

[2018] 11 एस. सी. आर. 484

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2018] 11 एस सी आर।

ए.

श्री अम्बादेवी संथा और ओआरएस।

वी.

ज्वाइंट चैरिटी कमिश्नर एंड ऑर्स। (2018 की सिविल अपील संख्या 9936)

बी.

सितंबर 25, 2018

[अरुण मिश्रा और वाइन सरन, जे. जे.]

बॉम्बे पब्लिक ट्रस्ट अधिनियम, 1950:

एस.36 – ट्रस्ट की संपत्ति की बिक्री-पावर ऑफ चैरिटी कमिश्नर-ट्रस्ट की संपत्ति को बेचने की अनुमति मांगने वाला आवेदन, बकाया राशि स्वीकार करने के बाद-दो व्यक्तियों द्वारा आपत्तियां जिसमें कहा गया है कि वे बहुत अधिक कीमत पर संपत्ति खरीदने के लिए तैयार हैं-ट्रस्ट के नवनिर्वाचित निकाय द्वारा भी यह कहते हुए आपत्ति कि वह संपत्तियों को बेचने का इरादा नहीं रखता है-आपत्तियों के बावजूद, चैरिटी कमिश्नर ने बेचने की अनुमति दी-रिट याचिका-उच्च न्यायालय द्वारा खारिज-अपील पर कहा गया: ट्रस्ट की संपत्ति का निपटान करते समय, चैरिटी कमिश्नर को ट्रस्ट के ब्याज, लाभ और संरक्षण पर विचार करना होता है-बकाया राशि स्वीकार करने के बाद बेचने की अनुमति मांगने वाली ट्रस्ट की कार्रवाई अनुचित, अवैध और अस्वीकार्य थी-संपत्तियों में कोई भी अधिकार बनाने के लिए पूर्व मंजूरी आवश्यक थी-इस तरह के अवैध लेनदेन को मंजूरी नहीं दी जा सकती थी-यह ट्रस्ट में निहित प्रावधानों के इरादे का अस्वीकार्य और उल्लंघन था।³⁶.

सी.

डी.

ई.

अपीलों को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने

एफ.

पकड़ना: **1.** चैरिटी आयुक्त को निष्पक्ष रूप से संतुष्ट होना चाहिए कि सार्वजनिक न्यास के हित में संपत्ति का निपटान करने की आवश्यकता है। चैरिटी आयुक्त द्वारा तीन प्रमुख आवश्यकताओं पर विचार किया जाना चाहिए, अर्थात् ट्रस्ट का ब्याज, लाभ और संरक्षण। बिक्री संदेह से मुक्त होनी चाहिए और बाजार मूल्य का पता लगाने के बाद आरक्षित मूल्य तय किया जाना चाहिए। यदि चैरिटी आयुक्त न्यास की संपत्ति को अलग करने की आवश्यकता को स्वीकार करता है, तो न्यासी इस बात पर जोर नहीं दे सकते हैं कि संपत्ति को केवल उनकी पसंद के व्यक्ति को बेचा जाना चाहिए, हालांकि व्यक्ति द्वारा दिया गया प्रस्ताव सबसे अच्छा प्रस्ताव नहीं हो सकता है। द.

जी.

एच.

484 ए.

485

श्री अंबादेवी संथा और ओ. आर. एस. बनाम ज्वाइंट चैरिटी कमिश्नर एंड ऑर्स।

संपत्ति न्यासियों में निहित हो सकती है, लेकिन निहित करना लाभार्थियों के लाभ के लिए है। बिक्री के मामले में सबसे अच्छा उपलब्ध प्रस्ताव स्वीकार किया जाना चाहिए। [पैरा **9,11** और **13**] [**490-एच; 491-ए; 492-ए; 494-डी-ई**]

साइरस रुस्तम पटेल बनाम चैरिटी कमिश्नर

बी.

महाराष्ट्र 2017 (13) स्केल 44:[2017] 9 एससीआर

277 ; चेंचू रामी रेड्डी बनाम आंध्र प्रदेश सरकार,

(1986) 3 एससीसी 391:[1986] 1 एससीआर 989; आर. वेणुगोपाल

नायडू बनाम वेंकटरायुलु नायडू पीठ (**1989**) 2 पूरक।

एससीसी 356:[1989] 1 पूरक। एससीआर 760; भास्कर लक्ष्मण

जाधव बनाम करमवीर काकासाहेब वाघ शिक्षा

सी.

सोसायटी (2013) 11 एस. सी. सी. 531:[2012] 11 एससीआर 767-पर निर्भर।

2. बकाया राशि स्वीकार करने के बाद बेचने की अनुमति मांगने वाली न्यास की कार्रवाई पूरी तरह से अनुचित और अस्वीकार्य होगी। लेन-देन को अंतिम रूप नहीं दिया जा सकता था

और न ही **1950** के अधिनियम की धारा **36** के तहत संयुक्त चैरिटी आयुक्त को आवेदन दायर करने से पहले कब्जा सौंप दिया जा सकता था। संपत्तियों में कोई भी अधिकार बनाने के लिए पूर्व मंजूरी आवश्यक थी। [पैरा **16**] [495-बी]

डी.

3. यह संयुक्त चैरिटी आयुक्त के लिए खुला नहीं था कि वह अवैध तरीके से बकाया धन की प्राप्ति के आधार पर बिक्री की अनुमति दे। बिक्री की अनुमति से पहले ऐसा कोई समझौता नहीं किया जा सकता था। उसी ने ट्रस्ट की इसे अवैध तरीके से बेचने की प्रवृत्ति का संकेत दिया। तलाठी की मूल्यांकन रिपोर्ट में जमीन का मूल्य **8,000/-** रुपये प्रति एकड़ बताया गया था। उपलब्ध उच्चतर दरों को देखते हुए इस प्रस्ताव को स्वीकार नहीं किया जा सकता था। संयुक्त चैरिटी आयुक्त न्यास के हितों की रक्षा करने में विफल रहे हैं। [पैरा **16**] [495-ई-एफ]

ई.

एफ.

