दीन दयाल नगर सहकारी बैंक लिमिटेड। &

एक और

वी.

मुंजेजी और अन्य

(2022 की सिविल अपील संख्या 818)

16 फरवरी, 2022

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

महाराष्ट्र सहकारी समिति अधिनियम, 1960: s.154-नीलामी-उत्तरदाता सं। 1 - उधारकर्ता ने दो बैंकों से ऋण लिया और प्रतिभूति के रूप में चार संपत्तियों को गिरवी रखा-भुगतान में चूक दोनों बैंकों ने अलग-अलग वसूली कार्यवाही शुरू की-अपीलार्थी

बैंक ने दैनिक समाचार पत्र में घोषणा प्रकाशित की और उसके बाद, गिरवी रखी गई संपत्तियों को बेचने के लिए एक नोटिस दिया-अपीलार्थी

नीलामी खरीदार को सबसे अधिक बोली लगाने वाला पाया गया-नीलामी खरीदार के पक्ष में 17.01.2011 पर बिक्री प्रमाण पत्र जारी किया गया था और बिक्री विलेख भी 19.01.2011 पर निष्पादित किया गया था-प्रतिवादी नं. 1 तुरंत-वह बिक्री की तारीख से 30 दिनों के भीतर खरीद के पैसे के बराबर राशि का 5 प्रतिशत जमा करने के लिए भी आगे नहीं आया ताकि

आर के संदर्भ में बिक्री को अलग रखने की कोशिश करें। 107 (13) एम. सी. एस. नियम, 1961-के बारे में वसूली अधिकारी के समक्ष कोई आपत्ति नहीं उठाई गई थी।

आर के तहत आवश्यक कोई अनियमितता या धोखाधड़ी। 107 (14) एमसीएस का

नियम, 1961-जब बैंक के अधिकारी संपत्ति पर कब्जा करने गए, तो उन पर हमला किया गया-24.02.2011 पर दर्ज की गई एफ़. आई. आर. हमले की रिपोर्ट-इसके बाद, प्रतिवादी नं. 1 एस के तहत संशोधन के माध्यम से मंडल संयुक्त पंजीयक के समक्ष नीलामी की कार्यवाही को चुनौती दी। 154 एमसीएस अधिनियम, 1960, जिसे खारिज कर दिया गया था-मंडल संयुक्त पंजीयक के आदेश को उच्च न्यायालय के समक्ष चुनौती दी गई थी, जिसे अनुमति दी गई थी और नीलामी को दरकिनार कर दिया गया था-अपील पर अभिनिर्धारित किया गयाः एस के तहत मंडल संयुक्त पंजीयक के समक्ष एक बार संशोधन आवेदन। 154 उच्च न्यायालय को रिट याचिका पर गुण-दोष के आधार पर विचार नहीं करना चाहिए था-उधारकर्ता ने कभी आवेदन नहीं किया

वसूली अधिकारी को बिक्री को प्रकाशन या संचालन में भौतिक अनियमितता, गलती या धोखाधड़ी के आधार पर अलग रखने के लिए, इसलिए, एक बार जब उधारकर्ता तीस दिनों की अवधि के भीतर नीलामी बिक्री को अलग करने के लिए वसूली अधिकारी को आवेदन करने में विफल रहा

आर. 107 (14) (i) एम. सी. एस. नियम, 1961 की कोई भी बिक्री तब तक अलग नहीं रखी जाएगी जब तक कि वसूली अधिकारी संतुष्ट नहीं हो जाता है कि आवेदक ने इसे बनाए रखा था। इस तरह की अनियमितता, गलती या धोखाधड़ी के कारण पर्याप्त चोट-वर्तमान मामले में, उच्च न्यायालय द्वारा दर्ज किया गया कोई निष्कर्ष नहीं है कि उधारकर्ता को पर्याप्त चोट लगी थी-अलग रखना।

उच्च न्यायालय द्वारा नीलामी बिक्री का प्रावधान आर के प्रावधान के बिल्कुल विपरीत था। 107 (14) ((i) एम. सी. एस. नियम, 1961-महाराष्ट्र सहकारी समिति नियम, 1961 आर. 107 (11) (च)।

अपीलों को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने

नीलामी बिक्री आयोजित करने के तीस दिन बाद। यहाँ तक कि बिक्री प्रमाणपत्र भी जिला उप-पंजीयक की मंजूरी मिलने के बाद ही बैंक/वसूली अधिकारी द्वारा जारी किया गया था। बिक्री को मंजूरी देते समय, जिला उप-पंजीयक ने दिनांक 29.11.2010 की मंजूरी में उल्लेख किया कि भूमि का मूल्यांकन रु। 98,10,000 / - सरकार द्वारा जारी किए गए पत्र के अनुसार मान्यता प्राप्त मूल्यांकक दिनांक 10.06.2010 था जो अपसेट मूल्य था और प्राप्त की गई राशि रु. 1,26,00,000/- थी, जो अपसेट मूल्य से अधिक है। इसलिए, यहां तक कि जिला उप-पंजीयक को भी मूल्यांकन और प्राप्त राशि, यानी रु। 1,26,00,000 / - Rs.98 के अपसेट मूल्य के मुकाबले, 10,000/-। इसलिए, एक बार जब उधारकर्ता सामग्री अनियमितता, गलती या प्रकाशन में धोखाधड़ी के आधार पर नीलामी बिक्री को अलग करने के लिए वसूली अधिकारी को आवेदन करने में विफल रहा या

तीस दिनों की अवधि के भीतर नीलामी बिक्री का संचालन करना अचल संपत्ति की बिक्री की तारीख, उसके बाद यह खुली नहीं थी

ऋणकर्ता के लिए सामग्री अनियमितता के आधार पर बिक्री को चुनौती देना। जिन सभी आधारों पर उच्च न्यायालय ने नीलामी बिक्री/बिक्री को अलग रखा है, वे उधारकर्ता के पास उपलब्ध थे और उधारकर्ता ने सामग्री अनियमितता, गलती या धोखाधड़ी के उक्त आधारों पर बिक्री को अलग करने के लिए आवेदन नहीं किया था। [पैरा 7.1] [962-डी-जी]

2. एमसीएस नियम, 1961 के नियम 107 (14) (i) के तहत भी कोई भी बिक्री भौतिक अनियमितता के आधार पर अलग नहीं रखी जाएगी। गलती या धोखाधड़ी जब तक कि वसूली अधिकारी संतुष्ट न हो कि [2022] 8 एस. सी. आर.

इस तरह की अनियमितता, गलती या धोखाधड़ी के कारण आवेदक को काफी चोट लगी थी। वर्तमान मामले में, उच्च न्यायालय द्वारा ऐसा कोई निष्कर्ष दर्ज नहीं किया गया है जो उधारकर्ता के पास था

पर्याप्त चोट लगी और ऐसी अनियमितता के कारण

इसलिए, उच्च न्यायालय के अनुसार, नई घोषणा जारी नहीं करना और नीलामी का संचालन/आयोजन करना उल्लंघन था एम. सी. एस. नियमों के नियम 107 (11) (च) का। उच्च न्यायालय ने यह भी कहा है कि नीलामी घोषणा जारी होने की तारीख से तीस दिनों की अवधि के भीतर आयोजित/आयोजित की गई थी, इसलिए यह एम. सी. एस. नियमों के नियम 107 (11) (एफ) का उल्लंघन है। [पैरा 7.2 और 8] [963-बी-ई]

3. वर्तमान मामले में, निविदा सूचना जारी की गई थी और दैनिक समाचार पत्र में 9.9.2010 पर प्रकाशित की गई थी। इसके लिए तारीख तय की गई है

निविदा जमा करना 28.09.2010 था। अंतिम समय में, अर्थात, 28.09.2010 पर, उधारकर्ता ने पुनरीक्षण आवेदन सं. 58/2010 प्रभागीय संयुक्त पंजीयक के समक्ष चुनौती देते हुए नीलामी की कार्यवाही और मंडल संयुक्त पंजीयक ने 28.09.2010 पर नीलामी की कार्यवाही पर रोक लगा दी। पुनरीक्षण

