[2022] 14 S.C.R. 747

एम एस जगन सिहं एण्ड आॅर्दस

बनाम

लुधियाना इम्प्रुवमेन्ट ट्रस्ट एण्ड अॅार्दस

सिविल अपील न0-371 /2022

[संजय किशन कौल, एस. रवीन्द्र भट्ट और एम.एम. सुंदरेश, जे.जे.]

भूमि अधिग्रहण - मुआवजा - निष्पादन कार्यवाही - नीलामी बिक्री - नीलामी बिक्री को अलग करना - सिविल प्रक्रिया संहिता, *1908* - ओ. एक्सएक्स *1* आर. *17, 66, 54, 66, 89, 90(3)* और धारा *151* - प्रतिवादी संख्या। *1 (*प्रतिवादी ट्रस्ट*)* ने भूमि का अधिग्रहण किया और भूमि अधिग्रहण न्यायाधिकरण द्वारा निर्धारित मुआवजा देने में विफल रहा - निष्पादन कार्यवाही के पहले दौर में, खसरा नंबर वाली संपत्ति। प्रतिवादी ट्रस्ट की धारा *271* और *272* को कुर्क किया गया और अपीलकर्ता को नीलामी के माध्यम से *22.65* लाख में बेच दिया गया - प्रतिवादी ट्रस्ट ने ट्रस्ट की संपत्ति की एकपक्षीय कुर्की और नीलामी को रद्द करने के लिए वरिष्ठ उप न्यायाधीश की अदालत के समक्ष आवेदन दायर किया - निष्पादनकर्ता कोर्ट ने आपत्तियों को खारिज कर दिया और बिक्री को बरकरार रखा - सुप्रीम कोर्ट के समक्ष एसएलपी दायर की गई - कोर्ट ने विवादित आदेशों को रद्द कर दिया और आवेदन पर निर्णय लेने के लिए मामले को निष्पादन न्यायालय को भेज दिया। *XX1* आर. *90* डे नोवो - निष्पादन कार्यवाही के दूसरे दौर में - निष्पादन न्यायालय ने सामग्री अनियमितताओं और प्रतिवादी ट्रस्ट को हुई पर्याप्त क्षति के आधार पर नीलामी बिक्री के खिलाफ उठाई गई आपत्तियों को खारिज कर दिया - प्रथम अपीलीय न्यायालय ने भी निर्णय की पुष्टि की निष्पादन न्यायालय - उच्च न्यायालय ने निष्पादनन्यायालय और प्रथम अपीलीय न्यायालय के निर्णयों को इस आधार पर रद्द कर दिया कि नीलामी बिक्री में गंभीर अनियमितताएं थीं - नीलाम की गई संपत्ति में खसरा नंबर शामिल थे। *271* और *272,* जबकि संपत्ति की सूची केवल खसरा नंबर *272* में भूमि के संदर्भ में थी - सुप्रीम कोर्ट के समक्ष अपील में अपीलकर्ता - माना गया*:* इसमें कोई संदेह नहीं है कि मूल रूप से खसरा नंबर *271* का उल्लेख नहीं किया

गया था और केवल खसरा नंबर *272* का उल्लेख किया गया था। यदि संपत्ति और संपत्ति के स्वामित्व की पहचान में कोई समस्या होती तो यह प्रासंगिक होता - और, ऐसी पहचान में कोई समस्या नहीं थी - साइट योजना में संपत्ति का स्पष्ट रूप से वर्णन किया गया है - संहिता का आदेश *XXI* संपूर्ण है - यह *O. XXI* नियम *90(3)* में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि कोई *B* नियम के तहत अनियमितता या धोखाधड़ी के आधार पर बिक्री को रद्द करने के आवेदन पर किसी भी आधार पर विचार किया जा सकता है जो आवेदक ने उस तारीख को या उससे पहले लिया होगा जिस दिन बिक्री की घोषणा की गई थी - नियम का स्पष्टीकरण आगे कहता है कि बेची गई संपत्ति की कुर्की में कमी या कमी मात्र इसके तहत बिक्री को खारिज करने का आधार नहीं होनी चाहिए

नियम - निर्णय देनदार/प्रतिवादी ट्रस्ट विभिन्न चरणों में इनमें से किसी भी अवसर का लाभ उठाने में विफल रहा - धोखाधड़ी की भौतिक अनियमितता और पर्याप्त क्षति का दोहरा परीक्षण वर्तमान मामले में संतुष्ट नहीं है - इस प्रकार, नीलामी बिक्री की पुष्टि की जाती है।