4. ट्रस्ट द्वारा केवल यह कथन कि वर्ष **1990** में घर के संभावित खरीदारों से बकाया राशि प्राप्त हुई थी, इस प्रकार, इसे उन्हें बेचा जाना चाहिए, को कानूनी रूप से अनुमेय दृष्टिकोण नहीं कहा जा सकता है। बिक्री के लिए पूर्व अनुमति दिए बिना बकाया राशि प्राप्त करने या कोई ब्याज बनाने की कानूनी रूप से अनुमति नहीं थी। इस प्रकार, कोई न्यायसंगत विचार नहीं हो सकता था

जी.

एच.

486 सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट [2018] 11 एस. सी. आर.

ए.

वर्ष **1990** में बकाया राशि के भुगतान से खरीदारों के पक्ष में उत्पन्न हुआ। इस तरह के अवैध लेनदेन को संयुक्त चैरिटी आयुक्त द्वारा मंजूरी नहीं दी जा सकती थी। यह पूरी तरह से अस्वीकार्य था और **1950** के अधिनियम की धारा **36** के तहत निहित प्रावधानों के इरादे का उल्लंघन था। [पारस **17** और **18**] [495-जी-एच; 496-बी]

बी.

5. प्रस्तावकों को **1994** में भूमि के लिए आमंत्रित किया गया था और न्यास की संपत्तियों को बेचने की अनुमति देने के लिए वर्ष **1997-98** में आवेदन दायर किए गए थे। इस प्रकार, **1994** की कीमतों को उस तारीख का मूल्य नहीं माना जा सकता था जब अनुमति के लिए आवेदन किया गया था। इसके अलावा, संयुक्त चैरिटी आयुक्त द्वारा वर्ष

1990,1994 या 1998 में संपत्तियों के मूल्य का पता लगाने के लिए कोई गंभीर प्रयास नहीं किए गए थे। घर के मूल्यांकन का पता लगाने के लिए कोई प्रयास नहीं किया गया था और कोई आरक्षित मूल्य तय नहीं किया गया था, इस प्रकार, संपत्तियों की बिक्री पूरी तरह से अस्वीकार्य थी। संयुक्त चैरिटी आयुक्त ने यह भी कहा है कि अनुमति देने के लिए संपर्क करने में भारी देरी के प्रभाव पर विचार करना उनके लिए उचित नहीं था। अवैध लेन-देन को मान्य करने के लिए इस तरह के विलंबित आवेदन पर विचार नहीं किया जा सकता था। संयुक्त चैरिटी आयुक्त न्यास की संपत्ति के ब्याज, लाभ और संरक्षण पर विचार करने में विफल रहे हैं। कृषि भूमि के साथ-साथ घर की बिक्री की अनुमति अवैध रूप से दी गई थी।
[पारस 16 और 19] [495-सी-डी; 496-सी-डी]

सी.

डी.

ई.

6. जब पुराने और नए निकाय के बीच विवाद था, तो संयुक्त चैरिटी आयुक्त को सतर्क रहने की आवश्यकता थी और **15** न्यासियों द्वारा संयुक्त चैरिटी आयुक्त के समक्ष खुद को प्रस्तुत करके उठाई गई आपत्ति को देखते हुए कि ट्रस्ट की संपत्तियों को नहीं बेचा जाना चाहिए, संयुक्त चैरिटी आयुक्त को इंतजार करना चाहिए था और यह पता लगाना चाहिए था कि आपत्ति की वास्तविकता और संपत्तियों की बिक्री की आवश्यकता और क्या बिक्री ट्रस्ट के हित में थी। **[पैरा 20] [496-जी-एच]**

एफ.

जी.

7. न्यास को निर्देश दिया जाता है कि जिस तरह से यह किया गया है, उसी तरह से संपत्तियों को नष्ट न किया जाए। भविष्य में भी न्यास की संपत्तियों और उसकी विरासत की रक्षा की जानी चाहिए और इसे उस तरीके से नहीं बेचा जाना चाहिए जैसा कि वर्तमान मामले में किया गया है। **[पैरा 21] [496-एच; 497-ए] ए**

एच.

487

श्री अम्बादेवी संत और ओ. आर. एस. बनाम ज्वाइंट चैरिटी कमिश्नर एंड ऑर्स।

8. खरीदारों की ओर से यह तर्क दिया गया कि उन्होंने राशि खर्च करके भूमि को खेती योग्य बनाया है और इसे समतल भी किया है। वास्तव में, एक अवैध बिक्री के तहत, उन्होंने दो दशकों से अधिक समय से संपत्तियों का आनंद लिया है। यह पूरी तरह से अस्वीकार्य था

और उन्होंने भूमि अधिग्रहण अधिनियम के रूप में भूमि के मूल्य से अधिक अर्जित किया है, **10** साल के उपयोग के आधार पर उदाहरण बिक्री साक्ष्य के अभाव में मुआवजा दिया जाता है। उन्होंने दो दशकों से अधिक समय से संपत्तियों का आनंद लिया है, इस प्रकार उनके पक्ष में कोई इक्विटी नहीं है और वे उसी के कब्जे को बनाए रखने के हकदार नहीं हैं। [पैरा **22**]
[497-बी-सी]

बी.

सी.

मामला कानून संदर्भ

[2017] 9 एससीआर 277

उस पर भरोसा करें

पैरा **9**

[1986] 1 एससीआर 989

उस पर भरोसा करें

पैरा **10**

डी.

[1989] 1 पूरकाएस. सी. आर. 760 पर निर्भर

पैरा **11**

[2012] 11 एससीआर 767

उस पर भरोसा करें

पैरा **12**

सिविल अपीलिय न्यायनिर्णय:2018 की सिविल अपील संख्या 9936।

ई.

1999 की रिट याचिका संख्या 867 में बॉम्बे, नागपुर पीठ, नागपुर में उच्च न्यायालय के न्यायिक निर्णय और आदेश दिनांक 03.05.2013 से

एफ.

के साथ

2018 की सिविल अपील Nos.9937 और 9938।

आर. बसंत, सुश्री मीनाक्षी अरोड़ा, वरिष्ठ अधिवक्ता। ऋषभ संचेती, सुश्री पद्म प्रिया, अनूप गिल्डा, अंचित भंडारी, पी. वी. सरवन राजा, सुश्री बांसुरी स्वराज, सिद्धेश कोतवाल, रघुनाथ सेतुपति, गगन नारंग, सुश्री आशिया घोष, निर्निमेश दुबे, शशिभूषण पी. अदगांवकर, सत्यजीत ए. देसाई, सुश्री अनघा एस. देसाई, अधिवक्ता। उपस्थित दलों के लिए।

जी.

