[2022] 6 एस. सी. आर 930

एम/एस। आर. एस. इन्फ्रा–ट्रांसमिसन लिमिटेड।

बनाम

सौरिनिंदुभाई पटेल एवं अन्य

(2022 की सिविल अपील संख्या 3469)

11 जुलाई, 2022

[एम. आर. शाह और बी. वी. नागरत्ना, न्यायाधिपतिगण]

आय कर अधिनियम, 1961: दूसरी अनुसूची, नियम 60। जमा पर अचल संपत्ति की बिक्री को अपास्त करने के लिये आवेदन। निर्णीत ऋणी को अन्तर्गत नियम 60 के तहत अधिकार उपलब्ध। विनिर्धारित किया गयाः क्या निर्णीत ऋणी को अपनी संपत्ति बचाने के लिए एक मूल्यवान अधिकार और अंतिम उपाय/अवसर है। यह निर्णीत ऋणी के लिए उसकी संपत्ति अदालत की नीलामी में बेचे जाने के बाद उपलब्ध अधिकार है। निर्णीत ऋणी को अपनी संपत्ति को बचाने के लिए इस तरह का उपलब्ध एक मूल्यवान अधिकार तकनीकी आधार पर और/या गलती और/या वास्तविक गलती जिसके लिए वह बिल्कुल भी जिम्मेदार नहीं था प्रभावित नहीं होना चाहिए। वास्तव में, निर्णीत ऋणी ने अन्तर्गत नियम 60 के तहत नीलामी बिक्री एवं उसका अनुपालन, जमा राशि को अपास्त करने के लिये एक आवेदन दायर किया और आवेदन को वसूली अधिकारी और डी. आर. ए. टी. द्वारा भी अनुमति दी गई थी जिसने नीलामी खरीदारों के पक्ष में बिक्री को अपास्त किया था –हालाँकि, उच्च न्यायालय ने निर्णीत देनदार के आवेदन अन्तर्गत नियम 60 के तहत यह मानते हुए खारिज किया कि राशि जमा में कमी थी। अन्तर्गत नियम 60 का प्रयोग करते समय, डी. आर. ए. टी. और वसूली अधिकारी द्वारा पारित आदेश रद्द और अपास्त कर दिया –उच्च न्यायालय वसूली अधिकारी की ओर से की गई गलती और अशुद्धता के लिये बिल्कुल भी सराहना नहीं की और इस तथ्य पर विचार नहीं किया, निर्णीत ऋणी को उसकी गलती के बिना पीड़ित नहीं किया जा सकता है –जब संतोषजनक राशि जमा की गई थी, निर्णीत देनदार को कमी को जमा नहीं करने का कोई कारण नहीं था, जिसे बहुत कम राशि कहा जा सकता है– जैसा और जब निर्णीत ऋणी को कमी के बारे में जागरूक किया गया था, निर्णय देनदार द्वारा तत्काल कमी राशी जमा की गई थी –इस प्रकार, उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश अपोषणीय है, और इसे रद्द और अपास्त जाता है, और डी. आर. ए. टी. को बहाल कर दिया जाता है – ऋण वसूली देय बैंक और वित्तीय संस्थान अधिनियम, 1993 – घारा 25 से 29 तक।

अपील को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने

अभिनिर्धारण: 1.1 बिक्री प्रमाणपत्र में उल्लिखित राशि ₹ 1,27,30,527/– थी, जिसमें 30.06.2006 तक ब्याज भी शामिल था। जब निर्णीत ऋणी ने नियम 60 के तहत अधिकार का प्रयोग करते हुए रु.1,27,30,527/– के साथ रु. 6,75,000 / – खरीदार को जुर्माने के रूप में

भुगतान करने के लिए, खरीद राशि के 5 प्रतिशत के बराबर राशि और रुपये भी जमा किए। ₹3,01,290 / – बिक्री घोषणा की तारीख से जमा की तारीख तक 15 प्रतिशत की दर से ब्याज के लिए अर्थात 25.01.2007. हालांकि, नीलामी खरीदारों की ओर से यह मामला था कि 30.06.2006 से 25.01.2007 तक ब्याज भुगतान नहीं करने में कमी थी । हालांकि, यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि इस तरह यह वसूली अधिकारी पर बिक्री प्रमाणपत्र में सटीक राशि का उल्लेख करने के लिए डाला गया कर्तव्य था। वसूली अधिकारी ने बिक्री प्रमाणपत्र में ₹ 1,27,30,527/– के राशि का उल्लेख किया है जिसमें 30.06.2006 तक ब्याज भी शामिल है, हालांकि, 30.06.2006 से बिक्री की तारीख का घोषणा, अर्थात, 08.01.2007, तक के बीच की अवधि के लिए ब्याज के लिए कोई और राशि निर्दिष्ट नहीं की गई है, जिसका वसूली अधिकारी को विशेष रूप से उल्लेख करना चाहिए था। वसूली अधिकारी की ओर से की गई उक्त गलती और अशुद्धता जमा की राशि में कमी का कारण बना, जोकि 30.06.2006 से 08.01.2007, तक के बीच की अवधि के ब्याज के लिए था, अन्यथा, निर्णीत ऋणी ने नियम 60 का अनुपालन काफ़ी हद तक किया है। ₹ 3,57,647/– की कमी थी, जब निर्णीत

ऋणी ने संतोषजनक राशि ₹1,27,30,527/– जमा किया था और अन्य देय और नियम 60 के तहत दंड एवं ब्याज सहित देय राशि, निर्णीत ऋणी के लिये ₹3,57, 647/– जो जमा किये गये राशि के मुकाबले काफ़ी कम राशि है जमा नहीं करने का कोई कारण नहीं था। इस स्तर पर, यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है हालांकि बैंक ने निर्णय देनदार द्वारा किए गए आवेदन के जवाब में वसूली अधिकारी के समक्ष अपना जवाब दाखिल किया – नियम 60 के तहत बनाया गया उधारकर्ता और जिसमें यह कहा गया था कि जमा की गई राशि में कुछ कमी थी, लेकिन निर्णय देनदार के अनुसार, जवाब और/या आपूर्ति के साथ निर्णय देनदार को कोई गणना पत्रक संलग्न नहीं किया गया था। [पैरा 6.1] [944–जीएच; 945–ए–ई]

1.2 नियम 60 के तहत आवेदन की सुनवाई के समय, वसूली अधिकारी के समक्ष एक शिकायत की गई थी कि बैंक क्यों नहीं गणना पत्रक तामील कराया और इस बीच में, निर्णीत ऋणी ने स्वयं यदि कोई, गणना में अंतर की ओर 2.80 लाख की अतिरिक्त राशि जमा किया। वसूली अधिकारी ने बैंक को गणना पत्रक देने के लिये निर्देशित किया और बैंक 12.02.2007 को गणना पत्रक वसूली अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किया और उस दिन ₹77,647/– राशि की कमी थी, जिसे निर्णीत ऋणी ने अगले ही दिन अर्थात् 13.02.2007 को जमा किया। यदि बैंक ने 06.02.2007 के पहले गणना पत्रक जबाव के साथ जमा कर दिया होगा, जो नीलामी की तारीख से 29 वां दिन था, निर्णय देनदार ने शेष कमी राशि जमा कर दी होगी। इसलिए, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, नियम 60 का संतोषजनक अनुपालन था। यदि वसूली अधिकारी बिक्री घोषणा में देय और बिक्री घोषणा की तारीख को देय सटीक राशि जमा करने में सटीक होता तो उक्त संभावना पैदा नहीं होती। वसूली अधिकारी की ओर से एक बेतुका कदाचार हुआ था जिसके लिए निर्णय ऋणी को पीड़ित नहीं किया जाना चाहिए। [पैरा 6.2] [945–ई–एच; 946–ए]

