ए.

के. कुमार गुप्ता

बनाम

श्री मार्कंडेय और श्री ओ. एम. के. स्वामी मंदिर और ओ. आर. एस.

(सिविल अपील संख्या 2022 की 791-792) 18 फरवरी, 2022

बी.

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

नीलामी:मंदिर न्यास के कार्यकारी अधिकारी द्वारा बंदोबस्ती अधिनियम 1987 के प्रावधानों के तहत उचित प्रक्रिया का पालन करते हुए आई. डी. 1 पर नीलामी की गई-अपीलार्थी सबसे अधिक बोली लगाने वाला था-आयुक्त द्वारा अपीलार्थी के पक्ष में बिक्री की पुष्टि करने के बाद, अपीलार्थी ने शेष राशि जमा की-इसके बाद, बिक्री विलेख की पुष्टि की गई और वर्ष 1998 में निष्पादित किया गया-उच्च न्यायालय के समक्ष चुनौती पर, संपत्ति की फिर से नीलामी का आदेश 23 साल से अधिक की अवधि के बाद केवल वर्ष 1998 में एक जम्मू-कश्मीर द्वारा दिए गए प्रस्ताव और एक एल. के. आर. द्वारा दिए गए प्रस्ताव के आधार पर दिया गया था कि वे सार्वजनिक नीलामी में प्राप्त मूल्य से अधिक कीमत की पेशकश/भुगतान करने के लिए तैयार हैं-अपील पर कहा गया:न्यायालयनन्यायालय न्यायालयतन्यायालयोन्यायालय न्यायालयजन्यायालयेन्यायालय.न्यायालय न्यायालयकन्यायालयेन्यायालय.न्यायालय न्यायालयऔन्यायालयरन्यायालय न्यायालयनन्यायालय न्यायालयहन्यायालयीन्यायालय न्यायालयएन्यायालयलन्यायालय.न्यायालय न्यायालयकन्यायालयेन्यायालय.न्यायालय न्यायालयआन्यायालयरन्यायालय.न्यायालय न्यायालयनन्यायालयेन्यायालय न्यायालयनन्यायालयीन्यायालयलन्यायालयान्यायालयमन्यायालयीन्यायालय न्यायालयकन्यायालयीन्यायालय न्यायालयकन्यायालयान्यायालयरन्यायालयन्यायालययन्यायालयवन्यायालयान्यायालयहन्यायालयीन्यायालय न्यायालयमन्यायालयेन्यायालयंन्यायालय न्यायालयभन्यायालयान्यायालयगन्यायालय न्यायालयलन्यायालयिन्यायालययन्यायालयान्यायालय न्यायालयऔन्यायालयरन्यायालय न्यायालयकन्यायालयोन्यायालयईन्यायालय

न्यायालयपन्यायालय्न्यायालयरन्यायालयसन्यायालय्न्यायालयतन्यायालयान्यायालयवन्यायालय
न्यायालयदन्यायालयिन्यायालययन्यायालयान्यायालय-न्यायालयउन्यायालयनन्यायालय
न्यायालयदन्यायालयोन्यायालयनन्यायालयोन्यायालयंन्यायालय न्यायालयकन्यायालयोन्यायालय
न्यायालयमन्यायालयून्यायालयलन्यायालय्न्यायालययन्यायालयान्यायालयंन्यायालयकन्यायालय
नन्यायालय न्यायालयपन्यायालयरन्यायालय न्यायालयबन्यायालयान्यायालयदन्यायालय
न्यायालयमन्यायालयेन्यायालयंन्यायालय न्यायालयकन्यायालयोन्यायालयईन्यायालय
न्यायालयआन्यायालयपन्यायालयतन्यायालय्न्यायालयतन्यायालयिन्यायालय
न्यायालयउन्यायालयठन्यायालयान्यायालयनन्यायालयेन्यायालय
न्यायालयकन्यायालयीन्यायालय
न्यायालयअन्यायालयनन्यायालयुन्यायालयमन्यायालयतन्यायालयिन्यायालय
न्यायालयनन्यायालयहन्यायालयीन्यायालयंन्यायालय न्यायालयदन्यायालयीन्यायालय
न्यायालयजन्यायालयान्यायालयनन्यायालयीन्यायालय
न्यायालयचन्यायालयान्यायालयहन्यायालयिन्यायालयएन्यायालय
न्यायालयथन्यायालयीन्यायालय न्यायालयजन्यायालयबन्यायालय
न्यायालयउन्यायालयनन्यायालय्न्यायालयहन्यायालयोन्यायालयंन्यायालयनन्यायालयेन्यायालय
न्यायालयसन्यायालयान्यायालयरन्यायालय्न्यायालयवन्यायालयजन्यायालयनन्यायालयिन्यायाल
यकन्यायालय न्यायालयनन्यायालयीन्यायालयलन्यायालयान्यायालयमन्यायालयीन्यायालय
न्यायालयमन्यायालयेन्यायालयंन्यायालय न्यायालयभन्यायालयान्यायालयगन्यायालय
न्यायालयनन्यायालयहन्यायालयीन्यायालयंन्यायालय
न्यायालयलन्यायालयिन्यायालययन्यायालयान्यायालय न्यायालयथन्यायालयान्यायालय
न्यायालयऔन्यायालयरन्यायालय न्यायालयकन्यायालयोन्यायालयईन्यायालय
न्यायालयपन्यायालय्न्यायालयरन्यायालयसन्यायालय्न्यायालयतन्यायालयान्यायालयवन्यायालय
न्यायालयदन्यायालयिन्यायालययन्यायालयान्यायालय न्यायालयथन्यायालयान्यायालय-
न्यायालयसन्यायालयान्यायालयरन्यायालय्न्यायालयवन्यायालयजन्यायालयनन्यायालयिन्यायाल
यकन्यायालय न्यायालयनन्यायालयीन्यायालयलन्यायालयान्यायालयमन्यायालयीन्यायालय
न्यायालयआन्यायालययन्यायालयोन्यायालयजन्यायालयिन्यायालयतन्यायालय
न्यायालयहन्यायालयोन्यायालयनन्यायालयेन्यायालय न्यायालयकन्यायालयेन्यायालय
न्यायालयबन्यायालयान्यायालयदन्यायालय न्यायालयऔन्यायालयरन्यायालय
न्यायालयसन्यायालयबन्यायालयसन्यायालयेन्यायालय
न्यायालयअन्यायालयधन्यायालयिन्यायालयकन्यायालय
न्यायालयबन्यायालयोन्यायालयलन्यायालयीन्यायालय
न्यायालयपन्यायालय्न्यायालयरन्यायालयान्यायालयपन्यायालय्न्यायालयतन्यायालय
न्यायालयहन्यायालयोन्यायालयनन्यायालयेन्यायालय न्यायालयकन्यायालयेन्यायालय
न्यायालयबन्यायालयान्यायालयदन्यायालय न्यायालयऔन्यायालयरन्यायालय
न्यायालयसन्यायालयंन्यायालयपन्यायालयतन्यायालय्न्यायालयतन्यायालयिन्यायालय
न्यायालयकन्यायालयोन्यायालय न्यायालयसन्यायालयबन्यायालयसन्यायालयेन्यायालय
न्यायालयअन्यायालयधन्यायालयिन्यायालयकन्यायालय

न्यायालयबन्यायालयोन्यायालयलन्यायालयीन्यायालय
न्यायालयलन्यायालयगन्यायालयान्यायालयनन्यायालयेन्यायालय
न्यायालयवन्यायालयान्यायालयलन्यायालयेन्यायालय न्यायालयकन्यायालयेन्यायालय
न्यायालयपन्यायालयकन्यायालय्न्यायालयषन्यायालय न्यायालयमन्यायालयेन्यायालयंन्यायालय
न्यायालयसन्यायालयान्यायालयरन्यायालय्न्यायालयवन्यायालयजन्यायालयनन्यायालयिन्यायाल
यकन्यायालय न्यायालयनन्यायालयीन्यायालयलन्यायालयान्यायालयमन्यायालयीन्यायालय
न्यायालयमन्यायालयेन्यायालयंन्यायालय न्यायालयबन्यायालयेन्यायालयचन्यायालयान्यायालय
न्यायालयजन्यायालयान्यायालयतन्यायालयान्यायालय न्यायालयहन्यायालयैन्यायालय,न्यायालय
न्यायालयइन्यायालयसन्यायालय न्यायालयतन्यायालयरन्यायालयहन्यायालय
न्यायालयकन्यायालयीन्यायालय
न्यायालयबन्यायालयिन्यायालयकन्यायालय्न्यायालयरन्यायालयीन्यायालय
न्यायालयकन्यायालयोन्यायालय न्यायालयबन्यायालयान्यायालयदन्यायालय
न्यायालयमन्यायालयेन्यायालयंन्यायालय
न्यायालयतन्यायालयीन्यायालयसन्यायालयरन्यायालयेन्यायालय
न्यायालयपन्यायालयकन्यायालय्न्यायालयषन्यायालय
न्यायालयदन्यायालय्न्यायालयवन्यायालयान्यायालयरन्यायालयान्यायालय
न्यायालयदन्यायालयिन्यायालयएन्यायालय न्यायालयगन्यायालयएन्यायालय
न्यायालयकन्यायालयिन्यायालयसन्यायालयीन्यायालय
न्यायालयपन्यायालय्न्यायालयरन्यायालयसन्यायालय्न्यायालयतन्यायालयान्यायालयवन्यायालय
न्यायालयकन्यायालयेन्यायालय न्यायालयआन्यायालयधन्यायालयान्यायालयरन्यायालय
न्यायालयपन्यायालयरन्यायालय न्यायालयअन्यायालयलन्यायालयगन्यायालय
न्यायालयनन्यायालयहन्यायालयीन्यायालयंन्यायालय
न्यायालयरन्यायालयखन्यायालयान्यायालय न्यायालयजन्यायालयान्यायालय
न्यायालयसन्यायालयकन्यायालयतन्यायालयान्यायालय न्यायालयहन्यायालयैन्यायालय-
न्यायालयइन्यायालयसन्यायालयकन्यायालयेन्यायालय
न्यायालयअन्यायालयलन्यायालयान्यायालयवन्यायालयान्यायालय,न्यायालय
न्यायालयजन्यायालयबन्यायालय न्यायालयतन्यायालयकन्यायालय
न्यायालययन्यायालयहन्यायालय न्यायालयनन्यायालयहन्यायालयीन्यायालयंन्यायालय
न्यायालयपन्यायालयान्यायालययन्यायालयान्यायालय
न्यायालयजन्यायालयान्यायालयतन्यायालयान्यायालय न्यायालयहन्यायालयैन्यायालय
न्यायालयकन्यायालयिन्यायालय
न्यायालयसन्यायालयान्यायालयरन्यायालय्न्यायालयवन्यायालयजन्यायालयनन्यायालयिन्यायाल
यकन्यायालय न्यायालयनन्यायालयीन्यायालयलन्यायालयान्यायालयमन्यायालयीन्यायालय
न्यायालयआन्यायालययन्यायालयोन्यायालयजन्यायालयिन्यायालयतन्यायालय
न्यायालयकन्यायालयरन्यायालयनन्यायालयेन्यायालय न्यायालयमन्यायालयेन्यायालयंन्यायालय
न्यायालयकन्यायालयोन्यायालयईन्यायालय
न्यायालयभन्यायालयौन्यायालयतन्यायालयिन्यायालयकन्यायालय

