[2024] 7 एससीआर 474: 2024 आयएनएससी 500

मेसर्स अल-कॅन एक्सपोर्ट प्रा.

विरुद्ध

प्रेस्टीज एच.एम. पॉलीकंटेनर लिमिटेड आणि इतर.

(2024 चे दिवाणी अपील क्रमांक 7254)

09 जुलै 2024

[जे. बी. पारडीवाला* आणि मनोज मिश्रा, जे.जे.]

विचारकरण्यासाठीचा मुद्दा

हे प्रकरण प्रतिवादी क्रमांक 1 च्या मूळ मालकीच्या संबंधित मालमत्तेच्या तहसीलदारांनी केलेल्या लिलाव प्रक्रियेची वैधता आणि औचित्याशी संबंधित आहे. आदेश 21 नियम 90 सीपीसीच्या तरतुदी घटनेच्या कलम 226 अंतर्गत रिट कार्यवाहीला लागू होतील की नाही? तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, 1966 च्या कलम 247 अन्वये प्रतिवादी क्रमांक 1 व 6 यांनी दाखल केलेल्या

---

*लेखक

दोन अपिलांवर निर्णय घेण्याचा अधिकार अतिरिक्त आयुक्तांना आहे का?

हेडनोट्स[†]

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, 1966 - कलम 194, 195, 212 - लिलाव विक्री – प्रतिवादी क्रमांक 1 च्या मूळ मालकीच्या संबंधित मालमत्तेच्या तहसीलदारांनी केलेल्या लिलाव प्रक्रियेशी संबंधित प्रकरण - प्रतिवादी क्रमांक 1 ने आपली मालमत्ता बँकेच्या बाजूने गहाण ठेवली व कर्ज घेतले - बँकेने प्रतिवादी क्रमांक 6 च्या बाजूने देय असलेली कर्जे दिली - प्रतिवादी क्रमांक 1 जमीन महसुलाची थकबाकी होती व मागणी करूनही नोटिसा देयक देण्यास अपयशी ठरल्या आणि म्हणून जमीन महसूल संहितेतील तरतुदींनुसार त्यांच्या मालकीच्या मालमत्तेचा लिलाव करण्यात आला - अपीलकर्त्याने अतिरिक्त जिल्हाधिकाऱ्यांनी जारी केलेले यशस्वी निविदाकार आणि विक्री प्रमाणपत्र आपल्या बाजूने घोषित केले - प्रतिवादी क्रमांक 1 च्या मूळ मालकीच्या संबंधित मालमत्तेच्या तहसीलदारांनी केलेल्या लिलाव प्रक्रियेची वैधता आणि औचित्य:

धारणा: लिलाव विक्री च्या आयोजनासंदर्भात महसूल संहितेच्या अनिवार्य तरतुदींचे सर्रास उल्लंघन झाले - मालमत्तेची विक्री 30 दिवसांची सक्तीची नोटीस संपण्यापूर्वी झाली; त्यामुळे कलम 194 मधील तरतुदींचे उल्लंघन करून विक्री करण्यात आली - त्याच दिवशी विक्री प्रमाणपत्र देण्यात आले; म्हणजेच लिलावाच्या तारखेलाच अतिरिक्त जिल्हाधिकाऱ्यांनी विक्रीची पुष्टी करण्यापूर्वीच कलम 212 च्या तरतुदींचे उल्लंघन करून विक्री करण्यात आली - विक्रीची पुष्टी होण्यापूर्वीच अपीलकर्ता-खरेदीदाराला मालमत्तेचा ताबा देण्यात आला आणि तोही धनादेश प्राप्त होण्यापूर्वीच. त्यामुळे अनुक्रमे कलम

डिजिटल सुप्रीम कोर्टाचा अहवाल

212 व 208 मधील तरतुदींचे उल्लंघन - तक्रारदाराच्या बाजूने विक्री पूर्ण करण्यात तहसीलदारांनी अवाजवी घाई दाखविली - तहसीलदारांनी *आयएफसीआय* कडून प्राप्त झालेल्या आक्षेपांबाबत अपर जिल्हाधिकाऱ्यांसमोर एक महत्त्वाची वस्तुस्थिती मांडल्याने तहसीलदार व अपीलकर्ता यांच्यात काही तरी संगनमत झाल्याचे दिसून येते - त्रुटी म्हणता येईल; अनियमितता म्हणता येणार नाही - विक्रीची खातरजमा करतानाही विविध बेकायदेशीरपणा करण्यात आला – आदेश 21 नियम 90 सीपीसीच्या तरतुदी लागू करून दखल घेतलेल्या सर्व बेकायदेशीर गोष्टी माफ केल्या किंवा त्याकडे दुर्लक्ष केले तर त्याचा परिणाम न्यायाची घोर खिल्ली उडविण्यापलीकडे काहीच होणार नाही - उच्च न्यायालयाच्या आक्षेपार्ह निर्णयात हस्तक्षेप करण्याची गरज नाही - उच्च न्यायालयाने कोणतीही चूक केली नाही असे मत घेतल्यानंतर कायद्याच्या कोणत्याही त्रुटीमुळे अपील फेटाळता आले असते - तथापि खटल्याच्या मालमत्तेवर ऑक्सिजन सिलिंडर निर्मिती प्रकल्प चालविणारा अपीलकर्ता सुमारे 15 वर्षे मोठ्या रकमेची गुंतवणूक केल्यानंतर ज्यामध्ये 200 कर्मचारी काम करीत आहेत; अपीलकर्त्याला विषय जमिनीवर उभारण्यात आलेले औद्योगिक युनिट वाचविण्यासाठी एक संधी देणे योग्य आहे - अपीलकर्त्याने चार कोटी रूपये ठेव ठेवून केवळ प्रतिवादी क्र. 6 च्या सर्व दायित्वांचे पूर्ण व अंतिम निपटारा करावा - रक्कम जमा करण्यात अपयश आल्यास सक्षम अधिकाऱ्यांनी जमिनीसह संपूर्ण युनिटचा ताबा घेऊन नव्याने लिलाव प्रक्रियेद्वारे पुन्हा एकदा विक्रीसाठी ठेवावा. [परिच्छेद 56-64, 66-67, 75-78]

नागरी प्रक्रिया संहिता, 1908 – आदेश 21 नियम 90, उपकलम 141 आणि 9 – भारतीय राज्यघटना – अनुच्छेद 226 - सामान्य नागरी अधिकार क्षेत्र आणि विलक्षण मूळ अधिकारक्षेत्र - अनुच्छेद 226 अन्वये रिट कार्यवाहीला आदेश 21 नियम 90 मधील तरतुदींची अंमलबजावणी:

धारणा: कलम 226 अन्वये रिट याचिकांना सीपीसीच्या तरतुदी लागू होत नाहीत जसे की निर्णित बाब (रेस ज्युडिक्टा), विलंब आणि दिरंगाई, पक्षकारांची भर, संबंधित उच्च न्यायालयाने तयार केलेल्या रिट नियमांद्वारे विशेषतः हाताळली गेलेली प्रकरणे - पूर्ण अधिकारक्षेत्राचे न्यायालय म्हणून रिट कोर्ट कलम 226 अंतर्गत अधिकारांचा वापर करताना स्वतःच्या कार्यपद्धतीचा अवलंब करण्यास आणि त्यांचे अनुसरण करण्यास स्वातंत्र्य आहे – त्यांना सीपीसीमध्ये विहित केलेल्या कार्यपद्धतींचे पालन करण्यास भाग पाडले जावू शकत नाही - कलम 141 स्पष्टीकरणात केलेल्या विशिष्ट तरतुदीसाठी असे आहे - कलम 226 अन्वये अधिकारक्षेत्राचा वापर करताना उच्च न्यायालयाला योग्य आदेश देण्याचा अधिकार आहे - अशा अधिकारावर नियंत्रण ठेवता येत नाही किंवा आदेश 21 नियम 90 च्या तरतुदींद्वारे प्रभावित केले जाऊ शकत नाही - अनुच्छेद 226 अन्वये कार्यक्षेत्र वापरतांना आदेश 21 नियम 90 च्या अटींचे अनिवार्यपणे पालन केले जावे; असे म्हणणे योग्य ठरणार नाही - कलम 226 अन्वये होणारे खटले किंवा अपिलांमधील कार्यवाहीच्या तुलनेत वेगळ्या पायावर उभे राहते - उच्च न्यायालय कलम 226 अन्वये आपल्या रिट अधिकारक्षेत्राचा वापर करते; तर दिवाणी न्यायालये कलम 9

सीपीसी सह वाचलेल्या संबंधित राज्य दिवाणी न्यायालये अधिनियमातील तरतुदींनुसार त्यांचे अधिकारक्षेत्र वापरतात - उच्च न्यायालय घटनात्मक कार्याचा वापर करते, दिवाणी न्यायालय एक वैधानिक कार्य करते - उच्च न्यायालय कलम 226 अंतर्गत व्यापक अधिकार वापरते आणि दिलेल्या परिस्थितीत पक्षकारांमध्ये पुरेसा न्याय करण्यासाठी ते सवलती देखील तयार करू शकते. [परिच्छेद 39, 48-50]

नागरी प्रक्रिया संहिता, 1908 – आदेश 21 नियम 90 -राज्याने आपल्या प्राधिकरणामार्फत केलेली लिलाव विक्री - कायदेशीरता, वैधता आणि औचित्य - लिलाव विक्रीला दुर्भावना, बाह्य कारणांसाठी अवाजवी अनुकूलता आणि कायद्याच्या अनिवार्य तरतुदींचे सरसकट उल्लंघन या कारणास्तव आव्हान दिले जाते - लागू असल्यास आदेश 21 नियम 90 सीपीसीमध्ये नमूद केलेली तत्त्वे:

धारणा: 90 सीपीसी - सार्वजनिक कर्मचाऱ्यांमधील मानवी मूल्ये आणि नैतिकता बऱ्याच प्रमाणात ढासळली आहे - भ्रष्टाचार मोठ्या प्रमाणात वाढला आहे - याचा विचार करून आणि कायद्याचे राज्य संरक्षित आणि अबाधित ठेवण्यासाठी राज्य सरकारने निष्पक्ष आणि पारदर्शक पद्धतीने सार्वजनिक लिलाव केले आहेत किंवा सरकारी तिजोरीला ज्या गोष्टींमुळे फटका बसला आहे; तसे केले नाहीत याची खात्री करणे न्यायालयांचे कर्तव्य आहे. - एखाद्या सार्वजनिक पदाधिकाऱ्याने केलेली लिलाव विक्री कायद्याच्या अनिवार्य तरतुदींचे आणि अशा सार्वजनिक पदाधिकाऱ्याची कृती मनमानी असल्याचे रिट कोर्टाला वाटत असले तरी त्याबद्दल तक्रार करणाऱ्या पीडित पक्षाला

आदेश 21 नियम 90 सीपीसी मधील प्रथम आणि मुख्य पैलू मध्ये नमूद केलेल्या दुहेरी अटी स्थापित करण्यास सांगितले पाहिजे- लिलाव विक्री करताना राज्याकडून निष्पक्षता आणि पारदर्शकता आहे की नाही? हे रिट कोर्टाने पहावे जेणेकरून कलम 14 शी सुसंगत होईल - एकदा राज्याची कृती अन्यायकारक आणि मनमानी असल्याचे आढळले की मग ते रिट कोर्टासाठी प्रकरण संपते. [परिच्छेद 55]