1.3 नियम 60 के तहत निर्णय देनदार के लिए उपलब्ध अधिकार एक मूल्यवान अधिकार है और निर्णीत ऋणी को अपनी संपत्ति को बचाने के लिए अंतिम उपाय/अवसर है। अदालती नीलामी में उसकी संपत्ति बेचे जाने के बाद यह निर्णय देनदार के लिए उपलब्ध अधिकार है। इसलिए, निर्णय देनदार के लिए अपनी संपत्ति को बचाने के लिए उपलब्ध ऐसा मूल्यवान अधिकार तकनीकी आधार पर और/या गलती और/या वास्तविक गलती के लिए प्रभावित नहीं होना चाहिए जिसके लिए वह बिल्कुल भी जिम्मेदार नहीं था। [पैरा 6.3] [946–बी–सी]

1.4 प्रत्यर्थी सं. 1 और 2 की ओर से प्रस्तुतिकरण यह कि बैंक के अनुसार, रु. 4. 63 लाख बकाया और देय राशि थी जिसके खिलाफ बाद में भी उधारकर्ता ने 3,57,647 / – रुपये जमा किए हैं और इस प्रकार, अभी भी एक कमी का संबंध है, कोई सार नहीं है। 13.02.2007 को 3,5,7647 / –, (रुपये. 2,80,000/– + Rs.77,647/–) रुपये की राशि जमा करने पर, वसूली अधिकारी ने बैंक को विवादित संपत्तियों से संबंधित दस्तावेज और दाखिल अनुपालन शपथ पत्र सौंपने का निर्देश दिया, और उसके बाद बैंक को निर्णीत ऋणी द्वारा जमा की गई डिक्रिटल राशि का उपयोग करने की अनुमति दी गई। और यह कि 19.02.2007 पर ही, बैंक ने वसूली अधिकारी द्वारा पारित आदेश का पालन किया और निर्णीत ऋणी को विचाराधीन संपत्तियों से संबंधित दस्तावेज वापस सौंप दिए और जमा की गई राशि को जारी करने का अनुरोध किया, जिसे वसूली अधिकारी द्वारा अनुमति दी गई। उस समय, बैंक द्वारा कोई विवाद नहीं उठाया गया था कि कोई और राशि बकाया और देय थी। बैंक निर्णीत ऋणी द्वारा जमा किए गये राशि से संतुष्ट था। [पैरा 6.5] [946–एफ–एच; 947–ए]

1.5 उच्च न्यायालय ने डी. आर. ए. टी. और वसूली अधिकारी द्वारा पारित आदेश को रद्द करने और अपास्त करने में गलती की, जिसके द्वारा वसूली अधिकारी और डी. आर. ए. टी. ने नीलामी खरीदारों के पक्ष में बिक्री को रद्द कर दिया। उच्च न्यायालय द्वारा लिया गया दृष्टिकोण बहुत अधिक तकनीकी है। उच्च न्यायालय ने तथ्यों पर अपने सही परिप्रेक्ष्य में बिल्कुल भी विचार नहीं किया। उच्च न्यायालय ने इस तथ्य की बिल्कुल भी सराहना नहीं की और इस पर विचार नहीं किया कि वसूली अधिकारी की ओर से अशुद्धता और/या गलती के लिए, निर्णीत ऋणी को उसकी गलती के बिना पीड़ित नहीं किया जा सकता है। उच्च न्यायालय ने निर्णीत ऋणी को नियम 60 के तहत उपलब्ध मूल्यवान अधिकार की भी उचित रूप से सराहना और विचार नहीं किया। जब संतोषजनक राशि जमा की गई थी, तो निर्णीत ऋणी के लिए कमी जमा नहीं करने का कोई कारण नहीं था, जिसे

बहुत कम राशि कहा जा सकता है। जैसे ही और जब निर्णीत ऋणी को कमी के बारे में जागरूक किया गया, तो तुरंत, कमी की राशि निर्णीत ऋणी द्वारा जमा की गई। इन परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश अपोषणीय है, और रद्द किया जाता है और अपास्त किया जाता है। डी. आर. ए. टी. द्वारा नीलामी बिक्री को अपास्त करने के आदेश को बहाल कर दिया जाता है। प्रत्यर्थी संख्या 1 और 2 द्वारा जमा की गई राशि उन्हें उस पर उपार्जित ब्याज के साथ वापस कर दिया जाएगा, यदि उन्हें अब तक प्राप्त नहीं हुआ है। संतोषजनक न्याय करने के

लिए, अपीलार्थी को प्रतिवादी संख्या 1 और 2 निर्धारित अवधि के भीतर डिमांड ड्राफ्ट द्वारा दस लाख रुपये की अतिरिक्त राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया जाता है। [पैरा 7,8] [947–बी–जी]

गजधर प्रसाद बनाम। बाबू भक्त रतन (1973) 2 एस. सी. सी 629: [1974] 1 एस. सी. आर. 372; होटल पारस गार्डन, बालापुर और अन्न। वी. सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया, बालापुर और अन्य। (2015) एस. सी. सी. ऑनलाइन बम 3398; मेसर्स. नेशनल राइस एंड जनरल मिल्स, जगरांव और अन्य। वी. बैंक ऑफ इंडिया और अन्य।

आबकारी, नई दिल्ली बनाम हरि चंद श्री गोपाल और अन्य।
(2011) 1 एससीसी 236 [2010] 13 एससीआर 820; उत्पाद शुल्क

आयुक्त और अन्य। वी. अजीत कुमार और अन्य। (2008) 5

एससीसी 495: [2008] 6 एस. सी. आर. 778–संदर्भित।

वाद कानून संदर्भ

[1974] 1 एससीआर 372	संदर्भित किया गया है	पैरा 3.1
[2010] 13 एससीआर 820	संदर्भित किया गया है	पैरा 3.13
[2008] 6 एससीआर 778	संदर्भित किया गया है	पैरा 3.13

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील सं. 3469/2022

गुजरात, अहमदाबाद उच्च न्यायालय गुजरात, के विशेष सिविल आवेदन संख्या 17981 दिनांक 22.12.2015 के निर्णय और आदेश से।

वरिष्ठ अधिवक्ता गुरु कृष्णकुमार, ध्रुव मेहता, हुज़ेफा अहमदी, अधिवक्ता कुरियाकोस वर्गीज, राजेंद्र के. सालेचा, वी. श्यामोहन, धीरज वर्मा, सूर्य प्रकाश, सुश्री अस्तू खंडेलवाल, मार्टिन जियोमिन जॉर्ज, नीरज शेखर, आशुतोष ठाकुर, डॉ. सुमित कुमार, कीथ वर्गीज, अभिषेक पांडे, हेमंत कुमार सनी, केशव बहेती, मेसर्स एस. एम. जाधव एंड कंपनी, प्रणब कुमार मलिक, श्रीमती सोमा मलिक, सेबत कुमार देवरिया, निखिल गोयल, अनिरुद्ध देशमुख उपस्थित पक्षों के तरफ़ से।

न्यायालय द्वारा दिया गया निर्णय।

न्यायाधीश एम. आर. शाह

1.विशेष सिविल आवेदन संख्या 17981 में गुजरात उच्च न्यायालय, अहमदाबाद द्वारा दिनांक 22.12.2015 को पारित निर्णय और आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करना जिसके द्वारा उच्च न्यायालय ने प्रतिवादी संख्या–1 और 2 द्वारा प्रस्तुत उक्त याचिका को स्वीकार कर लिया है –उच्च न्यायालय के समक्ष मूल रिट याचिकाकर्ता और अपील संख्या 223/2007 में ऋण वसूली अपीलीय न्यायाधिकरण, मुंबई (इसके बाद "डी. आर. ए. टी". के रूप में संदर्भित किया गया) दिनांकित 07.09.2015 में पारित आदेश को अपास्त कर दिया गया और फलस्वरूप मूल रिट याचिकाकर्ताओं के पक्ष में बिक्री की पुष्टि की है, प्रतिवादी संख्या 5–बाद के खरीदार–मेसर्स आर. एस. इन्फ्रा–ट्रांसमिशन लिमिटेड ने वर्तमान अपील को प्राथमिकता दी है।

2. संक्षेप में वर्तमान अपील की ओर ले जाने वाले तथ्य इस प्रकार हैंः–

[एम. आर. शाह, जे.]