न्यायालयअन्यायालयनन्यायालयिन्यायालययन्यायालयमन्यायालयिन्यायालयतन्यायालयतन्यायालयान्यायालय न्यायालयऔन्यायालयरन्यायालय/न्यायालययन्यायालयान्यायालय
न्यायालयअन्यायालयवन्यायालयैन्यायालयधन्यायालयतन्यायालयान्यायालय
न्यायालयथन्यायालयीन्यायालय
न्यायालयऔन्यायालयरन्यायालय/न्यायालययन्यायालयान्यायालय
न्यायालयकन्यायालयिन्यायालयसन्यायालयीन्यायालय
न्यायालयधन्यायालयोन्यायालयखन्यायालयान्यायालयधन्यायालयडन्यायालय़न्यायालयीन्यायालय न्यायालययन्यायालयान्यायालय
न्यायालयमन्यायालयिन्यायालयलन्यायालयीन्यायालयभन्यायालयगन्यायालयतन्यायालय
न्यायालयसन्यायालयेन्यायालय न्यायालयदन्यायालयून्यायालयषन्यायालयिन्यायालयतन्यायालय
न्यायालयनन्यायालयहन्यायालयीन्यायालयंन्यायालय
न्यायालयहन्यायालयुन्यायालयआन्यायालय न्यायालयथन्यायालयान्यायालय,न्यायालय
न्यायालयतन्यायालयबन्यायालय न्यायालयतन्यायालयकन्यायालय
न्यायालयनन्यायालयीन्यायालयलन्यायालयान्यायालयमन्यायालयीन्यायालय
न्यायालययन्यायालयान्यायालय
न्यायालयबन्यायालयिन्यायालयकन्यायालय्न्यायालयरन्यायालयीन्यायालय
न्यायालयकन्यायालयोन्यायालय न्यायालयकन्यायालयिन्यायालयसन्यायालयीन्यायालय
न्यायालयउन्यायालयचन्यायालय्न्यायालयचन्यायालयतन्यायालयमन्यायालय
न्यायालयबन्यायालयोन्यायालयलन्यायालयीन्यायालयदन्यायालयान्यायालयतन्यायालयान्यायालय न्यायालयकन्यायालयेन्यायालय न्यायालयपन्यायालयकन्यायालय्न्यायालयषन्यायालय
न्यायालयमन्यायालयेन्यायालयंन्यायालय अपास्त करनान्यायालयनन्यायालयेन्यायालय
न्यायालयकन्यायालयेन्यायालय न्यायालयलन्यायालयिन्यायालयएन्यायालय
न्यायालयखन्यायालयुन्यायालयलन्यायालयान्यायालय
न्यायालयनन्यायालयहन्यायालयीन्यायालयंन्यायालय न्यायालयहन्यायालयैन्यायालय-
न्यायालययन्यायालयदन्यायालयिन्यायालय न्यायालयकन्यायालयोन्यायालयईन्यायालय
न्यायालयबन्यायालयोन्यायालयलन्यायालयीन्यायालय
न्यायालयलन्यायालयगन्यायालयान्यायालयनन्यायालयेन्यायालय
न्यायालयवन्यायालयान्यायालयलन्यायालयान्यायालय न्यायालयथन्यायालयान्यायालय।
न्यायालय

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

968

969

के. कुमार गुप्ता बनाम श्री मार्कंडेय और श्री ओमकारेश्वर स्वामी मंदिर और हमारा।

ए.

अपीलों को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने

यह अभिनिर्धारित किया कि **-1.** एक बार जब अपीलार्थी को सार्वजनिक नीलामी में सबसे अधिक बोली लगाने वाला पाया जाता है, जिसमें **45** व्यक्तियों ने भाग लिया था और उसके बाद जब उसके पक्ष में बिक्री की पुष्टि की जाती है और यहां तक कि बिक्री विलेख भी निष्पादित किया जाता है, जब तक कि यह नहीं पाया जाता है कि कोई भौतिक अनियमितता थी और/या सार्वजनिक नीलामी आयोजित करने में अवैधता और/या नीलामी/बिक्री किसी धोखाधड़ी या मिलीभगत से दूषित हो गई थी, तब तक यह तीसरे पक्ष द्वारा किए गए कुछ अभ्यावेदनों के आधार पर नीलामी या बिक्री को किसी उच्चतम बोलीदाता के पक्ष में अपास्त करना के लिए खुला नहीं है, जिन्होंने नीलामी की कार्यवाही में भाग भी नहीं लिया था और कोई प्रस्ताव नहीं दिया था।**[**पैरा **8.1] [982-**सी**-**डी**]2.** सहायक आयुक्त की रिपोर्ट प्राप्त करने के बाद धर्मादा विभाग के आयुक्त द्वारा अपीलार्थी के पक्ष में बिक्री की पुष्टि की गई। इसलिए, मामले के उपरोक्त तथ्यों और परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय को नीलामी खरीदार के पक्ष में बिक्री विलेख की बिक्री और निष्पादन की पुष्टि के **23** साल की अवधि के बाद भूमि की फिर से नीलामी का आदेश नहीं देना चाहिए था, यह देखते हुए कि संपत्ति का मूल्य बहुत अधिक हो सकता था, अन्यथा, सार्वजनिक नीलामी आयोजित करने का उद्देश्य और उद्देश्य और सार्वजनिक नीलामी की पवित्रता निराश हो जाएगी।जब तक कोई ठोस सामग्री नहीं है और यह स्थापित नहीं होता है कि कोई धोखाधड़ी और/या मिलीभगत थी या विचाराधीन भूमि को कम कीमत पर बेचा गया था, तब तक सार्वजनिक नीलामी के अनुसार बिक्री को नीलामी की कार्यवाही के लिए अजनबियों के कहने पर अपास्त करना नहीं रखा जा सकता है।सार्वजनिक नीलामी के अनुसार बिक्री को उस स्थिति में अपास्त करना जा सकता है जब यह रिकॉर्ड पर सामग्री के आधार पर पाया जाता है कि संपत्ति को कम कीमत पर बेचा गया था और/या धोखाधड़ी और/या मिलीभगत के कारण और/या सार्वजनिक नीलामी आयोजित करने/आयोजित करने में किसी भी भौतिक अनियमितता और/या अवैधता के बाद पूरी तरह से अपर्याप्त विचार पर बेचा गया था।सार्वजनिक नीलामी आयोजित होने और सबसे अधिक बोली प्राप्त होने के बाद और संपत्ति को सबसे अधिक बोली लगाने वाले के पक्ष में सार्वजनिक नीलामी में बेचा जाता है, इस तरह की बिक्री को बाद में तीसरे पक्ष द्वारा किए गए कुछ प्रस्ताव के आधार पर अपास्त करना नहीं किया जा सकता है और वह भी जब उन्होंने नीलामी की कार्यवाही में भाग नहीं लिया और कोई प्रस्ताव नहीं दिया और/या प्रस्ताव केवल इसे बनाने के लिए और बिना किसी गंभीर इरादे के किया जाता है।

बी.

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

970 सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट [2022] 8 एस. सी. आर.

ए.

वर्तमान मामले में, हालांकि जे. के. ने नीलामी को अंतिम रूप देने के तुरंत बाद कहा कि वह अधिक कीमत चुकाने के लिए तैयार है, लेकिन बाद में वह पीछे हट गए।यदि सार्वजनिक नीलामी के अनुसार नीलामी/बिक्री को ऐसे व्यक्तियों द्वारा किए गए ऐसे तुच्छ और गैर-जिम्मेदाराना अभ्यावेदन के आधार पर अपास्त करना जाता है, तो सार्वजनिक नीलामी की पवित्रता निराश होगी और एक वास्तविक बोलीदाता के अधिकार प्रतिकूल रूप से प्रभावित होंगे।शुरुआत में तीसरे पक्ष द्वारा की गई तथाकथित आकर्षक पेशकश केवल दुर्भावनापूर्ण इरादे से नीलामी की कार्यवाही को विफल करने के लिए की गई प्रतीत होती है।यदि प्राधिकरण द्वारा अपनाई गई निर्णय लेने की प्रक्रिया में कोई त्रुटि थी, तो उपलब्ध उपाय कानून के तहत उपलब्ध उचित कार्यवाही में बिक्री विलेख पर सवाल उठाना था, न कि भारत के संविधान के अनुच्छेद **226** के तहत याचिका दायर करना।**[**पैरा **8.2,8.3] [983-**जी**-**एच**; 984-**ए**-**ई**,** जी**]**

बी.

सी.

जसभाई मोतीभाई देसाई बनाम रोशन कुमार, हाजी बशीर

अहमद और ओआरएस। (1976) 1 एससीसी 671:[1976] 3 एससीआर 58;

उत्तरांचल राज्य बनाम बलवंत सिंह चौफाल और

डी.

ओआरएस। (2010) 3 एससीसी 402:[2010] 1 एससीआर 678-पर निर्भर।

वालजी खिमजी एंड कंपनी बनाम हिंदुस्तान नाइट्रो प्रोडक्ट (गुजरात) लिमिटेड के आधिकारिक परिसमापक और अन्य

(2008) 9 एससीसी 299:[2008] 12 एस. सी. आर. 1; परमानंद

ई.

महापात्रा बनाम हिंदू धार्मिक बंदोबस्ती आयुक्त**,** उड़ीसा और अन्य**,** ए**.** आई**.** आर**. 1966** एस**.** सी**. 1544:[1966] 1** एससीआर **791;** महंत राम सरूप दासजी बनाम एस**.** पी**.**

साही [1959] पूरक (2) एससीआर 583; राजकुमारी फातिमा फौजिया

और एन. आर. बनाम.सईद यू. आई.-मुल्क उर्फ नवाब साहब चठारी और अन्य। ए. आई. आर. 1979 ए. पी. 229; दिव्या मैन्युफैक्चरिंग कंपनी (पी) लिमिटेड बनाम।यूनियन बैंक ऑफ इंडिया और अन्य।

एफ.

(2000) 6 एससीसी 69:[2000] 1 पूरक।एस. सी. आर 474; अध्यक्ष

और प्रबंध निदेशक, एस. आई. पी. सी. ओ. टी., मद्रास और अन्य बनाम

कॉन्ट्रोमिक्स प्राइवेट लिमिटेड (1995) 4 एससीसी 595:[1995] 1 पूरक।

एस**.** सी**.** आर**. 415;** यूनियन बैंक ऑफ इंडिया बनाम आधिकारिक परिसमापक

जी.

कलकत्ता के एच. सी. और अन्य। (2000) 5 एससीसी 274:[2000]

3 एस**.** सी**.** आर**. 691;** नवलखा एंड संस बनाम श्री रामन्या दास

और ओआरएस। (1969) 3 एससीसी 537:[1970] 3 एस. सी. आर. 1-संदर्भित।

एच.

971

के. कुमार गुप्ता बनाम श्री मार्कंडेय और श्री ओमकारेश्वर स्वामी मंदिर और हमारा।

ए.

संदर्भित निर्णय

[2008] 12 एससीआर **1**

संदर्भित किया गया है

पैरा **4.6**

[1966] 1 एससीआर **791**

संदर्भित किया गया है

पैरा **5**

[1959] सपं**. (2)** एस**.** सी**.** आर**. 583** निर्दिष्ट

पैरा **5**

बी.

[2000] 1 पूरक।एस**.** सी**.** आर**. 474** को संदर्भित किया गया

पैरा **5.3**

पैरा **5.3**

[1995] 1 पूरक।एस**.** सी**.** आर**. 415** संदर्भित **[2000] 3** एस**.** सी**.** आर**. 691**

संदर्भित किया गया है

पैरा **5.3**

[1970] 3 एससीआर **1**

संदर्भित किया गया है

पैरा **6.1**

सी.

[1976] 3 एससीआर **58**

पर भरोसा किया गया |

पैरा **8.1**

पर भरोसा किया गया |

[2010] 1 एससीआर **678**

पैरा **8.12**

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः2022 की सिविल अपील संख्या 791-792।

2018 की रिट अपील संख्या 790 और 1069 में अमरावती में आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय के दिनांक 08.09.2019 के निर्णय और आदेश से।

डी.

हरिन पी. रावल, वरिष्ठ अधिवक्ता, वाई. राजागोपाला राव, के. प्रमोद कुमार, डी. गोपी कृष्णा, कार्तिकेय कनौजिया, सुश्री सुकन्या सिंह, अधिवक्तागण अपीलार्थी के लिए।

ई.