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, 1966 - कलम 247 – अपील व अपीलीय अधिकारी - प्रतिवादी क्रमांक 1 च्या मूळ मालकीच्या संबंधित मालमत्तेच्या तहसीलदारांनी केलेल्या लिलाव प्रक्रियेशी संबंधित प्रकरण - प्रतिवादी क्रमांक 1 ने आपली मालमत्ता बँकेच्या बाजूने गहाण ठेवून कर्ज घेतले - बँकेने प्रतिवादी क्रमांक 6 च्या बाजूने देय असलेली कर्जे दिली - प्रतिवादी क्रमांक 1 जमीन महसुलाची थकबाकी होती व मागणी करूनही देयक देण्यास नोटिसा अपयशी ठरल्या आणि त्यामुळे प्रतिवादी क्रमांक 1 च्या मालकीच्या मालमत्तेचा लिलाव जमीन महसूल संहितेतील तरतुदींनुसार लिलाव करण्यात आला आणि अपीलकर्त्याला त्याच्या बाजूने अपर जिल्हाधिकाऱ्यांनी जारी केलेले यशस्वी निविदाकार आणि विक्री प्रमाणपत्र घोषित केले गेले - मूळ मालक आणि प्रतिवादी क्रमांक 6 अन्वये दाखल केलेले अपील कलम 247 - अपिलांवर निर्णय घेण्याचे अतिरिक्त आयुक्तांचे अधिकार क्षेत्र - अपीलकर्त्याची याचिका संहितेच्या कलम 210 अन्वये उपाय उपलब्ध असल्याने अतिरिक्त आयुक्तांकडे केलेले अपील ग्राह्य धरले जाऊ शकत नाही.

डिजिटल सुप्रीम कोर्टाचा अहवाल

धारणा: कलम 210 अन्वये विक्री रद्द करण्यासाठी जिल्हाधिकाऱ्यांकडे 30 दिवसांच्या आत अर्ज करावा लागतो व हरकतींचा विचार करूनच विक्रीची पुष्टी करावी लागते - जिल्हाधिकाऱ्यांनी खातरजमा करण्यापूर्वीच तहसीलदारांनी विक्रीला अंतिम स्वरूप दिल्याने कलम 210 अन्वये उपाय योजना करणे चुकीचे ठरले – खरे तर विक्री प्रमाणपत्र देण्यात आले व ताबाही अर्जदाराला देण्यात आला - 30 दिवसांची मुदत संपण्यापूर्वीच तहसीलदारांनी कन्फर्मेशन केले होते - महसूल संहितेच्या कलम 210 अन्वये जिल्हाधिकाऱ्यांना विचार करून निर्णय घेण्यासाठी काहीच शिल्लक राहिले नाही - एकदा विक्री प्रमाणपत्र दिले की मग महसूल संहितेच्या कलम 210 ऐवजी कलम 247 अन्वये उपाय करावा लागतो - शिवाय कलम 210 मालमत्तेच्या मालकाच्या बाबतीत लागू होऊ शकते. परंतु वैध तारण असलेल्या सावकाराला लागू होऊ शकत नाही - प्रतिवादी क्रमांक 6 कलम 210(1) नुसारच्या श्रेणीमध्ये येत नाही किंवा प्रतिवादी क्रमांक 6 ने मालमत्तेचा मालक असल्याचा दावा केलेला नाही किंवा 'प्राप्त केलेल्या मालकीहक्का'च्या आधारे मालमत्तेत स्वारस्य आहे असे गृहीत धरले आहे - अतिरिक्त आयुक्तांना निर्णय देण्याचा अधिकार नाही असे गृहीत धरून आणि प्रतिवादी क्रमांक 1 व प्रतिवादी क्रमांक 6 यांनी दाखल केलेल्या दोन अपिलांवर अनुक्रमे निर्णय घ्या, तरीही अतिरिक्त आयुक्तांनी अपिलांना परवानगी देऊन हे प्रकरण पुन्हा संबंधित प्राधिकरणाकडे सोपविण्याच्या सामायिक आदेशात व्यत्यय आणता आला नसता आणि उच्च न्यायालयाने त्यात योग्यच व्यत्यय आणला नसता - अतिरिक्त आयुक्तांना

अधिकार क्षेत्र नाही आणि त्यांनी दिलेला आदेश अवैध आहे; असे मत उच्च न्यायालयाने घेतले असते तर परिणामी अतिरिक्त जिल्हाधिकाऱ्यांनी विक्रीला दुजोरा देणारा बेकायदेशीर आदेश पुन्हा सुरू केला असता – अधिक, चुकीचा किंवा बेकायदेशीर आदेश पुन्हा सुरू केल्यास रिट कोर्टाने तो आदेश रद्द करू नये. [परिच्छेद 69-74]

लिलाव - लिलाव विक्री - सीपीसीच्या तरतुदींनुसार हुकुमधारकाने सुरू केलेल्या अंमलबजावणीच्या प्रक्रियेत न्यायालयाद्वारे आणि जमीन महसूल संहिता इत्यादी विविध कायद्यांच्या तरतुदींनुसार तहसीलदार इत्यादी महसूल प्राधिकरणांमार्फत राज्याद्वारे आचरण करणे – यामध्ये फरक :

धारणा: दोन्हींमध्ये एक पुसट फरक आहे - लिलाव विक्रीच्या आयोजनात अनियमितता किंवा फसवणुकीची तक्रार करणारा हा निकाल कर्जदारांना निरर्थक अर्ज दाखल करण्यापासून परावृत्त करणे हा दिसतो - राज्याने आपल्या प्राधिकरणामार्फत केलेल्या लिलाव विक्रीच्या तुलनेत सीपीसीच्या तरतुदींनुसार अंमलबजावणी करणाऱ्या न्यायालयाने केलेल्या लिलाव विक्रीला बरेच पावित्र्य जोडलेले आहे - अंमलबजावणी न्यायालयाच्या आदेशांची आणि हुकुमांची प्रक्रिया करून अंमलबजावणी करणे - हे न्यायालयाचे आदेश किंवा हुकूम अंमलात आणण्याच्या अंगभूत अधिकाराच्या अनुषंगाने आहे - आदेश 21 सीपीसी आदेश आणि हुकुमांच्या अंमलबजावणीच्या संबंधित विस्तृत प्रक्रियेशी संबंधित आहे - विक्री ही अंमलबजावणीसाठी वापरल्या जाणाऱ्या पद्धतींपैकी एक आहे - आदेश 21 चे नियम 89 सीपीसी हे एकमेव साधन

आहे; ज्याद्वारे निर्णय-कर्जदार वैधरित्या केलेली विक्रीकरारातून पळून जाऊ शकतो - न्यायालयाने विक्रीची पुष्टी करण्यापूर्वी कर्जदाराच्या सांगण्यावरून वाद संपुष्टात आणण्याची शेवटची संधी प्रदान करणे आणि त्याच्या मालमत्तेला बेदखल होण्यापासून वाचविणे हा या नियमाचा उद्देश आहे. [परिच्छेद 38]

नागरी प्रक्रिया संहिता, 1908 – आदेश 21 नियम 90 - स्वरूप आणि व्याप्ती:

आदेश 21 चा नियम 90 हे लिलाव प्रकाशित करताना किंवा आयोजित करताना भौतिक अनियमितता किंवा फसवणुकीच्या कारणास्तव लिलाव विक्री रद्द करण्याच्या प्रकरणांशी निगडित आहे आणि अशा अनियमिततेमुळे किंवा फसवणुकीमुळे अर्जदाराला मोठी इजा झाल्याचे सिद्ध होते – नियम 90 चे स्पष्टीकरण स्पष्ट करते की विक्री केलेल्या मालमत्तेची केवळ अनुपस्थिती किंवा त्रुटी असणे; हा विक्री रद्द करण्याचा आधार नाही - आदेश 21 सर्वसमावेशक आणि संपूर्ण कार्यवाही कशी असावी ? याविषयीच्या संहितेचे स्वरूप आहे - दिवाणी प्रक्रियेत पक्षाच्या यशानंतरचा हा दुसरा टप्पा आहे - दिवाणी कामकाजात आपला दावा प्रस्थापित करण्यात यशस्वी झालेल्या पक्षाच्या अधिकाराला पराभूत करणारी आणखी एक कायदेशीर लढाई, अधिक लांबलचक, अंमलबजावणीच्या प्रक्रियेत सुरू होते - हेच कारण आहे की आदेश 21 नियम 90 मध्ये नमूद केलेल्या दोन्ही अटींची पूर्तता केली जावी अशी तरतूद आहे. [परिच्छेद 36, 37]

सार्वजनिक पदाधिकारी – भूमिका – लिलाव विक्रीचे आयोजन – राज्याकडून निष्पक्षता व मनमानी न करण्याची आवश्यकता :

धारणा: राज्याच्या कृतीची माहिती तर्काने दिली पाहिजे आणि कारणे न कळवलेली कृती मनमानी आहे - कलम 14 ची मूलभूत गरज म्हणजे राज्याने केलेल्या कृतीत निष्पक्षता आणि सार आणि आशयात मनमानी न करणे; ही निष्पक्ष खेळाची धडपड आहे - या कृती न्यायालयीन पुनरावलोकनास पात्र आहेत; इतकेच नव्हे तर राज्याने कोणत्याही छुप्या हेतूसाठी मनमानी न करता स्पष्ट कारणास्तव वैधपणे वागले पाहिजे - सार्वजनिक प्राधिकरणे 'कायद्याच्या राज्या' द्वारे शासित - लिलाव विक्री सुरू झाल्यापासून ते पूर्ण होईपर्यंत संपूर्ण निष्पक्षता आणि पारदर्शकता राखणे अशा प्राधिकरणांना कायद्याने घटनात्मकदृष्ट्या बंधनकारक आहे - सार्वजनिक प्राधिकरणे अवाजवी पद्धतीने कार्य करणार नाहीत याची खात्री करण्यासाठी न्यायालयीन लेखापरीक्षण आणि छाननी महत्त्वपूर्ण भूमिका बजावते. [परिच्छेद 55]

सार्वजनिक पदाधिकारी – सार्वजनिक कार्यक्षमता – उत्तरदायित्व आणि कृतीची स्वायत्तता यांच्यातील समतोल राखणे – न्याय्यता, निष्पक्षता, वाजवीपणाची कसोटी:

धारणा: उत्तरदायित्व हा कर्तव्य कार्यक्षमतेने पार पाडण्यात अडथळा आहे - दैनंदिन प्रशासनाचा तपशील आणि त्यातून होणारी कायदेशीर कृती किंवा परिणामी होणारे परिणाम यात फरक आहे - प्रशासनात कार्यक्षमतेला चालना देण्यासाठी उत्तरदायित्व आणि कृतीची स्वायत्तता यांचा समतोल काळजीपूर्वक राखला पाहिजे - दोन्हीवर जास्त