एच.

488

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2018] 11 एस सी आर।

ए.

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

अरुण मिश्रा, जे. 1. अपीलार्थी-श्री अंबादेवी संस्था, बॉम्बे पब्लिक ट्रस्ट अधिनियम, 1950 (इसके बाद "1950 का अधिनियम" के रूप में संदर्भित) के तहत एक पंजीकृत सार्वजनिक ट्रस्ट, ने बॉम्बे में उच्च न्यायालय द्वारा पारित 3.5.2013 और 10.5.2013 के फैसलों और आदेशों के खिलाफ तत्काल अपील दायर की है, जिसमें अपीलार्थी द्वारा दायर रिट याचिकाओं को खारिज कर दिया गया है और ट्रस्ट की संपत्तियों की बिक्री के संबंध में संयुक्त चैरिटी आयुक्त के 8.10.1998 के आदेश की पुष्टि की गई है। ट्रस्ट को गाँव खार, तालेगाँव के 11 एकड़ और 28 गुंठा के क्षेत्र सर्वेक्षण और चांदपुर के क्षेत्र सर्वेक्षण, श्री जे. एम. करवा को 4 एकड़ और 8 गुंठा, खार, तालेगाँव के क्षेत्र सर्वेक्षण, श्री मनीष जयकिशोर करवा को 16 एकड़ और खार, तालेगाँव के क्षेत्र सर्वेक्षण से 15 एकड़ और 33 गुंठा, श्री आशीष जयकिशोर करवा को 15 एकड़ और 15 गुंठा, चांदपुर के सर्वेक्षण से श्री गिरीश जयकिशोर करवा को 7 रुपये की दर से बिक्री विलेख निष्पादित करने की अनुमति दी गई थी।

बी.

सी.

डी.

2. संयुक्त चैरिटी आयुक्त द्वारा ट्रस्ट से संबंधित अचल संपत्तियों को बेचने की अनुमति भी दी गई थी, यानी हाउस No.210, प्लॉट No.228, शीट नंबर 92-A, जिसका आकार 174.8 वर्ग मीटर है। अमरावती के भाजी बाजार मोहल्ला में वार्ड No.15 में स्थित मीटर रु. 3,11,000 में।

ई.

3. ज्वाइंट चैरिटी कमिश्नर द्वारा वार्ड No.59 तालुका बेदमारू, जिला अमरावती में घर No.998 को रुपये 1,00,000-(केवल एक लाख रुपये) की राशि में बेचने की अनुमति भी दी गई थी। 4. ट्रस्ट के पुराने निकाय के पूर्व सचिव ने ट्रस्ट की संपत्तियों को बेचने की अनुमति देने के लिए संयुक्त चैरिटी आयुक्त के पास आवेदन किया था। कम से कम दो व्यक्तियों ने संयुक्त चैरिटी आयुक्त के समक्ष आपत्ति जताई थी कि वे प्रति एकड़ Rs.25,000/- और Rs.11,000/- तक की बहुत अधिक कीमत पर भूमि खरीदने के लिए तैयार हैं। ट्रस्ट के नवनिर्वाचित निकाय ने संयुक्त चैरिटी आयुक्त से संपर्क किया और 15 न्यासियों ने कहा कि ट्रस्ट संपत्तियों को बेचना नहीं चाहता है। आपत्ति के बावजूद, संयुक्त चैरिटी आयुक्त ने संपत्तियों को बेचने की अनुमति दे दी थी। इससे व्यथित होकर, ट्रस्ट द्वारा उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिकाएं दायर की गईं। उच्च न्यायालय ने विवादित फैसलों और आदेशों के माध्यम से रिट याचिकाओं को खारिज कर दिया है। इसलिए, अपीलों को प्राथमिकता दी गई है।

एफ.

जी.

एच.

489

श्री अम्बेडकर संत और ओ. आर. एस. बनाम. ज्वाइंट चैरिटी कमिश्नर एंड ऑर्स। [अरुण मिश्रा, जे।] ए.

ए.

5. ट्रस्ट ने यह आधार उठाया है कि संयुक्त चैरिटी आयुक्त ने 1950 के अधिनियम की धारा 36 के इरादे के अनुसार कार्य नहीं किया। संयुक्त चैरिटी आयुक्त यह देखने में विफल रहा है कि जब न्यासियों ने ट्रस्ट की ओर से कहा है कि संपत्तियों को नहीं बेचा जाना चाहिए, तो संयुक्त चैरिटी आयुक्त को संपत्तियों की बिक्री का निर्देश देने वाला आदेश पारित नहीं करना चाहिए था। धारा 36 के तहत शक्ति के प्रयोग को नियंत्रित करने वाले सिद्धांतों का पालन नहीं किया गया था। न्यास की संपत्तियों को बेचने की कोई आवश्यकता नहीं थी। इसके अलावा, कम राशि में संपत्तियों की बिक्री की अनुमति ट्रस्ट के हित में बिल्कुल भी नहीं थी। संयुक्त चैरिटी आयुक्त ने बिना किसी उचित कारण के आपत्तियों को खारिज कर दिया। उच्च न्यायालय ने भी रिट याचिकाओं को खारिज करने में अवैधता की है। 6. प्रत्यर्थांगण की ओर से यह तर्क दिया गया कि न्यास के हित में संपत्तियों को बेचने की अनुमति दी गई थी क्योंकि न्यास की उचित आय नहीं थी। यह भूमि अमरावती से 25 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। चार में से तीन भूमि खार तालेगांव के इलाके से लगभग 5 किलोमीटर दूर स्थित हैं। न्यास एक अस्पताल का निर्माण करना चाहता था। ट्रस्ट को धन की सख्त आवश्यकता थी और उसने भूमि की बिक्री के लिए विज्ञापन द्वारा आईडी 1 पर निविदाएं आमंत्रित करने का फैसला किया था और श्री नरेश