1. कोर्ट ने अपील स्वीकार करते हुए
2. सी आयोजित *:*
3. *1.* कार्यवाही को तीन दशकों तक खींचना अपीलकर्ता के साथ घोर अन्याय है, जो पूरा भुगतान करने के बावजूद संपत्ति के आनंद से वंचित है।
4. डी नीलामी कीमत *30* साल पहले। केवल इसलिए कि प्रतिवादी नंबर *1* एक इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट है, उसे किसी नागरिक का अधिकार लेने का लाइसेंस नहीं मिल जाता। *[*पैरा *29] [759-*बी-सी*]*

2. इस न्यायालय के विचार में, साइट योजना बनाते समय संपत्ति की पहचान में कोई अनियमितता या विसंगति नहीं है

5. इसके साथ ई दायर किया गया था*.* इस न्यायालय ने साइट योजना को पुन*:* प्रस्तुत किया है ताकि यह स्पष्ट रूप से स्पष्ट हो सके कि घिरी हुई संपत्ति का स्पष्ट रूप से वर्णन कैसे किया गया था। इसमें कोई संदेह नहीं है कि मूल रूप से खसरा नंबर *271* का उल्लेख नहीं किया गया था और केवल खसरा नंबर *272* का उल्लेख किया गया था, लेकिन यह प्रासंगिक होता अगर संपत्ति की पहचान और संपत्ति के स्वामित्व में कोई समस्या होती। ऐसा नहीं था*. [*पैरा *32][759-*
6. इसके साथ ई दायर किया गया था*.* इस न्यायालय ने साइट योजना को पुन*:* प्रस्तुत किया है ताकि यह स्पष्ट रूप से स्पष्ट हो सके कि घिरी हुई संपत्ति का स्पष्ट रूप से वर्णन कैसे किया गया था। इसमें कोई संदेह नहीं है कि मूल रूप से खसरा नंबर *271* का उल्लेख नहीं किया गया था और केवल खसरा नंबर *272* का उल्लेख किया गया था, लेकिन यह प्रासंगिक होता अगर संपत्ति की पहचान और संपत्ति के स्वामित्व में कोई

समस्या होती। ऐसा नहीं था. *[*पैरा *32][759-*

7. इसके साथ ई दायर किया गया था. इस न्यायालय ने साइट योजना को पुन*:* प्रस्तुत किया है ताकि यह स्पष्ट रूप से स्पष्ट हो सके कि घिरी हुई संपत्ति का स्पष्ट रूप से वर्णन कैसे किया गया था। इसमें कोई संदेह नहीं है कि मूल रूप से खसरा नंबर *271* का उल्लेख नहीं किया गया था और केवल खसरा नंबर *272* का उल्लेख किया गया था, लेकिन यह प्रासंगिक होता अगर संपत्ति की पहचान और संपत्ति के स्वामित्व में कोई समस्या होती। ऐसा नहीं था. *[*पैरा *32][759-*

8. इसके साथ ई दायर किया गया था. इस न्यायालय ने साइट योजना को पुन*:* प्रस्तुत किया है ताकि यह स्पष्ट रूप से स्पष्ट हो सके कि घिरी हुई संपत्ति का स्पष्ट रूप से वर्णन कैसे किया गया था। इसमें कोई संदेह नहीं है कि मूल रूप से खसरा नंबर *271* का उल्लेख नहीं किया गया था और केवल खसरा नंबर *272* का उल्लेख किया गया था, लेकिन यह प्रासंगिक होता अगर संपत्ति की पहचान और संपत्ति के स्वामित्व में कोई समस्या होती। ऐसा नहीं था. *[*पैरा *32][759-*

9. एफ जी एच*; 760-*ए*]*

10. *3.* न्यायालय यह समझने में विफल है कि वर्तमान मामले में धोखाधड़ी की भौतिक अनियमितता और पर्याप्त क्षति का दोहरा परीक्षण कैसे संतुष्ट होता है। वास्तव में, दोहरे परीक्षण का कोई भी भाग संतुष्ट नहीं है। प्रतिवादी ट्रस्ट को यह कहने की अनुमति नहीं दी जा सकती कि केवल इसलिए कि संपत्ति की नीलामी की गई, कुछ बड़ी क्षति हुई है। इसमें कोई संदेह नहीं कि साइट प्लान में कुछ संरचनाएं दिखाई गई थीं, हालांकि, वे केवल एक गोदाम और एक क्वार्टर की बुनियादी संरचनाएं थीं। *[*पैरा *34][760-*ए*]*

4. निष्पादन न्यायालय और प्रथम अपीलकर्ता न्यायालय ने ट्रस्ट और ओआरएस

4. तारीखों की सूची से ऐसा प्रतीत होता है कि मालिकों के सभी अनुरोधों के बावजूद, प्रतिवादी ट्रस्ट ने बाध्य नहीं किया, जिससे मालिकों के पास वर्ष 1991 में निष्पादन याचिका दायर करने के अलावा कोई विकल्प नहीं बचा। निष्पादन याचिका, हालांकि, असंतुष्ट के रूप में खारिज कर दी गई थी 21.09.1991 को.