एस. निरंजन रेड्डी, सिद्धार्थ दवे, वरिष्ठ अधिवक्तागण , अभिजीत सेनगुप्ता, महफूज ए. नाजकी, पोलांकी गौतम, शेख मोहम्मद हनीफ, टी. विजय भास्कर रेड्डी, के. वी. गिरीश चौधरी, सुश्री राजेश्वरी मुखर्जी, अभिषेक शर्मा, राजेंद्र सिंघवी, टी. आर. बी. शिवकुमार, अधिवक्तागण उत्तरदाताओं के लिए।

एफ.

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

एम. आर. शाह, जे.

1. अमरावती में आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय द्वारा 2018 की रिट अपील Nos.790 और 1069 में पारित दिनांक 18.09.2019 के विवादित फैसले और आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करते हुए, जिसके द्वारा उच्च न्यायालय ने उक्त रिट अपीलों को अनुमति दी है और संबंधित अधिकारियों को पहले की तुलना में अधिक अपसेट मूल्य निर्धारित करके पूरी संपत्तियों की फिर से नीलामी करने का निर्देश दिया है, नीलामी खरीदार, जिसने वर्ष 1998 में विचाराधीन संपत्ति खरीदी थी, ने वर्तमान अपीलों को प्राथमिकता दी है।

जी.

एच.

ए.

2. वर्तमान अपीलों और कालानुक्रमिक तिथियों और घटनाओं की ओर ले जाने वाले तथ्य इस प्रकार हैंः-

2.1 कि श्री मार्कण्डय और ओंकारेश्वर स्वामी देवस्थानम, एलुरु से संबंधित भूमि की नीलामी के लिए आयुक्त, बंदोबस्ती विभाग के कार्यालय द्वारा एक प्रस्ताव प्रकाशित किया गया था, जो 10.03.1997 पर समाचार पत्र में प्रकाशित हुआ था।विषय भूमि को बेचने की अधिसूचना आंध्र प्रदेश राजपत्र में 22.05.1997 पर प्रकाशित की गई थी।उक्त प्रस्ताव पर किसी ने कोई आपत्ति नहीं जताई।कि भूमि की संभावित अपेक्षित कीमत रु। 4,00,000-प्रति एकड़ और भूमि का कुल विस्तार लगभग 1.8 एकड़ था।कि इसके बाद बंदोबस्ती विभाग के आयुक्त ने

13.11.1997 पर विचाराधीन भूमि को बेचने की अनुमति दी।मंदिर न्यास के कार्यकारी अधिकारी ने 22.05.1998 पर उपायुक्त, बंदोबस्ती की उपस्थिति में एक खुली नीलामी के माध्यम से विचाराधीन भूमि को बेचने के लिए निविदा/सार्वजनिक सूचना जारी की।नोटिस के अनुसार, खुली नीलामी की तारीख और समय 24.06.1998 सुबह 11.00 पर था और इच्छुक प्रतिभागियों को Rs.20,000/- को ई. एम. डी. के रूप में जमा करना था। इसमें अपीलार्थी -के. कुमार गुप्ता सहित पैंतालीस व्यक्तियों ने भाग लिया।इस स्तर पर, यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि मूल रिट याची श्री एल. कांता राव ने नीलामी में भाग नहीं लिया और न ही उन्होंने Rs.20,000/- की ई. एम. डी. जमा की।

बी.

सी.

डी.

2.2 इसके बाद नीलामी 24.06.1998 पर हुई जिसमें 45 लोगों ने भाग लिया।इसमें अपीलार्थी को रुपये 4,00,000-के अपेक्षित मूल्य के मुकाबले रुपये 5,55,000 प्रति एकड़ के मूल्य का हवाला देते हुए उच्चतम बोलीदाता घोषित किया गया था।हालाँकि, इसके बाद, अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत बोली के अनुसार अपीलार्थी का उच्चतम प्रस्ताव Rs.13,1,01,000/- प्रति एकड़ था।इस प्रकार, अपीलार्थी सबसे अधिक बोली लगाने वाला बन गया, जिसने प्रति एकड़ 1,000 रुपये की कीमत तय की।अपीलार्थी ने निविदा शर्तों के अनुसार तुरंत बोली राशि का एक तिहाई होने के नाते रुपये जमा किए।ऐसा प्रतीत होता है कि इसके बाद मुकदमे का पहला दौर श्री जगत कुमार के कहने पर शुरू हुआ, जिन्होंने 24.06.1998 पर आयोजित नीलामी में भाग नहीं लिया था।उन्होंने 20.07.1998 पर एक अभ्यावेदन दिया कि विषय भूमि में अधिक धन प्राप्त करने की क्षमता है।हालाँकि, शुरू में उन्होंने अधिक कीमत चुकाने के लिए अपनी तैयारी और इच्छा दिखाई थी, लेकिन पैसे जमा नहीं किए। इसके विपरीत, उन्होंने केवल 1200 वर्ग गज की जमीन खरीदने की इच्छा व्यक्त की, लेकिन नीलामी के लिए रखी गई पूरी जमीन नहीं।उक्त श्री जगत कुमार के प्रतिनिधित्व पर, नीलामी दिनांक 24.07.1998 के आदेश के अनुसार रद्द कर दी गई।अपीलार्थी ने बंदोबस्ती अधिनियम, 1987 की धारा 93 के तहत संशोधन दायर किया (इसके बाद ए.

ई.

एफ.

जी.

एच.

973

के. कुमार गुप्ता बनाम श्री मार्कंडेय और श्री

ओमकारेश्वर स्वामी मंदिर और ओआरएस। [एम. आर. शाह, जे.] ए.

"1987 के अधिनियम" के रूप में) नीलामी को रद्द करने के दिनांकित 24.07.1998 आदेश के खिलाफ।हालाँकि, इसके बाद दिनांक 22.12.1998 के आदेश द्वारा, बिक्री की पुष्टि करने वाला आदेश आयुक्त कार्यालय, धर्मादा विभाग द्वारा अपीलार्थी के पक्ष में जारी किया गया था। मंदिर के कार्यकारी अधिकारी को सबसे अधिक बोली लगाने वाले के नाम पर बिक्री विलेख पंजीकृत कराने का निर्देश दिया गया था।

बी.

2.3 कि इसके बाद अपीलार्थी ने 30.12.1998 दिनांकित चार बैंकर चेकों के माध्यम से Rs.15,69,810/- की शेष राशि जमा की।मंदिर की ओर से कार्यकारी अधिकारी द्वारा अपीलार्थी के पक्ष में बिक्री विलेख दिनांक 31.12.1998 के माध्यम से निष्पादित किया गया था।जैसा कि बिक्री विलेख में उल्लेख किया गया है, विचाराधीन भूमि का भौतिक कब्जा भी अपीलार्थी को सौंप दिया गया था।

सी.

2.4 कि प्रासंगिक समय पर, आयकर विभाग से मंजूरी प्रमाण पत्र की अनुपलब्धता के कारण बिक्री विलेख पंजीकृत नहीं किया जा सका।बिक्री विलेख को उप-पंजीयक, एलुरु के समक्ष 01.01.1999 पर पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किया गया था।01.01.1999 पर, मंदिर/देवस्थानम के कार्यकारी अधिकारी ने मंजूरी प्रमाण पत्र के लिए आयकर कार्यालय के समक्ष एक हलफनामा दायर किया ताकि बिक्री विलेख पंजीकृत किया जा सके।कार्यकारी अधिकारी को मंजूरी प्रमाण पत्र 12.01.1999 पर दिया गया था।इस प्रकार मुकदमे का पहला दौर वहीं समाप्त हो गया।

डी.

ई.

2.5 हालाँकि, मुकदमे का दूसरा दौर उच्च न्यायालय के समक्ष मूल रिट याची श्री एल. कांता राव और इन अपीलों में उत्तरदाताओं में से एक के कहने पर शुरू हुआ, जिन्होंने सार्वजनिक नीलामी की कार्यवाही में भी भाग नहीं लिया।उक्त श्री एल. कांता राव ने कार्यकारी अधिकारी/मंदिर समिति को नीलाम की गई भूमि के संबंध में बिक्री विलेख को निष्पादित नहीं करने का निर्देश देने के लिए उच्च न्यायालय के समक्ष 1999 की रिट याचिका संख्या 41 दायर की।दिनांक 05.01.1999 के अंतरिम आदेश के माध्यम से, उच्च न्यायालय ने इस शर्त के अधीन सभी आगे की कार्यवाही पर अंतरिम रोक लगा दी कि वह उक्त अंतरिम आदेश की तारीख से दो सप्ताह के भीतर Rs.30 लाख की राशि की बैंक गारंटी प्रस्तुत करता है।कि उपरोक्त रिट याचिका के लंबित रहने के दौरान और उपरोक्त रिट याचिका में उच्च न्यायालय द्वारा पारित अंतरिम आदेश के आलोक में, 1999 की रिट याचिका संख्या 41 होने के कारण, आयुक्त,

बंदोबस्ती विभाग के कार्यालय ने एकतरफा रूप से 10.02.1999 दिनांकित एक आदेश पारित किया, जिसमें 24.06.1998 पर आयोजित नीलामी को रद्द कर दिया गया।मंदिर के कार्यकारी अधिकारी को निर्देश दिया गया था कि वे 1 लाख से कम कीमत को ध्यान में रखते हुए भूमि की फिर से नीलामी करें।जिस तरह से

एफ.

जी.

एच.

974

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2022] 8 एस सी आर।

दिनांक 1 का आदेश अपीलार्थी को सुने बिना पारित किया गया था, अपीलार्थी ने 1987 के अधिनियम की धारा 93 के तहत सरकार के समक्ष संशोधन को प्राथमिकता दी।सरकार ने अपने दिनांकित 08.03.1999 के आदेश के अनुसार आयुक्त के दिनांकित 10.02.1999 के आदेश पर रोक लगा दी।उक्त श्री एल. कांता राव ने उच्च न्यायालय के समक्ष 1999 की एक और रिट याचिका संख्या 11552 दायर की, जिसमें आयुक्त के दिनांक 1 के आदेश पर रोक लगाने के सरकार के दिनांक 2 के आदेश पर सवाल उठाया गया।कि 11.03.1999 दिनांकित आदेश द्वारा, आयुक्त ने स्वयं 10.02.1999 दिनांकित अपने आदेश को रद्द कर दिया।कि दिनांक 1 के आदेश द्वारा, उच्च न्यायालय ने दोनों रिट याचिकाओं, अर्थात् 1999 की रिट याचिका संख्या 41 और 1999 की रिट याचिका संख्या 11552 का निपटारा किया।ऐसा प्रतीत होता है कि उच्च न्यायालय ने उपरोक्त रिट याचिकाओं का निपटारा करते हुए कहा कि चूंकि आयुक्त ने दिनांक 1 के आदेश को निरस्त कर दिया था, इसलिए उसके खिलाफ दायर संशोधन निष्फल हो गया था और सरकार को गुण-दोष के आधार पर इस मुद्दे पर निर्णय लेने की आवश्यकता नहीं थी जब तक कि सरकार द्वारा स्वतः संज्ञान लेते हुए संशोधन नहीं किया गया था।हालाँकि, उक्त श्री एल. कांता राव को अपीलार्थी के पक्ष में बिक्री की पुष्टि करने वाले दिनांक 22.12.1998 के आयुक्त द्वारा पारित मूल आदेश के खिलाफ पुनरीक्षण दायर करने की स्वतंत्रता दी गई थी।मुकदमे का दूसरा दौर वहीं समाप्त हो गया।

बी.

सी.

डी.