लक्ष्मणराव भाटकर से चांदपुर में 4,500/- रुपये प्रति एकड़ की दर से 15 एकड़ की भूमि खरीदने के लिए केवल एक प्रस्ताव प्राप्त हुआ था। हालाँकि, उक्त प्रस्ताव को ट्रस्ट द्वारा दिनांकित 9.8.1994 बैठक में स्वीकार नहीं किया गया था। इसके बाद नवंबर और दिसंबर, 1994 में स्थानीय समाचार पत्रों में दूसरा विज्ञापन प्रकाशित किया गया। 6,000/- रुपये से 9,000/- रुपये प्रति एकड़ के बीच भूमि के लिए विभिन्न प्रस्ताव प्राप्त हुए। स्वर्गीय श्री जयकिशोर करवा ने न्यास की पूरी भूमि यानी 63 एकड़ 4 गुंठे की खरीद के लिए 7,651/- रुपये प्रति एकड़ का प्रस्ताव प्रस्तुत किया, जबकि श्री एम. के. लाकडे का प्रस्ताव भूमि के एक निश्चित टुकड़े के लिए 9,000/- रुपये प्रति एकड़ यानी 11 एकड़ 28 गुंठे के लिए था। प्रत्यर्थी नं. के पति स्वर्गीय श्री जयकिशोर करवा का प्रस्ताव। 2- श्रीमती. ताराबाई को स्वीकार कर लिया गया। श्री जयकिशोर करवा द्वारा बताए अनुसार पूरी जमीन कई व्यक्तियों के नाम पर बेच दी गई थी। ट्रस्ट ने अपनी बैठक दिनांक 13.3.1995 में एक प्रस्ताव पारित किया और बकाया राशि भी स्वीकार की।

बी.

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

7. प्रत्यर्थीगणों की ओर से आगे यह तर्क दिया गया कि दी गई कीमत उचित थी और विचाराधीन भूमि के संबंध में तलाठी से मूल्यांकन रिपोर्ट बुलाई गई थी। तलाठी ने संकेत दिया था कि विज्ञापन जारी करने के समय खार तलेगांव में जमीन का बाजार मूल्य 8,000 रुपये प्रति एकड़ और चांदपुर में 5,000 रुपये प्रति एकड़ था।

एच.

490

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2018] 11 एस सी आर।

वर्ष 1994 में। संयुक्त चैरिटी आयुक्त ने तलाठी की मूल्यांकन रिपोर्ट पर विचार किया है और श्री जयकिशोर करवा द्वारा दिया गया प्रस्ताव उचित पाया गया है।

8. प्रत्यर्थीगणों द्वारा यह तर्क दिया गया कि संयुक्त चैरिटी आयुक्त ने यांत्रिक तरीके से अनुमति नहीं दी। श्री विनोद टैंक और श्री विजय जैसवाल नामक दो विरोधियों ने आवेदन के लंबित रहने के दौरान संयुक्त चैरिटी आयुक्त के समक्ष अपने उच्च प्रस्ताव प्रस्तुत किए थे। श्री विनोद टैंक ने न तो निविदा प्रक्रिया में भाग लिया था। बकाया राशि का भुगतान करने के बाद उनके लिए अधिक प्रस्ताव प्रस्तुत करना उचित नहीं था। श्री विनोद टैंक के प्रस्ताव को सही ही अस्वीकार कर दिया गया था। इसी तरह श्री नारायण प्रसाद जैसवाल और श्री शंकरलाल जैसवाल द्वारा न्यासों द्वारा बकाया राशि की स्वीकृति की तारीख से ढाई साल बाद प्रति एकड़ 1,000 रुपये के प्रस्ताव को भी सही ढंग से खारिज कर दिया गया। संयुक्त चैरिटी आयुक्त ने 15 नए जोड़े गए न्यासियों द्वारा उठाई गई आपत्ति को स्वीकार नहीं किया क्योंकि पुराने और नए न्यासियों के बीच विवाद था। ट्रस्ट के पिछले निकाय द्वारा भूमि बेची गई थी, इसलिए नए निकाय द्वारा उठाई गई आपत्ति को सही ढंग से खारिज कर दिया गया था। वास्तव में, ट्रस्ट ने संयुक्त चैरिटी आयुक्त द्वारा संपत्तियों को नहीं बेचने का निर्णय लेने से पहले 27.9.2018 दिनांकित कोई प्रस्ताव पारित नहीं किया था। संयुक्त चैरिटी आयुक्त के समक्ष 27.9.1998 दिनांकित प्रस्ताव प्रस्तुत नहीं किया गया था। न्यासियों ने संयुक्त चैरिटी आयुक्त के समक्ष संपत्तियों को बेचने की अनुमति देने के लिए दायर आवेदन को वापस लेने का अनुरोध नहीं किया। ट्रस्ट ने उच्च न्यायालय के समक्ष भी उपरोक्त संकल्प दिनांक 27.09.1998 दाखिल नहीं किया। उपरोक्त तिथि पर कोई बैठक नहीं हुई थी। प्रत्यर्थीगण की ओर से यह भी तर्क दिया गया कि ट्रस्ट ने गलत और मनगढ़ंत हलफनामा दिनांक 18.11.1997 दायर किया है, जिसे ट्रस्ट द्वारा संयुक्त चैरिटी आयुक्त के समक्ष दायर नहीं किया गया था। विरोध करने वालों श्री विनोद टैंक और अन्य ने संयुक्त चैरिटी आयुक्त के आदेश के खिलाफ उच्च न्यायालय का दरवाजा नहीं खटखटाया है। अन्य अपीलों में भी यह तर्क दिया गया था कि संयुक्त चैरिटी आयुक्त का आदेश उचित और कानून के अनुसार था।

बी.

सी.

डी.

ई.

एफ.

9. इस न्यायालय ने साइरस मामले में हाल के फैसले में 1950 के अधिनियम की धारा 36 के तहत एक चैरिटी आयुक्त के कर्तव्य पर विचार किया है।

जी.

रुस्तम पटेल बनाम चैरिटी कमिश्नर महाराष्ट्र, (2017) 13

स्केल 44. इस न्यायालय ने कहा है कि चैरिटी आयुक्त द्वारा तीन प्रमुख आवश्यकताओं पर विचार किया जाना चाहिए, अर्थात् ब्याज, ए

एच.

491

श्री अम्बेडकर संत और ओ. आर. एस. बनाम. ज्वाइंट चैरिटी कमिश्नर एंड ऑर्स। [अरुण मिश्रा, जे।] ए.