2.1 इंडसइंड बैंक लिमिटेड नामक एक बैंक (जिसे इसके बाद "बैंक" के रूप में संदर्भित किया गया है) ने ऋण वसूली न्यायाधिकरण, अहमदाबाद (जिसे इसके बाद "डी. आर. टी". के रूप में संदर्भित किया गया है) के समक्ष मूल प्रतिवादी सं. 3 से 5 तक (मूल उधारकर्ता) के विरूद्ध ऋण की वसूली और सुरक्षा का प्रवर्तन के लिये ओ. ए. सं० 424/1999 दिनांक 25.05.2006 को दाखिल किया। मूल उधारकर्ताओं से वसूली योग्य Rs.71,88,819.87/– की राशि की वसूली के लिए बैंक के पक्ष में वसूली प्रमाणपत्र स◌ं० आर. पी. No.153/2006 जारी किया गया था–प्रत्यर्थी संख्या 3 से 5 तक 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से देय अतिरिक्त ब्याज के साथ और इसकी वसूली के लिए कार्यवाही की लागत, शुल्क और व्यय 27.12.1999 से वसूली तक।

2.2 अचल संपत्तियाँ, सर्वेक्षण No.188/P, रकवा 36,735 वर्ग मीटर, स्वामित्व प्रत्यर्थी संख्या 3 (उधारकर्ता) और सर्वेक्षण No.187/P, रकवा 8280.51 वर्ग मीटर, स्वामित्व प्रत्यर्थी संख्या 5 (उधारकर्ता) मऊजे करण नगर, तहसील कादी, जिला मेहसाणा में स्थित को उपरोक्त वसूली आदेश/प्रमाणपत्र के अनुसरण में संलग्न किया गया।

2.3 दिनांक 28.11.2006 को वसूली अधिकारी, डी. आर. टी. के द्वारा संपत्ति के बिक्री की घोषणा कर दिनांक 08.01.2007 को सार्वजनिक नीलामी तय किया गया। बिक्री की घोषणा के अनुसार, देय राशि और देय ₹1,27,30,527/– थी, जिसमें 30.06.2006 तक ब्याज भी शामिल था। 08.01.2007 को आयोजित नीलामी में, प्रत्यर्थी सं० 1 और 2 इसमें (मूल रिट याचिकाकर्ता) की बोली (मूल रिट याचिकाकर्ता का उच्चतम प्रस्ताव है ₹ 1.35 करोड़ रुपये वसूली अधिकारी द्वारा स्वीकार किया गया। सफल बोलीदाता – प्रत्यर्थी सं० 1 और 2 ने इसके साथ 22.01.2007 बोली राशि जमा की।

2.4 यह कि इसके बाद मूल उधारकर्ताओं ने आयकर अधिनियम, 1961 की दूसरी अनुसूची के नियम 60 समपठित धारा 25 से 29 ऋणों की वसूली देय वित्तीय संस्थान अधिनियम, 1993 के तहत उपरोक्त नीलामी आवेदन दिनांक 25.01.2007 के आवेदन को अपास्त करने के लिये एक आवेदन दाखिल किया। और बिक्री घोषणा में निर्दिष्ट ₹1,27,30,527/– की राशि के लिए डिमांड ड्राफ्ट प्रस्तुत किया। इसमें प्रत्यर्थी संख्या 3 (उधारकर्ता) ने खरीदार को जुर्माने के रूप में भुगतान करने के लिए ₹675,000/– का डिमांड ड्राफ्ट, खरीद राशि के 5% के बराबर राशि और बिक्री की घोषणा की तारीख से जमा की तारीख अर्थात 25.01.2007 तक 15% की दर से ब्याज के लिए रुपये का डिमांड ड्राफ्ट भी प्रस्तुत किया। वसूली अधिकारी ने उत्तरदाताओं को आदेश और आवेदन की एक प्रति बैंक और नीलामी खरीदार को देने का निर्देश देते हुए मामले को 06.02.2007 तक स्थगित कर दिया। इस बीच, अपीलार्थी ने उन संपत्तियों को खरीदने में अपनी रुचि व्यक्त की जो नीलामी बिक्री की विषय वस्तु थी और प्रत्यर्थी संख्या 3 (उधारकर्ता) के साथ एक समझौता ज्ञापन में प्रवेश किया।

2.5 बैंक ने प्रत्यर्थी संख्या 5 के आवेदन के जवाब में वसूली अधिकारी के समक्ष 06.02.2007 को अपना जवाब दाखिल किया। (नीलामी की तारीख से 29 वीं दिन)। अपने इस जवाब में, बैंक ने दावा किया कि उधारकर्ता द्वारा जमा की गई राशि में कुछ कमी थी, लेकिन जवाब के साथ कोई गणना पत्रक संलग्न नहीं किया गया था। नीलामी खरीदार द्वारा जवाब दाखिल करने के लिए मामले को स्थगित कर दिया गया और बैंक को अनुपालन हलफनामा दाखिल करने का भी निर्देश दिया गया। नीलामी खरीदार–प्रतिवादी संख्या 1 और 2 ने यहाँ आवेदन पर अपनी आपत्ति/जवाब दायर किया। उधारकर्ता ने बैंक द्वारा दायर किए गए जवाब पर अपना प्रत्युत्तर भी दाखिल किया। वसूली अधिकारी द्वारा पारित निम्नलिखित आदेश के साथ मामला 15.02.2007 तक स्थगित कर दिया गयाः

"..... बैंक ने अभी तक गणना पत्र की प्रति नहीं दी थी

" इसके अलावा, गणना में अंतर, यदि कोई हो, के लिये वह ₹2.8 लाख रुपये की राशि के लिए एक डी. डी. जमा करता है। वह आगे प्रस्तुत करता है कि सीएच बैंक को सीडी पर गणना पत्रक की एक प्रति देने का निर्देश दिया जाए, ताकि गणना में ब्याज आदि में किसी भी और अंतर का भुगतान किया जा सके। अनुरोध की अनुमति है। सीएच बैंक को फिर से सीडी पर गणना पत्रक की एक प्रति देने का निर्देश दिया जाता है, ताकि सीडी भुगतान में, यदि कोई हो अंतर का भुगतान करने में सक्षम हो सकें।"

2.6 इसके बाद, बैंक ने 12.02.2007 को वसूली अधिकारी के समक्ष एक गणना पत्रक प्रस्तुत किया। गणना पत्रक के अनुसार, ऋणकर्ता–प्रत्यर्थी संख्या 3 ने वसूली अधिकारी के पास Rs.77,647/– की एक और राशि जमा की, जो दिनांक 15.02.2007 आदेश के अनुसार जमा किए गए ₹2.80 लाख से बढ़कर था। इसके बाद वसूली अधिकारी प्रत्यर्थी संख्या 3 द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर अनुमति का एक आदेश दिनांक 15.02.2007 को पारित किया, यह मानते हुए – उधारकर्ता ने आयकर अधिनियम की दूसरी अनुसूची के नियम 60 के तहत बिक्री को अपास्त करने के लिए आवश्यक राशि जमा की थी, तदनुसार, विचाराधीन संपत्तियों की बिक्री को अपास्त किया गया। वसूली अधिकारी ने बैंक को विवादित अचल संपत्तियों से संबंधित सभी मूल दस्तावेज तुरंत ऋणकर्ता को सौंपने का भी निर्देश दिया। वसूली अधिकारी द्वारा पारित आदेश के अनुपालन में, बैंक ने दिनांक 19.02,2007 को मूल उधारकर्ताओं को विवादित संपत्ति से संबंधित दस्तावेज वापस कर दिए और दस्तावेज के विमोचन पर, वसूली पदाधिकारी द्वारा बैंक के प्रार्थना पर जमा राशि के विमोचन को अनुमोदित किया गया। तुरंत 19.02.2007 को स्वयं, ऋणकर्ता–प्रत्यर्थी संख्या 3 से 5 तक यहाँ दिनांक–19.02.2007 को अपिलार्थी के पक्ष में ₹1,40,89,855/– के बिक्री प्रतिफल पर दो बिक्री विलेख निष्पादित किया। अपीलार्थी दिनांक 19.02.2007 को अपिलार्थी के पक्ष में बिक्री विलेखों को निष्पादित करने के बाद, नीलामी खरीदार–प्रतिवादी संख्या 1 और 2 ने डी. आर. टी., अहमदाबाद के समक्ष एक अपील सं० 11/2007 दिनांक–20.02.2007 को दाखिल किया।