2.6 इसके बाद मुकदमे का तीसरा दौर शुरू हुआ।उच्च न्यायालय द्वारा दी गई स्वतंत्रता के आधार पर, उक्त श्री एल. कांता राव ने सरकार के समक्ष दिनांक 1 के आदेश को चुनौती देते हुए एक संशोधन दायर किया, हालांकि वह उस नीलामी में भागीदार नहीं थे जिसमें अपीलार्थी को उच्चतम बोलीदाता घोषित किया गया था।दिनांक 26.11.1999 के आदेश द्वारा, उक्त संशोधन को रद्द करने और दिनांकित 22.12.1998 के आदेश को दरकिनार करने और आयुक्त को अपीलार्थी द्वारा भुगतान की गई राशि को वापस करने और फिर से नीलामी करने का निर्देश देने की अनुमति दी गई।यहां तक कि 26.11.1999 दिनांकित उक्त आदेश भी अपीलार्थी को सुने बिना पारित कर दिया गया था।अपीलार्थी ने उच्च न्यायालय के समक्ष 1999 की रिट याचिका संख्या 25407 दायर की, जिसमें दिनांक 1 के आदेश को चुनौती दी गई थी।दिनांक 02.02.2018 के एक विस्तृत निर्णय और आदेश द्वारा, विद्वान एकल न्यायाधीश ने 1999 की रिट याचिका No.25407 को अनुमति दी (जिस पर नीचे विचार विद्वान जाएगा)।उक्त श्री एल. कांता राव का निधन 01.03.2018 पर हुआ।कि प्रत्यर्थी संख्या 1-मंदिर ने अपने कार्यकारी अधिकारी के माध्यम से डिवीजन बेंच के समक्ष 2018 की रिट अपील No.790 दायर की, जिसमें 16.03.2018 पर 1999 की रिट याचिका No.25407 में पारित 02.02.2018 के फैसले और आदेश को चुनौती दी गई।श्री एल. कांता राव की पत्नी ने भी 1999 की रिट याचिका No.25407 में विद्वान सिंगल जज द्वारा पारित निर्णय और आदेश को चुनौती देते हुए 2018 की रिट अपील संख्या 1069 दायर की।

ई.

एफ.

जी.

एच.

975

के. कुमार गुप्ता बनाम श्री मार्कंडेय और श्री

ओमकारेश्वर स्वामी मंदिर और ओआरएस। [एम. आर. शाह, जे.] ए.

ए.

2.7 विवादित सामान्य निर्णय और आदेश द्वारा, उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने उक्त अपीलों को स्वीकार कर लिया है और 1999 की रिट याचिका (आई. डी. 1) में विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित निर्णय और आदेश अपास्त करना कर दिया है और संबंधित अधिकारियों को यह देखते हुए कि जी. ओ. आर. टी. नंबर 1808 दिनांकित (आई. डी. 2) जारी करने की तारीख से बीस साल से अधिक समय बीत चुका है और विचाराधीन भूमि की कीमत बढ़ गई है, पहले की तुलना में अधिक अपसेट मूल्य तय करके पूरी भूमि की फिर से नीलामी करने का निर्देश दिया है।उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने आगे कहा है कि जैसा कि अपीलकर्ता सहमत हो

गया है और यहां तक कि विद्वान एकल न्यायाधीश ने भी अपीलार्थी को Rs.30 लाख का भुगतान करने का निर्देश दिया था क्योंकि उक्त श्री एल. कांता राव ने रु। 30 लाख और इसलिए, मंदिर को Rs.30 लाख से अधिक मिलेगा।विवादित निर्णय और आदेश पारित करते समय, उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने यह भी कहा है कि रिट याची के साथ-साथ अपीलार्थी को भी पुनः नीलामी में भाग लेने की अनुमति दी जाएगी, यदि वे अन्यथा पात्र हैं।

बी.

सी.

2.8 उच्च न्यायालय की खंड पीठ, उच्च न्यायालय के समक्ष मूल प्रत्यर्थी संख्या 4 द्वारा पारित विवादित सामान्य निर्णय और आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करते हुए, नीलामी खरीदार ने वर्तमान अपीलों को प्राथमिकता दी है।

डी.

3. अपीलार्थी की ओर से विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री हरिन पी. रावल, प्रत्यर्थी की ओर से विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री एस. निरंजन रेड्डी और मूल रिट याची श्री एल. कांता राव की पत्नी की ओर से विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री सिद्धार्थ दवे उपस्थित हुए।

ई.

4. अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री हरिन पी. रावल ने जोरदार ढंग से प्रस्तुत विद्वान है कि मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने अपीलार्थी के पक्ष में नीलामी/बिक्री को रद्द करने में गंभीर त्रुटि की है, जो वर्ष 1998 में आयोजित की गई थी।

एफ.

4.1 यह प्रस्तुत किया जाता है कि नीलामी बिक्री प्रसिद्ध समाचार पत्रों में व्यापक प्रचार के बाद आयोजित की गई थी और वास्तव में, 45 लोगों ने नीलामी में भाग लिया था।यह प्रस्तुत किया जाता है कि अपीलार्थी को सबसे अधिक बोली लगाने वाला पाया गया था और इसलिए अपीलार्थी के पक्ष में बिक्री की पुष्टि की गई थी और अपीलार्थी ने पूर्ण बिक्री विचार का भुगतान किया था और यहां तक कि बिक्री विलेख भी 31.12.1998 पर अपीलार्थी के पक्ष में निष्पादित किया गया था।यह प्रस्तुत किया जाता है कि चूंकि नीलामी आयोजित करने में कोई अवैधता नहीं थी, इसलिए उच्च न्यायालय की खंड पीठ को ऐसा नहीं करना चाहिए

जी.

एच.

सार्वजनिक नीलामी आयोजित करने की तारीख से लगभग बीस साल की अवधि के बाद ऐसी बिक्री को अपास्त करना दिया है और वह भी किसी ऐसे व्यक्ति के कहने पर, जिसने कभी नीलामी में भाग नहीं लिया हो।

4.2 यह प्रस्तुत किया जाता है कि उच्च न्यायालय की खंड पीठ को इस बात की सराहना करनी चाहिए थी कि चूंकि उक्त श्री एल. कांता राव ने सार्वजनिक नीलामी में भाग भी नहीं लिया था और कोई प्रस्ताव प्रस्तुत नहीं किया था, उसके बाद, उनके पास सार्वजनिक नीलामी और/या अपीलार्थी के पक्ष में बिक्री को चुनौती देने का कोई अधिकार नहीं था, जिसे सबसे अधिक बोली लगाने वाला पाया गया था।

बी.

4.3 यह प्रस्तुत किया जाता है कि उच्च न्यायालय की खंड पीठ को इस बात की सराहना करनी चाहिए थी कि केवल इसलिए कि कोई व्यक्ति, बाद में सार्वजनिक नीलामी के पूरा होने और बिक्री विलेख को उच्चतम बोलीदाता के पक्ष में निष्पादित किया गया है, कहता है कि वह तैयार है और उच्चतम बोली राशि से अधिक राशि का भुगतान करने के लिए तैयार है, सार्वजनिक नीलामी आयोजित करने के उद्देश्य और उद्देश्य को विफल कर देगा, यदि ऐसे व्यक्ति के कहने पर, नीलामी/बिक्री में किसी भी तरह से हस्तक्षेप किया जाता है।यह प्रस्तुत किया जाता है कि उच्च न्यायालय की खंड पीठ को यह स्वीकार करना चाहिए था कि संबंधित समय पर, किसी ने भी उक्त श्री एल. कांता राव को सार्वजनिक नीलामी में भाग लेने और अपना प्रस्ताव प्रस्तुत करने से नहीं रोका।

सी.

डी.

4.4 अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री रावल ने आगे यह प्रस्तुत विद्वान कि उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने बिल्कुल भी यह नहीं देखा है और/या यह नहीं माना है कि नीलामी अवैध थी और/या सार्वजनिक नीलामी आयोजित करने में कोई अवैधता थी।यह प्रस्तुत विद्वान जाता है कि उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने विवादित निर्णय और आदेश पारित विद्वान है और केवल इस आधार पर फिर से नीलामी का निर्देश दिया है कि बाद में उक्त श्री एल. कांता राव ने रु। 30 लाख, जो अपीलार्थी द्वारा भुगतान की गई राशि से अधिक थी, तब भी जब विद्वान एकल न्यायाधीश ने अपीलार्थी को कुल Rs.30 लाख का भुगतान करने का निर्देश दिया था, जिस पर अपीलार्थी सहमत हो गया था; इसलिए, उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने अनुमान लगाया है कि भूमि का मूल्य उस समय Rs.30 लाख से बहुत अधिक होगा जब इसे नीलामी/बिक्री के लिए रखा गया था।यह प्रस्तुत किया जाता है कि उच्च न्यायालय ने इस तथ्य की बिल्कुल भी सराहना नहीं की है कि इस प्रकार उक्त एल. कांता राव को अपीलार्थी के पक्ष में

बिक्री को चुनौती देने का कोई अधिकार नहीं था, जो सबसे पहले सबसे अधिक बोली लगाने वाला था, इस आधार पर कि उसने सार्वजनिक नीलामी में भाग नहीं लिया था।4.5 यह प्रस्तुत किया जाता है कि उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने इस तथ्य की उचित रूप से सराहना नहीं की है कि श्री एल. कांता राव द्वारा शुरू की गई कार्यवाही "जनहित याचिका (पी. आई. एल.)" के माध्यम से थी और इसलिए उनकी मृत्यु के बाद, उनकी पत्नी पी. आई. एल. ए. को जारी नहीं रख सकती थी।

ई.

एफ.

जी.

एच.

977

के. कुमार गुप्ता बनाम श्री मार्कंडेय और श्री

ओमकारेश्वर स्वामी मंदिर और ओआरएस। [एम. आर. शाह, जे.] ए.

एक निजी मुकदमे के रूप में उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका के माध्यम से कार्यवाही। अपीलार्थी की ओर से विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत विद्वान गया है कि पूरा मुकदमा दूसरे सबसे बड़े बोलीदाता श्री एल. कांता राव के बहनोई श्री एम. एम. गुप्ता के कहने पर था, जिन्होंने नीलाम की गई भूमि के लिए पास की भूमि अपने परिवार के सदस्यों के नाम पर 28.07.1998 और 22.09.1998 पर प्रति एकड़ रुपये में खरीदी थी और जिनकी विचाराधीन भूमि पर नजर थी।

बी.

4.6 अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री रावल द्वारा प्रस्तुत विद्वान गया है कि नीलामी के समापन के बाद और बिक्री विलेख के निष्पादन के बाद आपत्तियां दायर करने और उन पर विचार करने की अनुमति नीलामी की कार्यवाही के लिए किसी अजनबी के कहने पर नहीं दी जा सकती है।यह प्रस्तुत किया जाता है कि वर्तमान मामले में, बिक्री विलेख अपीलार्थी के पक्ष में निष्पादित किया गया था, जो सार्वजनिक नीलामी में सबसे अधिक बोली लगाने वाला था जिसमें 45 व्यक्तियों ने भाग लिया था और इसलिए सार्वजनिक नीलामी की पवित्रता बनाए रखने के लिए, आपत्तियों पर उस व्यक्ति द्वारा भी विचार नहीं किया जाना चाहिए था, जिसने कभी भी सार्वजनिक नीलामी में भाग नहीं लिया था, विशेष रूप से, जब धोखाधड़ी का कोई आरोप भी नहीं लगाया गया था, तो उत्तरदाताओं द्वारा बहुत कम स्थापित या साबित किया गया था।वाल्जी के मामले में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा रखा गया है।

सी.

डी.

खिमजी एंड कंपनी बनाम हिंदुस्तान नाइट्रो प्रोडक्ट **(**गुजरात**)** लिमिटेड और अन्य का आधिकारिक परिसमापक**, (2008) 9** एस**.** सी**.** सी**. 299 (**पैरा।

11, 12, 25 और 28)।4.7 श्री रावल ने आगे कहा कि मृतक श्री एल. कांता राव की पत्नी एक याची श्री एल. कांता राव के उत्तराधिकारी के रूप में अपील नहीं कर सकती थी, जिन्होंने जनहित याचिका के रूप में याचिका दायर की थी।यह प्रस्तुत किया जाता है कि श्री एल. कांता राव द्वारा दूसरे सबसे बड़े बोलीदाता श्री एम. एम. गुप्ता की ओर से शुरू की गई मुकदमेबाजी वास्तव में नीलामी बिक्री को विफल करने के लिए केवल एक जनहित याचिका की आड़ में एक निजी हित याचिका थी।यह प्रस्तुत विद्वान जाता है कि विद्वान एकल न्यायाधीश उचित रूप से इस निष्कर्ष पर पहुंचे थे कि प्रतिवादियों-रिट याचिकाकर्ताओं को आपत्ति उठाने के साथ-साथ उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिकाएं दायर करने का कोई अधिकार नहीं था क्योंकि उन्होंने नीलामी में भाग नहीं लिया था।

ई.

