निर्देशित किया और न सहमति दी।'

14. उपरोक्त दो अनुच्छेदों को पढ़ने से एक अंतर्निहित आत्म–विरोधाभास का संकेत मिलता है। जबकि पैराग्राफ 3 में यह कहा गया है कि आवेदकों ने उनके लिए और उनकी ओर से कार्य करने के लिए आलोक मित्रा को कोई पावर ऑफ अटॉर्नी नहीं दी थी, जबकि पैराग्राफ 4 में वे कहते हैं कि उन्होंने आलोक मित्रा द्वारा दायर आवेदन/आपत्तियों को वापस लेने के लिए नहीं कहा था, निर्देशित नहीं किया था और सहमति नहीं दी थी। अंतर्निहित विरोधाभास यह है कि यदि उन्होंने आलोक मित्रा को आवेदन दायर करने के लिए अधिकृत नहीं किया था, तो आलोक मित्रा को आवेदन वापस लेने के लिए अधिकृत करने का कोई सवाल ही नहीं उठता क्योंकि यह उनकी ओर से दायर नहीं किया गया था। ऊपर उद्धृत दो पैराग्राफ इस बात की पुष्टि करते हैं कि 16 दिसंबर, 2004 के आवेदन/आपत्तियाँ निजी उत्तरदाताओं द्वारा दायर नहीं की गई थीं।

15. दुर्भाग्य से, 21 नवंबर, 2005 के एक आदेश द्वारा निजी उत्तरदाताओं (आलोक मित्रा के अलावा) द्वारा दायर आवेदन को सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमति दी गई थी और सचदेवा के पक्ष में बिक्री की पुष्टि को रद्द कर दिया गया था। इसके कारण सचदेवा को इलाहाबाद उच्च न्यायालय में एक रिट याचिका दायर करनी पड़ी, जिसे 23 मार्च, 2006 के आक्षेपित फैसले और आदेश द्वारा खारिज कर दिया गया। इसके परिणामस्वरूप सचदेवा और प्रतिवादी, पवन कुमार अग्रवाल को इस न्यायालय में वर्तमान अपील दायर करनी पड़ी।

16. जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, इन तथ्यों पर, हमारे विचार के लिए एकमात्र प्रश्न यह है कि क्या उच्च न्यायालय ने पुष्टि की गई नीलामी बिक्री को रद्द करने में गलती की थी।

17. तथ्यों के वर्णन से यह बिल्कुल स्पष्ट है कि नीलामी बिक्री पर आपत्ति केवल आलोक मित्रा द्वारा की गई थी, जिन्होंने समय पर जिला मजिस्ट्रेट को आपत्तियों के बारे में सूचित नहीं किया था। नीलामी बिक्री पर कोई अन्य आपत्ति नहीं उठाई गई और जिला मजिस्ट्रेट द्वारा इसकी विधिवत पुष्टि की गई। बाद में आलोक मित्रा ने अपनी आपत्तियां वापस ले लीं.

18. अन्य निजी उत्तरदाताओं ने तर्क दिया कि वे भी आलोक मित्रा द्वारा दायर आपत्तियों में पक्षकार थे। हम इस साधारण कारण से सहमत नहीं हो सकते कि आपत्तियों पर केवल आर.के.पांडेय, वकील द्वारा हस्ताक्षर किए गए थे और उन्हें दिए गए वकालतनामे पर केवल आलोक मित्रा द्वारा हस्ताक्षर किए गए थे। अन्य किसी भी निजी उत्तरदाता ने आर.के.पांडेय के पक्ष में वकालतनामा पर हस्ताक्षर नहीं किये। इसके विपरीत, जब अन्य निजी उत्तरदाताओं ने आलोक मित्रा द्वारा आपत्तियां वापस लेने पर आपत्ति जताई, तो उन्होंने स्पष्ट रूप से कहा कि उन्होंने आलोक मित्रा को पावर ऑफ अटॉर्नी नहीं दी थी। इस मामले को देखते हुए, यह शायद ही किसी के मुंह में झूठ बोल सकता है'

इन निजी उत्तरदाताओं का तर्क है कि आलोक मित्रा द्वारा दायर आपत्तियां भी उनकी ओर से दायर की गई थीं। आलोक मित्रा के अलावा अन्य निजी उत्तरदाताओं ने मुकदमेबाजी के माध्यम से किसी तरह मुद्दे को जीवित रखने के लिए एक अविश्वसनीय कहानी पेश की है और दुर्भाग्य से, वे पिछले एक दशक से अधिक समय से ऐसा करने में सफल रहे हैं।