2.7 डी. आर. टी. अहमदाबाद ने दिनांक 18.05.2007 के आदेश द्वारा उक्त अपील सं० 11/2007 को अनुमति दिया और वसूली कार्यवाही संख्या 153/2006 में वसूली अधिकारी द्वारा पारित आदेश को अपास्त कर दिया। तब उधारकर्ताओं ने अपील सं० 11/2007 दिनांक–18.05.2007 में डी. आर. ए० टी. द्वारा पारित आदेश के विरूद्ध डी. आर. ए. टी. मुम्बई के समक्ष अपील सं० 233/2007 दाखिल किया। अपीलार्थी ने एक आवेदन एम. ए. सं० 704/2007 संचालित किया जिसमें अपील सं. 223/2007 में सुधार की माँग की गई थी।

2.8 उधारकर्ता के द्वारा दाखिल अपील सं० 233/2007 से पहले, प्रत्यर्थी सं० 1 एवं 2 ने दिनांक–31.05.2007 को वसूली अधिकारी के समक्ष एक आवेदन संचालित कर अपीलार्थी को विवाग्रस्त सम्पत्ति पर यथा स्थिति बनाये रखने के लिये एवं अपीलार्थी से उक्त सम्पत्ति का क़ब्ज़ा लेने के लिये रिसीवर नियुक्त करने का माँग किया। उक्त आवेदन को वसूली अधिकारी द्वारा दिनांक 31.05.2007 के आदेश के माध्यम से अस्वीकार कर दिया गया। वसूली अधिकारी द्वारा पारित आदेश दिनांक 31.05.2007 जिसमें विवादग्रस्त संपत्तियों के संबंध में यथास्थिति बनाये रखने आदेश की मांग करने वाले आवेदन को खारिज कि्या गया के विरुद्ध, , प्रतिवादी संख्या 1 और 2 ने डी. आर. टी. के समक्ष अपील संख्या 34/2007 दाखिल किया, जिसे दिनांक 08.02.2008 के आदेश द्वारा खारिज कर दिया गया। इसके बाद प्रत्यर्थी सं 1 और 2 ने दिनांक 08.02.2008 के आदेश के खिलाफ डी. आर. ए. टी., मुंबई के समक्ष एक अपील No.43/2008 दायर की।

2.9 इसके बाद, प्रतिवादी सं 1 और 2 ने दिनांक 18.05.2007 के आदेश में दिये गये कुछ टिप्पणियों बंधककर्ताओं के मोचन के अधिकार समय संप्रेषण तक सफल नीलामी खरीदार के पक्ष में निष्पादित नहीं किया जायेगा से व्यथित होकर अपील सं०–223/2007 में प्रति आपत्तियां दायर की।

2.10 दिनांक 07.09.2015 के आदेश द्वारा, डी. आर. ए. टी., मुंबई ने उधारकर्ताओं द्वारा दायर की गई अपील सं. 223/2007 को अनुमति दी और नीलामी बिक्री दिनांक 08.01.2007 को अपास्त किया, यहाँ जो प्रत्यर्थी संख्या 1 और 2 के पक्ष में थी।

2.11 डी. आर. ए. टी., मुंबई दिनांकित 07.09.2015 द्वारा पारित आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करते हुए, अपील No.223/2007 स्वीकृत किया गया और नीलामी बिक्री को अपास्त किया गया, प्रतिवादी संख्या 1 और 2 यहाँ (नीलामी खरीदारों) ने उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका विशेष सिविल आवेदन सं.17981/2015 के रूप में दायर की। विवादित निर्णय और आदेशद्वारा, उच्च न्यायालय ने उक्त रिट याचिका को स्वीकार कर लिया है और डी. आर. ए. टी., मुंबई द्वारा अपील सं. 223/2007 में पारित आदेश दिनांक 07.09.2015 को रद्द कर दिया है और इसके परिणामस्वरूप प्रतिवादी संख्या 1 और 2 यहाँ (नीलामी खरीदार) के पक्ष में बिक्री की पुष्टि की गई।

2.12 उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करते हुए, बाद के खरीदार प्रतिवादी संख्या 5–एम/एस। आर. एस. इन्फ्रा–ट्रांसमिशन लिमिटेड ने वर्तमान अपील दायर की।

3. अपीलार्थी की ओर से पेश हुए विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री गुरु कृष्णकुमार –बाद के खरीदार ने जोरदार तरीके से प्रस्तुत वाद में यह प्रस्तुत किया कि, इस प्रकार, अपीलार्थी को वास्तविक ख़रीदार कहा जा सकता है, जिसने वादग्रस्त सम्पत्ति को पूर्ण बिक्रय प्रतिफल देकर ख़रीद किया है। यह प्रस्तुत किया कि उस समय जब अपीलार्थी ने वादग्रस्त सम्पत्ति को ख़रीद किया, निर्णीत ऋणी आयकर अधिनियम 1961 के द्वितीय अनुसूची के नियम 60 के तहत पूर्व से ही अधिकार का प्रयोग कर रहा था और इसके बाद वसूली अधिकारी ने निर्णय देनदार के पक्ष में आदेश दिया और बैंक को निर्देश दिया कि वह विचाराधीन संपत्तियों से संबंधित मूल दस्तावेज सौंप दे और जिस समय अपीलार्थी ने विचाराधीन संपत्तियां खरीदी थीं, उस समय वादग्रस्त संपत्तियों से संबंधित दस्तावेज निर्णय देनदार को वापस सौंप दिए गए थे। यह प्रस्तुत किया गया कि इसलिए बाद का कोई भी आदेश अपीलार्थी के अधिकारों को पराजित नहीं कर सकता है, कौन वास्तविक खरीदार है, वसूली अधिकारी द्वारा पारित आदेश दिनांक 15.02.2007 के अनुसार किसने वादग्रस्त संपत्तियों को खरीदा।

3.1 गुण–दोष पर, अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने जोरदार रूप से प्रस्तुत किया है कि यदि घोषणा में कोई गलती था, निर्णय देनदार द्वारा देय और देय सही राशि का उल्लेख नहीं करने में, यह वसूली अधिकारी की थी। यह प्रस्तुत किया जाता है कि इसलिए, घोषणा में कोई भी कमी निर्णय देनदार के अधिकारों को विफल नहीं करेगी जब निर्णय देनदार ने सही तरीके से काम किया और बिक्री की घोषणा में उल्लिखित पूरी राशि जमा की।

3.2 प्रस्तुत वाद में यह प्रस्तुत किया गया है कि, निर्णय देनदार ने बिक्री घोषणा में निर्दिष्ट राशि अर्थात, 1,27,30,527/– और ख़रीद राशि का 5% भुगतान के लिये जुर्माना के रूप में और नियम 60 के तहत बिक्री के घोषणा की तारीख़ से जमा की तारीख तक के लिये 15 प्रतिशत ब्याज के साथ जमा किया। वास्तव में, 09.02.2007 को ₹2.8 लाख रुपये की अतिरिक्त राशि (प्रत्याशित कमी) का भुगतान किया गया और इसके अलावा कथित कमी (बैंक द्वारा गणना पत्रक के साथ आपूर्ति किए जाने के बाद) के लिए Rs.77,647/– रुपये का भुगतान किया गया।