एफ.

जी.

4.8 यह आगे प्रस्तुत विद्वान जाता है कि मंदिर न्यास ने नीलामी के किसी भी चरण में या नीलामी के बाद तब तक कभी आपत्ति नहीं जताई जब तक कि विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा दिनांकित आदेश/निर्णय नहीं दिया जाता।यह प्रस्तुत किया जाता है कि मंदिर के कार्यकारी अधिकारी, जो सार्वजनिक नीलामी के संचालन और प्राप्त करने के बाद सहित पूरी कार्यवाही से अवगत थे

एच.

पूर्ण और पूर्ण विचार विलंबित स्तर पर, अर्थात बिक्री विलेख के निष्पादन की तारीख से लगभग बीस साल बाद, विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित निर्णय और आदेश को चुनौती नहीं दे सकता था।यह प्रस्तुत किया जाता है कि मंदिर न्यास द्वारा अपने विरुद्ध धोखाधड़ी या मिलीभगत के किसी भी आरोप के बिना खंड पीठ के समक्ष दिनांक 1 के निर्णय और आदेश के खिलाफ अपील दायर करना दुर्भावना और मिलीभगत का संकेत देता है, जिसकी अनुमति नहीं

दी जानी चाहिए थी।वास्तव में, उच्च न्यायालय की खंड पीठ को इस पर विचार नहीं करना चाहिए था, यह निवेदन है।

बी.

4.9 उपरोक्त प्रस्तुतियाँ करते हुए, यह आग्रह किया जाता है कि उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने 23 वर्षों की अवधि के बाद अपीलार्थी के पक्ष में बिक्री को रद्द करने और अलग करने में एक गंभीर त्रुटि की है और जब अपीलार्थी ने 30.12.1998 पर पूरे बिक्री विचार का भुगतान किया था और बिक्री विलेख के निष्पादन पर कब्जे में रखा गया था।यह तर्क दिया जाता है कि उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने इस तथ्य की ठीक से सराहना नहीं की है कि धर्मादा विभाग के सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदन के बाद अपीलार्थी के पक्ष में बिक्री की पुष्टि की गई थी।

सी.

डी.

5. प्रत्यर्थी संख्या 3 की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया है कि प्रत्यर्थी संख्या 1-मंदिर एक सार्वजनिक धार्मिक संस्थान है और 1987 के अधिनियम की धारा 6 (बी) (ii) के तहत पंजीकृत है।यह प्रस्तुत किया जाता है कि 1987 के अधिनियम के तहत सरकार अनिवार्य रूप से मंदिरों के लाभ के लिए कार्य करने और मंदिरों के लिए अधिकतम राजस्व सुनिश्चित करने के लिए बाध्य है।यह कि जैसा कि इस न्यायालय द्वारा कई निर्णयों में अभिनिर्धारित किया गया है, सरकार उक्त संपत्तियों के न्यासी के रूप में कार्य करती है।यह प्रस्तुत किया जाता है कि जैसा कि इस न्यायालय द्वारा निर्णयों के एक समूह में देखा और अभिनिर्धारित किया गया है, धर्मार्थ दान के संबंध में राज्य का कर्तव्य माता-पिता का पक्ष लेना और इसकी उचित सुरक्षा सुनिश्चित करना है।रिलायंस को रखा गया है

ई.

एफ.

परमानंद महापात्रा बनाम हिंदू धार्मिक बंदोबस्ती आयुक्त, उड़ीसा और अन्य, ए. आई. आर. 1966 एस. सी. 1544 और महंत राम सरूप दासजी बनाम एस. पी. में निर्णय। साही, 1959 सप्लीमेंट (2) एससीआर 583।

जी.

5.1 यह प्रस्तुत किया जाता है कि इसलिए सरकार मंदिर के हित के खिलाफ कार्रवाई नहीं कर सकती है।कि वर्तमान मामले में नीलामी देवता की ओर से आयोजित की गई थी, जो कानून में एक स्थायी नाबालिग है।इसलिए, यह सुनिश्चित करना महत्वपूर्ण है कि न्यासी देवता के हित के अनुसार सख्ती से कार्य करें।यह प्रस्तुत किया जाता है कि वर्तमान मामले में, ए की तारीख को भुगतान किया गया प्रतिफल अपर्याप्त था।

एच.

979

के. कुमार गुप्ता बनाम श्री मार्कंडेय और श्री

ओमकारेश्वर स्वामी मंदिर और ओआरएस। [एम. आर. शाह, जे.] ए.

नीलामी।कि शुरू में अपीलार्थी ने Rs.13,1,000/- प्रति एकड़ की पेशकश की, जिसे उच्चतम बोली माना गया और इसकी पुष्टि की गई।उस व्यक्ति श्री जगत कुमार ने दिनांकित 24.07.1998 अभ्यावेदन के माध्यम से कहा कि वह रु। 22,00,000-प्रति एकड़, यानी रु। अपीलार्थी के पक्ष में बोली की पुष्टि की गई कीमत से 7 लाख अधिक।इसके अलावा श्री एल. कांता राव ने एक करोड़ रुपये की बैंक गारंटी जमा की। 1999 की रिट याचिका संख्या 41 में उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्देशों के अनुसार 05.01.1999 पर 30 लाख रुपये, उनके इस निवेदन पर कि वह इस संपत्ति को खरीदने के लिए तैयार और इच्छुक हैं। 30 लाख।यह प्रस्तुत किया जाता है कि इसके बाद राज्य सरकार ने अपने दिनांक 26.11.1999 के आदेश के माध्यम से आरक्षित राशि Rs.32 लाख निर्धारित की और पार्टियों को नीलामी में भाग लेने की अनुमति दी।यह प्रस्तुत किया जाता है कि उपरोक्त तथ्य स्पष्ट रूप से प्रकट करते हैं कि एक वर्ष की अवधि के भीतर, संपत्ति की कीमत में 125% से अधिक की वृद्धि हुई।कि आज की तारीख में संपत्ति का मूल्य लगभग 15 करोड़ है।यह प्रस्तुत किया जाता है कि इसलिए देवता के हित में, उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश में हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता है।

बी.

सी.

डी.

5.2 उच्च न्यायालय की खंड पीठ के निर्णय पर निर्भर

राजकुमारी फातिमा फौजिया और अन्न के मामले में न्यायालय। बनाम सईद यू. आई.-मुल्क उर्फ नवाब साहेब छतरी और अन्य, ए. आई. आर. 1979 ए. पी. 229, यह है

प्रस्तुत किया कि जैसा कि उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने अभिनिर्धारित किया है, अधिकारियों को फिर से नीलामी की अनुमति देनी चाहिए थी, जहां एक न्यास के मामले में, विचार अपर्याप्त है।

ई.

5.3 प्रत्यर्थी संख्या 3 की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा आगे यह प्रस्तुत विद्वान जाता है कि यह सुनिश्चित करना न्यायालय का कर्तव्य है कि प्राप्त मूल्य पर्याप्त है-विशेष

रूप से एक सार्वजनिक न्यास के मामले में, भले ही अनियमितता या धोखाधड़ी का कोई सुझाव न हो।दिव्या के मामले में रिलायंस को इस न्यायालय के फैसले पर रखा गया है

एफ.

विनिर्माण कंपनी **(**पी**)** लिमिटेड बनाम यूनियन बैंक ऑफ इंडिया और अन्य**, (2000) 6** एस**.** सी**.** सी**. 69**।

5.4 प्रत्यर्थी संख्या 3 की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा आगे यह प्रस्तुत विद्वान जाता है कि उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश से अपीलार्थी पर कोई प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ेगा क्योंकि उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने निर्देश दिया है कि स्टाम्प पेपर की खरीद के कारण हुई राशि सहित जमा की गई राशि को अपीलार्थी को वापस कर दिया जाए और अपीलार्थी को जमा की गई राशि पर प्रचलित बैंक ब्याज का लाभ भी मिलेगा।इसके अलावा, अपीलार्थी को भी अनुमति है कि

जी.

एच.

पुनः नीलामी में भाग लें।इसलिए यह प्रार्थना की जाती है कि धर्मार्थ संस्थान के हित पर विचार करते हुए उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश में हस्तक्षेप न किया जाए।

6. प्रत्यर्थी संख्या 1-मंदिर न्यास/देवस्थानम की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रत्यर्थी संख्या 3 की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा की गई दलीलों के अलावा प्रस्तुत विद्वान है कि सार्वजनिक संपत्ति/नीलामी की बिक्री के मामले में, प्रमुख विचार संपत्ति के लिए सर्वोत्तम मूल्य सुनिश्चित करना है।यह प्रस्तुत किया जाता है कि न्यायालय को प्राधिकरण के निर्णय में हस्तक्षेप करते समय हमेशा जनता के व्यापक हित को ध्यान में रखना चाहिए।इसके अलावा, इस न्यायालय द्वारा जनहित के मामलों से निपटने के दौरान लोकस स्टैंडी की अवधारणा का विस्तार किया गया है।यह प्रस्तुत किया जाता है कि यह देखना न्यायालय का कर्तव्य है कि प्राप्त मूल्य पर्याप्त है या नहीं।

बी.

सी.

6.1 प्रत्यर्थी संख्या 1 की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने अध्यक्ष के मामले में इस न्यायालय के निर्णयों पर भरोसा किया है और

प्रबंध निदेशक, एस. आई. पी. सी. ओ. टी., मद्रास और अन्य। बनाम कॉन्ट्रोमिक्स प्रा. लिमिटेड, **(1995) 4** एस. सी. सी. **595;** यूनियन बैंक ऑफ इंडिया बनाम आधिकारिक परिसमापक एच. सी. कलकत्ता और अन्य, **(2000) 5** एस. सी. सी. **274** और नवलखा एंड संस बनाम श्री रामन्या दास और अन्य, **(1969) 3** एस. सी. सी.

डी.

537 उनके इस निवेदन के समर्थन में कि सार्वजनिक संपत्ति की बिक्री/नीलामी के मामले में प्रमुख विचार संपत्ति के लिए सर्वोत्तम मूल्य सुनिश्चित करना है।

ई.

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

7. संबंधित पक्षों की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता को विस्तार से सुना।

एफ.

8. शुरुआत में, यह ध्यान देने की आवश्यकता है कि विवादित निर्णय और आदेश द्वारा, उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने यह देखते हुए कि चूंकि जी. ओ. दिनांक 26.11.1999 जारी होने की तारीख से 20 साल से अधिक समय बीत चुका है, यह मंदिर के हित में है कि नीलामी में संपत्ति को फिर से नीलामी के लिए रखा जाए, पहले की तुलना में अधिक अपसेट मूल्य तय करके विचाराधीन भूमि की फिर से नीलामी का आदेश दिया है।हालाँकि, यह ध्यान रखना आवश्यक है कि अपीलार्थी ने एक सार्वजनिक नीलामी में विचाराधीन संपत्ति खरीदी, जो 24.06.1998 पर हुई थी।उन्हें सबसे अधिक बोली लगाने वाला पाया गया, जिन्होंने Rs.13,1,000/- प्रति एकड़ की पेशकश की।यह भी ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि उक्त नीलामी, जो 24.06.1998 पर हुई थी, में सभी 45 लोगों ने भाग लिया।

जी.

एच.

981

के. कुमार गुप्ता बनाम श्री मार्कंडेय और श्री

ओमकारेश्वर स्वामी मंदिर और ओआरएस। [एम. आर. शाह, जे.] ए.

ए.