प्रभागीय संयुक्त पंजीयक द्वारा दिनांक 23.11.2010 के आदेश के माध्यम से आवेदन खारिज कर दिया गया। संशोधन को खारिज करने पर

नीलामी आयोजित की गई। इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता है कि नीलामी बिक्री एमसीएस नियमों के नियम 107 (11) (एफ) का उल्लंघन थी। जिस अवधि के दौरान ठहराव चल रहा था, उसे बाहर रखा जाना था। अन्यथा भी, नियम 107 (11) (च) का प्रावधान एक नई घोषणा जारी करने के लिए लागू होता है, यदि बिक्री को लंबे समय तक के लिए स्थगित कर दिया जाता है। वसूली अधिकारी या बिक्री अधिकारी द्वारा सात दिनों से अधिक की अवधि।

दीन दयाल नगर सहकारी बैंक लिमिटेड। & एक और वी। मुंजेजी और अन्य

इससे पहले, 20.02.2010 की घोषणा/सार्वजनिक सूचना दैनिक समाचार पत्र 'सकल' में 22.02.2010,23.02.2010 और 24.02.2010 पर प्रकाशित की गई थी। इसके बाद भी, सार्वजनिक विज्ञापन दिनांक 26.05.2010, जिसे एमसीएस नियम, 1961 के नियम 107 (11) (एफ) के अनुसार एक घोषणा भी कहा जा सकता है, जारी किया गया था। इसलिए, उच्च न्यायालय का यह निष्कर्ष तथ्यात्मक रूप से गलत है कि नीलामी बिक्री एमसीएस नियम, 1961 के नियम 107 (11) (एफ) का उल्लंघन था। [पैरा 9] [965-ई-जी]

शिल्पा शेयर और प्रतिभूति और अन्य बनाम राष्ट्रीय सहकारी बैंक लिमिटेड (2007) 12 एस. सी. सी. 165: [2007] 5 एस. सी. आर. 1128; बलराम बनाम इलाम सिंह (1996) 5 एस. सी. सी. 705: [1996] 5 पूरक। एस. सी. आर. 104; राम किशन बनाम उत्तर प्रदेश राज्य (2012) 11 एस. सी. सी. 511: [2012] 6 एससीआर 105; जे. राजीव सुब्रमण्यन बनाम पांडियास (2014) 5 एससीसी 651

: [2014] 3 एस. सी. आर. 1140-संदर्भित।

मामला कानून संदर्भ

[2007] 5 एससीआर 1128

पैरा 5.6

संदर्भित किया गया है

[1996] 5 पूरक। एससीआर 104

संदर्भित किया गया है

पैरा 5.6

[2012] 6 एससीआर 105

पैरा 5.8

संदर्भित किया गया है

[2014] 3 एससीआर 1140

संदर्भित किया गया है

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील सं. 818

2022 .

2012 की रिट याचिका संख्या 570 में बॉम्बे उच्च न्यायालय, औरंगाबाद की पीठ के दिनांकित निर्णय और आदेश से।

के साथ

2022 की सिविल अपील संख्या 819।

संतोष पॉल, वरिष्ठ अधिवक्ता। , सुधांशु एस. चौधरी, महेश पी. शिंदे, सुश्री रुचा पांडे, निशांत रमाकांतराव कटनेश्वरकर, श्रीरंग पी.

कटनेश्वरकर, आदित्य ए. पांडे, चंदर शेखर अशरी, आनंद दिलीप लैंडगे, राहुल चिटनिस, सचिन पाटिल, जियो जोसेफ, सुश्री श्वेतल शेपाल, अमोल निर्मलकुमार सूर्यवंशी, अधिवक्ता। उपस्थित दलों के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

एम. आर. शाह, जे.

1. उच्च न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 30.07.2021 के विवादित निर्णय और आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करना

बॉम्बे, 2012 की रिट याचिका संख्या 570 में औरंगाबाद की पीठ, जिसके द्वारा उच्च न्यायालय ने उक्त रिट याचिका को स्वीकार कर लिया है

उत्तरदाता नं। 1 इसमें और विचाराधीन भूमि के संबंध में नीलामी बिक्री को अलग रखा है और यह भी आदेश दिया है कि नीलामी खरीदार के पक्ष में अपीलार्थी-बैंक द्वारा सिविल अपील संख्या 818/2022 में निष्पादित दिनांकित 19.01.2011 बिक्री प्रमाण पत्र रद्द कर दिया जाए, बैंक के साथ-साथ नीलामी खरीदार दोनों ने वर्तमान अपीलों को प्राथमिकता दी है।

2. संक्षेप में वर्तमान अपीलों की ओर ले जाने वाले तथ्य इस प्रकार हैं -

इसके अंतर्गतः एक वैष्णवी हैचरीज कंपनी लिमिटेड, जिसमें से प्रतिवादी नं। 1 इसमें निदेशक (इसके बाद 'उधारकर्ता' के रूप में संदर्भित) है, जिसने अपीलकर्ता-बैंक और एक वैद्यनाथ नगरी से ऋण लिया है।

सहकारी बैंक। उक्त ऋण की प्रतिभूति के रूप में, चार संपत्तियाँ, यानी सर्वेक्षण संख्या। 102 , 440 , 437 & 439 बंधक बना लिए गए थे। संपत्ति सर्वेक्षण संख्या 439 को वैद्यनाथ बैंक के साथ गिरवी रखा गया था, संपत्ति सर्वेक्षण संख्या 437 को अपीलार्थी के साथ गिरवी रखे गए बैंक और संपत्ति सर्वेक्षण Nos.440 और 102 को अपीलार्थी-बैंक और वैद्यनाथ बैंक के साथ संयुक्त रूप से गिरवी रखा गया था।

2.1 कि उधारकर्ता ने वर्ष 2010 में अपीलार्थी-बैंक और वैद्यनाथ बैंक के भुगतान में चूक की। दोनों बैंकों ने अलग-अलग शुरुआत की

प्रत्यर्थी सं. के विरुद्ध वसूली कार्यवाही। 1 और कर्जदार।

एक दीनदयाळ नगर सहकारी बैंक लिमिटेड। &

एक और वी। मुंजेजी और अन्य [एम. आर. शाह, जे.]

2.3 अपीलार्थी-बैंक ने 9.9.2010 पर मो-गेड संपत्तियों को बेचने के लिए एक निविदा सूचना जारी की, जिसे दैनिक समाचार पत्र में प्रकाशित किया गया था। 14.09.2010 . निविदा जमा करने के लिए निर्धारित तिथि पर, संभागीय संयुक्त पंजीयक, सहकारी समितियों ने प्रत्यर्थी सं. द्वारा दायर संशोधन आवेदन सं. 58/2010 में नीलामी की कार्यवाही पर रोक लगा दी। 1 यहाँ। हालांकि, बाद में, संभागीय संयुक्त पंजीयक

उक्त संशोधन आवेदन को दिनांक 23.11.2010 के आदेश के माध्यम से खारिज कर दिया गया। पुनरीक्षण आवेदन को खारिज करने और रोक को खाली करने पर, 29.11.2010 पर बोलियां खोली गईं। सिविल अपील सं. 819/2022-रत्नाकर गुट्टे में अपीलार्थी को सबसे अधिक बोली लगाने वाला पाया गया और उसने रु. 1,26,00,000/- की बोली की पेशकश की। नीलामी खरीदार ने 15 प्रतिशत राशि जमा की। उसी दिन कहा गया राशि, यानी 29.11.2010 पर। इसके बाद, स्वीकार करने की मंजूरी के लिए जिला उप-पंजीयक को एक आवेदन दिया गया

नीलामी खरीदार से राशि का शेष 85 प्रतिशत जो बैंक के अनुसार सहकारी आयुक्त और पंजीयक द्वारा दिनांक 23.07.2004 पर जारी परिपत्र के अनुसार आवश्यक था। जिला उप-पंजीयक से 29.12.2010 पर मंजूरी प्राप्त हुई थी। मंजूरी मिलने के तुरंत बाद, नीलामी खरीदार ने शेष 85 प्रतिशत राशि 12.01.2011 पर जमा कर दी, जो मंजूरी की तारीख से 15 दिनों के भीतर थी।