5. हालाँकि, आदेश का अवलोकन, डिक्री की सजा को छोड़कर, निष्पादन याचिका को असंतुष्ट मानने के अलावा कोई कारण नहीं दिखाता है। 27.09.1991 को, मालिकों ने संपत्ति की कुर्की के माध्यम से वसूली करने की मांग करते हुए, ब्याज सहित मुआवजे की राशि की वसूली के लिए दूसरा निष्पादन आवेदन दायर किया। विवरण

जिस संपत्ति को कुर्क करने की मांग की गई थी, उसका वर्णन एक साइट प्लान द्वारा अधिक विशेष रूप से किया गया था, जिसे कार्यवाही में दायर किया गया था और हमारे सामने रखा गया है। साइट प्लान में जमीन का एक त्रिकोणीय टुकड़ा यानी एक तरफ

मैदान, दूसरी तरफ लुधियाना की ओर पखोवाल रोड और कर्ण की तरफ रेलवे लाइन दिखाई गई है।

6. सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (इसके बाद 'उक्त संहिता' के रूप में संदर्भित) के आदेश XXI नियम 66 के तहत दायर आवेदन में, उक्त संहिता की धारा 151 के साथ पठित, संपत्ति की बिक्री की घोषणा, जिसमें खेवत शामिल है क्रमांक 867, खतौनी क्रमांक 971, खसरा

क्रमांक 272, वर्ष 1988-89 की जमाबंदी के अनुसार, गांव जवद्दी, हदबस्त नंबर 160, तहसील एवं जिला, लुधियाना, की मांग की गई थी। मालूम हो कि साइट प्लान में गोदाम व चौकीदार कक्ष का अंकन है तथा शेष जमीन को खाली दिखाया गया है. जैसा कि आवेदन में बताया गया है, संपत्ति की अस्थायी लागत लगभग रु. 8 लाख जो 9% प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ 4,27,068/- रुपये की वसूली को कवर करने के लिए पर्याप्त था।

7. एक बार फिर, प्रतिवादी ट्रस्ट को 12.05.1992 को नोटिस भेजा गया, लेकिन प्रतिवादी ट्रस्ट से कोई प्रतिक्रिया नहीं मिली। सिविल जज, सीनियर डिवीजन, लुधियाना की अदालत ने 25.05.1992 को कुर्क की गई संपत्ति की बिक्री के लिए वारंट जारी किया। नतीजतन, कुर्क की गई संपत्ति, जिसकी माप लगभग 7000 वर्ग गज है, जिसका खसरा नंबर 271 और 272 है, 12.08.1992 को कोर्ट नीलामीकर्ता द्वारा आयोजित नीलामी के माध्यम से अपीलकर्ता को 22.65 लाख रुपये में बेच दी गई थी। सी बिक्री वारंट 25.05.1992 को जारी किए गए, मुनादी 17.07.1992 को मौके पर प्रभावी हुई और नीलामी 12.08.1992 को हुई। डिक्री धारक ने नीलामी को चुनौती देने की कार्यवाही का भी विरोध किया।

10. पक्षों के विद्वान वकील को सुनने के बाद, निष्पादन

न्यायालय ने निष्पादन सं. *93/1991* दिनांक *11.02.1993* को मुद्दों का निर्धारणडी और *05.06.1993* को आपत्तियों को खारिज करते हुए साक्ष्य दर्ज करना और अपीलकर्ता को भूमि की बिक्री को बरकरार रखना। *11.* कार्यवाही के अवलोकन से पता चलता है कि आपत्तिकर्ता के रूप में प्रतिवादी ट्रस्ट ने बार-बार अवसरों के बावजूद कोई सबूत पेश नहीं किया और न ही गवाहों की सूची ही दाखिल की। यह कार्यवाही में दर्ज है

17.04.1993, 08.05.1993, 29.05.1993 (और एक से अधिक बार बुलाया गया था)

ई अवसर). निष्पादन न्यायालय ने देखा कि आपत्तिकर्ता द्वारा आपत्तियों में किसी विशिष्ट धोखाधड़ी या गलत बयानी का उल्लेख नहीं किया गया है और न ही किसी महत्वपूर्ण अनियमितता की ओर इशारा किया गया है। आपत्तिकर्ता ने नीलामी क्रेता कोभुगतान के लिए न तो डिक्रीटल राशि जमा की है और न ही खरीद राशि के 5% के बराबर राशि जमा की है।

उक्त संहिता के आदेश *XXI* नियम *89* के तहत एफ आवश्यक है। इस प्रकार, आपत्तियाँ विचारणीय ही नहीं थीं। उक्त प्रावधान के मद्देनजर, किसी भी बिक्री को तब तक रद्द नहीं किया जा सकता जब तक कि न्यायालय संतुष्ट न हो जाए कि आवेदक को बिक्री को पूरा करने या संचालित करने में अनियमितता या धोखाधड़ी के कारण पर्याप्त चोट लगी है। सुविधा के लिए, उक्त संहिता के आदेश *XXI* नियम *90* को निम्नानुसार पुन*:* प्रस्तुत किया गया है*:*

आदेश *XXI* निर्णयों और आदेशों का निष्पादन

XXI

डिक्री और आदेशों का निष्पादन

....