नीलामी 1987 के अधिनियम के प्रावधानों के तहत उचित प्रक्रिया का पालन करने के बाद आयोजित की गई थी और नीलामी मंदिर न्यास के कार्यकारी अधिकारी द्वारा आयोजित की गई थी।यह भी ध्यान दिया जाना चाहिए कि सहायक बंदोबस्ती आयुक्त, आयुक्त के कार्यालय की एक विस्तृत रिपोर्ट प्राप्त करने के बाद, बंदोबस्ती विभाग ने दिनांक 22.12.1998 के आदेश के माध्यम से अपीलार्थी के पक्ष में बिक्री की पुष्टि की।नतीजतन, अपीलार्थी ने शेष राशि जमा कर दी।बिक्री विलेख दिनांक 31.12.1998 के माध्यम से उनके पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित किया गया।इसके बाद भी देवस्थानम/मंदिर के कार्यकारी अधिकारी द्वारा किए गए आवेदन पर, आयकर विभाग ने 12.01.1999 पर कार्यकारी अधिकारी को मंजूरी प्रमाण पत्र प्रदान किया। इसलिए, इस तरह की बिक्री, जो वर्ष 1998 में आयोजित और पुष्टि की गई थी और जिसके लिए बिक्री विलेख का निष्पादन आईडी1 पर किया गया था, उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने 23 साल से अधिक की अवधि के बाद केवल श्री जगत कुमार द्वारा वर्ष 1998 में (सार्वजनिक नीलामी समाप्त होने के बाद) दिए गए प्रस्ताव और श्री एल. कांता राव द्वारा दिए गए प्रस्ताव के आधार पर संपत्ति की फिर से नीलामी का आदेश दिया है कि वे पहले से ही समाप्त हो चुकी सार्वजनिक नीलामी में प्राप्त कीमत से अधिक कीमत देने/भुगतान करने के लिए तैयार हैं और इसलिए, उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने यह मान लिया है कि संपत्ति का मूल्य सार्वजनिक नीलामी में प्राप्त बिक्री विचार से बहुत अधिक होना चाहिए।हालांकि, उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने उक्त श्री जगत कुमार और यहां तक कि श्री एल. कांता राव की ओर से ईमानदारी की कमी की बिल्कुल भी सराहना और विचार नहीं किया है। यह ध्यान देने योग्य है कि हालांकि जुलाई, 1998 के महीने में, यानी सार्वजनिक नीलामी आयोजित होने के बाद, उक्त श्री जगत कुमार, जिन्होंने नीलामी की कार्यवाही में भाग भी नहीं लिया था, शुरू में एक मामला लेकर आए कि वह नीलामी की गई भूमि के लिए अधिक कीमत देने के लिए तैयार और इच्छुक थे।लेकिन बाद में, वह पीछे हट गया और कोई पैसा जमा नहीं किया।न तो उक्त श्री जगत कुमार और न ही श्री एल. कांता राव ने नीलामी की कार्यवाही में भाग लिया और कोई प्रस्ताव दिया।इसलिए, उन दोनों को मूल्यांकन पर बाद में कोई आपत्ति उठाने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए थी, जब उन्होंने सार्वजनिक नीलामी में भाग नहीं लिया था और कोई प्रस्ताव नहीं दिया था।उच्च न्यायालय की खंड पीठ को इस बात पर विचार करना चाहिए था कि क्या इन बाद के विरोधियों ने ईमानदारी से काम किया था।इस स्तर पर, यह ध्यान देने की आवश्यकता है कि श्री जगत कुमार ने भी बाद में मामले पर आगे मुकदमा नहीं चलाया और बाद में केवल श्री एल. कांता राव ने ही "जनहित याचिका" के माध्यम से सरकार के समक्ष संशोधन दायर किया।यह भी ध्यान देने योग्य है कि न तो सरकार और न ही डिवीजन बेंच

बी.

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

982

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2022] 8 एस सी आर।

उच्च न्यायालय ने कोई निष्कर्ष दिया है कि नीलामी, जो 24.06.1998 पर आयोजित/आयोजित की गई थी, किसी भी तरह से अनियमित और/या अवैध थी।यहां तक कि उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने भी अपीलार्थी के पक्ष में नीलामी/बिक्री अपास्त करना नहीं विद्वान है, हालांकि, उसने यह देखते हुए फिर से नीलामी का आदेश दिया है कि श्री एल. कांता राव ने रुपये की राशि जमा की है। 1999 की रिट याचिका संख्या 41 में उच्च न्यायालय द्वारा पारित अंतरिम आदेश के अनुसार 30 लाख रुपये और यहां तक कि विद्वान एकल न्यायाधीश ने भी अपीलार्थी को कुल रु। 30 लाख, जिस पर अपीलार्थी सहमत हो गया था, उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने कहा है कि संपत्ति का मूल्य सार्वजनिक नीलामी में प्राप्त मूल्य से बहुत अधिक कहा जा सकता है।

बी.

सी.

8.1 एक बार जब अपीलार्थी को सार्वजनिक नीलामी में सबसे अधिक बोली लगाने वाला पाया जाता है, जिसमें 45 व्यक्तियों ने भाग लिया था और उसके बाद जब उसके पक्ष में बिक्री की पुष्टि की जाती है और यहां तक कि बिक्री विलेख भी निष्पादित किया जाता है, जब तक कि यह नहीं पाया जाता है कि कोई भौतिक अनियमितता थी और/या सार्वजनिक नीलामी आयोजित करने में अवैधता और/या नीलामी/बिक्री किसी धोखाधड़ी या मिलीभगत से दूषित हो गई थी, तब तक यह तीसरे पक्ष द्वारा किए गए कुछ अभ्यावेदनों के आधार पर नीलामी या बिक्री को किसी उच्चतम बोलीदाता के पक्ष में अपास्त करना के लिए खुला नहीं है, जिन्होंने नीलामी की कार्यवाही में भाग भी नहीं लिया था और कोई प्रस्ताव नहीं दिया था।इस संदर्भ में हम जसभाई मोतीभाई के मामले में इस न्यायालय की निम्नलिखित टिप्पणियों पर भरोसा करते हैं

डी.

देसाई बनाम रोशन कुमार**,** हाजी बशीर अहमद और अन्य**, (1976) 1**

ई.

एस. सी. सी. 671 पैराग्राफ 34,37 और 49 में बनाया गया है, जो इस प्रकार हैंः- “34. इस न्यायालय ने कई निर्णयों में निर्धारित किया है कि अनुच्छेद 226 के तहत असाधारण अधिकार क्षेत्र को लागू करने का अधिकार प्राप्त करने के लिए, एक आवेदक को सामान्य रूप से वह होना चाहिए जिसका आवेदन के विषय में व्यक्तिगत या व्यक्तिगत अधिकार हो, हालांकि बंदी प्रत्यक्षीकरण या यथास्थिति वारंट जैसे कुछ रिटों के मामले में इस नियम में ढील या संशोधन किया जाता है।दूसरे शब्दों में, एक सामान्य नियम के रूप में, याची को इस मामले में अधिकार देने के लिए कुछ कानूनी अधिकारों का उल्लंघन या कुछ कानूनी हितों के प्रति पूर्वाग्रह आवश्यक है, (देखें उड़ीसा राज्य बनाम मदन गोपाल रूंगटा [ए. आई. आर. 1952 एस. सी. 12]; कलकत्ता गैस कंपनी बनाम.की स्थिति

एफ.

जी.

डब्ल्यू. बी. [ए. आई. आर. 1962 एस. सी. 1044]; राम उमेश्वरी सुथू बनाम सदस्य, राजस्व बोर्ड, उड़ीसा [(1967) 1 एस. सी. ए. 413]; गड्डे वेंकटेश्वर राव बनाम ए. पी. सरकार। [ए. आई. आर. 1966 एस. सी. 828]; उड़ीसा राज्य बनाम राजासाहेब चंदनमल [(1973) 3 एस. सी. सी. 739]; सत्यनारायण सिन्हा डॉ. बनाम एस. लाल एंड कंपनी [(1973) 2 एस. सी. सी.

एच.

696]).

983

के. कुमार गुप्ता बनाम श्री मार्कंडेय और श्री

ओमकारेश्वर स्वामी मंदिर और ओआरएस। [एम. आर. शाह, जे.] ए.

ए.

37. यह देखा जाएगा कि लोकस स्टैंडी के संदर्भ में प्रमाणपत्र के रिट के लिए आवेदन करने के लिए, एक आवेदक आम तौर पर इनमें से किसी भी श्रेणी में आ सकता हैः(i) "पीड़ित व्यक्ति"; (ii) "अजनबी"; (iii) व्यस्त व्यक्ति या हस्तक्षेप करने वाला व्यक्ति।अंतिम श्रेणी के व्यक्तियों को पहली दो श्रेणियों के तहत आने वालों से आसानी से अलग किया जा सकता है।ऐसे व्यक्ति उन चीजों में हस्तक्षेप करते हैं जो उनसे संबंधित नहीं हैं।वे न्याय के लिए योद्धाओं के रूप में वेशभूषा करते हैं।वे प्रो बोनो पब्लिक के नाम पर काम करने का नाटक करते हैं, हालाँकि उन्हें जनता या यहाँ तक कि अपनी रक्षा करने में भी कोई दिलचस्पी नहीं है।वे या तो आदत के बल पर या अनुचित उद्देश्यों से न्यायिक प्रक्रिया में हस्तक्षेप करने के मनोरंजन में लिप्त होते हैं।अक्सर, वे कुख्याति या सस्ती लोकप्रियता जीतने की इच्छा से प्रेरित होते हैं; जबकि इस श्रेणी के कुछ

आवेदकों का गुप्त इरादा, प्रशासन के पहियों को दबाने से ज्यादा कुछ नहीं हो सकता है।उच्च न्यायालय को इस तरह के व्यस्त निकायों के आवेदनों को खारिज करना चाहिए।

बी.

सी.

49. यह सच है कि अंतिम विश्लेषण में, सामान्य रूप से अनुच्छेद 226 के तहत अधिकार क्षेत्र, और विशेष रूप से प्रमाणपत्र विवेकाधीन है।लेकिन भारत जैसे देश में जहां हजारों लोगों द्वारा उच्च न्यायालयों में रिट याचिकाएं दायर की जाती हैं, उनमें से कई तुच्छ हैं, इस असाधारण अधिकार क्षेत्र को लागू करने के लिए याची की स्थिति के बारे में शुरुआत में एक सख्त निर्धारण पर जोर दिया जाना चाहिए।हमारे द्वारा बताए गए व्यापक दिशानिर्देश, व्यवहार के अन्य अच्छी तरह से स्थापित स्व-निर्मित नियमों के साथ, जैसे कि एक वैकल्पिक उपाय की उपलब्धता, याची का आचरण आदि अदालतों को प्रारंभिक चरण में बड़ी संख्या में रिट याचिकाओं को समाप्त करने में मदद करने के लिए एक लंबा रास्ता तय कर सकते हैं, जिसके परिणामस्वरूप सार्वजनिक समय और धन की बचत हो सकती है।"

डी.

ई.

एफ.

उपरोक्त निर्णय में यह भी देखा गया कि पर्याप्त अवसर के बावजूद, यदि किसी व्यक्ति ने उचित स्तर और समय पर कोई आपत्ति दर्ज नहीं कराई है, तो उसे वास्तव में दुखी नहीं कहा जा सकता है।8.2 यह भी ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि सहायक आयुक्त की रिपोर्ट प्राप्त करने के बाद आयुक्त, बंदोबस्ती विभाग द्वारा अपीलार्थी के पक्ष में बिक्री की पुष्टि की गई थी।इसलिए, हमारी राय है कि मामले के उपरोक्त तथ्यों और परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय को नीलामी खरीदार के पक्ष में बिक्री विलेख की बिक्री और निष्पादन की पुष्टि के 23 साल की अवधि के बाद भूमि की फिर से नीलामी का आदेश नहीं देना चाहिए था, यह देखते हुए कि संपत्ति का मूल्य बहुत अधिक हो सकता था, अन्यथा, उद्देश्य

जी.

एच.