2.417.01.2011 पर नीलामी खरीदार के पक्ष में एक बिक्री प्रमाण पत्र जारी किया गया था और बिक्री विलेख भी इसके पक्ष में निष्पादित किया गया था

19.01.2011 पर नीलामी खरीदार। प्रतिवादी नं. द्वारा आगे कोई कदम नहीं उठाए गए। 1 तुरंत। वह बिक्री की तारीख से 30 दिनों के भीतर खरीद राशि के बराबर राशि का 5 प्रतिशत जमा करने के लिए भी आगे नहीं आए ताकि एमसीएस नियम, 1961 के नियम 107 (13) के संदर्भ में बिक्री को अलग रखा जा सके। एमसीएस नियम, 1961 के नियम 107 (14) के तहत आवश्यक किसी भी अनियमितता या धोखाधड़ी के बारे में वसूली अधिकारी के समक्ष कोई आपत्ति नहीं उठाई गई थी। ऐसा प्रतीत होता है कि बैंक के अधिकारी संपत्ति पर कब्जा करने गए थे, उन पर हमला किया गया और इसलिए बैंक के अधिकारियों ने संपत्ति पर कब्जा करते समय उन पर हमले के लिए 24.02.2011 पर प्राथमिकी दर्ज की। 2.5 इसके बाद, प्रतिवादी नं. 1 पुनरीक्षण आवेदन संख्या के माध्यम से संभागीय संयुक्त पंजीयक के समक्ष नीलामी की कार्यवाही को चुनौती दी।

2.6 रिट याचिका सं. 4618/2011 में विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करते हुए, प्रतिवादी सं. 1 पसंदीदा पत्र पेटेंट अपील सं. 130/2012। वही 5.3.2014 पर डिवीजन बेंच के समक्ष सुनवाई के लिए आया। उत्तरदाता नं. 1 उक्त लेटर्स पेटेंट अपील को वापस ले लिया गया और इसलिए उक्त एल. पी. ए. सं. 130/2012 को वापस लिए जाने के रूप में खारिज कर दिया गया।

दीन दयाल नगर सहकारी बैंक लिमिटेड। &

एक और वी। मुंजेजी और अन्य [एम. आर. शाह, जे.]

2.7 विवादित निर्णय और दिनांक 30.07.2021 के आदेश द्वारा, उच्च न्यायालय ने आदेश को चुनौती देने वाली रिट याचिका संख्या 570/2012 को अनुमति दी है।

नीलामी की कार्यवाही को बरकरार रखते हुए पुनरीक्षण आवेदन संख्या 11/2011 में संभागीय संयुक्त पंजीयक द्वारा पारित दिनांक 13.04.2011 और फलस्वरूप भूमि सर्वेक्षण के संबंध में नीलामी बिक्री को अलग कर दिया है।

नं. 440 , 437 और 102 दिनांकित 29.11.2010। विवादित निर्णय और आदेश द्वारा, उच्च न्यायालय ने नीलामी खरीदार के पक्ष में दिनांक 19.01.2011 के बिक्री प्रमाण पत्र को भी रद्द कर दिया है। उच्च न्यायालय ने अपीलकर्ता-बैंक को नीलामी खरीदार को जमा करने की तारीख से भुगतान तक प्रति वर्ष 10 प्रतिशत की दर से ब्याज के साथ बिक्री मूल्य वापस करने का निर्देश दिया है। उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश से ऐसा प्रतीत होता है कि उच्च न्यायालय ने रिट याचिका को स्वीकार कर लिया है और नीलामी बिक्री को इस आधार पर रद्द कर दिया है कि इसका पालन नहीं किया गया था।

एम. सी. एस. नियम, 1961 के नियम 107 (11) (ई) (एफ) और नियम 107 (11) (एच) के अनिवार्य प्रावधान।

2.8 उच्च न्यायालय, बैंक के साथ-साथ नीलामी द्वारा पारित विवादित फैसले और आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करना। खरीदार दोनों ने वर्तमान अपीलों को प्राथमिकता दी है।

3. श्री सुधांशु एस. चौधरी, विद्वान वकील

सिविल अपील सं. 818/2022 में अपीलार्थियों की ओर से जोरदार रूप से प्रस्तुत किया गया है कि, इस प्रकार, प्रत्यर्थी सं. 1 2010 से ऋण राशि के लिए कुछ भी जमा नहीं किया है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि उन्होंने दिनांक 1 की घोषणा के संदर्भ में राशि भी जमा नहीं की, न ही उन्होंने नीलामी/बिक्री को अलग करने की मांग के लिए एम. सी. एस. नियम, 1961 के नियम 107 (13) के संदर्भ में 5 प्रतिशत राशि जमा की।

ऋणकर्ता, अर्थात, वसूली कार्यवाही को अपनी चुनौती देने में विफल रहा और आधार मूल्य के लिए चुनौती। यह प्रस्तुत किया जाता है कि सार्वजनिक धन की वसूली को रोकने का यह तीसरा प्रयास है।

3.2 यह भी आग्रह किया जाता है कि उच्च न्यायालय ने सर्वेक्षण संख्या में संपत्तियों की उचित रूप से सराहना नहीं की है और/या उन पर विचार नहीं किया है। 440 &

102 अपीलार्थी-बैंक और वैद्यनाथ बैंक को संयुक्त रूप से गिरवी रखा गया था

और अविभाज्य थे। यह प्रस्तुत किया जाता है कि नीलामी राशि में से रु। 47 वैद्यनाथ बैंक को लाखों का भुगतान किया गया और उपरोक्त तथ्यों के बावजूद,

वैद्यनाथ बैंक को उच्च न्यायालय के समक्ष पक्षकार नहीं बनाया गया था। यह प्रस्तुत किया जाता है कि रिट याचिका संख्या 570/2012 में, इस प्रकार, [2022] 8 एस. सी. आर. को कोई चुनौती नहीं दी गई थी।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

सर्वेक्षण संख्या वाली संपत्तियों की नीलामी बिक्री। 102 & 440 , अपीलार्थी-बैंक और वैद्यनाथ बैंक के साथ संयुक्त रूप से गिरवी रखा गया।

पुनरीक्षण आवेदन में पारित किया जाना चुनौती के अधीन था। 3.4 यह प्रस्तुत किया जाता है कि वर्तमान मामले में, वैष्णवी हैचरीज़ उधारकर्ता थी और प्रतिवादी नं। 1 एकमात्र निदेशक है

उधारकर्ता। यह प्रस्तुत किया जाता है कि उधारकर्ता-वैष्णवी हैचरीज़ ने नीलामी को स्वीकार कर लिया है क्योंकि उसने इसे चुनौती नहीं दी है। इसलिए यह उत्तरदाता सं. द्वारा नीलामी/बिक्री को चुनौती प्रस्तुत की जाती है। 1 एक निर्देशक के रूप में अपनी व्यक्तिगत क्षमता में बनाए रखने योग्य नहीं था। 3.5 यह आगे तर्क दिया जाता है कि इस तरह के प्रतिवादी नं। 1 एमसीएस नियम, 1961 के नियम 107 (14) के संदर्भ में वसूली अधिकारी के समक्ष कोई आपत्ति नहीं उठाई। कि उक्त नियम के प्रावधान को ध्यान में रखते हुए, किसी भी बिक्री को अनियमितता, गलती या धोखाधड़ी के आधार पर अलग नहीं किया जा सकता है जब तक कि वसूली अधिकारी संतुष्ट न हो कि आवेदक को इसके कारण काफी चोट लगी है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि वास्तव में उच्च न्यायालय के आदेश से प्रतिवादी नं. 1 क्योंकि उसे चूक की तारीख से, यानी 2010 से आज तक, 15 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज देना होगा। यह प्रस्तुत किया जाता है कि यदि वर्तमान में गणना की जाती है तो राशि रु। 3,54,58,836 / - और 10 प्रतिशत के जोड़ के बाद