90. अनियमितता या धोखाधड़ी के आधार पर बिक्री को रद्द करने के लिए आवेदन: (1) जहां किसी भी अचल संपत्ति को डिक्री के निष्पादन में बेचा गया है, डिक्री-धारक, या खरीदार, या किसी अन्य व्यक्ति को रेट करने योग्य वितरण में हिस्सा लेने का अधिकार है संपत्ति के मालिक या जिनके हित बिक्री से प्रभावित होते हैं, वे इसे प्रकाशित करने या संचालित करने में भौतिक अनियमितता या धोखाधड़ी के आधार पर बिक्री को रद्द करने के लिए अदालत में आवेदन कर सकते हैं।

13.पार्टियों पर, क्योंकि मामले का प्रतिनिधित्व न किए जाने के बाद मुकदमा चलाया गया है। विवादित आदेशों को रद्द कर दिया गया और मामले को उक्त संहिता के आदेश XXI नियम 90 के तहत आवेदन पर शीघ्र निर्णय लेने के लिए निष्पादन न्यायालय को भेज दिया गया। हालाँकि, इस तथ्य से अवगत होने के कारण कि अपीलकर्ता को असुविधा का सामना करना पड़ा था और उसने पहले ही 1992 में 22.65 लाख रुपये की बड़ी राशि जमा कर दी थी, लेकिन उसका फल प्राप्त नहीं कर सका, लागत के रूप में 50,000/- रुपये दिए गए थे। प्रतिवादी ट्रस्ट पर लगाया गया। इस प्रकार, भूमि अधिग्रहण के 15 वर्षों से अधिक समय के बाद पहला दौर ही अपने चरम पर पहुंच गया, लेकिन एक बार फिर निष्पादन न्यायालय द्वारा कार्यवाही शुरू करने पर लगभग नए सिरे से प्रक्रिया शुरू प्रतिवादी ट्रस्ट की ओर से यह दलील दी गई है कि पहले शुरू की गई एकतरफा कार्यवाही, जिसके परिणामस्वरूप संपत्ति की नीलामी का आदेश दिया गया था, बिना वैध या उचित नोटिस की सेवा के थी, जजमेंट देनदार की संपत्ति की कुर्की के लिए कोई पूर्व उद्घोषणा नहीं थी, क्योंकि उक्त संहिता के आदेश XXI नियम 54 के तहत आवश्यक बनाया गया था और उक्त संहिता के आदेश XXI नियम 66 के तहत कोई अनिवार्य नोटिस या तो जारी नहीं किया गया था या

14. प्रतिवादी ट्रस्ट को सेवा प्रदान की भूमि के विकास योजना का हिस्सा होने के सवाल पर

फिर से बहस हुई। सार रूप में जो निवेदन किया गया वह यह था कि जिन आपत्तियों पर पहले निष्पादन में निवेदन किया गया था, उन पर एक बार फिर से आग्रह किया गया था।

15. C के दोहरे सिद्धांत पर संघर्ष करते समय; (ए) बिक्री घोर भौतिक अनियमितताओं के साथ की गई थी और (बी) प्रतिवादी ट्रस्ट ने अपने अधिकारों को काफी नुकसान पहुंचाया है।

16. 16. निष्पादन द्वारा आपत्तियों को एक बार फिर खारिज कर दिया गया

17. 10.11.2012 को न्यायालय। आदेश के अवलोकन से पता चलता है कि निष्पादन

18. डी कोर्ट ने पाया कि प्रतिवादी ट्रस्ट ने, जजमेंट डेटर के रूप में, इस बात से इनकार नहीं किया है कि खसरा नंबर 271 और 272 वाली संपत्ति वही थी, जिसे साइट प्लान में सीमाओं के माध्यम से दिखाया गया था, और संलग्न संपत्तियों के बीच कोई विसंगति या अंतर नहीं था। और बेच दिया गया।17. a गया।17. उक्त संहिता के आदेश XXI नियम 66 के तहत उठाए गए मूल्यांकन के मुद्दे पर, निष्पादन न्यायालय ने राय दी कि निर्णय देनदार ने निपटान शर्तों का विरोध नहीं करने का फैसला किया है और न्यायालय को डिक्री धारक की मूल्यांकन रिपोर्ट पर जाने के अलावा कोई आपत्ति नहीं थी। सुविधा के लिए, उक्त संहिता के आदेश XXI नियम 66 को निम्नानुसार पुन: प्रस्तुत किया गया है:

18. नीलामी कार्यवाही के संचालन से संबंधित आपत्ति के संबंध में, निष्पादन न्यायालय ने माना कि नीलामी क्रेता ने मौके पर नीलामी बिक्री की उचित उद्घोषणा और संचालन साबित कर दिया था और इस प्रकार, बिक्री प्रमाण पत्र बनाना, हस्ताक्षर करना और जारी करना पूरी तरह से डोमेन के अंतर्गत है। न्यायालय का. दिनांक 15.06.1993 के बिक्री प्रमाण पत्र के साथ संपत्ति को "पखोवाल रोड, रेलवे क्रॉसिंग, लुधियाना के पास स्थित प्लॉट/गोदाम, संलग्न साइट प्लान में लाल रंग में दिखाया गया है" के रूप में वर्णित किया गया था। इस प्रकार, जैसा कि साक्ष्य से पता चलता है, किसी भी खसरा संख्या के संदर्भ में बिक्री की पुष्टि नहीं की गई थी, इसलिए, खसरा संख्या का उल्लेख अनजाने में शामिल नहीं किया जा सकता है। कोर्ट ने अपीलकर्ता द्वारा उठाई गई आपत्तियों को भी सही ठहराया कि आपत्तियां दायर नहीं की गई हैं

19. उपरोक्त आदेश को चुनौती देने के प्रतिवादी ट्रस्ट के प्रयास को प्रथम अपीलीय न्यायालय ने 14.09.2015 को निष्पादन न्यायालय के फैसले की पुष्टि करते हुए खारिज कर दिया था। इसके बाद वह मामला प्रतिवादी ट्रस्ट द्वारा दायर उच्च न्यायालय के समक्ष सिविल रिवीजन नंबर 815/2016 में चला गया। यह नोट करना प्रासंगिक है कि अपीलकर्ता की प्रस्तुति का एक पहलू यह था कि उक्त संहिता के आदेश XXI नियम 90(3) के मद्देनजर, प्रतिवादी ट्रस्ट को उस स्तर पर नहीं सुना जा सका क्योंकि बिक्री की घोषणा होने से पहले ट्रस्ट के पास आधार उपलब्ध थे। इस संबंध में साहेब खान बनाम मोहम्मद मामले में दिए

गए फैसले का हवाला दिया गया। यूसुफुद्दीन और अन्य का मानना है कि यह निर्धारित करने का सबसे सुरक्षित नियम कि क्या अनियमितता है और क्या अशक्तता है, यह देखना है कि क्या पार्टी आपत्ति को माफ कर सकती है। यदि पक्ष आपत्ति को माफ कर सकता है, तो यह अनियमितता है और यदि नहीं कर सकता है, तो यह अमान्य है। आदेश के प्रावधानों के अनुपालन के मुद्दे पर

17 और आदेश XXI नियम 66, उच्च न्यायालय

डी ने देखा कि निष्पादन न्यायालय अपने दिमाग का उपयोग करने में विफल रहा है क्योंकि उल्लिखित वैधानिक प्रावधान स्पष्ट रूप से निर्धारित करते हैं कि संलग्न संपत्ति की कीमत डिक्रीटल राशि के अनुरूप होनी चाहिए और अदालत को इस बात पर फैसला करना होगा कि क्या संपूर्ण संलग्न संपत्ति या उसका केवल एक हिस्सा आवश्यक है। डिक्री को पूरा करने के लिए बेचा जाएगा।

21. हालाँकि, उच्च न्यायालय ने दिनांक 06.03.2018 के आक्षेपित निर्णय के संदर्भ में निष्पादन न्यायालय और प्रथम अपीलीय न्यायालय के निर्णयों को रद्द कर दिया। आक्षेपित निर्णय इस तर्क पर आधारित है कि यद्यपि घोर अनियमितताएँ थीं, फिर भी बिक्री की पुष्टि की गई थी। नीलाम की गई संपत्ति में खसरा नंबर 271 और 272 शामिल थे, जबकि डिक्री धारक द्वारा प्रस्तुत संपत्ति की सूची केवल खसरा नंबर 272 की भूमि के संदर्भ में थी। बी

उक्त संहिता के आदेश X अपीलकर्ता की ओर से प्रस्तुतियाँ:

25. श्री पी.एस. अपीलकर्ता के विद्वान वरिष्ठ वकील पटवालिया ने आग्रह किया कि अपीलकर्ता एक वास्तविक सफल नीलामी क्रेता था, जिसने विधिवत जमा की गई 22.65 लाख रुपये की प्रतिफल राशि के साथ सार्वजनिक नीलामी में संपत्ति खरीदी थी। के बीच राशि का भुगतान किया गया XI नियम 90 के तहत जजमेंट देनदार और नीलामी क्रेता के अधिकारों के बीच संतुलन बनाए रखना आवश्यक था क्योंकि अनुमानित भूमि बंजर भूमि नहीं थी, बल्कि उस पर एक निर्मित इमारत थी। उपरोक्त उल्लिखित दोनों शर्तें स्थापित की गईं और नीलामी बिक्री को अलग रखा गया।