और सार्वजनिक नीलामी आयोजित करने का उद्देश्य और सार्वजनिक नीलामी की पवित्रता निराश होगी।जब तक कोई ठोस सामग्री नहीं है और यह स्थापित नहीं होता है कि कोई धोखाधड़ी और/या मिलीभगत थी या विचाराधीन भूमि को कम कीमत पर बेचा गया था, तब तक सार्वजनिक नीलामी के अनुसार बिक्री को नीलामी की कार्यवाही के लिए अजनबियों के कहने पर अपास्त करना नहीं रखा जा सकता है।सार्वजनिक नीलामी के अनुसार बिक्री को उस स्थिति में अपास्त करना जा सकता है जब यह रिकॉर्ड पर सामग्री के आधार पर पाया जाता है कि संपत्ति को कम कीमत पर बेचा गया था और/या धोखाधड़ी और/या मिलीभगत के कारण पूरी तरह से अपर्याप्त विचार पर और/या सार्वजनिक नीलामी आयोजित करने/आयोजित करने में किसी भी भौतिक अनियमितता और/या अवैधता के बाद।सार्वजनिक नीलामी आयोजित होने और सबसे अधिक बोली प्राप्त होने और संपत्ति को सबसे अधिक बोली लगाने वाले के पक्ष में सार्वजनिक नीलामी में बेचे जाने के बाद, इस तरह की बिक्री को तीसरे पक्ष द्वारा बाद में किए गए किसी प्रस्ताव के आधार पर अपास्त करना नहीं किया जा सकता है और वह भी जब उन्होंने नीलामी की कार्यवाही में भाग नहीं लिया और कोई प्रस्ताव नहीं दिया और/या प्रस्ताव केवल इसे बनाने के लिए और बिना किसी गंभीर इरादे के किया जाता है।वर्तमान मामले में, जैसा कि ऊपर देखा गया है, हालांकि श्री जगत कुमार ने नीलामी को अंतिम रूप देने के तुरंत बाद कहा कि वह अधिक कीमत चुकाने के लिए तैयार हैं, लेकिन बाद में वे पीछे हट गए।यदि सार्वजनिक नीलामी के अनुसार नीलामी/बिक्री को ऐसे व्यक्तियों द्वारा किए गए ऐसे तुच्छ और गैर-जिम्मेदाराना अभ्यावेदन के आधार पर अपास्त करना जाता है, तो सार्वजनिक नीलामी की पवित्रता निराश होगी और एक वास्तविक बोलीदाता के अधिकार प्रतिकूल रूप से प्रभावित होंगे।

बी.

सी.

डी.

ई.

8.3 इसके अलावा, उच्च न्यायालय की खंड पीठ को इस बात की सराहना करनी चाहिए थी कि आक्षेपकर्ता-श्री एल. कांता राव, जिन्होंने नीलामी की कार्यवाही में भाग नहीं लिया और कोई बोली प्रस्तुत नहीं की, उन्हें बाड़ लगाने वाला कहा जा सकता है, जिनके कंधे पर कोई हिस्सेदारी नहीं है और वे केवल उच्च न्यायालय के समक्ष "जनहित याचिका" दायर करके सार्वजनिक प्रस्ताव देने का एक अप्रत्यक्ष तरीका अपनाकर अपीलार्थी के पक्ष में निष्पादित पंजीकृत बिक्री विलेख को रद्द करने के लिए आगे आए थे।श्री जगत कुमार द्वारा शुरू में दी गई तथाकथित आकर्षक पेशकश और उसके बाद श्री एल. कांता राव द्वारा दी गई पेशकश केवल दुर्भावनापूर्ण इरादे से नीलामी की कार्यवाही को विफल करने के लिए की गई प्रतीत होती है।जैसा कि ऊपर देखा गया है, यदि प्राधिकरण द्वारा अपनाई गई निर्णय लेने की प्रक्रिया में कोई त्रुटि थी, तो उपलब्ध उपाय कानून के तहत उपलब्ध उचित कार्यवाही में बिक्री विलेख पर सवाल उठाना था, न कि भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत याचिका दायर करना।

एफ.

जी.

8.4 उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने कहा है कि जैसा कि उक्त श्री एल. कांता राव ने एक करोड़ रुपये की बैंक गारंटी प्रस्तुत की है। 30 लाख ए

एच.

985

के. कुमार गुप्ता बनाम श्री मार्कंडेय और श्री

ओमकारेश्वर स्वामी मंदिर और ओआरएस। [एम. आर. शाह, जे.] ए.

जैसा कि उसने रुपये देने की पेशकश की। 30 लाख और यहां तक कि विद्वान एकल न्यायाधीश ने भी अपीलार्थी को अपने मूल प्रस्ताव के खिलाफ कुल 1 लाख रुपये का भुगतान करने का निर्देश दिया था और अपीलार्थी उसी का भुगतान करने के लिए सहमत हो गया था, उच्च न्यायालय ने अनुमान लगाया है कि नीलामी के समय संपत्ति का मूल्य बहुत अधिक होता। उच्च न्यायालय की खंड पीठ के समक्ष इस निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए कोई ठोस सामग्री नहीं थी कि वर्ष 1998 में सार्वजनिक नीलामी में जो प्राप्त हुआ वह कम राशि थी और/या प्रासंगिक समय पर, संपत्ति का मूल्यांकन प्राप्त उच्चतम बोली से बहुत अधिक था।केवल इसलिए कि अपीलार्थी कुल 1 लाख की राशि का भुगतान करने के लिए सहमत हो गया होगा (जो कुछ भी उसने पहले भुगतान किया था उसे काटने के बाद), उसके द्वारा ही, यह अनुमान नहीं लगाया जा सकता है और/या अपीलार्थी के खिलाफ यह अभिनिर्धारित नहीं किया जा सकता है कि वर्ष 1998 में उसके द्वारा जो पेशकश की गई थी वह वास्तविक मूल्यांकन से कम राशि थी। अपीलार्थी अपने अधिकारों को बचाने के लिए विचाराधीन भूमि के लिए अधिक कीमत देने पर सहमत हो गया।8.5 पुनरावृत्ति की कीमत पर, यह देखा गया है कि डिवीजन बेंच के पास इस आशय की कोई सामग्री उपलब्ध नहीं थी कि वर्ष 1998 में संपत्ति का मूल्यांकन बहुत अधिक था और अपीलार्थी की उच्चतम बोली भूमि के वास्तविक मूल्य की तुलना में कम विचार के लिए थी।

बी.

सी.

डी.

8.6 वास्तव में, विद्वान एकल न्यायाधीश ने सरकार द्वारा दिनांकित 26.11.1999 द्वारा पारित आदेश को रद्द करने और रद्द करने के लिए एक विस्तृत निर्णय और आदेश पारित विद्वान

था।विद्वान एकल न्यायाधीश ने विशेष रूप से पैराग्राफ 8,9,12 और 14 में निम्नलिखित रूप में टिप्पणी कीः-

ई.

“8. इस मामले में दूसरे प्रत्यर्थी के बार-बार दिए गए आदेश बिना कोई ठोस कारण बताए पाए गए हैं।भारतीय अनुबंध अधिनियम के तहत, जो एक केंद्रीय अधिनियम है, जिसका बंदोबस्ती अधिनियम पर अत्यधिक प्रभाव पड़ता है, विशेष रूप से जब मामला दोनों पक्षों के बीच संविदात्मक दायित्वों से संबंधित है, यानी विक्रेता और विक्रेता के बीच और जब मामला निविदा-सह-नीलामी से संबंधित है, जहां दोनों पक्षों ने अपने दायित्वों को पूरा कर लिया है और जहां पक्षों द्वारा की गई कोई धोखाधड़ी स्थापित नहीं हुई है, तो बिक्री विलेख को रद्द करने में दूसरे प्रत्यर्थी की कार्रवाई अनुचित है।चौथे प्रत्यर्थी के आचरण की सराहना नहीं की जा सकती है, जहां उसने निविदा-सह-नीलामी में भाग नहीं लिया है और इससे भी अधिक, वह एक प्रभावित पक्ष नहीं है।निविदा और नीलामी राशि जानने के बाद ही, ऐसा प्रतीत होता है कि चौथा प्रत्यर्थी या तो संपत्ति की बिक्री से लुभाया गया है या वह

एफ.

जी.

एच.

निहित स्वार्थ वाले व्यक्तियों द्वारा लगाया गया।इस तरह के आचरण को प्रोत्साहित नहीं किया जा सकता है।यह एक निर्विवाद तथ्य है कि याची , 45 व्यक्तियों ने निविदाएं दायर कीं और नीलामी में भाग लिया, किसी भी चीज ने चौथे प्रत्यर्थी को निविदा दाखिल करने और नीलामी में भाग लेने से नहीं रोका।

9. जैसा कि ऊपर कहा गया है, प्रत्यर्थियों ने बिक्री के संचालन में धोखाधड़ी का मामला नहीं बनाया है और साथ ही उन्होंने बिक्री कार्यवाही के संचालन के समय कोई आपत्ति नहीं जताई है।बाद के चरण में आसानी से हस्तक्षेप करने वाले उत्तरदाताओं को स्वीकार नहीं किया जा सकता है और उन्हें बिक्री की कार्यवाही करने के बाद आपत्तियां उठाने से रोक दिया जाता है।

बी.

सी.

12. प्रत्यर्थी संख्या 4 ने साफ हाथों से इस न्यायालय का दरवाजा नहीं खटखटाया है।उसका कोई अधिकार नहीं है।उन्होंने निविदा-सह-नीलामी में भाग नहीं लिया और जब 45 व्यक्तियों ने निविदा-सह-नीलामी में भाग लिया, तो चौथे प्रत्यर्थी को निविदा-सह-नीलामी की कार्यवाही में भाग लेने से कोई नहीं रोक सका।केवल यह कहते हुए धन जमा करना कि राशि से अधिक लाभ होगा, इस पर विक्रेता या विक्रेता द्वारा की गई दुर्भावना या धोखाधड़ी को स्थापित किए बिना विचार नहीं किया जा सकता है।याची द्वारा दायर रिट याचिका में प्रत्यर्थी संख्या 4 को कोई राहत नहीं दी जा सकती है।

डी.

14. एक बार जब दोनों पक्षों द्वारा संविदात्मक दायित्व पूरा हो जाता है और बिक्री विलेख निष्पादित हो जाता है, तो दूसरे प्रत्यर्थी के पास इसे रद्द करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं होता है और यह कानून का सक्षम न्यायालय है जिसके पास वैधता तय करने का अधिकार क्षेत्र होता है।"

ई.

8.7 विवादित निर्णय और आदेश पारित करते समय उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा उपरोक्त पहलुओं में से किसी पर भी विचार नहीं किया गया है और/या उन पर विचार नहीं किया गया है। यहां तक कि यह विद्वान एकल न्यायाधीश के समक्ष अपीलार्थी का विशिष्ट मामला था कि सरकार द्वारा बिक्री को रद्द करने और पुनः नीलामी के आदेश को पारित करने का दिनांक 26.11.1999 का आदेश उसे सुने बिना पारित कर दिया गया था।उच्च न्यायालय की खंड पीठ भी इस पर विचार नहीं करती है।

एफ.

जी.

8.8 अब, जहाँ तक उत्तरदाताओं की ओर से प्रस्तुत किया गया है कि आज तक संपत्ति का मूल्य रु। लगभग 15 करोड़ रुपये और इसलिए देवता/मंदिर के हित में, उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश में इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता है, यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि ए द्वारा

एच.

987

के. कुमार गुप्ता बनाम श्री मार्कंडेय और श्री

ओमकारेश्वर स्वामी मंदिर और ओआरएस। [एम. आर. शाह, जे.] ए.