भर दिल्यास सार्वजनिक कार्यक्षमतेवर परिणाम होईल - परंतु उत्तरदायित्व कमी केल्यास प्रतिकारशक्ती किंवा सार्वजनिक मालमत्तेशी किंवा कर्जदाराशी मनमोकळेपणाने व्यवहार करण्याचा अधिकाराचे कोरे पत्र मिळेल - सार्वजनिक प्राधिकरणाने प्रामाणिकपणे काम केले की नाही? याचा अंदाज संबंधित कृती आणि उपस्थित परिस्थितीवरून लावला जाईल - प्राधिकरणाने न्याय्यता, निष्पक्षता, तर्कशुद्धता आणि वाजवी विवेकी मालक म्हणून केलेल्या कृतीचे समर्थन केले पाहिजे - वाजवीपणाची कसोटी कठोर आहे - सार्वजनिक पदाधिकाऱ्यांनी सत्तेऐवजी कर्तव्याचे भान ठेवावे - सामान्य माणसाला स्पर्श करणारी कृती आणि निर्णय , निष्पक्षता आणि न्यायाच्या कसोटीवर तपासून घ्यावे लागते - जे न्याय्य नाही ते अवाजवी आहे - आणि जे अवाजवी आहे ते मनमानी आहे - मनमानी कृती अतिरेकी आहे - ती केवळ विवेकबुद्धी वापरणाऱ्या व्यक्तीला कोणताही वैयक्तिक लाभ प्रस्थापित झाला नाही म्हणून ती प्रामाणिक आणि चांगल्या हेतूने होत नाही - एखादी कृती ज्या हेतूसाठी अधिकृत होती त्याच्या विरुद्ध असेल तर ती दुर्भावनापूर्ण आहे, कर्तव्य बजावताना बेईमानी केल्याने कृती आणखी बिघडते - जर प्राधिकरणाने तर्काविरुद्ध काम केल्याचे आढळले तर अप्रामाणिकपणाच्या हेतूचा पुरावा नसतानाही एखादी कृती वाईट असते. [परिच्छेद 67]

शब्द आणि वाक्ये - बेकायदेशीरता आणि अनियमितता - फरक :

धारणा: एकदा हे स्पष्ट झाले की नियम आणि नियमांनुसार विहित केलेल्या अनिवार्य तरतुदींचे पालन केले जात नाही किंवा त्यात सुधारणा केली जात नाही; तेव्हा त्याअनुषंगाने केलेली कोणतीही कारवाई सरसकट बेकायदेशीरपणा म्हणता येईल - बेकायदेशीरपणा आणि अनियमितता यात चांगला फरक आहे - तर आधी प्रकरणाच्या मुळाशी जाऊन कारवाई अमान्य ठरवते. कोणताही परिणाम होत नाही; जोपर्यंत तक्रार करणाऱ्या व्यक्तीला पूर्वग्रह निर्माण होत नाही; तोपर्यंत उत्तरार्ध कृती अमान्य करत नाही. [परिच्छेद 64]

केस लॉ चा हवाला

चिलमकुर्ती बाला सुब्रमण्यम विरुद्ध सामंथपुडी विजया लक्ष्मी आणि अन्य [2017] 3 एससीआर 826 : (2017) 6 **एससीसी 770;** *महेश चंद्र विरुद्ध प्रादेशिक व्यवस्थापक, यूपी फायनान्शियल कॉर्पोरेशन आणि अन्य* [1992] 1 एससीआर 616 : (1993) 2 **एससीसी 279;** *मेसर्स जगन सिंग अँड कंपनी विरुद्ध लुधियाना इम्प्रूव्हमेंट ट्रस्ट आणि अन्य.* [2022] 14 एससीआर 747: (2024) 3 **एससीसी 308 – वर अवलंबून आहे.**

मैथ्यू वर्गीस विरुद्ध एम. अमृता कुमार [2014] 2 एससीआर 736 : [2014] 5 **एससीसी 610;** *साहेब खान विरुद्ध मो. युसूफुद्दीन* (2006) 4 **एससीसी 476;** *धीरेंद्र नाथ गोराई विरुद्ध सुधीर चंद्र घोष* [1964] 6 एससीआर 1001 : **एआयआर 1964 एससी 1300;** *जसवंतलाल नटवरलाल ठक्कर विरुद्ध सुशीलाबेन मणिलाल डांगरवाला* (1991) **पुरवणी 2 एससीसी 691;** *कडियाला रामाराव विरुद्ध गुटाला काहना राव*

[2000] 1 एससीआर 1045 : (2000) 3 एससीसी 87; *यूपी राज्य विरुद्ध विजय आनंद* [1963] 1 एससीआर 1: आयआर 1963 एससी 946; *बाबूभाई मुळजीभाई पटेल विरुद्ध नंदलाल खोडीदास बारोट* [1975] 2 एससीआर 71 : (1974) 2 एससीसी 706; *पूरन सिंग आणि अन्य. विरुद्ध पंजाब राज्य व इतर .* [1996] 1 एससीआर 730: (1996) 2 एससीसी 205; *टाटा सेल्युलर विरुद्ध युनियन ऑफ इंडिया* [1994] सुप 2 एससीआर 122 : (1994) 6 एससीसी 651; *जगदीश मंडल विरुद्ध ओरिसा राज्य आणि इतर* [2006] 10 पुरवणी एससीआर 606 : (2007) 14 एससीसी 517; *पंजाब राज्य आणि इतर विरुद्ध मेहर दिन* (2022) 5 एससीसी 648; *आशुतोष विरुद्ध बिहारी लाल* (1908) 35 कॅल 61; *गड्डे वेंकटेश्वर राव विरुद्ध आंध्र प्रदेश सरकार* एआयआर 1966 एससी 828; *महाराजा चिंतामणी सरन नाथ शाहदेव विरुद्ध बिहार राज्य* [1999] पुरवणी 3 एससीआर 518 : (1999) 8 एससीसी 16 : एआयआर 1999 एससी 3609 : 1999 एआयआर एससीडब्ल्यू 3623; *एम.सी. मेहता विरुद्ध भारत सरकार* [1999] 3) एससीआर 1173 : (1999) 6 एससीसी 237: एआयआर 1999 एससी 2583; *मल्लिकार्जुन मुधगल नागप्पा विरुद्ध कर्नाटक राज्य* [2000] पुरवणी 3 एससीआर 102 : (2000) 7 एससीसी 238: एआयआर 2000 एससी 2976 : 2000 एआयआर एससीडब्ल्यू 3289; *आणि चंद्र सिंह विरुद्ध राजस्थान राज्य* [2003] पुरवणी 1 एससीआर 674 : (2003) 6 एससीसी 545 : एआयआर 2003 एससी 2889 :

2003 एआयआर एससीडब्ल्यू 3518; *राजकुमार सोनी विरुद्ध उत्तर प्रदेश राज्य* **[2007] 4 एससीआर 733 : (2007) 10 एससीसी 635 - संदर्भित.**

होम्स विरुद्ध रसेल **(1841) 9 डाऊल 487 – संदर्भित.**

अधिनियमांची यादी

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, 1966; वित्तीय मालमत्तेचे सुरक्षितीकरण आणि पुनर्रचना आणि सुरक्षा हिताची अंमलबजावणी अधिनियम, 2002; महाराष्ट्र जमीन महसूल वसुली नियम, 1967; नागरी प्रक्रिया संहिता (सुधारणा) अधिनियम, 1976; नागरी प्रक्रिया संहिता, 1908; भारतीय राज्यघटना.

सूचनक शब्दांची यादी

तहसीलदारांनी लिलाव कार्यवाही केली, आदेश 21 नियम 90 सीपीसीच्या तरतुदी, कलम 226 अन्वये रिट कार्यवाही, लिलाव विक्री, विक्री प्रमाणपत्र, बेकायदेशीरपणा आणि अनियमितता, अतिरिक्त आयुक्तांचे कार्यक्षेत्र, सार्वजनिक प्राधिकरणांची भूमिका, न्यायालयीन पुनरावलोकनाची क्षमता, न्यायालयीन लेखापरीक्षण आणि छाननी, सार्वजनिक कार्यकर्त्यांमध्ये मानवी मूल्ये आणि नैतिकता, निष्पक्षता आणि न्यायाची कसोटी, उत्तरदायित्व, सार्वजनिक कार्यक्षमता.

यांतून उद्भवलेले प्रकरण

दिवाणी अपील अधिकारिता : 2024 चे दिवाणी अपील क्रमांक 7254

डिजिटल सुप्रीम कोर्टाचा अहवाल

मुंबई उच्च न्यायालयाच्या 2011 च्या डब्ल्यूपी क्रमांक 415 मधील दिनांक 09.12.2015 च्या निर्णय व आदेशावरून,

सह

2024 चे दिवाणी अपील क्रमांक 7255

पक्षांची उपस्थिती

पी. एस. पटवालिया, वरिष्ठ वकील, अभय कुमार, जनक आर. शहा, शगुन रुहिल, अपीलकर्त्यांचे वकील.

के.एम.नटराज, ए.एस.जी.,अमर दवे, वरिष्ठ वकील सचिन पाटील , सिद्धार्थ धर्माधिकारी, आदित्य अनिरुद्ध पांडे, भरत बागला, सौरव सिंग, आदित्य कृष्णा, कु.प्रीत एस. फणसे, आदर्श दुबे, जिओ जोसेफ, दुर्गेश गुप्ता, रिश्वी मोहम्मद, मुकेश कुमार मरोरिया, आदित खुराना, कु.निशा बागची, शैलेश मडियाल, टी. एस. सबरीश, ईशान शर्मा, बी. के. सतीजा, कु.अमृता नारायण, मोहित डी. राम, अश्विन राकेश, अनुभव शर्मा, माधव शर्मा, प्रतिवादींसाठी वकील.

सर्वोच्च न्यायालयाचा निर्णय / आदेश

निर्णय :

जे. बी. पारडीवाला, जे.

विवेचनाच्या सोयीसाठी हा निर्णय खालील भागांत विभागलेला आहे.

सूची*

1. तथ्यात्मक मॅट्रिक्स 3

2. अपीलकर्त्याच्या वतीने युक्तिवाद 13

3. प्रतिवादी क्रमांक 16 च्या वतीने युक्तिवाद

मालमत्ता पुनर्रचना कंपनी (इंडिया) लिमिटेड (एआरसीआयएल) 16

4. निर्धाराचे मुद्दे 21

---

* संपादन टीप: मूळ निर्णयानुसार न्यायदान.

5. महसूल संहितेतील संबंधित वैधानिक तरतुदी 21

6. विश्लेषण 26

i आदेश 21 नियम 90 मधील तरतुदी राज्यघटनेच्या कलम 226 अन्वये दिवाणी रिट कार्यवाहीला लागू होईल का?

अ. डिक्रीधारकाने सुरू केलेल्या अंमलबजावणीच्या प्रक्रियेत न्यायालयाने केलेली लिलाव विक्री आणि तहसीलदार इत्यादी महसूल प्राधिकरणांमार्फत राज्याने चालविलेली लिलाव प्रक्रिया यातील फरक. 36

2. अतिरिक्त आयुक्त, कोकण विभाग, महाराष्ट्र यांना महाराष्ट्र 52 जमीन महसूल संहिता, 1966 च्या कलम 247 अन्वये प्रतिवादी क्रमांक 1 आणि 6 यांनी दाखल केलेल्या दोन अपिलांवर निर्णय घेण्याचा अधिकार आहे का?

ए. निष्कर्ष **55**

1. अनुज्ञा दिली.