न्यास का लाभ और संरक्षण। चैरिटी आयुक्त को निष्पक्ष रूप से संतुष्ट होना चाहिए कि सार्वजनिक न्यास के हित में संपत्ति का निपटान करने की आवश्यकता है। चैरिटी कमिश्नर की शक्ति जनता के सदस्यों से प्रस्ताव आमंत्रित करने तक फैली हुई है और न्यासियों को ट्रस्ट की संपत्ति को उस व्यक्ति को बेचने या स्थानांतरित करने का निर्देश भी दे सकती है जिसकी बोली या उद्धरण सबसे अच्छा है।

बी.

10. चेंचू रामी रेड्डी बनाम आंध्र प्रदेश सरकार में,

(1986) 3 एस. सी. सी. 391, यह देखा गया कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा बेचने की अनुमति देते समय पूरी तरह से समझदारी बरतनी चाहिए और सार्वजनिक संपत्ति का निपटान आम तौर पर सार्वजनिक नीलामी द्वारा किया जाना चाहिए। सार्वजनिक विचारों वाले नागरिकों को अनुकरणीय सतर्कता दिखानी होगी और धार्मिक और धर्मार्थ संस्थानों या दान की संपत्ति की ईर्ष्या से रक्षा की जानी चाहिए। आरक्षित मूल्य निर्धारित करने के बाद संपत्ति को सार्वजनिक नीलामी द्वारा बेचा जाना चाहिए। इस न्यायालय ने टिप्पणी की:

सी.

“10. हम यह देखे बिना निष्कर्ष नहीं निकाल सकते कि ऐसी संस्थाओं या दानों की संपत्ति की ईर्ष्या से रक्षा की जानी चाहिए। इसे संरक्षित किया जाना चाहिए, क्योंकि समुदाय के एक बड़े वर्ग की इसमें लाभकारी रुचि है (यही स्वयं अधिनियम का कारण है)। अधिनियम के तहत शक्तियों का प्रयोग करने वाले अधिकारियों को न केवल ऐसे मामलों में सबसे अधिक सतर्क और सतर्क होना चाहिए, बल्कि वर्तमान दुनिया के तरीकों के साथ-साथ आज की दुनिया की बदसूरत वास्तविकताओं के बारे में भी जागरूकता दिखानी चाहिए। वे चीजों को उनके अंकित मूल्य पर लेने या सभी नुकसानों से बचाने के लिए निकटतम और सर्वोत्तम-ध्यान दृष्टिकोण से कम करने का जोखिम नहीं उठा सकते हैं। अनुमोदन करने वाले प्राधिकारी को इस बात की जानकारी होनी चाहिए कि ऐसे मामलों में न्यासी, या निजी बातचीत द्वारा बेचने के लिए अधिकृत व्यक्ति, किसी दिए गए मामले में, संबंधित संस्थान की कीमत पर खरीदारों के साथ एक गुप्त या अदृश्य गुप्त सौदा या समझौता कर सकते हैं। जो लोग निजी बातचीत से खरीदने

के इच्छुक हैं, वे सार्वजनिक नीलामी में भी बोली लगा सकते हैं। वे सार्वजनिक नीलामी में बोली लगाने से शर्मिंदा या हतोत्साहित क्यों होंगे? फिर निजी बातचीत द्वारा बिक्री की अनुमति क्यों दी जाए जो जनता की नज़रों में दिखाई नहीं देगी और सार्वजनिक संदेह को भी जन्म दे सकती है जब तक कि ऐसा करने को सही ठहराने के लिए विशेष कारण न हों? और बंदोबस्ती के ब्याज की रक्षा के लिए बाजार मूल्य का निर्धारण करने के बाद आरक्षित मूल्य तय करने का ध्यान रखा जाना चाहिए। सावधानी के इन शब्दों के साथ हम मामले को समाप्त करते हैं।” (जोर दिया गया)

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

492 सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट [2018] 11 एस. सी. आर.

11. आर. वेणुगोपाल नायडू बनाम वेंकटरायुलु नायडू की अध्यक्षता में,

1989 बशर्ते (2) एस. सी. सी. 356, इस न्यायालय ने दोहराया है कि बिक्री संदेह से मुक्त होनी चाहिए और बाजार मूल्य का पता लगाने के बाद आरक्षित मूल्य तय किया जाना चाहिए। इस न्यायालय ने टिप्पणी की है:

“13. अधीनस्थ न्यायालय और उच्च न्यायालय ने मामले के गुण-दोष पर ध्यान नहीं दिया क्योंकि अपीलार्थीगण लोकस स्टैंडी के आधार पर गैर-उपयुक्त थे। हम आम तौर पर मामले को गुण-दोष के आधार पर निर्णय के लिए वापस भेज देते, लेकिन इस मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में हम संतुष्ट हैं कि ट्रस्ट को जो संपत्ति मिली थी, उसका मूल्य बाजार मूल्य नहीं था। एस. एम. मोहम्मद यासीन एंड एस. एन. एम. उबायदुल्ली नामक दो व्यक्तियों ने एक लाख रुपये की पेशकश करते हुए हलफनामा दायर किया है। 9 लाख और रु। इन संपत्तियों के लिए क्रमशः 10 लाख रुपये। अपनी ईमानदारी के समर्थन में उन्होंने इस अदालत में प्रस्ताव का 10 प्रतिशत जमा कर दिया है। इस न्यायालय ने चेंचू राम रेड्डी बनाम आंध्र प्रदेश सरकार, (1986) 3 एस. सी. सी. 391 के मामले में यह निर्णय दिया है कि धार्मिक और धर्मार्थ दान या संस्थानों की संपत्ति की ईर्ष्या से रक्षा की जानी चाहिए क्योंकि समुदाय के एक बड़े वर्ग का उसमें लाभकारी हित है। इसलिए, निजी बातचीत द्वारा बिक्री की अनुमति तब तक नहीं दी जानी चाहिए जब तक कि इसे सही ठहराने के लिए विशेष कारण न हों। यह भी माना गया है कि बंदोबस्ती के ब्याज की सुरक्षा के लिए बाजार मूल्य का पता लगाने के बाद आरक्षित मूल्य तय करने का ध्यान रखा जाना चाहिए।”

बी.
सी.
डी.
ई.