एफ

24. उपरोक्त निर्णय का हमारे समक्ष विरोध किया गया है और 24.07.2018 को नोटिस जारी किया गया था और पार्टियों को आज की स्थिति बनाए रखने के लिए अंतरिम निर्देश जारी किया गया था। दिनांक 07.01.2022 को अंतरिम आदेश को पूर्ण करते हुए अवकाश स्वीकृत किया गया।

13.08.1992 and 24.08.1992. 15.06.1993 को अपीलकर्ता के पक्ष में बिक्री प्रमाणपत्र भी जारी किया गया था और इसके बावजूद अपीलकर्ता इस मुकदमे के लंबित होने के कारण 30 वर्षों तक संपत्ति का आनंद नहीं ले पाया है। उक्त संहिता के आदेश XXI नियम 90(3) को पढ़ने पर, यह आग्रह किया गया कि प्रतिवादी ट्रस्ट, निर्णय देनदार के रूप में, केवल भौतिक अनियमितता को इंगित करके परीक्षण को संतुष्ट नहीं कर सका, लेकिन उसे आगे

बढ़ना पड़ा

न्यायालय की संतुष्टि के लिए यह स्थापित करें कि भौतिक अनियमितता या धोखाधड़ी के परिणामस्वरूप निर्णय देनदार को पर्याप्त क्षति हुई है। नीचे दी गई अदालतों के समवर्ती निष्कर्षों को उलटने का कोई आधार नहीं था, खासकर जब डिक्री धारक ने निष्पादन याचिका की प्रस्तुति के समय या निष्पादन के समय कोई आपत्ति दर्ज नहीं की थी।

सी कुर्की का आदेश या जब उक्त संहिता के आदेश *XXI* नियम *66* के तहत उद्घोषणा जारी की गई थी। वास्तव में उन्होंने स्वयं को अनुपस्थित रहने का निर्णय लिया था। यह आग्रह किया गया था कि आदेश *XXI* नियम *90 (3)* के प्रकाश में, बिक्री को रद्द करने के लिए किसी भी आवेदन पर किसी भी आधार पर विचार नहीं किया जा सकता है, जिसे आवेदक बिक्री की उद्घोषणा तैयार करने की तारीख पर या उससे पहले ले सकता था। डिक्री धारक की आपत्तियां देर से मनोरंजन नहीं किया जा सका।

26. विद्वान वरिष्ठ वकील ने यह समझाने की कोशिश की कि नीलामी बिक्री में मूल्य के लिए वास्तविक क्रेता के साथ ऐसी संपत्तियों को खरीदने वाले डिक्री धारक की तुलना में अलग व्यवहार किया जाता है और इस संबंध में, सदाशिव प्रसाद सिंह बनाम हरेंद्र सिंह में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा किया गया।

ई जिसमें यह राय दी गई थी कि भले ही इस तरह के डिक्री को रद्द कर दिया जाए, नीलामी-बिक्री में वास्तविक खरीदार का हित बचाया जाता है। हम यह भी समझने में असफल हैं कि वर्तमान मामले में धोखाधड़ी की भौतिक अनियमितता और पर्याप्त क्षति का दोहरा परीक्षण कैसे संतुष्ट होता है। वास्तव में, दोहरे परीक्षण का कोई भी भाग संतुष्ट नहीं है। प्रतिवादी ट्रस्ट को यह कहने की अनुमति नहीं दी जा सकती कि केवल इसलिए कि संपत्ति की नीलामी की गई, कुछ बड़ी क्षति हुई है। इसमें कोई संदेह नहीं कि साइट प्लान में कुछ संरचनाएं दिखाई गई थीं, हालांकि, वे केवल एक गोदाम और एक क्वार्टर की बुनियादी संरचनाएं क्या। निष्पादन न्यायालय और प्रथम अपीलकर्ता न्यायालय ने निर्णय देनदार की विभिन्न विफलताओं के आधार पर तर्क का विधिवत समर्थन किया: (ए) निष्पादन याचिका की प्रस्तुति के समय आपत्तियां दर्ज नहीं कीं; (बी) कुर्की के आदेश के समय कोई आपत्ति दर्ज नहीं की; (सी) उक्त संहिता के आदेश XXI नियम 66 के तहत उद्घोषणा किए जाने पर कोई आपत्ति दर्ज नहीं की गई; (डी) वास्तव में आयोजित की जा रही सार्वजनिक नीलामी के समय भी कोई आपत्ति दर्ज नहीं की गई।