3.3 यह आगे प्रस्तुत किया गया कि निर्णय देनदार ने दिनांक 25.01.2007 (नीलामी के क़रीब 17 दिन बाद) आयकर अधिनियम, 1961 की दूसरी अनुसूची के नियम 60 के तहत नीलामी बिक्री को अपास्त करने के लिए एक आवेदन दायर की थी और उसने इसके अनुपालन में उपरोक्त राशि जमा की थी। यह प्रस्तुत किया गया कि बैंक ने 06.02.2007 को वसूली अधिकारी के समक्ष अपना जवाब दाखिल किया और अपने जवाब में, बैंक ने दावा किया कि निर्णय देनदार द्वारा जमा की गई राशि में कुछ कमी थी, लेकिन कोई गणना पत्रक प्रदान नहीं किया गया था। यह प्रस्तुत किया गया कि नीलामी की तारीख से 29 वें दिन भी ऐसा ही हुआ। यह कि अगर, 06.02.2007 पर, बैंक ने गणना पत्रक जमा किया होगा और निर्णय देनदार द्वारा जमा की गई राशि में कमी को इंगित किया गया होगा, बाद में 29 वें दिन, यानी 30 दिनों के भीतर ही शेष कमी राशि जमा कर दी होगी। हालाँकि, बैंक ने 12.02.2007 को वसूली अधिकारी के समक्ष गणना पत्रक प्रस्तुत किया और तुरंत अगले ही दिन को, यानी 13.02.2007, निर्णय देनदार ने Rs.77,647/– जमा किया, जो गणना पत्रक के अनुसार कमी थी। इसलिए, यह कहा जा सकता है कि निर्णय देनदार ने नियम 60 का काफी हद तक पालन किया था।

3.4 यह प्रस्तुत किया गया कि क़ानून के प्रावधान और आयकर अधिनियम, 1961 की दूसरी अनुसूची के नियम 60 में सन्निहित विधायी आशय निर्णय देनदार को अपनी संपत्ति को बचाने के लिए अंतिम उपाय प्रदान करता है। यह कि एक बार नियम 60 का अक्षरशः प्रयोग किया गया, तब निर्णीत ऋणी के अधिकारों को स्पष्ट किया गया और तदनुसार, नीलामी खरीदार के अधिकार लुप्त होने के बिंदु पर पहुंच गया। यह कि नियम 60 का मुख्य उद्देश्य एक निर्णय देनदार को अपनी संपत्ति को बचाने/बनाए रखने का अंतिम और अंतिम अवसर प्रदान करना है। यह प्रार्थना किया गया है कि इस तरह के अधिकार को अत्यधिक पांडित्यपूर्ण और अति तकनीकी निर्माण पर पराजित नहीं किया जाना चाहिए। इसलिए, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय को इस बात की सराहना करनी चाहिए थी कि वर्तमान मामले में, निर्णीत ऋणी ने नियम 60 का अक्षरशः पालन किया था।

3.5 यह तर्क दिया जाता है कि वर्तमान मामले में, वसूली अधिकारी को विशेष रूप से उल्लेखित सटीक देय राशि और देय का बिक्री घोषणा में उल्लेख करना चाहिए था। यह कि यह वसूली अधिकारी था, जिसे ब्याज के साथ पूरी राशि निर्धारित करने की आवश्यकता थी, जो घोषणा जारी होने की तारीख तक देय थी। यह प्रस्तुत किया गया कि वसूली अधिकारी संपत्ति के वास्तविक मूल्य को जानने और सही अपसेट मूल्य का संकेत देने के लिए बेहतर स्थिति में होगा।

3.6 यह प्रार्थना किया गया कि वसूली अधिकारी को अपने दिमाग़ का इस्तेमाल कर सभी आवश्यक विवरण निर्धारित कर बिक्री की घोषणा में सम्मिलित किया जाना चाहिए गया। **गजधर प्रसाद बनाम बाबू भक्त रतन, (1973) 2 एस. सी. सी. 629** के मामले में इस न्यायालय के निर्णय को भरोसा रखा गया।

3.7 विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा यह प्रस्तुत किया गया कि वर्तमान में अधिक से अधिक मामले में, यह कहा जा सकता है कि बिक्री घोषणा में इस हद तक अस्पष्टता थी कि बिक्री घोषणा में, यह उल्लेख किया गया था कि देय और देय राशि रु. 1,27,30,527/– है, जिसमें 30.06.2006 तक का ब्याज भी शामिल है। हालाँकि, यह वसूली अधिकारी का कर्तव्य था कि वह ब्याज के साथ सटीक राशि का उल्लेख करे क्योंकि बिक्री घोषणा की तारीख तक ब्याज का भुगतान किया गया है। इसलिए, निर्णय देनदार ने वस्तुतः माना है कि उसे ₹1,27,30,527 / – रुपये की राशि जमा करने की आवश्यकता है। और इसलिए, उन्होंने खरीद राशि के 5 प्रतिशत के साथ इसे जमा कर दिया। नीलामी खरीदार को भुगतान के लिए जुर्माने के रूप में और 15 प्रतिशत ब्याज बिक्री घोषणा की तारीख से जमा की तारीख तक। हालाँकि, 30.06.2006 से 08.01.2007 के बीच की अवधि के लिए ब्याज के लिए Rs.77,647/– की कमी थी, जिसे निर्णय देनदार ने बैंक द्वारा सूचित होते ही जमा कर दिया था।

3.8 यह आगे प्रस्तुत किया गया कि घोषणा में निर्दिष्ट राशि में एक गलती/अशुद्धि, जैसे कि बिक्री के माध्यम से वसूली का आदेश दिया गया था, नियम 60 के तहत दायर आवेदन पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं डाल सकता। यह कि नियम 60 के तहत आवेदन करने वाले व्यक्ति को वसूल की जाने वाली राशि की गणना में गलती/कमी, यदि कोई हो, के कारण पीड़ित नहीं किया जा सकता है। यह प्रस्तुत किया गया कि आवेदक घोषणा में निर्दिष्ट राशि से जाने के लिए बाध्य है। यहकि उधारकर्ता/निर्णय देनदार को न्यायालय/निष्पादन अधिकारी/वसूली अधिकारी की ओर से गलती के कारण पीड़ित नहीं किया जा सकता है।

3.9 यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि नियम 60 को नियम 53 के साथ पढ़ा जाना है। यह कि नियम 60 के अनुसार, बिक्री/नीलामी को अलग रखने के लिए एक आवेदन एम/एस होना चाहिए। अन्य बातों के साथ–साथ राशि जमा करके वसूली अधिकारी को दी गई, घोषणा में निर्दिष्ट की गई राशि, जिसकी वसूली के साथ बिक्री का आदेश दिया गया था। यह कि नियम 53 के अनुसार, चूककर्ता को नोटिस देने के बाद कर वसूली अधिकारी द्वारा घोषणा की जाएगी। घोषणा में बिक्री का समय और स्थान बताया जाएगा और जितनी संभव हो उतनी निष्पक्ष और सटीक रूप से उस राशि को निर्दिष्ट किया जाएगा जिसकी वसूली के लिए बिक्री का आदेश दिया गया है। यह प्रस्तुत किया गया कि इसलिए विधायी इरादा यह है कि बिक्री की घोषणा में निर्दिष्ट की जाने वाली राशि उधारकर्ताओं से देय राशि का उचित अनुमान होना चाहिए। एक बार जब प्रावधान में यह प्रावधान हो जाता है कि घोषणा में निर्धारित एक विशिष्ट राशि जमा की जानी है और उसे जमा किया जाना है, तो यह मानना अनुचित होगा कि प्रावधानों का पालन नहीं किया गया है। यह प्रस्तुत किया गया कि आवेदक/निर्णय देनदार को कोई अनिर्दिष्ट मांग जमा करने के लिए मजबूर नहीं किया जा सकता है।