नीलामी खरीदार को भुगतान की जाने वाली राशि रु. 6,15,05,589/होगी।

3.6 यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि उच्च न्यायालय ने ठीक से नहीं किया है

प्रत्यर्थी सं. की ओर से आचरण पर विचार किया गया। 1 . ऐसा इसलिए है क्योंकि उत्तरदाता नं। 1 रुकने के लिए कई अदालतों में कई कार्यवाही दायर की है

बकाया ऋण की वसूली। यह प्रस्तुत किया जाता है कि इस स्तर पर, एक नई प्रक्रिया शुरू करने से अपीलार्थी को काफी नुकसान होगा क्योंकि नीलाम की गई मशीनरी का जीवनकाल केवल तीन वर्ष था और अपीलार्थी उस राशि की वसूली नहीं कर पाएगा जो सार्वजनिक धन है। यह है।

प्रस्तुत किया कि उच्च न्यायालय ने अपीलकर्ता बैंक को गलती से नीलामी खरीदार को जमा करने की तारीख से भुगतान तक 10 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ बिक्री मूल्य का भुगतान करने के लिए कहा है। जो बैंक के खिलाफ दंड की प्रकृति में है।

दीन दयाल नगर सहकारी बैंक लिमिटेड। &

एक और वी। मुंजेजी और अन्य [एम. आर. शाह, जे.]

3.7 यह भी आग्रह किया जाता है कि अन्यथा, तथ्यों पर भी, उच्च न्यायालय ने यह देखने और अभिनिर्धारित करने में गलती की है कि इसका उल्लंघन किया गया था एम. सी. एस. नियम, 1961 के नियम 107 (11) (ई), (एफ) और (एच)। कि उच्च न्यायालय ने यह देखने और अभिनिर्धारित करने में एक गंभीर त्रुटि की है कि

नियम 107 (11) (ई) और (एफ) के अनुसार, घोषणा और बिक्री के बीच तीस दिनों का कोई अंतराल नहीं था। यह कहा गया है कि घोषणा की तारीख थी

20.02.2010 और 26.05.2010 और नीलामी की तारीख 28.09.2020 थी। इसलिए, दोनों के बीच तीस दिनों का स्पष्ट अंतराल था। यह प्रस्तुत किया जाता है कि उच्च न्यायालय ने गलती से नोटिस के प्रकाशन की तारीख को घोषणा की तारीख के रूप में लिया है।

आग्रह किया कि उच्च न्यायालय ने इस बात पर विचार नहीं किया है कि नियम 107 (11) (च) के प्रावधान के संदर्भ में, केवल जहां वसूली अधिकारी या बिक्री अधिकारी अपने विवेक से सात दिनों से अधिक की अवधि के लिए बिक्री को स्थगित करता है, एक नई घोषणा जारी करने की आवश्यकता है। कि तत्काल मामले में, वसूली अधिकारी या बिक्री अधिकारी द्वारा इस तरह के विवेक का प्रयोग नहीं किया गया था। यह प्रस्तुत किया जाता है कि बिक्री को स्थगित करने की आवश्यकता थी क्योंकि प्रतिवादी सं. 1 के कहने पर डिवीजनल संयुक्त पंजीयक द्वारा दिनांकित 28.09.2010 के आदेश के अनुसार इसके लिए निर्धारित तिथि पर दी गई नीलामी पर रोक थी। 1 , जिसे खाली किया जाना था 23.11.2010 और उसके बाद सात दिनों की अवधि के भीतर नीलामी आयोजित की गई।

3.9 उपरोक्त प्रस्तुतियाँ करते हुए, यह प्रार्थना की जाती है कि वर्तमान अपील को अनुमति दी जाए और विवादित निर्णय और आदेश को रद्द कर दिया जाए और रद्द कर दिया जाए

उच्च न्यायालय द्वारा पारित। 4. नीलामी खरीदार की ओर से पेश हुए विद्वान वकील श्री निशांत कटनेश्वरकर ने अपीलकर्ता-बैंक की ओर से की गई दलीलों को स्वीकार करते हुए आगे कहा कि उच्च न्यायालय ने यह मानते हुए गलती की है कि नीलामी खरीदार ने निर्धारित समय के भीतर शेष 85 प्रतिशत राशि जमा नहीं की है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि सहकारी आयुक्त और पंजीयक, सहकारी समितियों द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 23.07.2004 के अनुसार, बिक्री की पुष्टि के लिए सभी प्रस्तावों को सहायक पंजीयक/जिला उप-पंजीयक को प्रस्तुत करना आवश्यक था। यह प्रस्तुत किया जाता है कि वर्तमान मामले में बोलियां खोली गई थीं [2022] 8 एस. सी. आर.

और नीलामी खरीदार को निविदा आवंटित की गई क्योंकि वह सबसे अधिक बोली लगाने वाला था और उसने राशि का 15 प्रतिशत 29.11.2010 पर जमा किया। कि उसकी मांग के लिए जिला उप-पंजीयक को एक आवेदन दिया गया था मंजूरी देना और शेष राशि का 85 प्रतिशत स्वीकार करना। कि सर्कुलर दिनांक 23.07.2004 के अनुसार इसकी आवश्यकता थी। कि जिला उप-पंजीयक से 29.12.2010 पर मंजूरी प्राप्त हुई थी और

इसके तुरंत बाद 15 दिनों की अवधि के भीतर, यानी <ID2 पर, नीलामी खरीदार ने शेष 85 प्रतिशत राशि जमा कर दी थी और उसके बाद 17.01.2011 पर नीलामी खरीदार के पक्ष में बिक्री प्रमाण पत्र जारी किया गया। यह प्रस्तुत किया जाता है कि इसलिए उच्च न्यायालय ने यह टिप्पणी करते हुए गलती की है कि नीलामी खरीदार ने बिक्री के लिए देय शेष राशि का 85 प्रतिशत नियमों के तहत निर्धारित समय के भीतर जमा नहीं किया है। यह आग्रह किया जाता है कि इसलिए उच्च न्यायालय ने 2010/2011 में आयोजित पूरी बिक्री को रद्द करने में गंभीर त्रुटि की है। 5. प्रतिवादी नं. 1 की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री संतोष पॉल ने वर्तमान अपीलों का जोरदार विरोध किया है। 1 . यह प्रस्तुत किया जाता है कि वर्तमान मामले में, उच्च न्यायालय ने सही निर्णय दिया है कि नीलामी बिक्री एमसीएस नियम, 1961 के नियम 107 (11) (ई), 107 (11) (एफ), 107 (11) (जी) और 107 (11) (एच) का उल्लंघन थी।

5.1 यह प्रस्तुत किया जाता है कि एम. सी. एस. नियम, 1961 के नियम 107 (11) (ई) के अनुसार, घोषणा को घोषणा से तीस दिन पहले प्रकाशित किया जाना था।

बिक्री की तारीख। लेकिन तत्काल मामले में, 29.11.2010 पर आयोजित नीलामी बिक्री के लिए ऐसी कोई घोषणा नहीं की गई थी। यह प्रस्तुत किया जाता है कि घोषणा 09.09.2010 पर जारी की गई थी और 28.09.2010 पर निविदा खोलने के लिए 14.09.2010 पर प्रकाशित की गई थी, जो घोषणा की तारीख से तीस दिनों की अवधि के भीतर थी। यह प्रस्तुत किया जाता है, इसलिए उच्च न्यायालय ने सही निर्णय दिया है कि नीलामी एमसीएस नियम, 1961 के नियम 107 (11) (ई) का उल्लंघन थी।

5.2 यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि नियम 107 के दूसरे परंतुक के अनुसार

(11) (च) एम. सी. एस. नियमों के अनुसार, यदि किसी भी कारण से बिक्री को सात दिनों से आगे बढ़ा दिया गया है, तो एक नई घोषणा जारी करने की आवश्यकता है। यह है। तर्क दिया कि वर्तमान मामले में, संभागीय पंजीयक ने नीलामी और दिनांक 28.09.2010 के आदेश द्वारा नीलामी की घोषणा पर रोक लगा दी और संशोधन को 23.11.2010 पर खारिज कर दिया गया। नीलामी आई. डी. 2 पर आयोजित की जानी थी, लेकिन नीलामी वास्तव में 61 दिनों के बाद, यानी आई. डी. 1 पर, नियमों के नियम 107 (11) (एफ) के दूसरे प्रावधान द्वारा अनिवार्य रूप से एक नई घोषणा के बिना आयोजित की गई थी।

यह प्रस्तुत किया जाता है कि दूसरा प्रावधान दीनदयाळ नगर सहकारी बैंक लिमिटेड। &

एक और वी। मुंजेजी और अन्य [एम. आर. शाह, जे.]