19. हमने यह भी पाया कि सभी निजी उत्तरदाताओं का आचरण नीलामी बिक्री की वैधता की उनकी स्वीकृति का स्पष्ट संकेत है। यह रिकॉर्ड में आया है कि नीलामी बिक्री के परिणामस्वरूप बिक्री मूल्य निजी उत्तरदाताओं की बकाया राशि और देनदारियों से लगभग रु.14 लाख अधिक था। 11 जनवरी, 2005 और 25 जनवरी, 2005 को निजी उत्तरदाताओं द्वारा दायर आवेदनों के माध्यम से नीलामी बिक्री से जुटाई गई अतिरिक्त राशि वापस दिए जाने का अनुरोध किया गया था। वास्तव में इस अनुरोध को स्वीकार कर लिया गया और सक्षम प्राधिकारी द्वारा निजी उत्तरदाताओं को राशि वापस दे दी गई। ऐसा प्रतीत होता है कि वर्तमान मुकदमा निजी उत्तरदाताओं द्वारा सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त राशि के आधार पर लड़ा जा रहा है। किसी भी घटना में, निजी उत्तरदाताओं का आचरण एक स्पष्ट संकेत है, यदि कोई आवश्यक हो, तो उन्हें नीलामी बिक्री पर कोई आपत्ति नहीं थी।

20. अपने आचरण के माध्यम से, नीलामी बिक्री पर आपत्तियां दर्ज करने और आवेदन करने और नीलामी बिक्री से प्राप्त अतिरिक्त राशि को स्वीकार करने में विफल रहने पर, निजी उत्तरदाताओं ने नीलामी बिक्री के संबंध में अपने बिक्री के अधिकारों को माफ कर दिया है और नीलामी में शामिल हो गए हैं। आज, निजी उत्तरदाताओं को उनके आचरण के माध्यम से किसी भी तरह से नीलामी बिक्री को चुनौती देने से रोका जाता है।

21. वामन श्रीनिवास किनी बनाम रतिलाल भगवानदास और कंपनी के मामले में, यह अवलोकन किया गया है:—

"छूट एक अधिकार का परित्याग है जिसे त्यागने के लिए आम तौर पर हर कोई स्वतंत्र है। एक छूट कुछ भी नहीं है जब तक कि यह एक रिहाई के बराबर न हो। यह अधिकार पर जोर न देने के इरादे से ज्यादा कुछ नहीं दर्शाता है। इसे स्वीकृति से निकाला जा सकता है या हो सकता है निहित हो।"

22. ग्रेटर बॉम्बे नगर निगम बनाम डॉ हकीमवाड़ी किरायेदार एसोसिएशन' में यह माना गया था कि "माफ़ी का गठन करने के लिए, किसी अधिकार का स्वैच्छिक और जानबूझकर त्याग किया जाना चाहिए। छूट का सार एक विबंध है और जहां रोक नहीं है, कोई छूट नहीं है। रोक और छूट आचरण के प्रश्न हैं और इन्हें आवश्यक रूप से प्रत्येक मामले के तथ्यों पर निर्धारित किया जाना चाहिए।"

23. अंततः, पी. दासा मुनि रेड्डी बनाम पी. अप्पा राव' मामले में इस न्यायालय ने कहा:

... छूट एक ज्ञात अधिकार या लाभ, लाभ, दावे या विशेषाधिकार का जानबूझकर त्याग है जिसका ऐसी छूट के अलावा पार्टी को आनंद मिलता। छूट किसी अधिकार का स्वैच्छिक समर्पण भी हो सकता है..... कानून की अदालतें जिस सिद्धांत को मान्यता देंगी वह न्यायिक नीति का एक नियम है कि किसी व्यक्ति को अदालतों की सहायता से लाभ प्राप्त करने के लिए असंगत स्थिति लेने की अनुमति नहीं दी जाएगी ।"

24. हमारी स्पष्ट राय है कि कानून के मद्देनजर, उच्च न्यायालय ने रिकॉर्ड पर बुनियादी और प्राथमिक तथ्यों की अनदेखी करके और सचदेवा के पक्ष में नीलामी बिक्री को रद्द कर दिया, और इस तरह से पवन कुमार अग्रवाल से भी पूर्वाग्रह का आचरण हुआ,जो गलत था।

25. इन परिस्थितियों में, अपील की अनुमति दी जाती है और 23 मार्च, 2006 को इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और आदेश को रद्द कर दिया जाता है।

अपील की अनुमति दी जाती है।

Translated By:
Rang Nath Tripathi
Advocate