3.10 अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता के द्वारा आगे यह प्रस्तुत किया गया कि निर्णय देनदार की ईमानदारी पर भी विचार किया जाना आवश्यक है। यह कि वर्तमान मामले में, संबंधित संपत्तियों की नीलामी 08.01.2007 को हुई थी। नीलामी बिक्री के 17 वें दिन, उधारकर्ता ने नियम 60 के तहत आवश्यक आवेदन दायर किया और घोषणा में निर्दिष्ट राशि को जमा किया। नियम 60 के तहत जमा की जाने वाली अन्य राशियां, यानी बिक्री की तारीख की घोषणा से जमा करने की तारीख तक 15 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज किए गए और जुर्माने के रूप में खरीद राशि के 5 प्रतिशत के बराबर राशि। नीलामी के 28 वें/29 वें दिन बैंक ने नियम 60 के तहत आवेदन पर अपना जवाब दाखिल किया। हालांकि, अपने जवाब में बैंक ने विनिर्दिष्ट रूप से कमी की सटीक राशि नहीं बताई। यह कि उधारकर्ताओं के अनुरोध पर, आदेश दिनांक–09–02–2007 के माध्यम से, वसूली अधिकारी ने बैंक को गणना पत्रक की प्रति देने का निर्देश दिया ताकि निर्णीत

ऋणी अंतर की राशि, यदि कोई हो, का भुगतान करने में सक्षम हो सके। वास्तव में, गणना पत्रक की आपूर्ति की प्रतीक्षा किए बिना भी, उधारकर्ता ने कमी के पूर्वानुमान में रु 2.8 लाख रुपये जमा किये। इसके बाद, बैंक ने 12.02.2007 को गणना पत्रक प्रस्तुत किया और यह पाया गया कि Rs.77,647/– राशि की कमी थी। इसलिए, अगले ही दिन, यानी 13.02.2007 को, निर्णय देनदार ने कमी की राशि, यानी Rs.77,647/– रूपया वसूली अधिकारी के पास जमा कर दिया। यह प्रस्तुत किया गया कि इसलिए, पूरे कार्यकाल के दौरान देनदार ने तुरंत और सही तरीके से काम किया। इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता है कि नियम 60 के प्रावधानों का जानबूझकर और/या जानबूझकर गैर–अनुपालन किया गया था, जो नियम 60 के तहत प्रदान किए गए निर्णय देनदार के मूल्यवान अधिकार को विफल कर देता है।

3.11 यह कि आगे अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत किया गया कि नियम 60 के प्रावधान उधारकर्ताओं के पक्ष में उदारतापूर्वक निर्वचन करना चाहिए, बिना कोई कारण नियत किये जैसा है वैसा इनके सम्पत्ति को सुरक्षित करने के लिये यह अंतिम अवसर है। यह कि नियम 60 के प्रावधानों की व्याख्या उधारकर्ता के पक्ष में उदारता से की जानी चाहिए, क्योंकि यह बिना कोई कारण बताए उसकी संपत्ति को बचाने का अंतिम मौका है। **होटल परासर गार्डेन, बालापुर & अन्य बनाम सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया, बालापुर और अन्य, 2015 एस. सी. सी. ऑनलाइन बम 3398** के मामले में बाम्बे उच्च न्यायालय के निर्णय को भरोसा रखा गया।

3.12. **एम/एस. नेशनल राईस एवं जेनरल मिल्स,जागरण एवं अन्य बनाम बैंक ऑफ इंडिया एवं अन्य, सी० पी० डब्लु० सं० 19113/2015,** के मामले में पंजाब & हरियाणा उच्च न्यायालय के निर्णय को भरोसा किया गया, यह प्रस्तुत किया गया कि जैसा कि उच्च न्यायालय ने नियम 60 के अनुपालन के समय देखा और माना, पहले, यह कि नियम 60 के अनुपालन धन जमा करने के संबंध में जमा कर दिया गया है और फिर, यह देखने के लिए कि क्या ऐसी अनियमितता, जो सामने आई है, ने आक्षेपकर्ता को कोई बड़ी चोट पहुंचाई है।

3.13 यह प्रस्तुत किया गया कि किसी भी मामले में, नियम 60 का संतोषजनक अनुपालन किया गया है। उपरोक्त तथ्यों से यह देखा जा सकता है कि उधारकर्ता ने नियम 60 के प्रावधानों का काफी हद तक पालन किया है ताकि उन उचित उद्देश्यों को पूरा किया जा सके जिनके लिए प्रावधान पारित किया गया था। **केंद्रीय उत्पाद शुल्क आयुक्त, नई दिल्ली बनाम हरि चंद श्री गोपाल एवं अन्य, (2011) 1 एस. सी. सी. 236 और आबकारी आयुक्त और अन्य। बनाम अजीत कुमार और अन्य (2008) 5 एससीसी 495** के मामले में इस अदालत के फैसले पर भरोसा रखा गया है।

3.14 यह प्रस्तुत किया गया कि वर्तमान मामले में, कथित घाटा राशि नाममात्र की थी और वास्तव में वसूली अधिकारी की ओर से उस सही राशि को निर्दिष्ट करने में गलती के कारण थी जिसकी वसूली के लिए बिक्री का आदेश दिया गया था। इसलिए, नियम 60 के तहत प्रदत्त अपनी संपत्ति को बचाने के लिए उधारकर्ता के अधिकार को एक मूल्यवान अधिकार कहा जा सकता है और यह तकनीकी आधार पर प्रभावित नहीं होगा और/या वसूली अधिकारी की गलती के कारण पीड़ित नहीं होना चाहिए।

3.15 अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता की ओर से आगे यह प्रस्तुत किया गया कि प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण एवं वित्तीय परिसंपत्तियों और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002 की धारा 13 (8) के तहत बंधक से मोचन का अधिकार का प्रावधान उधारकर्ता को भारत के संविधान के अनुच्छेद 300 ए के तहत गारंटीकृत अपने संवैधानिक अधिकार की रक्षा करने में सक्षम बनाने के लिए है। यह कि वास्तव में उद्धारकर्ताओं का अपनी संपत्ति के मोचन का अधिकार तब तक बना रहता है जब तक कि बंधकदार अर्थात् पंजीकृत विलेख द्वारा बैंक द्वारा बिक्रय पूरा नहीं हो जाता। यह कि वर्तमान मामले में नीलामी के पक्ष में नीलामी बिक्री की पुष्टि नहीं हुई थी वादग्रस्त संपत्ति के स्वत्व और स्वामित्व के रूप में अपीलार्थी के पक्ष पंजीकृत किया गया है।

3.16 उपरोक्त प्रस्तुतियाँ करते हुए, यह प्रार्थना किया गया कि वर्तमान अपील को अनुमति दी जाए और उच्च न्यायालय द्वारा पारित किए गए विवादित निर्णय और आदेश को रद्द कर दिया जाए।

4. प्रतिवादी संख्या 1 और 2 की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता द्वारा वर्तमान अपील का जोरदार विरोध किया गया। प्रतिवादी संख्या 1 और 2 की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह प्रस्तुत किया गया

कि प्रस्तुत मामले में नीलामी खरीदार कि, माननीय उच्च न्यायालय के द्वारा सही अवलोकन किया गया है और अभिनिर्धारित किया है कि नियम 60 का अनुपालन नहीं किया गया था, बिक्री घोषणा में उल्लिखित पूरी राशि जितना थी उतना जमा नहीं की गई थी और इसमें कमी थी।

4.1 यह कि वर्तमान मामले में, उक्त घोषणा में ही, यह उल्लेख किया गया था कि 30.06.2006 को देय और देय राशि रु. 1,27,30,527/– ब्याज सहित होगी। इसलिए, यह उधारकर्ता को वसूली प्रमाण पत्र की तारीख से जमा की तारीख तक ब्याज के साथ ₹1,27,30,527/– राशि की गणना और जमा करने के लिए था। यह तर्क दिया गया कि यह एक स्वीकृत स्थिति है कि उधारकर्ता ने केवल रु.1,27,30,527 / – और वसूली प्रमाण पत्र की तारीख से वास्तविक जमा तक ब्याज जमा नहीं किया। इसलिए, यह एक कमी थी और इसलिए, यह कहा जा सकता है कि नियम 60 का पालन नहीं किया गया था।