नियम 107 (11) (च) में स्पष्ट रूप से एक नई घोषणा जारी करने का आदेश दिया गया है। इसमें यह नहीं कहा गया है कि यदि उच्च अधिकारियों/न्यायालयों द्वारा रोक लगाई गई है तो नई घोषणा आवश्यक नहीं है। यह तर्क दिया जाता है कि

नई घोषणा के अभाव में, 29.11.2010 पर आयोजित नीलामी एक शून्य है।

5.3 यह प्रस्तुत किया जाता है कि नीलामी से पहले एक नई घोषणा जारी करने का अंतर्निहित उद्देश्य सबसे अच्छा वित्तीय लाभ प्राप्त करना है। संपत्ति और खरीदारों के बीच एक स्वतंत्र और निष्पक्ष प्रतिस्पर्धा की देखरेख करना। यह प्रस्तुत किया जाता है कि उच्च न्यायालय नीलामी बिक्री को रद्द करने में सही है जो नियमों के नियम 107 (11) (च) का उल्लंघन था।

5.4 यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि वर्तमान मामले में संपत्ति

प्रश्न रुपये. 1,26,00,000/- की राशि में बेचा गया था और उसी खरीदार ने चार महीने में उसी संपत्ति का मूल्य रुपये. 4,91,00,000/- रखा था। यह प्रस्तुत किया जाता है कि एक नई घोषणा के अभाव में केवल तीन संबंधित पक्षों ने नीलामी में भाग लिया और इसलिए विचाराधीन संपत्ति को बहुत कम कीमत पर बेचा गया।

5.5 यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि नियम 107 (11) (जी) और (एच) के अनुसार, यह अनिवार्य है कि नीलामी खरीदार मूल्य का 15 प्रतिशत जमा करे।

और वह बिक्री की तारीख से पंद्रह दिनों की अवधि के भीतर शेष 85 प्रतिशत भी जमा कर देता है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि वर्तमान मामले में, नीलामी खरीदार ने बिक्री मूल्य का 15 प्रतिशत 29.11.2010 पर जमा किया और शेष राशि का भुगतान 44 दिनों के बाद 12.01.2011 पर किया गया था। यह नियम 107 (11) (जी) और (एच) का स्पष्ट उल्लंघन है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि उच्च न्यायालय नीलामी खरीदार के पक्ष में बिक्री को रद्द करने में सही है। 5.6 यह प्रस्तुत किया जाता है कि शिल्पा शेयरों और प्रतिभूतियों और अन्य बनाम राष्ट्रीय सहकारी बैंक लिमिटेड के मामले में, (2007) में रिपोर्ट किया गया था।

12 एस. सी. सी. 165 जिसमें वही नियम 107 (11) (जी) और (एच) विचाराधीन थे और स्वीकार्य रूप से वर्तमान मामले की तरह

शेष 85 प्रतिशत का भुगतान बिक्री की तारीख से पंद्रह दिनों के भीतर नहीं किया गया था, बलराम बनाम इलाम सिंह के मामले में इस न्यायालय के पहले के फैसले के बाद, (1996) 5 एस. सी. सी. 705 में रिपोर्ट किया गया है, यह माना गया है कि विफलता

निर्धारित समय के भीतर खरीद राशि का 85 प्रतिशत भुगतान करने से नीलामी बिक्री अमान्य हो जाती है और कोई वैध नीलामी बिक्री नहीं थी। यह प्रस्तुत किया जाता है कि उपरोक्त निर्णय में यह माना जाता है कि निर्धारित समय के भीतर राशि जमा करने में विफलता नीलामी प्रक्रिया को दूषित करती है। 5.7 अब जहां तक बैंक द्वारा एम. सी. एस. अधिनियम, 1960 की धारा 154 पर रखी गई निर्भरता का संबंध

है, यह प्रस्तुत किया जाता है कि नीलामी [2022] 8 एस. सी. आर. होने पर उक्त प्रावधान को लागू नहीं किया जा सकता है।

पूरी तरह से अवैध तरीके से और नियमों का घोर उल्लंघन करते हुए जो

प्रकृति में अनिवार्य हैं। यह तर्क दिया जाता है कि वर्तमान मामले में चूंकि कोई नई घोषणा जारी नहीं की गई थी और रोक को खाली करने के बाद नीलामी जल्दबाजी में की गई थी, इसलिए उच्च न्यायालय ने रिट याचिका पर उचित रूप से विचार किया है और नीलामी बिक्री को सही तरीके से रद्द कर दिया है।

5.8 राम किशन बनाम उत्तर प्रदेश राज्य के मामलों में इस न्यायालय के फैसलों पर भरोसा करते हुए, (2012) 11 एस. सी. सी. 511 में रिपोर्ट किया गया। और जे. राजीव सुब्रमण्यन बनाम पांडियास, (2014) 5 एस. सी. सी. 651 में प्रतिवेदित, प्रत्यर्थी-उधारकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा यह जोरदार रूप से प्रस्तुत किया गया है कि जैसा कि इस न्यायालय द्वारा उपरोक्त दो निर्णयों में कहा गया है कि बैंक को निष्पक्ष रूप से कार्य करना होगा और गिरवी रखी गई संपत्ति के लिए सर्वोत्तम मूल्य प्राप्त करने के लिए सभी प्रयास किए जाने चाहिए। यह है।

प्रस्तुत किया कि उपरोक्त निर्णयों में, यह माना जाता है कि किसी की संपत्ति को छीनने या सुरक्षित संपत्तियों के निपटान के लिए पूर्व शर्त यह है कि प्राधिकरण को वैधानिक प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित करना चाहिए। यह प्रस्तुत किया जाता है कि वर्तमान मामले में, नीलामी बिक्री और संपत्ति की बिक्री करते समय, वैधानिक प्रावधानों का पालन नहीं किया गया है और वास्तव में विचाराधीन संपत्ति को कम कीमत पर बेचा गया था और इसलिए उच्च न्यायालय ने सही ढंग से रद्द कर दिया है और नीलामी के साथ-साथ नीलामी खरीदार के पक्ष में बिक्री को भी अलग कर दिया है।

5.9 उपरोक्त प्रस्तुतियाँ करते हुए और उपरोक्त निर्णयों पर भरोसा करते हुए, वर्तमान अपीलों को खारिज करने का अनुरोध किया जाता है।

6. हमने संबंधित पक्षों के विद्वान वकील को सुना है

लंबाई में।

विवादित फैसले और आदेश से, उच्च न्यायालय ने दरकिनार कर दिया है

29.11.2010 पर आयोजित नीलामी बिक्री और नीलामी खरीदार के पक्ष में दिनांकित 19.01.2011 बिक्री प्रमाणपत्र को रद्द कर दिया है

यह आधार देते हुए कि नीलामी बिक्री/बिक्री एमसीएस नियम, 1961 के नियम 107 (11) (ई), (एफ), (जी) और (एच) का उल्लंघन थी।

6.1 उच्च न्यायालय के समक्ष जिसे चुनौती दी गई थी, वह डिवीजनल ज्वाइंट पंजीयक द्वारा पारित आदेश था जिसे संशोधन आवेदन में पारित किया गया था

एम. सी. एस. अधिनियम, 1960 की धारा 154 के तहत सं. 11/2011। हालांकि, यह ध्यान देने की आवश्यकता है कि यहां तक कि उच्च न्यायालय ने भी आक्षेपित निर्णय और आदेश में अनुच्छेद 31 में विशेष रूप से कहा है कि चूंकि उधारकर्ता ने एम. सी. एस. नियमों के नियम 107 (13) के तहत अधिकार का

प्रयोग नहीं किया था, इसलिए यह उधारकर्ता के लिए एम. सी. एस. अधिनियम, 1960 की धारा 154 के तहत संभागीय संयुक्त पंजीयक के समक्ष संशोधन को प्राथमिकता देने के लिए सक्षम नहीं था।

इसलिए, दीनदयाळ नगर सहकारी बैंक लिमिटेड। &

एक और वी। मुंजेजी और अन्य [एम. आर. शाह, जे.]