12. भास्कर लक्ष्मण जाधव बनाम करमवीर काकासाहेब वाघ एजुकेशन सोसाइटी, (2013) 11 एस. सी. सी. 531 में, इस न्यायालय ने

तथ्य यह है कि न्यासी और याचिकाकर्ता एक उलटफेर में लिप्त थे और कानून की प्रक्रिया के दुरुपयोग को रोकने के लिए बनाए गए किसी भी स्पष्ट वैधानिक उपायों के अभाव का लाभ उठा रहे थे। चैरिटी आयुक्त को दो कारणों से बेचने की अनुमति के लिए आवेदन को अस्वीकार करने में उचित ठहराया गया था, पहला क्योंकि न्यासी स्वेच्छा से न्यास की भूमि नहीं बेच रहे थे और दूसरा, दी गई परिस्थितियों में, बिक्री लेनदेन न्यास के लाभ और हित में नहीं था। यह भी देखा गया कि न्यासियों की प्रामाणिकता की कमी को उच्च न्यायालय द्वारा नजरअंदाज नहीं किया जा सकता था। समय बीतने के कारण न्यास की भूमि का मूल्य काफी बढ़ गया था और खुले बाजार से अधिकतम मूल्य प्राप्त करने के लिए प्रयास करना आवश्यक था। इस न्यायालय ने टिप्पणी की:

एफ.
जी.
एच.

493

श्री अम्बेडकर संत और ओ. आर. एस. बनाम. ज्वाइंट चैरिटी कमिश्नर एंड ऑर्स। [अरुण मिश्रा, जे।] ए.

ए.

“53. मेहरवान होमी ईरानी बनाम चैरिटी कम्प में, (2001) 5 एस. सी. सी. 305, यह स्पष्ट रूप से अभिनिर्धारित किया गया था कि चैरिटी आयुक्त को अधिनियम की धारा 36 के तहत मंजूरी देते समय न्यास की संपत्तियों के लिए सर्वोत्तम मूल्य प्राप्त करने की संभावना का पता लगाना चाहिए। इसे ध्यान में रखते हुए, चैरिटी आयुक्त को ट्रस्ट की संपत्ति को पट्टे पर देने के लिए एक नया विज्ञापन जारी करने और "न्यायसंगत और उचित शर्तें तैयार करने और लागू करने का निर्देश दिया गया था ताकि यह ट्रस्ट के सर्वोत्तम हितों की पूर्ति कर सके।" इस न्यायालय की टिप्पणियां और दिए गए निर्देश इस प्रकार हैं:

बी.

“9..... न्यास और उसके उद्देश्यों के सर्वोत्तम हित में, हम यह उचित महसूस करते हैं कि प्रत्यर्थागण 2 से 4 को बेहतर शर्तों के साथ समझौते करने की आगे की संभावना का पता लगाना चाहिए। न्यास के उद्देश्यों को उसके सर्वोत्तम हित में पूरा किया जाना चाहिए। भूमि के एक बड़े हिस्से को अन्य उद्देश्यों के लिए पट्टे पर देना न्यास के सर्वोत्तम हित में नहीं हो सकता है। चैरिटी कमिश्नर बॉम्बे पब्लिक ट्रस्ट्स एक्ट की धारा 36 के तहत अनुमति देते समय इन संभावनाओं का पता लगा सकते थे। इसलिए हम इस मामले में नया निर्णय लेने के लिए चैरिटी कमिश्नर को मामला भेजने के लिए विवश हैं। नए प्रस्तावों को आमंत्रित करने वाले नए विज्ञापन हो सकते हैं और 5 वें प्रत्यर्था के प्रस्ताव पर भी विचार किया जा सकता है। चैरिटी कमिश्नर स्वयं न्यायपूर्ण और उचित शर्तों को तैयार कर सकता है और लागू कर सकता है ताकि यह ट्रस्ट के सर्वोत्तम हितों की पूर्ति कर सके। हम निर्देश देते हैं कि चैरिटी कमिश्नर जल्द से जल्द निर्णय लेंगे।”

सी.

डी.

ई.

13. साइरस रुस्तम पटेल (ऊपर) में, न्यायालय ने कहा कि

न्यास की संपत्ति की बिक्री के लिए चैरिटी आयुक्त की पूर्व मंजूरी प्राप्त करनी होती है:

एफ.

“24. धारा 36 के प्रावधानों से यह स्पष्ट है कि कृषि भूमि के मामले में दस साल से अधिक या गैर-कृषि भूमि या सार्वजनिक न्यास से संबंधित भवन के मामले में तीन साल से अधिक की अवधि के लिए किसी भी अचल संपत्ति या पट्टे की बिक्री, आदान-प्रदान या उपहार दान आयुक्त की पूर्व मंजूरी के बिना मान्य नहीं होगा।

जी.

25. मंजूरी देने की शक्ति का प्रयोग चैरिटी आयुक्त द्वारा तीन प्रमुख आवश्यकताओं को ध्यान में रखते हुए किया जाना है।

एच.

494

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2018] 11 एस सी आर।

अर्थात् न्यास का "ब्याज, लाभ और संरक्षण"। यह अभिव्यक्ति कि मंजूरी ऐसी शर्तों के अधीन दी जा सकती है जो चैरिटी कमिश्नर धारा 31 (1) (बी) और धारा 36 (1) (सी) के तहत उचित समझते हैं। चैरिटी आयुक्त को वस्तुनिष्ठ रूप से संतुष्ट होना चाहिए कि संपत्ति का निपटान सार्वजनिक विश्वास के हित में किया जाना चाहिए; ऐसा करने में, उसे ऐसी शर्तें लागू करने का अधिकार है जो वह उचित समझे, उपरोक्त ट्रिपल क्लासिक आवश्यकताओं को ध्यान में रखते हुए। चैरिटी कमिश्नर, अधिनियम की धारा 36 (2) की शक्ति का प्रयोग करते हुए, अधिनियम की धारा 36 के खंड (ए) और (बी) के तहत दी गई मंजूरी को इस आधार पर रद्द करने के लिए भी तैयार है कि मंजूरी धोखाधड़ी या गलत तरीके से प्राप्त की गई थी या मंजूरी प्राप्त करते समय उन भौतिक तथ्यों को दबा दिया गया था। निरसन प्रावधान का उद्देश्य न्यास और उसकी संपत्ति के ब्याज, लाभ और संरक्षण को कम करना भी है।"

बी.