अपीलकर्ता के विद्वान वरिष्ठ वकील ने उचित ही इस न्यायालय का ध्यान उक्त संहिता के आदेश XXI नियम 90 (3) की ओर आकर्षित किया, जिसमें कहा गया है कि यह स्पष्ट रूप से कहा गया है कि नियम के तहत अनियमितता या धोखाधड़ी के आधार पर बिक्री को रद्द करने का कोई आवेदन नहीं है। किसी भी आधार पर विचार किया जा सकता है जो आवेदक

ने उस तारीख को या उससे पहले लिया होगा जिस दिन बिक्री की उद्घोषणा तैयार की गई थी। नियम के स्पष्टीकरण में आगे कहा गया है कि बेची गई संपत्ति की कुर्की में कमी या कमी ही इस नियम के तहत बिक्री को रद्द करने का आधार नहीं होनी चाहिए। निर्णय देनदार/प्रतिवादी ट्रस्ट विभिन्न चरणों में इनमें से किसी भी अवसर का लाभ उठाने में विफल रहा।

. सदाशिव प्रसाद सिंह में पहले के न्यायिक उदाहरणों का हवाला देते हुए इस बात पर जोर दिया गया था कि नीलामी बिक्री में मूल्य के लिए एक वास्तविक क्रेता के साथ ऐसी संपत्ति खरीदने वाले डिक्री धारक की तुलना में अलग व्यवहार किया जाना चाहिए। प्रासंगिक अनुच्छेदों को निम्नानुसार प्रस्तुत करना उपयोगी होगा:

नीलामी क्रेता सदाशिव प्रसाद सिंह के विद्वान वकील ने प्रथम दृष्टया जोरदार तर्क दिया कि इस न्यायालय द्वारा घोषित कानून के अनुसार, अदालत के आदेश के अनुपालन में तीसरे पक्ष की नीलामी क्रेता द्वारा खरीदी गई संपत्ति में हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता है। कार्यवाही में पार्टियों की सफलता या विफलता का आधार, यदि नीलामी क्रेता ने संपत्ति को ईमानदारी से खरीदा है। अपने उपरोक्त तर्क को पुष्ट करने के लिए, सदाशिव प्रसाद सिंह का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील ने, सबसे पहले, इस न्यायालय द्वारा बी में दिए गए फैसले पर जोरदार भरोसा किया।

इसी विषय पर, और इसी उद्देश्य से, विद्वान वकील ने जनता टेक्सटाइल्स एवं अन्य मामले में इस न्यायालय द्वारा दिए गए एक अन्य फैसले पर भरोसा जताया। बनाम कर वसूली अधिकारी एवं अन्य, (2008)

12 एससीसी 582, जिसमें अश्विन एस. मेहता के निष्क"18. यह कानून का एक

स्थापित सिद्धांत है, कि एक तीसरा पक्ष 18. एक ही विषय पर, और एक ही अंत तक, विद्वान वकील ने रखा र्ष निकाले गए

सी केस (सुप्रा) दोहराया जाने लगा। उपरोक्त निर्णय में, यह

न्यायालय ने प्रिवी काउंसिल और इस न्यायालय के नवाब ज़ैन-उल-आब्दीन खान बनाम मोहम्मद मामले में दिए गए निर्णयों पर भरोसा किया। असगर अली खान, (1887-88) 15 आईए 12; जनक राज बनाम गुरदयाल सिंह, एआईआर 1967 एससी 608; गुरजोगिंदर सिंह बनाम जसवन्त कौर, (1994) 2

एससीसी 368; पदनाथिल रुक्मिणी अम्मा बनाम पी.के. अब्दुल्ला, (1996)

डी 7 एससीसी 668, साथ ही, अश्विन एस. मेहता (सुप्रा) पर निष्कर्ष निकालने के लिए, कि: [जनता टेक्सटाइल्स केस (सुप्रा) पी। 586, पैरा जनता टेक्सटाइल्स एवं अन्य में इस न्यायालय द्वारा दिए गए एक अन्य निर्णय पर निर्भरता। बनाम कर वसूली अधिकारी एवं अन्य, (2008)

12 एससीसी 582, जिसमें अश्विन एस. मेहता के निष्कर्ष निकाले गएई मामला (सुप्रा) दोहराया गया। उपरोक्त निर्णय में, यहन्यायालय ने प्रिवी काउंसिल और इस न्यायालय के नवाब ज़ैन-

उल-आब्दीन खान बनाम मोहम्मद मामले में दिए गए निर्णयों पर भरोसा किया। असगर अली खान, (1887-88) 15 आईए 12; जनक राज बनाम गुरदयाल सिंह, एआईआर 1967 एससी 608;गुरजोगिंदर सिंह बनाम जसवन्त कौर, (1994) 2एससीसी 368; पदनाथिल रुक्मिणी अम्मा बनामपी.के. अब्दुल्ला, (1996)एफ 7 एससीसी 668, साथ ही, अश्विन एस मेहता (सुप्रा) पर निष्कर्ष निकालने के लिए, कि: [जनता टेक्सटाइल्स केस (सुप्रा) पी। 586, पैरा 18]