एक बार संभागीय संयुक्त पंजीयक के समक्ष संशोधन आवेदन के तहत

एमसीएस अधिनियम, 1960 की धारा 154 को उधारकर्ता के कहने पर बनाए रखने योग्य और/या सक्षम नहीं माना गया था-प्रत्यर्थी सं। 1 इसके बाद उच्च न्यायालय को योग्यता के आधार पर रिट याचिका पर विचार नहीं करना चाहिए था।

7. अन्यथा भी गुण-दोष के आधार पर, उच्च न्यायालय ने उधारकर्ता द्वारा दायर रिट याचिका पर विचार करने और उसे रद्द करने में गलती की है और निम्नलिखित बातों को ध्यान में रखे बिना नीलामी बिक्री/बिक्री को अलग रखना

सबसे पहले, कि नीलामी खरीददार के पक्ष में संपत्ति की नीलामी बिक्री और बिक्री करने के बाद, उधारकर्ता ने कभी भी वसूली अधिकारी बिक्री को सामग्री अनियमितता, गलती या प्रकाशन या संचालन में धोखाधड़ी के आधार पर अलग रखने के लिए;

दूसरा, एम. सी. एस. नियमों के नियम 107 (14) (i) के प्रावधान के अनुसार, कोई भी बिक्री अनियमितता या धोखाधड़ी के आधार पर अलग नहीं रखी जाएगी जब तक कि -

वसूली अधिकारी संतुष्ट है कि आवेदक को ऐसी अनियमितता, गलती या धोखाधड़ी के कारण काफी चोट लगी है; और

तीसरा, नियम 107 (14) (iii) के अनुसार, बिक्री की तारीख से तीस दिनों की समाप्ति पर, यदि बिक्री को अलग रखने के लिए कोई आवेदन नहीं किया जाता है।

या यदि ऐसा आवेदन किया गया है और अस्वीकार कर दिया गया है, तो वसूली अधिकारी बिक्री की पुष्टि करने का आदेश देगा। नियम 107 (14) निम्नानुसार है:

" (14) (i) बिक्री की तारीख से तीस दिनों के भीतर किसी भी समय

अचल संपत्ति, आवेदक या परिसंपत्तियों के दर योग्य वितरण में हिस्सेदारी का हकदार कोई भी व्यक्ति या जिसके हित बिक्री से प्रभावित होते हैं, वह [जिला उप-पंजीयक] को किसी भौतिक अनियमितता या गलती या धोखाधड़ी के आधार पर बिक्री को अलग करने के लिए आवेदन कर सकता है।

बशर्ते कि कोई भी बिक्री अनियमितता के आधार पर अलग नहीं रखी जाएगी।

या धोखाधड़ी जब तक कि [जिला उप-पंजीयक] संतुष्ट न हो कि आवेदक को इस कारण से काफी चोट लगी है

अनियमितता, गलती या धोखाधड़ी।

(ii) यदि आवेदन की अनुमति दी जाती है, तो वसूली बिक्री को अलग कर देगी और एक नए आवेदन का निर्देश दे सकती है।

(iii) बिक्री की तारीख से तीस दिनों की समाप्ति पर, यदि बिक्री को अलग रखने के लिए कोई आवेदन नहीं किया जाता है या यदि ऐसा आवेदन किया गया है और अस्वीकार कर दिया गया है, तो [जिला उप पंजीयक] बिक्री की पुष्टि करने का आदेश देगा; [2022] 8 एस. सी. आर.

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

(iv) जब भी किसी अचल संपत्ति की बिक्री की पुष्टि नहीं होती है या उसे अलग रखा जाता है, तो जमा या खरीद राशि,

मामला हो सकता है, खरीदार को वापस कर दिया जाएगा।

(v) ऐसी किसी भी बिक्री की पुष्टि के बाद, [जिला उप-पंजीयक] खरीदार को अपनी मुहर और हस्ताक्षर वाला बिक्री का प्रमाण पत्र प्रदान करेगा, और ऐसे प्रमाण पत्र में कहा जाएगा -

बेची गई संपत्ति और खरीदार का नाम।

7.1 वर्तमान मामले में, बिक्री प्रमाण पत्र के पक्ष में जारी किया गया था

नीलामी बिक्री आयोजित करने के तीस दिनों की अवधि के बाद 19.01.2011 पर नीलामी खरीदार। इस स्तर पर, यह ध्यान रखना आवश्यक है कि बिक्री प्रमाण पत्र भी बैंक/वसूली अधिकारी द्वारा जिला उप-पंजीयक की मंजूरी प्राप्त होने के बाद ही जारी किया गया था। जबकि बिक्री को मंजूरी देते हुए, जिला उप-पंजीयक ने दिनांक 29.11.2010 की मंजूरी में उल्लेख किया कि भूमि का मूल्यांकन रु। 98,10,000 / - सरकार द्वारा जारी किए गए पत्र के अनुसार मान्यता प्राप्त मूल्यांकक दिनांक 10.06.2010 था जो अपसेट मूल्य था और प्राप्त की गई राशि रु. 1,26,00,000/- थी, जो अपसेट मूल्य से अधिक है। इसलिए, यहां तक कि जिला उप-पंजीयक को भी मूल्यांकन और प्राप्त राशि, यानी रु। 1,26,00,000 / - Rs.98 के अपसेट मूल्य के मुकाबले, 10,000/-। इसलिए, एक बार जब उधारकर्ता अचल संपत्ति की बिक्री की तारीख से तीस दिनों की अवधि के भीतर नीलामी बिक्री के प्रकाशन या संचालन में भौतिक अनियमितता, गलती या धोखाधड़ी के आधार पर नीलामी बिक्री को अलग करने के लिए वसूली अधिकारी को आवेदन करने में विफल रहा, तो उसके बाद यह उधारकर्ता के लिए खुला नहीं था।

सामग्री अनियमितता के आधार पर बिक्री को चुनौती दें। जिन सभी आधारों पर उच्च न्यायालय ने नीलामी बिक्री/बिक्री को अलग रखा है, वे उधारकर्ता के पास उपलब्ध थे और उधारकर्ता ने सामग्री अनियमितता, गलती या धोखाधड़ी के उक्त आधारों पर बिक्री को अलग करने के लिए आवेदन नहीं किया था। इसलिए, एक बार जब उधारकर्ता अचल संपत्ति की बिक्री की तारीख से तीस दिनों की अवधि के भीतर सामग्री अनियमितता के आधार पर बिक्री को अलग करने के लिए वसूली अधिकारी को आवेदन करने में विफल रहता है और उसके बाद बिक्री प्रमाण पत्र जारी किया जाता है, तो आम तौर पर उधारकर्ता को बाद में इसे चुनौती देने की अनुमति नहीं दी जा सकती है, क्योंकि उसने कोई दीन दयाल नागरी सहकारी बैंक लिमिटेड नहीं बनाया है।

&

एक और वी। मुंजेजी और अन्य [एम. आर. शाह, जे.]