सी.

(जोर दिया गया) न्यायालय ने यह भी कहा है कि न्यासी लाभार्थियों के लाभ के लिए संपत्ति रखते हैं। यदि चैरिटी आयुक्त न्यास की संपत्ति को अलग करने की आवश्यकता को स्वीकार करता है, तो न्यासी इस बात पर जोर नहीं दे सकते हैं कि संपत्ति को केवल उनकी पसंद के व्यक्ति को बेचा जाना चाहिए, हालांकि व्यक्ति द्वारा दिया गया प्रस्ताव सबसे अच्छा प्रस्ताव नहीं हो सकता है। संपत्ति न्यासियों में निहित हो सकती है, लेकिन निहित करना लाभार्थियों के लाभ के लिए है। बिक्री के मामले में सबसे अच्छा उपलब्ध प्रस्ताव स्वीकार किया जाना चाहिए।

डी.

ई.

14. जब हम तत्काल मामले में 8.10.1998 पर संयुक्त चैरिटी आयुक्त द्वारा पारित आदेश पर विचार करते हैं, तो कई आवेदनों पर सामान्य आदेश द्वारा निर्णय लिया गया था। संयुक्त चैरिटी आयुक्त ने कहा कि 15 नवनिर्वाचित न्यासियों द्वारा संपत्तियों को नहीं बेचने पर आपत्ति जताई गई थी। संयुक्त चैरिटी आयुक्त का दायित्व था कि वह संपत्तियों के उचित मूल्यांकन का पता लगाए। समयबद्ध लेन-देन के मामले में, यह अभिनिर्धारित किया गया था कि इस आधार पर प्रस्ताव को अस्वीकार करना संयुक्त चैरिटी आयुक्त का काम नहीं था कि लेन-देन समयबद्ध हो गया था, लेकिन यह सिविल कोर्ट का काम था कि वह 1990 और 1994 में किए गए लेन-देन के उक्त पहलू पर विचार करे, जिसके लिए अनुमति देने के लिए आवेदन 1997/1998 में दायर किए गए थे।

एफ.

जी.

एच.

495

श्री अम्बेडकर संत और ओ. आर. एस. बनाम.ज्वाइंट चैरिटी कमिश्नर एंड ऑर्स। [अरुण मिश्रा, जे।] ए.

ए.

15. तत्काल मामले में विभिन्न संपत्तियों का आरक्षित मूल्य भी तय नहीं किया गया था और संयुक्त चैरिटी आयुक्त इस बात पर विचार करने में विफल रहे हैं कि अनुमति देने की तारीख और लेनदेन कब किए गए थे, इसकी वास्तविक कीमत क्या थी।लेन-देन की अवैधता को नजरअंदाज करते हुए यांत्रिक तरीके से संपत्तियों को बेचने की अनुमति दी गई थी।बकाया राशि स्वीकार करने के बाद बेचने की अनुमति मांगने वाली न्यास की कार्रवाई पूरी तरह से अनुचित और अस्वीकार्य थी।लेन-देन को अंतिम रूप नहीं दिया जा सकता था और न ही 1950 के अधिनियम की धारा 36 के तहत संयुक्त चैरिटी आयुक्त को आवेदन दायर करने से पहले कब्जा सौंप दिया जा सकता था।संपत्तियों में कोई भी अधिकार बनाने के लिए पूर्व मंजूरी आवश्यक थी।

बी.

सी.

16. भूमि के लिए प्रस्ताव 1994 में आमंत्रित किए गए थे और न्यास की संपत्तियों को बेचने की अनुमति देने के लिए वर्ष 1997-98 में आवेदन दायर किए गए थे।इस प्रकार, 1994 की कीमतों को उस तारीख का मूल्य नहीं माना जा सकता था जब अनुमति के लिए आवेदन किया गया था।इसके अलावा, संयुक्त चैरिटी आयुक्त द्वारा वर्ष 1990, 1994 या 1998 में संपत्तियों के मूल्य का पता लगाने के लिए कोई गंभीर प्रयास नहीं किए गए थे।भूमि के संबंध में विज्ञापन आमंत्रित करने का प्रस्ताव जारी होने के बाद, यह स्पष्ट है कि श्री एम. के. लकड़े का प्रस्ताव भूमि के एक हिस्से के लिए 9,000/- रुपये प्रति एकड़ था, फिर भी यह संयुक्त दान आयुक्त द्वारा स्वीकार किए गए मूल्य से बहुत अधिक था।केवल इस आधार पर कि ट्रस्ट ने Rs.21,000/- के श्री जयकिशोर करवा से बकाया राशि स्वीकार की थी, संपत्ति खरीदने के लिए उनके पक्ष में कोई हिस्सेदारी नहीं बनाई गई थी।यह संयुक्त दान आयुक्त के लिए खुला नहीं था कि वह अवैध तरीके से बकाया धन की प्राप्ति के आधार पर बिक्री की अनुमति दे। बिक्री की अनुमति से पहले ऐसा कोई समझौता नहीं किया जा सकता था।उसी ने ट्रस्ट की इसे अवैध तरीके से बेचने की प्रवृत्ति का संकेत दिया।तलाठी की मूल्यांकन रिपोर्ट में जमीन का मूल्य 8,000/- रुपये प्रति एकड़ बताया गया था।उपलब्ध उच्चतर प्रस्तावों को देखते हुए इस प्रस्ताव को स्वीकार नहीं किया जा सकता था।संयुक्त चैरिटी आयुक्त न्यास के हितों की रक्षा करने में विफल रहे हैं।

डी.

ई.

एफ.

17. ट्रस्ट द्वारा केवल यह कथन कि वर्ष 1990 में घर के संभावित खरीदारों से बकाया राशि प्राप्त हुई थी, इस प्रकार, इसे उन्हें बेचा जाना चाहिए, को कानूनी रूप से अनुमेय दृष्टिकोण नहीं कहा जा सकता है। बिक्री के लिए पूर्व अनुमति दिए बिना बकाया राशि प्राप्त करने या कोई ब्याज बनाने की कानूनी रूप से अनुमति नहीं थी। इस प्रकार, वर्ष 1990 में रुपये की बकाया राशि के भुगतान से खरीदारों के पक्ष में कोई न्यायसंगत विचार नहीं हो सकता था।

जी.