2. दोन्ही अपीलांमध्ये उपस्थित केलेले मुद्दे सारखेच असल्याने विषयही तसाच आहे, पक्षकारही तेच आहेत आणि आव्हान उच्च न्यायालयाने दिलेल्या स्वत:च्या निर्णयाला आणि आदेशालाही आहे; ते सुनावणीसाठी घेण्यात आले होते आणि या सामायिक निर्णय आणि आदेशाद्वारे त्यांचा निपटारा केला जात आहे.

3. मुंबई येथील उच्च न्यायालयाने 2011 च्या रिट याचिका (सी) क्रमांक 415 मध्ये अनुक्रमे 2011 च्या रिट पिटीशन (सी) क्रमांक 418 मध्ये दिलेला सामायिक निर्णय व आदेश यावरून हे अपील उभे राहिले असून; त्याद्वारे उच्च न्यायालयाने दोन्ही रिट याचिका फेटाळून लावल्या आणि त्याद्वारे अतिरिक्त आयुक्त] कोकण विभाग, मुंबई यांनी दिलेल्या 18.02.2010 च्या सामायिक आदेशावर शिक्कामोर्तब केले. तहसीलदार, तलासरी यांनी दिनांक 3.12.2008 रोजी दिलेला विक्रीचा आदेश रद्दबातल ठरवत अपर जिल्हाधिकारी, ठाणे यांनी दिनांक 15.01.2009 रोजी अर्जदाराच्या बाजूने दिलेला विक्रीचा आदेश रद्दबातल ठरवला.

4. सध्याच्या खटल्याचा विषय तहसीलदार, तलासरी यांनी प्रतिवादी क्रमांक 1 अर्थात प्रेस्टीज एच. एम. पॉलीकंटेनर्स लिमिटेड या मूळ मालकीच्या मालमत्तेच्या लिलाव प्रक्रियेची कायदेशीरता, वैधता आणि औचित्याशी संबंधित आहे.

5. येथील प्रतिवादी क्रमांक 1 च्या मालकीच्या मालमत्तेचा लिलाव महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, 1966 च्या तरतुदींनुसार (पुढे **'महसूल संहिता'** म्हणून उल्लेख केला जातो) करण्यात आला. या लिलावाच्या प्रक्रियेत अपीलकर्त्याला यशस्वी निविदाकार म्हणून घोषित करण्यात आले आणि शेवटी अतिरिक्त जिल्हाधिकारी , ठाणे यांनी अपीलकर्त्याच्या बाजूने विक्री प्रमाणपत्र जारी केले.

A. <u>तथ्यात्मक साचा</u>

6. या खटल्याला एक धडाकेबाज इतिहास आहे आणि म्हणूनच या न्यायालयाने कालांतराने घडलेल्या घटनांकडे लक्ष देणे आवश्यक आहे; ज्यामुळे आपल्यासमोर सध्याच्या दोन अपिलांना जन्म मिळाला आहे:

(i) प्रतिवादी क्रमांक 1, मेसर्स प्रेस्टीज एच. एम. पॉलीकंटेनर यांनी स्टेट बँक ऑफ इंडियाकडे आवश्यक कर्ज व तारण कागदपत्रांची पूर्तता करून वडवली, तालुका तलासरी, जिल्हा ठाणे (आता जिल्हा पालघर), महाराष्ट्र (पुढे 'मालमत्ता' म्हणून संबोधले जाते) येथे सर्व्हे क्रमांक 87/11 मधील 13,978 चौरस मीटरची मालमत्ता गहाण ठेवली. त्यानंतर स्टेट बँक ऑफ इंडियाने असाइनमेंट करारादारे प्रतिवादी क्रमांक 6, मालमत्ता पुनर्रचना कंपनी (इंडिया) लिमिटेड (पुढे 'एआरसीआयएल'

म्हणून संबोधले जाते) च्या बाजूने देय असलेली कर्जे वित्तीय मालमत्तेचे सुरक्षितीकरण आणि पुनर्रचना आणि सुरक्षा हिताची अंमलबजावणी अधिनियम, 2002 (पुढे **'सरफेसी कायदा2002'** म्हणून संबोधली जाते) च्या तरतुदींनुसार दिली.

प्रतिवादी क्रमांक 6 चे असे प्रकरण आहे की, त्यानुसार प्रतिवादी क्रमांक 6 च्या बाजूने आधीपासून अस्तित्वात असलेल्या तारणाच्या अधीन राहून मालमत्तेच्या विक्रीद्वारे प्रतिवादी क्रमांक 1 कडून देय कर्ज वसूल करण्याचा कायदेशीर हक्क झाला.

(ii) तहसीलदार कार्यालयाकडून प्रतिवादी क्रमांक 1 ला महसूल संहितेच्या कलम 178 अन्वये फॉर्म क्रमांक 1 व महाराष्ट्र जमीन महसूल वसुली नियम, 1967 (पुढे **'नियम'** म्हणून संबोधले जाते) च्या नियम 5(1)अन्वये 29,52,000/- रुपयांच्या अनुक्रमे 15.10.2007 व 20.11.2007 या दोन तारखांना मागणी नोटिसा देण्यात आल्या होत्या.

प्रतिवादी क्रमांक 1 च्या मुख्य दरवाजावर; तसेच ग्रामपंचायतीच्या कार्यालयीन फलकावर ही नोटीस चिकटविण्यात आली होती.

(iii) मंडळ अधिकारी कार्यालय, तलासरी यांनी दिनांक 27.11.2007 रोजी तहसिलदार, तलासरी यांना पत्र पाठवून प्रतिवादी क्रमांक 1 कडे 29 लाख 52 हजार रुपये जमीन महसुलाची थकबाकी असल्याने त्यांना मागणी नोटिसा पाठविण्यात

आल्याचे नमूद केले आहे. कंपनी बंद असल्याने पंचांच्या उपस्थितीत प्रतिवादी क्रमांक 1 च्या गेटवर नोटिसा लावण्यात आल्याचेही नमूद करण्यात आले.

(iv) प्रतिवादी क्रमांक 4 ने 14.08.2008 रोजी मेसर्स त्रिमूर्ती औद्योगिक अभियांत्रिकी सेवेचे शासन प्रमाणित मूल्यमापक दिलीप सहानी यांना उद्देशून पत्र पाठवून जमीन महसुलाची थकबाकी वसूल करण्याच्या हेतूने मालमत्तेची किंमत मोजण्याची विनंती, प्रतिवादी क्र. 1, थकित दंडाची रक्कम भरण्यात अपयशी ठरल्यामुळे करण्यात आली होती.

(v) त्यानंतर प्रतिवादी क्रमांक 4 ने दिनांक 18.08.2008 रोजी तलासरीचे मंडळ अधिकारी यांना पत्र पाठवून या प्रकरणातील वस्तुस्थितीची माहिती दिली व प्रतिवादी क्रमांक 1 चा परिसर जप्त करून सील करण्याची विनंती केली.

(vi) प्रतिवादी क्रमांक 4 ने 21.08.2008 रोजी पोलिस निरीक्षक, तलासरी यांना उद्देशून पत्र पाठवून या प्रकरणातील आवश्यक वस्तुस्थितीची माहिती दिली व मालमत्तेचे मूल्यमापन ठरविण्याची आवश्यक कार्यवाही करणार असल्याचे कळविले. त्या पार्श्वभूमीवर प्रतिवादी क्रमांक 4 ने एक पोलिस रक्षक उपलब्ध करून देण्याची विनंती केली.

मेसर्स त्रिमूर्ती औद्योगिक अभियांत्रिकी सेवेचे श्री. जी. डब्ल्यू. सहानी यांनी दिनांक 21.08.2008 रोजी मालमत्तेचा 69,00,000/- रुपयांच्या विल्हेवाट मूल्याचा आणि खसारा मूल्य रु. 51,75,000/- चा मूल्यांकन अहवाल जारी केला होता.

(vii) प्रतिवादी क्रमांक 4 चे प्रकरण असे असले तरी प्रतिवादी क्रमांक 1 चे संचालक श्री. पी. के. गुप्ता यांनी मालमत्तेची लिलाव विक्री करण्यासाठी दिनांक 20.10.2008 रोजी ना हरकत प्रमाणपत्र दिले होते; तरीही अतिरिक्त आयुक्त व उच्च न्यायालयासमोरील सुनावणीत श्री. पी. के. गुप्ता यांनी ही वस्तुस्थिती फेटाळून लावली.

(viii) प्रतिवादी क्रमांक 4 ने दिनांक 20.10.2008 रोजी उपविभागीय अधिकारी, डहाणू विभाग यांना पत्र पाठवून मालमत्तेचे मूल्य 51,75,000/- रुपये असल्याचे कळविले व सरकारी बोलीहातची किंमत निश्चित करण्याची विनंती केली.

(ix) 07.11.2008 रोजी प्रतिवादी क्रमांक 4 ने डहाणू विभागाचे उपविभागीय अधिकारी यांना पत्र पाठवून मालमत्तेच्या लिलावासाठी प्रतिवादी क्रमांक 1 चे संचालक पी. के. गुप्ता यांच्याकडून ना हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्याचे नमूद केले.

(x) दिनांक 17.11.2008 रोजी उपविभागीय अधिकारी, डहाणू विभाग यांनी नियमाच्या नियम 13 अन्वये एकूण 51 लाख 75 हजार रुपये (मेसर्स त्रिमूर्ती इंडस्ट्रीज इंजिनीअरिंग सर्व्हिसेस, मुंबई यांनी निश्चित केलेले) + 2 लाख 58 हजार 750 (+5 टक्के) अशी एकूण 54 लाख 33 हजार 750 रुपये जमिनीची किमत मंजूर केली.

(xi) प्रतिवादी क्रमांक 4 ने दिनांक 18.11.2008 रोजी डहाणू टाईम्स या वर्तमानपत्रात जाहीर लिलावाची नोटीस प्रसिद्ध केली होती ज्यात खटल्याच्या मालमत्तेचा तपशील थकीत किंमत, लिलावाच्या तारीख आणि वेळेसह सादर करण्यात आला होता. 03.12.2008 रोजी किंवा त्यापूर्वी महसुलाच्या थकबाकीची थकबाकी न भरल्यास थकबाकीमुक्त असलेल्या मिळकतीचा तहसीलदार कार्यालयात लिलाव करण्यात येईल; असे या नोटिशीत नमूद करण्यात आले आहे.

(xii) मंडळ अधिकारी, तलासरी यांनी प्रतिवादी क्रमांक 4 यांना दिनांक 19.11.2008 रोजी पत्र पाठवून नियमाच्या नियम 5, नियम 12(2)अ नुसार प्रतिवादी क्रमांक 1 च्या मालमत्तेच्या गेटवर नोटीसची प्रत चिकटवल्याचे कळविले.

(xiii) प्रतिवादी क्रमांक 4 ने सहाय्यक संचालक, अंमलबजावणी संचालक यांना दिनांक 20.11.2008 रोजी पत्र पाठवून त्यांच्या वतीने 03.12.2008 रोजी सकाळी 11 वाजता एक प्रतिनिधी उपस्थित ठेवण्याची विनंती केली.