समय के साथ संपत्ति का मूल्य बढ़ना तय है।वर्तमान मामले में, नीलामी और बिक्री के बाद, 23 साल से अधिक समय बीत चुका है, इसलिए, वर्ष 1998 में जो भी मूल्य था, वह भविष्य की तारीख में समान नहीं होगा और वह भी 20-23 वर्षों के बाद।जिस बात पर विचार करने की आवश्यकता है, वह यह है कि प्रासंगिक समय पर, जब बिक्री की गई थी, तो भूमि/संपत्ति का मूल्य क्या था।प्रत्यर्थियों की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ऐसी किसी भी सामग्री को इंगित करने की स्थिति में नहीं हैं जिस पर यह कहा जा सके कि वर्ष 1998 में अपीलार्थी द्वारा जो पेशकश की गई थी वह उचित मूल्य नहीं थी।सार्वजनिक नीलामी में आधार मूल्य रु. 4,00,000-प्रति एकड़ था, जिसमें 45 व्यक्तियों ने भाग लिया और अपीलार्थी द्वारा जो पेशकश की गई, वह रु. 13,01,000-प्रति एकड़ आधार मूल्य से बहुत अधिक था।सामान्य परिस्थितियों में, जब तक धोखाधड़ी और/या मिलीभगत और/या कार्टेल और/या किसी अन्य सामग्री अनियमितता या अवैधता के आरोप नहीं हैं, सार्वजनिक नीलामी में प्राप्त उच्चतम प्रस्ताव को उचित मूल्य के रूप में स्वीकार किया जा सकता है।अन्यथा, सार्वजनिक नीलामी की कोई पवित्रता नहीं होगी।

बी.

सी.

डी.

8.9 पुनः नीलामी का आदेश देकर विवादित निर्णय और आदेश द्वारा, उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने अपीलार्थी के साथ-साथ मूल रिट याची दोनों को पुनः नीलामी में भाग लेने की अनुमति दी है।यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि मूल रिट याची ने कभी भी सार्वजनिक नीलामी में भाग नहीं लिया, जो 24.06.1998 पर आयोजित/आयोजित की गई थी।इसलिए, इस तरह की स्वतंत्रता प्रदान किए जाने से, उच्च न्यायालय ने मूल रिट याची , जिसकी मृत्यु हो गई है, और/या उसके उत्तराधिकारियों को पुनः नीलामी में भाग लेने का एक और अवसर दिया है, जिसे स्वतंत्रता सुरक्षित नहीं रखी जा सकती थी।नतीजतन, मृतक याची श्री एल. कांता राव द्वारा दायर रिट याचिका एक "जनहित याचिका" नहीं रह गई है, लेकिन यह एक निजी दुर्भावनापूर्ण हित के साथ एक मुकदमा है क्योंकि मूल रिट याची को नीलामी में भागीदार नहीं होने और नीलामी में किसी भी अनियमितता या अवैधता को इंगित करने में असमर्थ होने के कारण ऐसा मामला दायर करने का कोई अधिकार नहीं था।8.10 यहाँ तक कि उच्च न्यायालय की खंड पीठ को भी मंदिर न्यास द्वारा दायर अपील में इस साधारण कारण से विवादित निर्णय और आदेश पारित नहीं करना चाहिए था कि यह मंदिर न्यास का कार्यकारी अधिकारी था, जिसने नीलामी का संचालन किया था; यह कार्यकारी अधिकारी था, जिसने आयकर विभाग से मंजूरी प्रमाण पत्र प्राप्त किया था और जिसने इसमें सबसे अधिक बोली लगाने वाले-अपीलार्थी के पक्ष में बिक्री विलेख को निष्पादित किया था।विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा निर्णय और आदेश पारित किए जाने तक किसी भी समय मंदिर न्यास ने नीलामी/बिक्री को इस आधार पर चुनौती नहीं दी थी कि प्राप्त राशि अपर्याप्त थी।

ई.

एफ.

जी.

एच.

988

इसलिए, मंदिर न्यास अपने स्वयं के फैसले को चुनौती नहीं दे सकता था, जिसे उन्होंने पहले कभी चुनौती नहीं दी थी।

8.11 इसी तरह, श्री एल. कांता राव के उत्तराधिकारियों द्वारा की गई अपील पर भी विचार नहीं किया जाना चाहिए था।श्री एल. कांता राव ने नीलामी में कभी भाग नहीं लिया।उन्होंने कभी कोई प्रस्ताव नहीं दिया।श्री एल. कांता राव द्वारा शुरू की गई कार्यवाही एक जनहित याचिका की प्रकृति की थी और इसलिए श्री एल. कांता राव के उत्तराधिकारी होने के नाते, उनकी पत्नी को जनहित याचिका के साथ आगे मुकदमा चलाने की अनुमति नहीं दी जा सकती थी।

बी.

8.12 अब, जहाँ तक ऊपर निर्दिष्ट उत्तरदाताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा किए गए निर्णयों का संबंध है, उपरोक्त निर्णयों में इस न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून के प्रस्ताव पर कोई विवाद नहीं हो सकता है।हालाँकि, ऊपर वर्णित मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, कोई भी निर्णय उत्तरदाताओं के लिए किसी भी सहायता का नहीं है।यह दिखाने के लिए कोई सामग्री नहीं थी/है कि नीलामी/बिक्री के समय अपीलार्थी के पक्ष में बाजार मूल्य अपीलार्थी द्वारा उच्चतम बोलीदाता के रूप में दी गई पेशकश से अधिक था।आधार मूल्य रुपये निर्धारित किया गया था। 4,00,000-प्रति एकड़ जिसके खिलाफ अपीलार्थी ने सबसे अधिक बोली लगाने वाले होने के नाते प्रति एकड़ Rs.13,1,01,000/- की पेशकश की।नीलामी में कुल 45 व्यक्तियों ने भाग लिया, जिसमें अपीलार्थी को सबसे अधिक बोली लगाने वाला पाया गया।धोखाधड़ी और/या मिलीभगत का कोई आरोप नहीं है।अपीलार्थी के अनुसार, पूरा मुकदमा श्री एल. कांता राव के कहने पर शुरू हुआ जब श्री एल. कांता राव के बहनोई श्री एम. एम. गुप्ता, जो दूसरे सबसे बड़े बोलीदाता थे और जिन्होंने नीलामी भूमि के पास अपने परिवार के सदस्यों के नाम पर भूमि खरीदी थी।इसलिए, यह देखा गया है कि श्री एल. कांता राव द्वारा शुरू की गई कार्यवाही को जनहित याचिका नहीं कहा जा सकता है, बल्कि यह सार्वजनिक हित का समर्थन करने की आड़ में एक निजी हित याचिका है, जो तत्काल मामले में भी मौजूद नहीं थी।इसलिए, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय की खंड पीठ को नीलामी/बिक्री की

तारीख से 23 साल की अवधि के बाद संपत्ति की फिर से नीलामी के लिए आदेश पारित नहीं करना चाहिए था ताकि नीलामी बिक्री में सफल बोली लगाने वाले अपीलार्थी के अधिकारों को नुकसान पहुंचे।इस संबंध में हम कुछ टिप्पणियों पर भरोसा करना चाहते हैं

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

इस न्यायालय द्वारा उत्तरांचल राज्य बनाम बलवंत सिंह चौफाल और अन्य (2010) 3 एस. सी. सी. 402 के मामले में उच्च न्यायालयों को आगाह करते हुए -

रिट ए का मनोरंजन करते समय अधिक विवेकपूर्ण/सतर्क और/या सतर्क रहें

एच.

989

के. कुमार गुप्ता बनाम श्री मार्कंडेय और श्री

ओमकारेश्वर स्वामी मंदिर और ओआरएस। [एम. आर. शाह, जे.] ए.

जाहिर तौर पर जनहित में दायर याचिकाएं।उक्त निर्णय में यह देखा गया है और अभिनिर्धारित किया गया है किः(1) न्यायालयों को वास्तविक और प्रामाणिक जनहित याचिका को प्रोत्साहित करना चाहिए और बाहरी विचारों के लिए दायर जनहित याचिका को प्रभावी ढंग से हतोत्साहित करना चाहिए और उस पर अंकुश लगाना चाहिए; (2) न्यायालयों को जनहित याचिका पर विचार करने से पहले याची की साख का प्रथम दृष्टया सत्यापन करना चाहिए; (3) न्यायालयों को जनहित याचिका पर विचार करने से पहले याचिका की सामग्री की शुद्धता के बारे में प्रथम दृष्टया संतुष्ट होना चाहिए; (4) न्यायालयों को पूरी तरह से संतुष्ट होना चाहिए कि याचिका पर विचार करने से पहले पर्याप्त सार्वजनिक हित शामिल है; (5) जनहित याचिका पर विचार करने से पहले न्यायालयों को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि जनहित याचिका का उद्देश्य वास्तविक सार्वजनिक नुकसान या सार्वजनिक चोट का निवारण करना है।न्यायालय को यह भी सुनिश्चित करना चाहिए कि जनहित याचिका दायर करने के पीछे कोई व्यक्तिगत लाभ, निजी उद्देश्य या अप्रत्यक्ष उद्देश्य नहीं है; और (6) न्यायालयों को यह भी सुनिश्चित करना चाहिए कि बाहरी और गुप्त उद्देश्यों के लिए व्यस्त निकायों द्वारा दायर याचिकाओं को अनुकरणीय लागतों को लागू करके या तुच्छ याचिकाओं और बाहरी विचारों के लिए दायर याचिकाओं पर अंकुश लगाने के लिए समान नए तरीकों को अपनाकर हतोत्साहित किया जाना चाहिए।

बी.

सी.

डी.

8.13 प्रत्यर्थियों की ओर से यह निवेदन कि आज संपत्ति का मूल्य Rs.15 करोड़ है और इसलिए, यह न्यायालय उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश में हस्तक्षेप नहीं कर सकता है, उपरोक्त को स्वीकार नहीं किया जा सकता है।20-23 वर्षों की अवधि के बाद, भूमि की कीमतें बढ़नी तय है।नीलामी वर्ष 1998 में आयोजित की गई थी और अपीलार्थी के पक्ष में तब उसके द्वारा दी गई उच्चतम बोली के अनुसार पूर्ण बिक्री विचार के भुगतान पर बेची गई थी।इसलिए, नीलामी की तारीख के अनुसार मूल्यांकन प्रासंगिक विचार है न कि नीलामी आयोजित करने और बिक्री की पुष्टि करने के इतने वर्षों और दो दशकों के बाद मूल्य।

ई.

एफ.

9. उपरोक्त और ऊपर बताए गए कारणों को ध्यान में रखते हुए, उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश अस्थिर है और रद्द किए जाने और अलग किए जाने के योग्य है और तदनुसार रद्द कर दिया जाता है और अपास्त करना दिया जाता है।1999 की रिट याचिका No.25407 में विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित निर्णय और आदेश को पुनर्स्थापित करने का आदेश दिया जाता है।हालाँकि, चूंकि अपीलार्थी रुपये की शेष राशि जमा करने के लिए सहमत हो गया था। 30 लाख और इस तथ्य पर विचार करते हुए कि प्रत्यर्थी एक मंदिर न्यास/देवस्थानम है, हम अपीलार्थी को प्रत्यर्थी -मंदिर न्यास/देवस्थानम को रुपये की अतिरिक्त राशि का भुगतान करने का निर्देश देते हैं। अपीलार्थी द्वारा प्रत्यर्थी को 15 लाख रुपये (1998 से ब्याज सहित) का भुगतान किया जाना -

जी.

एच.

मंदिर न्यास/देवस्थानम आज से दो सप्ताह की अवधि के भीतर डिमांड ड्राफ्ट/बैंकर चेक द्वारा और उसके पक्ष में नीलामी/बिक्री की पुष्टि के अनुसार सभी परिणामी कदम उठाए, जिसमें उसके नाम पर बिक्री विलेख का पंजीकरण प्राप्त करना और अब तक ऐसा न होने की स्थिति में

विचाराधीन भूमि पर कब्जा करना शामिल है।वर्तमान अपीलों को तदनुसार उपरोक्त सीमा तक अनुमति दी जाती है।हालांकि, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

बी.

लंबित आवेदन, यदि कोई हो, का भी निपटारा कर दिया जाता है।

सी.

देविका गुजराल

अपीलों की अनुमति दी गई।

(सहायकः शेवाली मोंगा, एलसीआरए)

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.