एच.

496

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2018] 11 एस सी आर।

18. संयुक्त चैरिटी आयुक्त ने अपने आदेश में यह भी कहा था कि यदि संभावित खरीदार को भूमि बेचने के ट्रस्ट के अनुरोध को अस्वीकार कर दिया जाता है, तो ट्रस्ट को संभावित खरीदारों के कहने पर मुकदमे का सामना करने के लिए मजबूर होने की संभावना है क्योंकि वे उस भूमि के कब्जे में होने का दावा करते हैं जिसके लिए उन्होंने बकाया राशि का भुगतान किया है। इस तरह के अवैध लेनदेन को संयुक्त चैरिटी आयुक्त द्वारा मंजूरी नहीं दी जा सकती थी। यह पूरी तरह से अस्वीकार्य था और 1950 के अधिनियम की धारा 36 के तहत निहित प्रावधानों के इरादे का उल्लंघन था।

बी.

19. घर के मूल्यांकन का पता लगाने के लिए कोई प्रयास नहीं किया गया था और कोई आरक्षित मूल्य तय नहीं किया गया था, इस प्रकार, संपत्तियों की बिक्री पूरी तरह से अस्वीकार्य थी। संयुक्त चैरिटी आयुक्त ने यह भी कहा है कि अनुमति देने के लिए संपर्क करने में भारी देरी के प्रभाव पर विचार करना उनके लिए उचित नहीं था। अवैध लेन-देन को मान्य करने के लिए इस तरह के विलंबित आवेदन पर विचार नहीं किया जा सकता था। संयुक्त चैरिटी आयुक्त न्यास की संपत्ति के ब्याज, लाभ और संरक्षण पर विचार करने में विफल रहे हैं। कृषि भूमि के साथ-साथ घर की बिक्री की अनुमति अवैध रूप से दी गई थी।

सी.

डी.

20. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, इस प्रश्न में जाने की आवश्यकता नहीं है कि न्यास के नवनिर्वाचित निकाय ने पुराने न्यासियों द्वारा न्यास की संपत्तियों की बिक्री का विरोध किया था। जब पुराने और नए निकाय के बीच इस तरह का विवाद था, तो संयुक्त चैरिटी आयुक्त को सतर्क रहने की आवश्यकता थी और 15 न्यासियों द्वारा संयुक्त चैरिटी आयुक्त के समक्ष खुद को प्रस्तुत करके उठाई गई आपत्ति को देखते हुए कि ट्रस्ट की संपत्तियों को संयुक्त चैरिटी आयुक्त द्वारा दर्ज किए गए अनुसार नहीं बेचा जाना चाहिए, इंतजार करना चाहिए था और यह पता लगाना चाहिए था कि आपत्ति की वास्तविकता और संपत्तियों की बिक्री की आवश्यकता और क्या बिक्री ट्रस्ट के हित में थी। उच्च न्यायालय ने यह भी दर्ज किया था कि प्रस्ताव 27.9.1998 पर बिक्री के साथ आगे नहीं बढ़ने के लिए पारित किया गया था। हालाँकि, यह विवादित था कि इसे वास्तव में पारित नहीं किया गया था। जो भी हो सकता है। तथ्य यह है कि न्यासी स्वयं दलीलें सुनने से पहले संयुक्त चैरिटी आयुक्त के समक्ष पेश हुए और इन परिस्थितियों में न्यास की संपत्तियों को बेचना बिल्कुल भी उचित या उचित नहीं था। संपत्तियों की बिक्री की कोई आवश्यकता नहीं थी। इस प्रकार, न्यास की संपत्तियों की बिक्री पूरी तरह से अनावश्यक थी।

ई.

एफ.

जी.

21. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, हम न्यास को निर्देश देते हैं कि जिस तरह से यह किया गया है, उसी तरह से संपत्तियों को नष्ट न किया जाए। भविष्य में भी न्यास की संपत्तियों और उसकी विरासत की रक्षा की जाए।

एच.

497

श्री अम्बेडकर संत और ओ. आर. एस. बनाम. ज्वाइंट चैरिटी कमिश्नर एंड ऑर्स। [अरुण मिश्रा, जे।]

और इसे उस तरीके से नहीं बेचा जाना चाहिए जैसा कि वर्तमान मामले में किया गया है। हम दीवानी अपीलों की अनुमति देते हैं और उच्च न्यायालय और संयुक्त चैरिटी आयुक्त द्वारा पारित निर्णयों और आदेशों को दरकिनार कर देते हैं। बिक्री के लेन-देन रद्द कर दिए जाते हैं।

22. खरीदारों की ओर से यह तर्क दिया गया कि उन्होंने राशि खर्च करके भूमि को खेती योग्य बनाया है और इसे समतल भी किया है। वास्तव में, एक अवैध बिक्री के तहत, उन्होंने दो दशकों से अधिक समय से संपत्तियों का आनंद लिया है। यह पूरी तरह से अस्वीकार्य था और उन्होंने भूमि अधिग्रहण अधिनियम के रूप में भूमि के मूल्य से अधिक अर्जित किया है, 10

साल के उपयोग के आधार पर उदाहरण बिक्री साक्ष्य के अभाव में मुआवजा दिया जाता है। उन्होंने दो दशकों से अधिक समय से संपत्तियों का आनंद लिया है, इस प्रकार उनके पक्ष में कोई इक्विटी नहीं है और वे उसी के कब्जे को बनाए रखने के हकदार नहीं हैं। कब्जा दो महीने की अवधि के भीतर तुरंत बहाल किया जाए, जिसमें विफल रहने पर हम संबंधित प्राधिकारी को पुलिस अधिकारियों की मदद से भूमि और घरों का कब्जा लेने का निर्देश देते हैं। 10 सप्ताह के भीतर इस न्यायालय को आदेश के अनुपालन की सूचना दी जाए।

बी.

सी.

डी.

कल्पना के. त्रिपाठी

अपीलों की अनुमति दी गई।

ई.

एफ.

जी.

एच.