(xiv) 21.11.2008 रोजी प्रतिवादी क्रमांक 4 ने ठाणे जिल्हाधिकारी यांना उद्देशून पत्र दिले. ठाण्याचे अतिरिक्त जिल्हाधिकारी मुख्यालय जव्हार , उपविभागीय अधिकारी, डहाणू विभाग. गटविकास अधिकारी, तलासरी. ग्रामपंचायत वडवली-भवानी व तलाठी सज्जा, वडवली यांनी दिनांक 03.12.2008 रोजी लिलाव प्रस्तावित प्रतिवादी क्रमांक 1 च्या स्थावर व जंगम मालमत्तेच्या जाहीर जाहिराती

संदर्भात जाहीर जाहिरात, जाहीर सूचना फलकावर लावावी व प्रसिद्धी अहवाल द्यावा; असे आवाहन केले आहे.

(xv) प्रतिवादी क्रमांक 4 ने प्रतिवादी क्रमांक 1 ला दिनांक 21.11.2008 रोजी पत्र पाठवून 03.12.2008 रोजी सकाळी 11 वाजता तहसिलदार कार्यालय, तलासरी जिल्हा, ठाणे येथे लिलाव निश्चित करण्यात आल्याची माहिती दिली. थकबाकीची रक्कम भरल्यास लिलाव रद्द करण्यात येईल; असेही सांगण्यात आले.

(xvi) प्रतिवादी क्रमांक 4 ने डहाणू टाईम्स नावाच्या स्थानिक वृत्तपत्रात 23.11.2008 रोजी आणखी एक जाहीर नोटीस काढली.

(xvii) 29.11.2008 रोजी प्रतिवादी क्रमांक 4 ने अतिरिक्त जिल्हाधिकारी ठाणे, मुख्य कार्यालय जव्हार यांच्याकडे थकबाकी न मिळाल्याने मालमत्तेच्या लिलावास मान्यता देण्याची विनंती केली.

(xviii) दिनांक 01.12.2008 रोजी अपर जिल्हाधिकारी ठाणे, मुख्य कार्यालय, जव्हार यांनी लिलावास मान्यता दिली.

(xix) शेवटी 03.12.2008 रोजी सार्वजनिक लिलाव झाला ज्यात अपीलकर्त्याला 54,50,000/- रुपये देऊ करून सर्वोच्च बोली लावणारा म्हणून घोषित करण्यात आले.

(xx) अपीलकर्त्याला स्थावर मालमत्तेचे 03.12.2008 रोजी विक्री प्रमाणपत्र देण्यात आले होते; जे प्रतिवादी क्रमांक 4 ने नियमांच्या नियम 14(अ) नुसार नमुना 8 नुसार लिक्विडेशन अंतर्गत विकले होते.

(xxi) 04.12.2008 रोजी अपीलकर्त्याने लिलावाची संपूर्ण रक्कम जमा केली.

(xxii) 10.12.2008 रोजी आयएफसीआयने प्रतिवादी क्रमांक 4 कडे आपले आक्षेप नोंदवले; जे 19.12.2008 च्या पत्रात नोंदवले गेले.

(xxiii) प्रतिवादी क्रमांक 1 ने 16.12.2008 रोजी फेमाच्या सहाय्यक संचालकांना पत्र पाठवून 12.08.2003 रोजीचा अंमलबजावणी आदेश प्राप्त झाला नसल्याचे नमूद केले.

(xxiv) 18.12.2008 रोजी प्रतिवादी क्रमांक 4 ने आपल्या पत्रात नमूद केले आहे की, अर्जदाराने 04.12.2008 रोजी मालमत्तेची पूर्ण विक्री रक्कम जमा केली होती.

(xxv) 19.12.2008 रोजी प्रतिवादी क्रमांक 4 ने आयएफसीआयच्या 10.12.2008 च्या पत्राला उत्तर दिले.

(xxvi) 26.12.2008 रोजी, 2008 चा डब्ल्यूपी (सी) क्रमांक 2998 (2009 चा डब्ल्यूपी 207 म्हणून क्रमांकित) मध्ये प्रतिवादी क्रमांक 1 ने मुंबई उच्च न्यायालयात 03.12.2008 च्या लिलाव आणि विक्रीविरूद्ध प्राधान्य दिले. या रिट याचिकेद्वारे प्रतिवादी क्रमांक 1 ने 12.08.2003 रोजीचा अंमलबजावणी आदेश

आणि मालमत्तांचा लिलाव करून दंड वसूल करण्याचे सर्व परिणामी कृत्य रद्द करण्याचे निर्देश द्यावेत; अशी विनंती केली.

(xxvii) मुंबई उच्च न्यायालयाने 2008 च्या डब्ल्यूपी (सी) क्रमांक 2998 मध्ये दिलेल्या 31.12.2008 च्या आदेशाद्वारे (2009 चे डब्ल्यूपी 207 असे पुनर्क्रमांकित) संबंधित कागदपत्रांच्या छायाप्रती प्रदान करण्याचे आणि तपासणीस परवानगी देण्याचे निर्देश केंद्र सरकारला दिले. अतिरिक्त जिल्हाधिकारी, मुख्य कार्यालय, जव्हार यांनी प्रतिवादी क्रमांक 4 ला दिनांक 07.10.2009 रोजी पत्र पाठवून महसूल संहितेच्या कलम 208 अन्वये विहित केलेल्या सर्व अटींची पूर्तता झाली आहे की नाही? याचा सविस्तर अहवाल सादर करण्याचे निर्देश दिले. प्रतिवादी क्रमांक 4 ने 12.01.2009 रोजी अपर जिल्हाधिकारी, मुख्य कार्यालय जव्हार यांना उद्देशून लिहिलेल्या पत्राद्वारे मुंबई उच्च न्यायालयात प्रलंबित रिट याचिका वगळता कोणतेही आक्षेप प्राप्त झाले नसल्याचे कळविले आहे. त्यामुळे महसूल संहितेच्या कलम 208 अन्वये (आयएफसीआयने आक्षेप घेऊनही) सर्व अटींची पूर्तता करण्यात आली होती.

(xxviii) दिनांक 15.01.2009 रोजी जिल्हाधिकारी कार्यालय, ठाणे यांनी प्रतिवादी क्रमांक 4 यांना लिलाव विक्रीला मान्यता देण्यात आली असून अर्जदाराला महसूल संहितेच्या कलम 208 नुसार खटल्याच्या मालमत्तेचा लिलाव खरेदीदार म्हणून घोषित करून पुष्टी करण्यात आल्याचे कळवले.

(xxix) प्रतिवादी क्रमांक 4 ने 16.01.2009 रोजी अपीलकर्त्याला पत्र जारी करून लिलाव विक्रीला मान्यता देण्यात आल्याचे कळवले व अपीलकर्त्याला महसूल संहितेच्या कलम 207 व 208 नुसार अपर जिल्हाधिकाऱ्यांनी मालमत्तेचा यशस्वी लिलाव खरेदीदार म्हणून घोषित व पुष्टी केली.

(xxx) प्रतिवादी क्रमांक 1 ने दाखल केलेली चेंबर समन्स क्रमांक 49 सह 2009 ची रिट याचिका क्रमांक 207 उच्च न्यायालयाने मागे घेण्यास परवानगी दिली होती.

(xxxi) 4.04.2009 रोजी प्रतिवादी क्रमांक 6 ने मुंबई उच्च न्यायालयात 2009 ची रिट याचिका (सी) क्रमांक 648 दाखल करून या मालमत्तेच्या विक्रीच्या वैधतेला आव्हान दिले.

(xxxii) उच्च न्यायालयाच्या खंडपीठाने 2009 च्या डब्ल्यूपी क्रमांक 648 मध्ये दिलेल्या 16.04.2009 च्या आदेशाद्वारे नोंदवले आहे की प्रतिवादी क्रमांक 1 ने महसूल संहितेअंतर्गत अपील दाखल केले आहे, प्रतिवादी क्रमांक 6 ने देखील स्वतंत्र अपीलास प्राधान्य द्यावे. त्यानुसार ही रिट याचिका फेटाळण्यात आली.

(xxxiii) 09.07.2009 रोजी प्रतिवादी क्रमांक 1 ने महसूल संहितेच्या कलम 247 अन्वये प्रतिवादी क्रमांक 8, कोकण विभाग, महाराष्ट्र यांच्याकडे महसूल संहितेच्या कलम 247 अन्वये 2009 चे अपील क्रमांक 195 म्हणून अपील दाखल केले.

(xxxiv) 17.11.2009 रोजी अपीलकर्त्याने मुंबई उच्च न्यायालयात 2009 ची रिट याचिका क्रमांक 3444 दाखल केली. उच्च न्यायालयाने दिनांक 17.11.2009 च्या आदेशान्वये प्रतिवादी क्रमांक 4 ला वृत्तपत्र लिलावाच्या नोटीसच्या आधारे महावितरणची थकबाकी शिल्लक लिलावाच्या रकमेतून देण्याचे निर्देश दिले.

(xxxv) 18.06.2010 रोजी प्रतिवादी क्रमांक 1 आणि प्रतिवादी क्रमांक 6 यांनी मालमत्तेच्या विक्री विरोधात महसूल संहितेच्या कलम 247 अन्वये अनुक्रमे 2009 चे अपील क्रमांक 195 आणि 288 दाखल केले. दोन्ही अपील प्रतिवादी क्रमांक 8 ने सामायिक आदेशाद्वारे मान्य केले; ज्यात प्रतिवादी क्रमांक 4 ने दिलेला विक्रीचा आदेश व प्रतिवादी क्रमांक 4 ने अवलंबलेली प्रक्रिया बेकायदेशीर असल्याचे ठरवून, अतिरिक्त जिल्हाधिकारी, ठाणे मुख्यालय जव्हार, यांनी दिनांक 15.01.2009 रोजी दुजोरा दिला व त्यानुसार संपूर्ण कार्यवाही योग्य त्या नव्या निर्णयासाठी अपर जिल्हाधिकारी ठाणे यांच्याकडे सोपविली.

(xxxvi) 18.06.2010 च्या वरील आदेशाविरुद्ध अपीलकर्त्याने डब्ल्यूपी क्र. 2010 चा एल-1564/2011 चा डब्ल्यू.पी.क्रमांक 415 आणि 2011 चा डब्ल्यूपी क्रमांक 418, मुंबई येथील उच्च न्यायालयात दाखल केले.

(xxxvii) उच्च न्यायालयाने 2010 च्या डब्ल्यूपी क्रमांक 1564 मध्ये 07.09.2010 च्या आदेशाद्वारे 18.06.2010 च्या आदेशाच्या अंमलबजावणीस स्थगिती दिली आणि पक्षकारांना यथास्थिती कायम ठेवण्याचे निर्देश दिले.

7. अपीलकर्त्याने येथे दाखल केलेल्या दोन्ही रिट याचिका, म्हणजे 2011 ची रिट याचिका (सी) क्रमांक 415 आणि 2011 ची रिट याचिका क्रमांक 418 यावर अखेर उच्च न्यायालयाने निकाल दिला आणि 9.12.2014 ला आपला आक्षेपार्ह निर्णय आणि आदेश फेटाळण्यात आला. दोन्ही रिट याचिका फेटाळताना उच्च न्यायालयाने नोंदवलेली संबंधित निरीक्षणे पुढीलप्रमाणे आहेत.