4.2 यह आगे प्रस्तुत किया गया कि वर्तमान मामले में, नियम 60 के तहत आवेदन पर दिनांक 06.02.2007 को ही सूचना दिया गया था, जो नियम 60 द्वारा विचार किए गए 30 दिनों के भीतर था। यह कि वापसी योग्य तिथि पर, बैंक ने यह इंगित करते हुए एक जवाब दायर किया कि निर्णय देनदार द्वारा भुगतान की गई राशि भुगतान की जाने वाली राशि से कम थी और एक गणना पत्रक संलग्न किया। यह प्रस्तुत किया गया कि इस तथ्य के बावजूद कि निर्णय देनदार को इस बारे में जानकारी थी कि कमी क्या थी, उसने डी. आर. टी. के समक्ष एक बयान दिया कि उसे बैंक द्वारा दावा की गई राशि/अंतर के बारे में पता नहीं था और उसने 2.8 लाख रुपये का भुगतान करने की माँग की और उक्त राशि का कोई आधार नहीं दिखाया गया था। यह प्रस्तुत किया गया कि यह प्रयास स्पष्ट रूप से बेईमानी था। यह कि बैंक के अनुसार, रु 4.63 लाख बकाया था, जिसे उधारकर्ता ने देने से इनकार कर दिया। इसलिए, राशि, जो देय और देय था वह रु 4.63 लाख था, जो निर्णय देनदार द्वारा जमा नहीं किया गया था। चूंकि नियम 60 का उल्लंघन किया गया था, इसलिए उच्च न्यायालय ने कोई त्रुटि नहीं की है।

4.3 यह कि आगे प्रत्यर्थी सं० 1 और 2 –नीलामी खरीदार की ओर से उपस्थि विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत किया गया कि अधिग्रहण भी प्रत्यर्थी के पक्ष में है। यह प्रस्तुत किया गया कि प्रतिवादी सं०–1 और 2 ने ₹1.35 2007 करोड़ रुपये जमा किए हैं। । यह प्रार्थना किया गया कि वादग्रस्त भूमि एक बहुत ही मूल्यवान भूमि है जहाँ तक प्रतिवादी संख्या 1 और 2 का संबंध है, उन्होंने अपने व्यावसायिक उद्देश्य के लिए अदालत की नीलामी के माध्यम से भूमि खरीदी क्योंकि इस भूमि के बगल में पहले से ही एक कारखाना है। यह कि दूसरी ओर, उधारकर्ता और अपीलकर्ता के बीच एक आंतरिक समझौते द्वारा अपीलकर्ता एक खरीदार है जबकि नीलामी खरीदार ने इसे अदालत में नीलामी द्वारा और कानून की उचित प्रक्रिया का पालन करके खरीदा था। यह प्रस्तुत किया गया कि उधारकर्ता और अपीलार्थी ने भी वसूली अधिकारी द्वारा पारित आदेश के खिलाफ अपील अवधि की प्रतीक्षा नहीं की और अपीलार्थी और उधारकर्ता ने नीलामी खरीदार के अधिकारों को विफल करने के लिए अपील अवधि की प्रतीक्षा किए बिना बिक्री विलेखों को निष्पादित किया।

4.4 उपरोक्त प्रस्तुतियाँ करते हुए, वर्तमान अपील को खारिज करने का अनुरोध किया गया।

5. हमने संबंधित पक्षकारों की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता को विस्तार से सुना।

6. शुरुआत में, यह ध्यान देने की आवश्यकता है कि विवादित निर्णय और आदेश द्वारा, उच्च न्यायालय ने डी. आर. ए. टी. द्वारा पारित आदेश को रद्द कर दिया है और प्रत्यर्थी संख्या 1 और 2–नीलामी खरीदार के पक्ष में बिक्री की पुष्टि की है। आयकर अधिनियम, 1961 की दूसरी अनुसूची के नियम 60 के तहत निर्णय देनदार द्वारा प्रस्तुत आवेदन को यह देखते हुए खारिज कर दिया कि नियम 60 के तहत अधिकार का प्रयोग करते समय राशि जमा करने में कमी आई थी और इसलिए नियम 60 के प्रावधानों का पालन नहीं किया गया था।

6.1 हालाँकि, यह ध्यान रखना आवश्यक है कि बिक्री प्रमाण पत्र में उल्लिखित राशि रु. 1,27,30,527/– थी, जिसमें 30.06.2006. का ब्याज भी शामिल था। निर्णय देनदार ने जब नियम 60 के तहत अधिकार का प्रयोग करते हुए रु. 1,27,30,527/– के साथ रु. 6,75,000 / –खरीदार को जुर्माने के रूप में भुगतान करने के लिए जमा किया, खरीद राशि के 5 प्रतिशत के बराबर राशि और आगे ₹ 3,01,290 / – रुपये बिक्री की घोषणा की तारीख से जमा की तारीख अर्थात 25.01.2007 तक 15 प्रतिशत की दर से ब्याज के लिए भी जमा किए। हालांकि, नीलामी खरीदारों की ओर से यह मामला था कि 30.06.2006 से 25.01.2007 तक ब्याज का भुगतान नहीं करने में कमी थी। हालाँकि, इस स्तर पर, यह ध्यान दिया जाना

आवश्यक है कि इस प्रकार यह वसूली अधिकारी का कर्तव्य था कि वह बिक्री प्रमाणपत्र में सटीक राशि का उल्लेख करे वसूली अधिकारी ने बिक्री प्रमाणपत्र में रुपये 1,27,30,527/– की राशि का उल्लेख किया है, जिसमें 30.06.2006 पर ब्याज भी शामिल है, हालांकि, 30.06.2006 से बिक्री घोषणा की तारीख यानी 08.01.2007 के बीच की अवधि के लिए ब्याज के लिए कोई और राशि निर्दिष्ट नहीं की है, जिसका वसूली अधिकारी को विशेष रूप से उल्लेख करना चाहिए था। वसूली अधिकारी की ओर से उपरोक्त गलती और/या अशुद्धि के कारण राशि जमा करने में कमी आई, जो 30.06.2006 से 08.01.2007 तक के बीच की अवधि के ब्याज के लिए थी। अन्यथा, निर्णय देनदार ने नियम 60 का काफी हद तक पालन किया था। रु. 3,57,647/– की कमी थी। जब निर्णीत ऋणी ने ₹1,27,30,527 /– रुपये की संतोषजनक राशि जमा की और नियम 60 के तहत जुर्माना और ब्याज सहित देय और देय अन्य राशियों, ₹ 3,57,647 / – निर्णय देनदार के लिए जमा नहीं करने का कोई कारण नहीं था, जो जमा की गई राशि के मुकाबले बहुत कम राशि है। इस स्तर पर, यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि हालांकि बैंक ने निर्णीत ऋणी –नियम 60 के तहत बनाया गया उधारकर्ता द्वारा लाया गया आवेदन और जिसमें यह कहा गया था कि जमा की गई राशि में कुछ कमी थी के जवाब में वसूली अधिकारी के समक्ष अपना जवाब दाखिल किया, लेकिन निर्णय देनदार के अनुसार, जवाब के साथ कोई गणना पत्रक संलग्न नहीं किया गया था और/या निर्णय देनदार को आपूर्ति नहीं की गई थी।