20. नीलाम की गई संपत्ति में नीलामी क्रेता के हित की रक्षा जारी रहेगी, भले ही अंतर्निहित डिक्री ई को बाद में रद्द कर दिया गया हो या अन्यथा।इसलिए, इस न्यायालय ने अपने अंतिम विश्लेषण में [जनता टेक्सटाइल्स केस (सुप्रा) पीपी. 58889, पैरा 20] के अनुसार देखा:एफ "20. कानून एक अजनबी के बीच स्पष्ट अंतर करता है जो नीलामी-बिक्री में संपत्ति का वास्तविक खरीदार है और अदालती नीलामी में डिक्री-धारक खरीदार है। डिक्री से अनजान लोगों को अदालत द्वारा सुरक्षा प्रदान की जाती है क्योंकि वे डिक्री से जुड़े नहीं होते हैं। जब तक उन्हें सुरक्षा नहीं दी जाती, अदालती बिक्री से संपत्ति का बाजार मूल्य या उचित मूल्य नहीं मिलेगा।"

मैं। साहेब खान मामले में, यह देखा गया कि दो शर्तों में से केवल एक की संतुष्टि पर्याप्त नहीं थी। यह भी देखा गया कि धोखाधड़ी या भौतिक अनियमितता का आरोप विशेष रूप से पर्याप्त विवरणों के साथ लगाया जाना चाहिए और बेबुनियाद आरोप नहीं चलेंगे।द्वितीय. चिलमकुर्ती बाला सुब्रमण्यम बनाम सामंथापुड़ी विजया लक्ष्मी और अन्य में। , उपरोक्त निर्णय को अनुमोदन के साथ संदर्भित किया गया था। इसलिए, यह स्पष्ट है कि उसके द्वारा खरीदी गई संपत्ति में नीलामी-क्रेता के अधिकारों को समाप्त नहीं किया जा सकता है, सिवाय उन मामलों जहां उक्त खरीद पर धोखाधड़ी या मिलीभगत के आधार पर हमला किया जासकता है।38. नीलामी बिक्री से पहले संतुष्ट होने वाली जुड़वां शर्तों की अनिवार्य प्रकृति को उक्त संहिता के आदेश XXI नियम 90(3) के तहत अलग रखा जा सकता है, जिसकी चर्चा इस न्यायालय ने विभिन्न न्यायिक घोषणाओं में की है। हम उनमें से दो का उल्लेख इस प्रकार कर सकते हैं हमें अंत में ध्यान देना चाहिए कि उक्त संहिता का आदेश XXI संपूर्ण है और एक संपूर्ण संहिता की प्रकृति में है कि निष्पादन की कार्यवाही कैसे होनी चाहिए। सिविल कार्यवाही में पार्टी की सफलता के बाद यह दूसरा चरण . इस प्रकार, हमें उच्च न्यायालय के दिनांक 06.03.2018 के आक्षेपित फैसले को रद्द करने और दिनांक 10.11.2012 के आदेश में निष्पादन न्यायालय द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण को बरकरार रखने में कोई हिचकिचाहट नहीं है, जैसा कि अपीलीय न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 14.09.201539 में कायम रखा था।है। हमारे देश में यह अक्सर कहा जाता है कि एक और कानूनी लड़ाई, जो अधिक लंबी होती है, निष्पादन की कार्यवाही में उस पक्ष के अधिकार को

पराजित करने से शुरू होती है जो अपनी स्थापना में सफल हो गया है।

सिविल कार्यवाही में दावा. मौजूदा मामले में बिल्कुल यही हुआ है. उक्त संहिता के आदेश XXI के विभिन्न चरणों का उल्लंघन होने पर केवल इसलिए कुछ अतिरिक्त भोग का अधिकार नहीं दिया जा सकता क्योंकि प्रतिवादी ट्रस्ट एक सुधार ट्रस्ट हैमुकदमे को अनंतकाल तक लम्बा खींचने का लाइसेंस नहीं दिया जा सकता।. We
प्रतिवादी नंबर 1 के खिलाफ अपीलकर्ता की कीमत 1 लाख रुपये आंकी गई। हम सिर्फ
एफ को उम्मीद है कि, कम से कम, अब अपीलकर्ता को तीन दशक पहले खरीदी गई जमीन का उपयोग करने का लाभ मिल सकेगा।41. तदनुसार अपील स्वीकार की जाती है।
अंकित ज्ञान की अपील स्वीकार की गई।
जी (राखी, एलसीआरए द्वारा सहायता प्राप्त)