' 33. पक्षकारांच्या विद्वान वकिलांचे सविस्तर म्हणणे ऐकून घेतले. दोन्ही वकिलांनी केलेले युक्तिवाद विचारात घेऊन आणि युक्तिवाद पाहिल्यानंतर याचिकाकर्त्यांनी अपील क्रमांक 195 /2009 व 288 /2009 मध्ये कोकण विभागाच्या अतिरिक्त आयुक्तांनी दिलेला 18 /02 /2010 रोजीचा सामायिक आदेश रद्द करण्याची मागणी याचिकाकर्त्याने केली आहे का?

34. *संहितेच्या कलम 192 नुसार लिलाव करण्यासाठी जिल्हाधिकाऱ्यांनी विहित नमुन्यात स्थावर मालमत्तेच्या वर्णनासह इच्छित विक्रीची वेळ व ठिकाण नमूद करून; त्याचे मराठीत भाषांतर करून जाहीरनामा काढावा लागतो. तालुक्याच्या मुख्यालयात व स्थावर मालमत्ता असलेल्या गावात ढोल-ताशांच्या गजरात अशी घोषणा करणे आवश्यक आहे. संहितेच्या कलम 193 नुसार स्थावर मालमत्तेची इच्छित विक्री व त्याची वेळ व ठिकाण याची लेखी सूचना जिल्हाधिकारी कार्यालय, स्थावर मालमत्ता ज्या तालुक्यात आहे; त्या तालुक्यातील तहसिलदार कार्यालय व ती ज्या गावात आहे; त्या*

गावातील इतर सार्वजनिक इमारतीत व राहण्याच्या ठिकाणी लावणे आवश्यक आहे.

35. *कलम 195 नुसार पुरेशा कारणास्तव विक्री 30 दिवसांपेक्षा जास्त काळ पुढे ढकलल्यास थकबाकीदाराने ती माफ करण्याची संमती दिल्यावर नव्याने घोषणा व नोटीस बजावावी लागते.*

36. *कलम 202 ते 210 मध्ये पैसे केव्हा द्यायचे? लिलाव विक्रीची पुष्टी केव्हा करायची? खातरजमा करण्यापूर्वी हरकतींचा निपटारा कसा करायचा ? आदींची कार्यपद्धती देण्यात आली आहे.*

37. *सध्याच्या कार्यवाहीमध्ये प्राधिकरणाने दिनांक 08/11/2008 रोजी 'निर्धार' आणि 'डहाणू टाइम्स' या दोन वृत्तपत्रांमध्ये सार्वजनिक लिलावासाठी नव्याने नोटीस जारी करून मालमत्तेचा तपशील व लिलावाची वेळ व तारीख कळविली होती. प्राधिकरण मंडळ अधिकारी, तलासरी यांनी 19/11/2008 रोजी मालमत्तेच्या मालकाला पत्र पाठवून नोटीसची प्रत मालमत्तेच्या गेटवर चिकटवल्याचे कळविले आहे. 03 /12 /2008 रोजी तहसीलदारांनी हा लिलाव आयोजित केला होता व त्याच तारखेला त्यावर शिक्कामोर्तब झाले होते. यावरून असे दिसून येते की, हा लिलाव घोषणेच्या तारखेपासून 30 दिवस पूर्ण होण्याआधीच झाला होता; जो संहितेच्या कलम 193 च्या विरोधात आहे. तसेच तहसीलदारांनी त्याच दिवशी*

याचिकाकर्त्याच्या बाजूने लिलाव विक्रीला दुजोरा दिला आणि ताबा पावती देऊन मालमत्तेच्या पावतीला ताबा दिला. म्हणजेच घोषणेच्या तारखेपासून 30 दिवस वाट न पाहता तहसिलदारांनी जाहीर लिलाव करून याचिकाकर्त्याला ताबा दिला; जो कायद्याच्या विरोधात होता.

38. *विशेष म्हणजे याचिकाकर्त्याला ताबा दिल्यानंतर जिल्हाधिकाऱ्यांनी दिनांक 16/01/2009 च्या आदेशाद्वारे याचिकाकर्त्याच्या बाजूने खटल्याची मालमत्ता विकण्यास दुजोरा दिला. म्हणजे याचिकाकर्त्याच्या बाजूने लिलाव विक्रीची पुष्टी होण्यापूर्वी तहसीलदारांनी स्वत:हून, कोणताही अधिकार न देता याचिकाकर्त्याला ताबा दिला. या न्यायालयाने परिच्छेद 12 मधील श्रावण विठोबा डेकाटे (उपरोल्लेखित) प्रकरणात लिलाव विक्रीसंदर्भात संहितेतील तरतुदींचे काटेकोरपणे पालन करावे; असे स्पष्ट पणे नमूद केले. सर्वोच्च न्यायालयाने मॅथ्यू (उपरोल्लेखित) प्रकरणात स्पष्टपणे म्हटले आहे की, सरफेसी कायद्यांतर्गत सार्वजनिक लिलावासाठी तयार करण्यात आलेल्या नियमांचे काटेकोरपणे पालन न केल्यास लिलाव विक्री रद्द करणे आवश्यक आहे. आदेश देताना अतिरिक्त आयुक्तांकडून या बाबींचा विचार केला जातो. तहसीलदार तसेच अपर जिल्हाधिकाऱ्यांनी दिलेले आदेश संहितेतील तरतुदींच्या विरोधात असल्याचे अतिरिक्त आयुक्तांनी स्पष्ट केले. त्यामुळे अतिरिक्त आयुक्त कोकण विभागाने हे दोन्ही आदेश रद्दबातल ठरवत*

स्वत:च्या गुणवत्तेवर निर्णय घेण्यासाठी हे प्रकरण अपर जिल्हाधिकाऱ्यांकडे सोपवले.

39. *या याचिकेला परवानगी देणे म्हणजे बेकायदेशीर आदेशाचे पुनरुज्जीवन करणे आहे आणि महाराजा चिंतामणी (उपरोल्लेखित) प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाने दिलेल्या निकालाच्या पार्श्वभूमीवर त्यास परवानगी नाही.*

40. *वरील बाबींचा विचार करून तहसीलदार तसेच अप्पर जिल्हाधिकाऱ्यांनी या संहितेनुसार आवश्यक ती कायदेशीर प्रक्रिया न पाळता दिनांक 3/12/2008 व 15/01/2009 चा आदेश पारित करून याचिकाकर्त्यास खटल्याच्या मालमत्तेचा ताबा दिला व सर्वोच्च न्यायालयाने वर नमूद केल्याप्रमाणे घोषित केलेल्या कायद्याच्या अनुषंगाने माझे असे मत आहे की याचिकाकर्ते दिनांक 18/02/2010 च्या सुयोग्य सामायिक आदेशात हस्तक्षेप केल्याबद्दल कोणतेही प्रकरण मांडण्यात अपयशी ठरले.*

41. *त्यामुळे खालील आदेश दिले जातात.*

1. *नियम पाळला जातो.*

2. *रिट याचिका खर्चासह फेटाळल्या जातात.*

42. *या टप्प्यावर याचिकाकर्त्याच्या विद्वान वकिलाने युक्तिवाद केला की या न्यायालयाने दिलेले अंतरिम संरक्षण 12 आठवड्यांच्या कालावधीसाठी चालू*

ठेवण्यास सक्षम आहे; जेणेकरून याचिकाकर्त्याला उच्च न्यायालयात संधी घेता येईल.

43. *याचिकाकर्त्याकडे गेल्या अनेक वर्षांपासून संबंधित मालमत्तेचा ताबा आहे आणि तेथे एक चालू कारखाना आहे; हे लक्षात घेता या न्यायालयाने दिलेले अंतरिम संरक्षण (कोरम : एस. जे. कथावाला,* जे.) *दिनांक 07/09/2010 रोजी आजपासून 12 आठवड्यांच्या कालावधीसाठी चालू राहील. तेच मान्य आहे.'*

(जोर दिला आहे)

8. रेकॉर्डवरील सामग्रीवरून असे दिसून येते की, उच्च न्यायालयाच्या विद्वान एकल न्यायाधीशांनी दिलेल्या वरील निर्णयाविरुद्ध 2011 च्या रिट पिटीशन (सी) क्रमांक 418 मधील 2016 चे अपील (एल) क्रमांक 41) आणि 2011 च्या रिट पिटीशन (सी) क्रमांक 415 मधील अपील क्रमांक 42 सह 2016 चे अपील क्रमांक 41) असे दोन अपील दाखल करण्यात आले होते. हे दोन्ही अपील कायद्याने ग्राह्य धरले जात नसल्याच्या कारणास्तव अपीलकर्त्याने उच्च न्यायालयात दबाव आणला नाही . त्यानंतर 19.09.2016 रोजी या न्यायालयासमोर दोन विशेष अनुमती याचिका दाखल करण्यात आल्या. असे दिसते की उच्च न्यायालयाने अपीलकर्त्याने दाखल केलेल्या दोन रिट याचिका प्रलंबित यथास्थिती कायम ठेवण्याचे आदेश पक्षकारांना दिले होते, तरीही 13.10.2016 रोजी, म्हणजे उच्च न्यायालयाने दोन रिट याचिका फेटाळल्यानंतर अपीलकर्त्याने खटल्याच्या मालमत्ता गहाण ठेवली.

9. वर नमूद केलेल्या परिस्थितीत प्रतिवादी क्रमांक 6 ला 2016 च्या रिट याचिका क्रमांक 418 मध्ये 2016 ची अवमान याचिका क्रमांक 81 दाखल करावी लागली.

10. ही अवमान याचिका आजच्या घडीला उच्च न्यायालयात प्रलंबित असल्याची माहिती आम्हाला देण्यात आली. या न्यायालयाने दिनांक 3.11.2019 च्या आदेशाद्वारे मुंबई येथील कर्जवसुली न्यायाधिकरण - (1) (पुढे **'डीआरटी'**) यांना प्रतिवादी क्रमांक 6 ने दाखल केलेल्या मूळ अर्जावर निर्णय घेण्याचे निर्देश दिले. डीआरटी समोरील ही कार्यवाही येथे अपीलकर्त्याने तयार केलेल्या तारणाशी संबंधित होती. डीआरटीने खटल्याच्या मालमत्तेवरील तारण बेकायदेशीर ठरविले आणि ओ.ए. दाखल केल्यापासून ते अशी वसुली होईपर्यंत सर्व **प्रतिवादीं** विरुद्ध 24,15,20,115.76/- रुपये प्रतिवर्षी 12 % व्याजाच्या खर्चासह 2002 चा ओ.ए.क्रमांक 168 मंजूर केला.

11. वर नमूद केलेल्या अशा परिस्थितीत अपीलकर्ता सध्याच्या अपीलांसह या न्यायालयासमोर आहे.

बी. <u>अपीलकर्त्याच्या वतीने युक्तिवाद</u>

12. तहसीलदारांनी केलेली लिलाव प्रक्रिया फसवी आणि महसूल संहितेच्या वैधानिक तरतुदींच्या; विशेषत: महसूल संहितेच्या अनुक्रमे कलम 193 आणि 194 च्या विरुद्ध आहे; असे मानून उच्च न्यायालयाने मोठी चूक केली आहे ; असा युक्तिवाद याचिकाकर्त्याचे वकील पी. एस. पटवालिया यांनी केला.