6.2 09.02.2007 को नियम 60 के तहत आवेदन की सुनवाई के समय, वसूली अधिकारी के समक्ष एक शिकायत की गई थी कि बैंक ने गणना पत्रक की एक प्रति क्यों नहीं दी और इस बीच, निर्णय देनदार ने खुद ₹ 2.8 लाख रुपये की राशि जमा कर दी थी। गणना में अंतर, यदि कोई हो, के लिए वसूली अधिकारी ने बैंक को गणना पत्रक की आपूर्ति करने का निर्देश दिया और बैंक ने वसूली अधिकारी के समक्ष 12.02.2007 को गणना पत्रक प्रस्तुत किया और उस दिन, Rs.77,647/– राशि की कमी थी, जिसे निर्णय देनदार ने अगले ही दिन, यानी 13.02.2007 को जमा किया था। यदि बैंक ने नीलामी की तारीख से 29 वें दिन 06.02.2007 को जवाब के साथ गणना पत्रक पहले जमा कर दिया होता, तो निर्णय देनदार ने शेष कमी राशि जमा कर दी होती। इसलिए, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, यह कहा जा सकता है कि नियम 60 का संतोषजनक अनुपालन/अनुपालन था। यदि वसूली अधिकारी बिक्री घोषणा में बिक्री घोषणा की तारीख को देय और देय राशि को जमा कराने में सटीक रहा होता तब वर्तमान मामले में उत्पन्न होने वाली संभावना उत्पन्न नहीं हुई होती। वसूली अधिकारी की ओर से एक बेतुका कदाचार किया गया था जिसके लिए निर्णय देनदार को पीड़ित नहीं किया जाना चाहिए।

6.3 इस स्तर पर, यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि नियम 60 के तहत निर्णय देनदार के लिए उपलब्ध अधिकार एक मूल्यवान अधिकार है और अंतिम अधिकार है। निर्णीत ऋणी को अपनी संपत्ति बचाने के लिए अंतिम सहारा/अवसर दें। यह अदालती नीलामी में अपनी संपत्ति बेचे जाने के बाद यह निर्णय देनदार के लिए उपलब्ध अधिकार है। इसलिए, निर्णय देनदार के लिए अपनी संपत्ति को बचाने के लिए उपलब्ध ऐसा मूल्यवान अधिकार तकनीकी आधार पर और/या गलती और/या वास्तविक गलती के लिए प्रभावित नहीं होना चाहिए जिसके लिए वह बिल्कुल भी जिम्मेदार नहीं था।

6.4 **होटल पारस गार्डन, बालापुर और अन्य (supra)** के मामले में बॉम्बे उच्च न्यायालय द्वारा नियम 60 के विधायी इरादे पर विस्तार से विचार किया गया है। उपरोक्त मामले में, यह देखा गया है कि नियम 60 का विधायी इरादा चूककर्ता को अंत तक जितना संभव हो उतना अक्षांश देना है और वह नियम 60 के तहत, बिना कोई कारण बताए लेकिन निर्धारित समय के भीतर बिक्री घोषणा में उल्लिखित राशि जमा करने के बाद कर सकता है, नीलामी से बचें और उसकी संपत्ति की रक्षा करें। इस प्रकार, नियम 60 के तहत निर्णीत ऋणी को उपलब्ध अधिकार एक सबसे मूल्यवान अधिकार है और इसे तकनीकी आधार और/या वास्तविक गलती पर प्रभावित होने की अनुमति नहीं दी जाएगी, जिसके लिए उसे दोषी नहीं कहा जा सकता है।

6.5 अब, जहाँ तक प्रत्यर्थी संख्या 1 और 2 की ओर से प्रस्तुत करने की बात है, यह कि बैंक के अनुसार, रु. 4. 63 लाख बकाया और देय राशि थी, जिसके खिलाफ बाद में भी उधारकर्ता ने रु.3,57,647 / – जमा किया था और इसलिए, अभी भी एक कमी का संबंध है, उपरोक्त का कोई सार नहीं है। इस स्तर पर, यह ध्यान रखना आवश्यक है कि 3,5,7647 / – , रुपये (अर्थात, रु.2,80,000/– + रु.77,647/–) की उपरोक्त राशि 13.02.2007 को जमा करने पर वसूली अधिकारी बैंक को विवादित संपत्तियों से संबंधित मूल

दस्तावेज सौंपने और अनुपालन शपथ पत्र दाखिल करने का निर्देश दिया और उसके बाद बैंक ने निर्णय देनदार द्वारा जमा की गई डिक्रीटल राशि को उपयुक्त बनाने की अनुमति दी थी और यह कि 19.02.2007 को ही, बैंक ने वसूली अधिकारी द्वारा दिनांक 15.02.2007 को पारित आदेश का पालन किया और वादग्रस्त संपत्तियों से संबंधित दस्तावेज निर्णीत ऋणी को वापस सौंप दिया और जमा की गई राशि को जारी करने का अनुरोध किया, जिसकी अनुमति वसूली अधिकारी के द्वारा दी गई। उस समय, बैंक द्वारा कोई विवाद नहीं उठाया गया था कि कोई और राशि देय और देय थी। बैंक निर्णय देनदार द्वारा राशि जमा किए जाने से संतुष्ट था।

7. उपरोक्त चर्चा और ऊपर बताए गए कारणों को ध्यान में रखते हुए, उच्च न्यायालय ने डी. आर. ए. टी. और वसूली अधिकारी द्वारा पारित आदेश को रद्द करने और अपास्त करने में एक गंभीर त्रुटि की है, जिसके द्वारा वसूली अधिकारी और डी. आर. ए. टी. ने नीलामी खरीदारों का पक्ष में बिक्री को रद्द कर दिया था। उच्च न्यायालय द्वारा लिया गया दृष्टिकोण बहुत अधिक तकनीकी है। उच्च न्यायालय ने यहाँ ऊपर वर्णित तथ्यों को अपने सही परिप्रेक्ष्य में बिल्कुल भी नहीं माना है। उच्च न्यायालय ने वसूली अधिकारी के तरफ़ से किये अशुद्धियाँ एवं गलती का बिल्कुल ही ठीक से मूल्यांकन और तथ्यों पर विचार नहीं किया है। उच्च न्यायालय ने नियम 60 के तहत निर्णीत ऋणी को उपलब्ध मूल्यवान अधिकार जैसा कि ऊपर देखा और रखा गया है का ठीक से मूल्यांकन और विचार नहीं किया है, जब संतोषजनक राशि जमा किया गया था, निर्णीत ऋणी के लिये कमी राशि को जमा नहीं करने का कोई कारण नहीं था। जो इस प्रकार बहुत कम राशि कहा जा सकता है। जब निर्णीत ऋणी को कमी के बारे में जागरूक कराया गया था, तुरंत निर्णीत ऋणी के द्वारा कमी राशि को जमा कर दिया गया।

इन परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश अपोषणीय है और यह रद्द एवं अपास्त किये जाने योग्य है।

8. उपरोक्त दृंष्टिकोण में और ऊपर बताए गए कारणों को ध्यान में रखते हुए, वर्तमान अपील सफल हुई। उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश को इसके द्वारा रद्द किया जाता है और अपास्त किया जाता है। डी. आर. ए. टी. द्वारा दिनांक 07.09.2015 को पारित आदेश को अपास्त किया जाता है एवं दिनांक 08.01.2007 जिसमें नीलामी बिक्री को अपास्त किया गया है इसके द्वारा बहाल किया जाता है। प्रत्यर्थी संख्या 1 और 2 द्वारा जमा की गई राशि उन्हें उस पर उपार्जित ब्याज के साथ वापस कर दिया जाएगा, यदि उन्हें अब तक प्राप्त नहीं हुआ है। संतोषजनक न्याय करने के लिए, हम यह भी निर्देश देते हैं कि आज से चार सप्ताह की अवधि के भीतर डिमांड ड्राफ्ट द्वारा अपीलार्थी प्रत्यर्थी सं० 1 और 2 को 10,00,000 / – (दस लाख रुपये) रुपये की अतिरिक्त राशि का भुगतान करेगा।

तदनुसार वर्तमान अपील की अनुमति दी गई। हालांकि, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

प्रफुल्ल कुमार सिंह अपील की अनुमति दी गई।