कानून के अनुसार उचित समय और स्तर पर आपत्ति, अन्यथा वैधानिक प्रावधान निरर्थक और अव्यवहारिक हो जाएंगे।

7.2 यह भी ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि एम. सी. एस. नियम, 1961 के नियम 107 (14) (i) के तहत भी, किसी भी बिक्री को इस आधार पर अलग नहीं रखा जाएगाः

भौतिक अनियमितता, गलती या धोखाधड़ी जब तक कि वसूली अधिकारी संतुष्ट न हो कि आवेदक को निम्नलिखित कारणों से काफी चोट लगी हो। ऐसी अनियमितता, गलती या धोखाधड़ी। वर्तमान मामले में, उच्च न्यायालय द्वारा कोई निष्कर्ष दर्ज नहीं किया गया है कि उधारकर्ता को काफी चोट लगी थी और ऐसी अनियमितता के कारण नीलामी बिक्री को अलग करना पड़ा था। उपरोक्त परिस्थितियों में भी, उच्च न्यायालय द्वारा नीलामी बिक्री/बिक्री को अलग करना एम. सी. एस. नियम, 1961 के नियम 107 (14) (i) के प्रावधान के बिल्कुल विपरीत है।

8. एक अन्य आधार जिस पर उच्च न्यायालय ने नीलामी बिक्री को दरकिनार कर दिया है, वह यह है कि नीलामी को सात दिनों के लिए स्थगित कर दिया गया था।

घोषणा जारी की जानी चाहिए थी। इसलिए, उच्च न्यायालय के अनुसार, नई घोषणा जारी नहीं करना और नीलामी आयोजित करना एम. सी. एस. नियमों के नियम 107 (11) (एफ) का उल्लंघन था। उच्च न्यायालय ने यह भी कहा है कि नीलामी घोषणा जारी होने की तारीख से तीस दिनों की अवधि के भीतर आयोजित/आयोजित की गई थी, इसलिए यह एम. सी. एस. नियमों के नियम 107 (11) (एफ) का उल्लंघन है। एम. सी. एस. नियमों का नियम 107 (11) (एफ) इस प्रकार हैः

" (च) जब इन नियमों के तहत कोई अचल संपत्ति बेची जाती है, तो बिक्री संपत्ति पर पूर्व बोझ, यदि कोई हो, के अधीन होगी। आवेदक, जब राशि की प्राप्ति के लिए जिसकी बिक्री रुपये से अधिक है। 100 , बिक्री अधिकारी को उस समय के भीतर प्रस्तुत करें जो उसके द्वारा या वसूली द्वारा तय किया जाए

अधिकारी, पंजीकरण से एक बोझ प्रमाण पत्र

संपत्ति की कुर्की की तारीख से पहले कम से कम बारह वर्ष की अवधि के लिए विभाग जिसे बेचा जाना चाहिए, या

उप-नियम (10) के प्रावधान के तहत आने वाले मामले, निष्पादन के लिए आवेदन की तारीख से पहले। ऋणभार प्रमाणपत्र प्रस्तुत करने का समय, जैसा भी मामला हो, बिक्री अधिकारी या वसूली अधिकारी के विवेक पर बढ़ाया जा सकता है। द.

बिक्री सार्वजनिक नीलामी द्वारा सबसे अधिक बोली लगाने वाले को की जाएगीः

बशर्ते कि यह बिक्री अधिकारी के लिए खुला होगा कि वह उच्चतम बोली को स्वीकार करने से इनकार कर दे जहां प्रस्तावित मूल्य अनुचित प्रतीत होता है। कम या अन्य पर्याप्त कारणों सेः

बशर्ते कि वसूली अधिकारी या बिक्री अधिकारी अपने विवेकाधिकार पर, इस तरह के स्थगन का अपना कारण दर्ज करते हुए, बिक्री को एक निर्दिष्ट दिन और घंटे के लिए स्थगित कर सकता है। जहाँ ऐसी बिक्री होती है

सात दिनों से अधिक समय के लिए स्थगित, खंड (ई) के तहत एक नई घोषणा की जाएगी, जब तक कि चूककर्ता सहमति न दे

इसे माफ कर दें।

बिक्री उस तारीख से गणना किए गए तीस दिनों से कम की समाप्ति के बाद आयोजित की जाएगी जिस दिन घोषणा की सूचना दी गई थी।

वसूली अधिकारी के कार्यालय में चिपकाया गया। बिक्री का समय और स्थान वसूली अधिकारी द्वारा तय किया जाएगा और बिक्री का स्थान वह गाँव होगा जहाँ बेची जाने वाली संपत्ति स्थित है या सार्वजनिक रिसॉर्ट का ऐसा निकटवर्ती प्रमुख स्थान होगा जो तय किया जाए।

वसूली अधिकारी द्वाराः

बशर्ते कि ऐसे मामलों में जहां जुड़े हुए अभिलेखों के नष्ट होने के कारण बोझ प्रमाण पत्र प्राप्त करने योग्य नहीं है, गांव तलाठी या संबंधित अधिकारी से इस संबंध में एक हलफनामा। पंजीकरण विभाग से एक प्रमाण पत्र द्वारा समर्थित उन्हें ज्ञात बाधाओं के लिए कि जुड़े हुए रिकॉर्ड के नष्ट होने के कारण बोझ प्रमाण पत्र नहीं दिया जा सकता है, एक बोझ प्रमाण पत्र के स्थान पर स्वीकार किया जाएगा।

8.1 वर्तमान मामले में, निविदा सूचना जारी की गई थी और दैनिक समाचार पत्र में 9.9.2010 पर प्रकाशित की गई थी। प्रस्तुत करने के लिए निर्धारित तिथि

निविदा 28.09.2010 थी। अंतिम समय में, अर्थात, 28.09.2010 पर, उधारकर्ता ने पुनरीक्षण आवेदन सं. 58/2010 डिवीजनल ज्वाइंट पंजीयक के समक्ष नीलामी की कार्यवाही को चुनौती देते हुए डिवीजनल ज्वाइंट पंजीयक ने 28.09.2010 पर नीलामी की कार्यवाही पर रोक लगा दी। डिवीजनल ज्वाइंट पंजीयक द्वारा दिनांक 23.11.2010 के आदेश के माध्यम से संशोधन आवेदन को खारिज कर दिया गया। पुनरीक्षण आवेदन को खारिज करने पर और

नीलामी की कार्यवाही के खिलाफ रोक को हटाते हुए, बैंक/वसूली अधिकारी ने 29.11.2010 पर बोलियां खोलीं, जिसमें नीलामी खरीदार को सबसे अधिक बोली लगाने वाला पाया गया, जिसने रुपये की पेशकश की। 1,26,00,000 / - रुपये की परेशान कीमत के खिलाफ। 98,10,000 / - . इसलिए, ठहराव को खाली करने और संशोधन को खारिज करने की तारीख से सात दिनों की अवधि के भीतर

आवेदन, नीलामी आयोजित की गई थी। इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता है कि नीलामी बिक्री एमसीएस नियमों के नियम 107 (11) (एफ) का उल्लंघन थी। जिस अवधि के दौरान ठहराव चल रहा था, उसे बाहर रखा जाना था। अन्यथा भी, नियम 107 (11) (च) का प्रावधान एक नई घोषणा जारी करने के

लिए लागू होता है, यदि बिक्री को सात दीन दयाल नागरी सहकारी बैंक लिमिटेड से अधिक समय के लिए स्थगित कर दिया जाता है।

&

एक और वी। मुंजेजी और अन्य [एम. आर. शाह, जे.]