13. महसूल संहितेच्या कलम 193 अन्वये विहित अटींनुसार खटल्याच्या मालमत्तेच्या इच्छित विक्रीची लेखी नोटीस काटेकोरपणे त्याची वेळ व ठिकाणासह चिकटविण्यात आली होती; असा युक्तिवाद ज्येष्ठ वकिलांनी केला. यासंदर्भात उच्च न्यायालयाच्या निर्णयाच्या परिच्छेद 37 मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे उच्च न्यायालयाने नोंदवलेल्या निष्कर्षांकडे आमचे लक्ष वेधण्यात आले. मूळ मालकाने (प्रतिवादी क्रमांक 1) स्वत:च्या मर्जीने व इच्छेने 20.10.2008 रोजी खटल्याच्या मालमत्तेचा लिलाव सुरू ठेवण्यास संमती दिली होती; असे ज्येष्ठ वकिलांनी सांगितले.

14. महसूल संहितेतील तरतुदींनुसार तहसीलदारांनी केलेल्या लिलावाच्या प्रक्रियेत अपीलकर्ता हा खटल्याच्या मालमत्तेचा *प्रामाणिक* खरेदीदार आहे; असा युक्तिवाद ज्येष्ठ वकिलांनी केला. विद्वान वरिष्ठ वकिलांच्या मते संपूर्ण विक्री निश्चित करण्याच्या हेतूने केवळ काही भौतिक अनियमितता किंवा फसवणूक दर्शविणे पुरेसे नाही. असा युक्तिवाद करण्यात आला की पीडित पक्षाने आणखी पुढे जाऊन न्यायालयाच्या समाधानासाठी हे सिद्ध केले पाहिजे की भौतिक अनियमितता किंवा फसवणुकीमुळे त्याला मोठ्या प्रमाणात इजा झाली आहे.

15. विद्वान वरिष्ठ वकिलांच्या मते सध्याच्या खटल्यातील पीडित पक्षाला खटल्याच्या मालमत्तेच्या विक्रीमुळे बरीच इजा झाली आहे; असे गृहीत धरले तरी विक्री प्रकाशित करण्यात किंवा आयोजित करताना भौतिक अनियमितता किंवा फसवणुकीमुळे मोठी इजा झाल्याचे दर्शविल्याशिवाय विक्री रद्द करणे पुरेसे ठरणार नाही.

डिजिटल सुप्रीम कोर्टाचा अहवाल

16. वरील युक्तिवादाला बळकटी देण्याच्या दृष्टीने ***चिलमकुर्ती बाला सुब्रमण्यम विरुद्ध सामंथपुडी , विजया लक्ष्मी आणि इतर***, (2017) 6 एससीसी 770 मध्ये नोंदविलेल्या आणखी एका खटल्यात या न्यायालयाच्या निर्णयावर ठाम विश्वास ठेवण्यात आला.

17. त्यानंतर वरिष्ठ वकिलांनी अतिरिक्त आयुक्त, विभाग कोकण, महाराष्ट्र यांच्याकडे दाखल केलेले दोन अपील स्वतःच कायद्याने ग्राह्य धरले जात नसल्याचा युक्तिवाद केला. त्यामुळे अतिरिक्त आयुक्तांना या दोन्ही अपिलांवर सुनावणी घेऊन निर्णय घेण्याचे अधिकार नव्हते.

18. या संदर्भात महसूल संहितेच्या कलम 247 मधील तरतुदींसह महसूल संहितेच्या कलम 207 आणि 210 च्या तरतुदींकडे आमचे लक्ष वेधण्यात आले. असा युक्तिवाद करण्यात आला होता की, महसूल संहितेच्या अनुक्रमे कलम 207 व 210 लक्षात घेता; प्रतिवादी क्रमांक 1 व 6 यांनी अतिरिक्त आयुक्तांकडे दाखल केलेले अपील महसूल संहितेच्या कलम 247 अन्वये ग्राह्य धरले जात नव्हते.

19. दोन शासनमान्य मूल्यमापकांनी तयार केलेल्या मूल्यांकन अहवालानुसार 55 लाख रुपयांची रक्कम जमा करून अर्जदाराने सन 2008 मध्ये खटला मालमत्ता खरेदी केली होती; असे सादर करण्यात आले. त्यानंतर याचिकाकर्त्याने ऑक्सिजन सिलिंडर तयार करण्याच्या उद्देशाने मोठे औद्योगिक युनिट उभारले; याकडे लक्ष वेधण्यात आले. ऑक्सिजन सिलिंडर प्लांट उभारण्यासाठी केंद्र सरकारकडून विविध परवानग्या आणि

परवाने घेण्यात आले होते. आजमितीस याचिकाकर्त्या कंपनीत दोनशेहून अधिक कामगार कार्यरत आहेत; याकडेही लक्ष वेधण्यात आले.

20. वर नमूद केलेल्या अशा परिस्थितीत विद्वान वरिष्ठ वकील श्री. पटवालिया यांनी युक्तिवाद केला की जर अपीलकर्त्याला या वेळी संपूर्ण खटल्याच्या मालमत्तेचा ताबा देण्यास सांगितले गेले तर त्याला कधीही भरून न येणारी इजा होईल; ज्याची भरपाई पैशाने केली जाऊ शकत नाही.

21. सर्वसाधारणपणे न्यायालयाने लिलावाद्वारे विक्रीत व्यत्यय आणू नये; जोपर्यंत हे दुर्भावना किंवा फसवणुकीचा परिणाम नाही; असे सांगण्यात आले. श्री.पटवालिया यांनी दिलेल्या माहितीनुसार काही काळापूर्वी त्यांच्या क्लायंटने सावकारांना मालमत्तेची बाजारकिंमत देण्याची तयारी दर्शवली होती. मात्र अशा प्रस्तावाची बँकांनी दखल घेतली नाही.

22. वर नमूद केलेल्या अशा परिस्थितीत आपल्या अपिलात तथ्य असल्याने त्या मान्य करण्यात याव्यात आणि या खटल्यातील सर्व पक्षकारांच्या हिताचे रक्षण करून योग्य तो आदेश देण्यात यावा; अशी विनंती विद्वान ज्येष्ठ वकिलांनी केली.

सी. <u>प्रतिवादी क्रमांक 6 च्या वतीने युक्तिवाद /</u> मालमत्ता पुनर्रचना कंपनी (इंडिया) लिमिटेड (एआरसीआयएल)

23. प्रतिवादी क्रमांक 6 ची बाजू मांडणारे विद्वान वरिष्ठ वकील श्री. अमर दवे यांनी खालील युक्तिवाद केला:

डिजिटल सुप्रीम कोर्टाचा अहवाल

1. ज्या संपूर्ण व्यवहाराच्या आधारे अपीलकर्त्याने खटल्याची मालमत्ता ताब्यात घेतली ती एकमेकांच्या संगनमताने केलेली संपूर्ण फसवणूक होती.

2. तहसीलदारांनी सुरू केलेली संपूर्ण प्रक्रिया अपर जिल्हाधिकाऱ्यांकडून वेळोवेळी विविध महत्त्वाच्या बाबी जाणून घेऊन होती; ज्यांनी कायद्याच्या योजनेअंतर्गत अशा कोणत्याही लिलावाच्या प्रक्रियेस मान्यता देणे आणि त्या अनुषंगाने लिलावांतर्गत अशा कोणत्याही विक्रीची पुष्टी करणे आवश्यक होते.

3. या घटनेवरून स्पष्ट होते की , तहसीलदारांनी संबंधित वेळी अपर जिल्हाधिकाऱ्यांना कोणत्याही बँका/वित्तीय संस्थेकडून म्हणजेच आयएफसीआयकडून हरकती प्राप्त झाल्या आहेत आणि लिलावाच्या अनुषंगाने विक्री प्रक्रिया कायद्यानुसार होत असल्याच्या कारणास्तव हे आक्षेप सरसकट फेटाळण्यात आले होते. या संदर्भात महसूल संहितेच्या कलम 208 मधील तरतुदी अत्यंत महत्त्वाच्या आहेत; कारण इतर कोणत्याही पक्षाने आव्हान दिले नसले तरी जिल्हाधिकारी स्वत: अशी विक्री रद्द करू शकतात किंवा वैध कारणास्तव त्यास मान्यता देऊ शकत नाहीत. या तरतुदीमुळे कायदेशीर हेतू स्पष्ट पणे दिसून येतो की जर वैध कायदेशीर आक्षेप असतील (जे सध्याच्या प्रकरणात स्पष्टपणे रेकॉर्डवर होते कारण आयएफसीआयने जमीन गहाण ठेवण्यासंदर्भात आधीच मुद्दे उपस्थित केले होते.) आणि म्हणूनच उपरोक्त तरतुदीनुसार जिल्हाधिकाऱ्यांना या आक्षेपांचा विचार करणे कायद्याने बंधनकारक होते आणि त्यांनी या मुद्द्याची तपासणी केली असती आणि विक्रीस मान्यता दिली नसती. मात्र

तहसीलदारांनी या आक्षेपाबाबत अपर जिल्हाधिकारी कार्यालयाला अंधारात ठेवल्याने संपूर्ण प्रक्रिया चव्हाट्यावर आल्याचे स्पष्ट झाले आहे.

4. तहसीलदारांनी परोक्ष हेतूने कायद्यातील तरतुदीनुसार बंधनकारक प्रक्रियेचे पालन न करता विक्रीच्या पुष्टीची कार्यवाही सुरू केली. प्रत्यक्षात विक्रीच्या रकमेसंदर्भातील संपूर्ण देयके पूर्णपणे वसूल झाली आहेत की नाही? याची खात्री न करताच 03.12.2008 रोजी विक्रीची पुष्टी करण्यात आली. विशेष म्हणजे तहसीलदारांनी उच्च न्यायालयात दाखल केलेले प्रतिज्ञापत्र (प्रेस्टीजने दाखल केलेल्या खटल्याच्या पहिल्या फेरीत) पाहिल्यास 03.12.2008 च्या विक्रीच्या पुष्टीनंतर एक धनादेश प्राप्त झाला होता; ही वस्तुस्थिती दडपण्याचा प्रयत्न झाल्याचे स्पष्ट होते. हा धनादेश प्रत्यक्षात 04.12.2008 रोजी प्राप्त झाला. कोणताही सार्वजनिक प्राधिकरण संपूर्ण विचार न करता विक्रीची पुष्टी करू शकत नाही आणि असा कोणताही प्रयत्न संबंधित कार्यवाहीच्या फसव्या आणि संगनमताच्या स्वरूपाचे स्पष्टपणे द्योतक आहे.

5. 'ना हरकत' या पत्रावर तथाकथित अवलंबून राहणे हाच अंतिम लिलाव प्रक्रिया सुरू होण्याचा संपूर्ण आधार आहे. विशेषत: प्रतिवादी क्रमांक 1 कंपनीने; म्हणजेच प्रेस्टीज एच. एम. पॉलीकंटेनर्स लिमिटेडने स्पष्टपणे जाहीर केले की अशा कोणत्याही 'ना हरकत' पत्रावर स्वाक्षरी केली गेली नाही. असे असले तरी वर्तमानपत्रातील जाहिरातींसह घडामोडींवरून मालकाकडून 'ना हरकत' घेणे आणि त्यानंतर मालकाला ठरलेल्या

तारखेपूर्वी पैसे देण्यास सांगणे ही सध्याच्या प्रक्रियेतील फसवणुकीच्या स्वरूपाचे द्योतक असल्याचे स्पष्ट पणे दिसून येते.