वसूली अधिकारी या बिक्री अधिकारी द्वारा दिन। उक्त परंतुक उस मामले में लागू नहीं होता है जहां अंतिम समय में उधारकर्ता प्राप्त करता है।

नीलामी का ठहराव जो कुछ समय के बाद खाली हो जाता है, यानी सात दिनों की अवधि के बाद। एक बार जब उधारकर्ता द्वारा प्राप्त स्थगन आदेश के कारण बिक्री को स्थगित करने की आवश्यकता होती है और सात दिनों से अधिक समय तक रोक जारी रहती है जो बाद में खाली हो जाती है, तो ऐसे व्यक्ति/उधारकर्ता को रोक प्राप्त करने की अपनी कार्रवाई का लाभ उठाने की अनुमति कैसे दी जा सकती है और उसके बाद यह तर्क दिया जा सकता है कि भले ही उसके द्वारा प्राप्त स्थगन आदेश के कारण बिक्री सात दिनों से अधिक के लिए स्थगित कर दी गई हो, एक नई घोषणा होगी। इसे ऐसे उधारकर्ता को प्रीमियम देना कहा जा सकता है। यदि उधारकर्ता की ओर से यह तर्क/निवेदन स्वीकार किया जाता है कि नियम 107 (11) (च) के दूसरे परंतुक में यह नहीं कहा गया है कि यदि उच्च अधिकारियों/न्यायालयों द्वारा नीलामी पर रोक है तो नई घोषणा की आवश्यकता नहीं है, तो उस मामले में, प्रत्येक बेईमान उधारकर्ता जो नीलामी/बिक्री में बाधा डालना या देरी करना चाहता है, वह ग्यारहवें घंटे में अदालत/उपयुक्त प्राधिकरण से संपर्क करेगा और नीलामी पर रोक प्राप्त करेगा जो सात दिनों से अधिक समय तक जारी रह सकती है और फिर वह तर्क देगा कि सात दिनों से अधिक समय बीत चुका है।

20.02.2010 दैनिक समाचार पत्र 'सकल' में 22.02.2010,23.02.2010 और 24.02.2010 पर प्रकाशित किया गया था। इसके बाद भी, 26.05.2010 दिनांकित सार्वजनिक विज्ञापन, जिसे इसके अनुसार एक घोषणा भी कहा जा सकता है एम. सी. एस. नियम, 1961 का नियम 107 (11) (एफ) जारी किया गया था। इसलिए, उच्च न्यायालय का यह निष्कर्ष तथ्यात्मक रूप से गलत है कि नीलामी बिक्री एमसीएस नियम, 1961 के नियम 107 (11) (एफ) का उल्लंघन था।

10. अब जहाँ तक उच्च न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष और शिल्पा के मामलों में इस न्यायालय के फैसलों पर निर्भरता की बात है

शेयर और प्रतिभूतियाँ (ऊपर) और बलराम (ऊपर) कि [2022] 8 एस. सी. आर. जमा नहीं करके एम. सी. एस. नियमों के नियम 107 (11) (जी) और (एच) का उल्लंघन किया गया था।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

15 दिनों की अवधि के भीतर शेष 85 प्रतिशत बिक्री पर विचार का संबंध है, यह भी तथ्यात्मक रूप से गलत है। बोलियां 29.11.2010 पर खोली गईं और नीलामी खरीदार को सबसे अधिक बोली लगाने वाला पाया गया जिसने रुपये की पेशकश की। 1,26,00,000 / - . उसी दिन उन्होंने बिक्री प्रतिफल का 15 प्रतिशत जमा कर दिया। 01.12.2010 पर, जिला उप-पंजीयक को एक आवेदन दिया गया था, जो सहकारी आयुक्त और पंजीयक, सहकारी समितियों द्वारा जारी किए गए परिपत्र दिनांक 23.07.2004 के अनुसार आवश्यक था। जिला उप-पंजीयक ने उक्त प्रस्ताव को मंजूरी दी जो 29.12.2010 पर प्राप्त हुआ था और इस तरह की मंजूरी की तारीख से पंद्रह दिनों की अवधि के भीतर, नीलामी खरीदार ने शेष 85 प्रतिशत राशि जमा कर दी। इसलिए यह नहीं कहा जा सकता कि

एम. सी. एस. नियम, 1961 के नियम 107 (11) (जी) और (एच) का उल्लंघन जैसा कि उच्च न्यायालय द्वारा देखा और अभिनिर्धारित किया गया है।

11. यहाँ तक कि इस स्तर पर उधारकर्ता के आचरण पर भी ध्यान देने और विचार करने की आवश्यकता है। रु. की एक बड़ी राशि। 3,54,58,836 / - देय और देय था। उन्होंने 2010 से ऋण राशि के लिए कुछ भी भुगतान/जमा नहीं किया है। हालांकि इसके बजाय, उन्होंने बैंक अधिकारियों के खिलाफ एक प्राथमिकी दर्ज की जिसमें आरोप लगाया गया कि संपत्ति के गिरवी किए गए कार्यों और

भूमि घाट सं. 437 (34 आर की सीमा तक) और घाट सं. 440 (72 आर की सीमा तक) का बिक्री विलेख अवैध है। उक्त आपराधिक कार्यवाही को उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 23.09.2013 के आदेश के माध्यम से रद्द कर दिया गया। उधारकर्ता द्वारा कार्यवाही की संख्या शुरू की गई और उसके द्वारा गिरवी रखी गई संपत्तियों की नीलामी/बिक्री में देरी करने के लिए सभी प्रयास किए गए।

बिना एक रुपया दिए। एमसीएस नियम, 1961 के नियम 107 (11) के तहत आईडी1 पर जारी घोषणा के अनुसार, संबंधित उधारकर्ता को ऋण चुकाने के लिए तीस दिनों का समय दिया गया था, लेकिन उसके द्वारा कोई कदम नहीं उठाया गया। उधारकर्ता इस प्रकाशन के बारे में पूरी तरह से जानता था। इसके बाद, 09.09.2010 पर सार्वजनिक सूचना जारी की गई, जिसे 14.09.2010 पर प्रकाशित किया गया, जिसमें 28.09.2010 पर बिक्री/नीलामी की तारीख तय की गई। उस दिन, उधारकर्ता द्वारा स्थगन आदेश प्राप्त किया गया था। उच्च न्यायालय के समक्ष, यह उधारकर्ता द्वारा शुरू की गई मुकदमेबाजी का तीसरा दौर था। मुकदमे के पहले दौर में, उन्होंने द्वारा निर्धारित अपसेट मूल्य को चुनौती दी

संभागीय संयुक्त पंजीयक जो निविदा जमा करने की अंतिम तिथि 28.09.2010 पर दाखिल किया गया था। उक्त पुनरीक्षण आवेदन संख्या 58/2010 प्रभागीय संयुक्त पंजीयक द्वारा 23.11.2010 पर खारिज कर दिया गया। इसके बाद, नीलामी आयोजित की गई और नीलामी खरीदार के पक्ष में 17.01.2011 पर बिक्री प्रमाण पत्र जारी किया गया और नीलामी खरीदार के पक्ष में 19.01.2011 पर बिक्री विलेख निष्पादित किया गया। उस स्तर पर भी, वह दीनदयाळ नगर सहकारी बैंक लिमिटेड को जमा करके बिक्री को अलग करने के लिए आवेदन कर सकते थे।

&

एक और वी। मुंजेजी और अन्य [एम. आर. शाह, जे.]

5 % नियम 107 (13) के संदर्भ में खरीद राशि के बराबर राशि का, लेकिन उधारकर्ता उक्त अवसर का लाभ उठाने में विफल रहा। उन्होंने ऐसा भी नहीं किया नियम 107 (14) के तहत आवश्यक कथित सामग्री अनियमितता के बारे में वसूली अधिकारी के समक्ष कोई आपत्ति दर्ज करें। इसके बजाय, उन्होंने संभागीय संयुक्त पंजीयक के समक्ष नीलामी की कार्यवाही को चुनौती दी।

एम. सी. एस. अधिनियम, 1960 की धारा 154 के तहत पुनरीक्षण आवेदन संख्या 11/2011, जो उच्च न्यायालय द्वारा देखे जाने पर भी उधारकर्ता के कहने पर सक्षम नहीं था। उपरोक्त से, यह स्पष्ट है कि हर स्तर पर बकाया और देय एक भी रुपये का भुगतान किए बिना, उधारकर्ता ने नीलामी/बिक्री की कार्यवाही को रोकने की कोशिश की।

12. अब जहाँ तक शिल्पा शेयर और प्रतिभूति (ऊपर) और बलराम के मामलों में इस न्यायालय के फैसलों पर निर्भरता की बात है

(उपर्युक्त) उधारकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान वकील का संबंध है, यह ऊपर दर्ज हमारे निष्कर्षों को देखते हुए, मामले के तथ्यों पर लागू नहीं होगा।

13. उपरोक्त चर्चा और बताए गए कारणों को ध्यान में रखते हुए

तदनुसार वर्तमान अपीलों की अनुमति दी जाती है। हालांकि, लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा। देविका गुजराल

अ

पीलों की अनुमति दी गई।

(सहायकः शेवाली मोंगा, एलसीआरए)