6. स्थावर तसेच जंगम मालमत्तेचे संपूर्ण मूल्यमापन स्वयंपूर्ण पद्धतीने करण्यात आले होते आणि ते केवळ अपीलकर्त्याच्या फायद्यासाठी करण्यात आले होते; असे या नोंदीतून स्पष्ट झाले आहे. या संदर्भातील युक्तिवादांवरून असे स्पष्ट पणे दिसून येते की, जंगम मालमत्तेचे बाजारमूल्य जवळपास तीन कोटी रुपयांच्या आसपास होते (पुस्तकांमध्ये प्रतिबिंबित झालेल्या मूल्यानुसार सुमारे एक कोटी रुपये नसले तरी). एवढे मूल्यमापन करूनही मूल्यमापकाने संपूर्ण मशिनरीसाठी केवळ 75 हजार रुपये दिले होते आणि ते भंगार म्हणून दाखवले होते. त्याशिवाय स्थावर मालमत्तेचे मूल्यमापनही पूर्णपणे चुकीचे होते आणि म्हणूनच या ज्वलंत तथ्यांच्या आधारे हा सगळा व्यवहार फसवणुकीच्या पध्दतीने केलेला दिसतो. अपीलकर्त्याला प्रामाणिक खरेदीदार म्हणता येणार नाही.

7. *मॅथ्यू वर्गीस विरूध्द अमृता कुमार* 2014 (5) एससीसी 610 मध्ये नोंदवले, यांच्या निर्णयात नमूद केलेल्या कायद्यानुसार, 30 दिवसांची विक्री नोटीस बंधनकारक आहे. महसूल संहितेतील विविध तरतुदींचे उल्लंघन करून विक्री करण्यात आली; या निष्कर्षापर्यंत पोहोचण्यासाठी उच्च न्यायालयाने या न्यायालयाच्या या निर्णयाचा योग्य आधार घेतला.

8. खरे तर थकबाकीदाराला केवळ संधी देण्याच्या उद्देशाने नव्हे; तर जास्तीत जास्त प्रसिद्धी मिळावी आणि जास्तीत जास्त ऑफर मिळावी या हेतूने 30 दिवसांची नोटीस

बंधनकारक आहे. मान्य आहे की, 30 दिवसांची विक्रीची नोटीस देण्यात आली नाही. शिवाय व्यापक प्रसिद्धी ही करण्यात आली नाही.

9. विक्रीची खातरजमा करण्यातही विविध बेकायदा बाबी आहेत. विक्रीप्रक्रियेत आधी विक्री करायची असते, त्यानंतर मिळणारे उत्पन्न मिळणे आवश्यक असते. उत्पन्न मिळाल्यानंतरच जिल्हाधिकाऱ्यांकडून विक्रीची पुष्टी करणे आवश्यक असून त्यानंतर विक्री प्रमाणपत्र व ताबा देणे आवश्यक आहे. सद्य:स्थितीत त्याच दिवशी म्हणजे 03.12.2008 रोजी विक्री चे आयोजन व समारोप करण्यात आला. जिल्हाधिकाऱ्यांची खातरजमा न करता त्याच दिवशी विक्री प्रमाणपत्र देण्यात आले आणि दुसऱ्याच दिवशी ताबा देण्यात आला.

10. महसूल संहितेच्या कलम 212 चा बारकाईने अभ्यास केल्यास हे स्पष्ट होते की, विक्रीची खात्री झाल्यानंतर आणि खरेदीदाराला विक्री प्रमाणपत्र दिल्यानंतरच खरेदीदार ताबा घेऊ शकतो. तथापि सध्याच्या प्रकरणात अपीलकर्त्याला 04.12.2008 रोजी ताबा देण्यात आला आणि अतिरिक्त जिल्हाधिकाऱ्यांनी 15.01.2009 रोजी मालमत्ता विक्रीवर शिक्कामोर्तब केले; जे पूर्णपणे बेकायदेशीर स्वरूपाचे आहे. ज्या घाईघाईने ही कारवाई करण्यात आली; ते चव्हाट्यावर येते.

11. आयएफसीआयने 10.12.2008 रोजी आक्षेप घेतला होता; त्याची नोंद तहसीलदारांनी 19.12.2008 रोजीच्या पत्रात केली आहे.

12. दिनांक 07.01.2009 रोजी अपर जिल्हाधिकारी, मुख्य कार्यालय जव्हार यांनी प्रतिवादी क्रमांक 4 ला महसूल संहितेच्या कलम 208 अन्वये विहित केलेल्या सर्व अटींची पूर्तता केली आहे की नाही? याचा सविस्तर अहवाल सादर करण्याचे निर्देश दिले. तथापि प्रतिवादी क्रमांक 4 ने अतिरिक्त जिल्हाधिकारी, मुख्य कार्यालय जव्हार यांना पाठविलेल्या 12.01.2009 च्या पत्राद्वारे सूचित केले की मुंबई उच्च न्यायालयातील डब्ल्यूपी वगळता इतर कोणतेही आक्षेप प्राप्त झाले नाहीत आणि त्यामुळे आयएफसीआयने 10.12.2008 च्या पत्राद्वारे आक्षेप नोंदवले असले तरी महसूल संहितेच्या कलम 208 अंतर्गत सर्व अटींची पूर्तता करण्यात आली आहे.

24. मालमत्तेच्या बाजारमूल्यानुसार आवश्यक रक्कम जमा करण्याच्या अपीलकर्त्याने मांडलेल्या प्रस्तावासंदर्भात श्री. दवे यांनी सांगितले की, काही काळापूर्वी अपीलकर्त्याने सावकारांना पैसे देण्याची तयारी दर्शविली होती; परंतु कर्जदारांना ऑफर केलेली रक्कम अत्यंत तुटपुंजी वाटल्याने हा प्रस्ताव स्वीकारला गेला नाही. श्री. दवे यांच्या म्हणण्यानुसार आजमितीस या मालमत्तेची बाजारातील किंमत सुमारे 6 ते 7 कोटी रुपये असू शकते.

25. वर नमूद केलेल्या अशा परिस्थितीत जे अपील खर्चासह फेटाळले जाऊ शकतात त्यात काहीही तथ्य नाही; अशी प्रार्थना विद्वान वरिष्ठ वकिलांनी केली.

डी. विचारार्थ मुद्दे

26. पक्षकारांची बाजू मांडणारे विद्वान वकीलांचे सादरीकरण ऐकल्यानंतर आणि रेकॉर्डवरील सामग्री पाहिल्यानंतर कायद्याचे खालील प्रश्न आमच्या विचारार्थ येतात:

1. नागरी प्रक्रिया संहितेच्या आदेश 21 नियम 90 मधील तरतुदी राज्यघटनेच्या अनुच्छेद 226 अंतर्गत रिट कार्यवाहीला लागू होतील का?

2. महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता 1966 च्या कलम 247 अन्वये प्रतिवादी क्रमांक 1 व 6 यांनी दाखल केलेल्या दोन अपिलांवर निर्णय घेण्याचा अधिकार अतिरिक्त आयुक्त, कोकण विभाग, महाराष्ट्र यांना आहे का?

इ. महसूल संहितेतील संबंधित वैधानिक तरतुदी

27. दोन्ही बाजूंनी विरोधकांच्या युक्तिवादांची जाहिरात करण्यापूर्वी महसूल संहितेतील काही संबंधित तरतुदींचा विचार करणे आवश्यक आहे:

'कलम 69. मूल्यमापनाचा निपटारा राज्य सरकारकडून थेट धारकाशी केला जाईल.—जमिनीच्या प्रत्येक भागाचे मूल्यमापन किंवा सर्व्हे क्रमांक जमिनीच्या महसुलाशी संबंधित असेल; जो त्यासाठी प्रामुख्याने राज्य सरकारला जबाबदार असेल.

xxx xxx xxx

कलम 169. राज्य शासनाच्या दाव्यांना इतर सर्वांपेक्षा प्राधान्य असावे.—(1) जमिनीमुळे देय जमीन महसुलाची थकबाकी ही जमिनीवर व त्याच्या

प्रत्येक भागावर सर्वोच्च शुल्क असेल आणि गहाण, निर्णय-हुकूम, अंमलबजावणी किंवा जप्ती किंवा इतर कोणत्याही बाबतीत इतर कोणत्याही कर्ज, मागणी किंवा दाव्यापेक्षा त्याला प्राधान्य असेल; कोणत्याही जमिनीच्या किंवा त्याच्या धारकाच्या विरोधात.

(2) जमीन महसुलाची थकबाकी वगळता इतर कोणत्याही रकमेवर राज्य सरकारचा दावा; परंतु या प्रकरणांतील तरतुदींनुसार महसुली मागणी म्हणून वसूल करण्यायोग्य आहे. कोणत्याही जमीन किंवा धारकावरील सर्व असुरक्षित दाव्यांपेक्षा प्राधान्य असेल.

xxx xxx xxx

कलम 178. केंव्हा मागणीची नोटीस जारी केली जाऊ शकते.—(1) थकबाकी जमा होण्याच्या दिवशी किंवा त्यानंतर मागणीची नोटीस जारी केली जाऊ शकते.

(2) आयुक्त वेळोवेळी अशा नोटिसा बजावण्याचे आदेश देऊ शकतात आणि राज्य शासनाच्या मान्यतेने थकबाकीदाराकडून वसूल होणारा खर्च महसुलाची थकबाकी म्हणून निश्चित करेल आणि अशा नोटिसा कोणत्या अधिकाऱ्यामार्फत बजावल्या जातील याचे निर्देश देईल.

कलम 179. ज्या भोगवटा किंवा विभक्त मालमत्तेची थकबाकी आहे ती जप्त केली जाऊ शकते.—जिल्हाधिकाऱ्यांनी जमीन महसुलाची थकबाकी

असलेल्या भोगवटा किंवा विभक्त होल्डिंग राज्य सरकारकडे जप्त करण्याची घोषणा करू शकतो आणि त्यासंदर्भात केलेल्या नियमांच्या अधीन राहून, कलम 72 किंवा 73 मधील तरतुदींनुसार त्याची विक्री किंवा अन्यथा विल्हेवाट लावू शकतो आणि उत्पन्न जमा करू शकतो. थकबाकीदाराच्या खात्यात असल्यास :

परंतु जिल्हाधिकारी अशी कोणतीही भोगवटा किंवा विभक्त होल्डिंग जप्त झाल्याचे जाहीर करणार नाहीत-

(1) त्यापूर्वी त्याने स्थावर मालमत्तेच्या विक्रीसाठी कलम 192 व 193 अन्वये दिलेल्या पध्दतीने इच्छित घोषणेची घोषणा व लेखी सूचना जारी केल्या असत्या; आणि

(2) कलम 193 नुसार यापैकी कोणतीही नोटीस चिकटविण्यात आल्याच्या तारखेपासून किमान पंधरा दिवसांची मुदत संपेपर्यंत.

xxx xxx xxx

कलम 192. विक्री करण्याची कार्यपद्धती.—(1) या अध्यायातील तरतुदींनुसार जंगम किंवा स्थावर मालमत्तेच्या विक्रीचे आदेश दिल्यास, जिल्हाधिकाऱ्यांनी विहित नमुन्यात इच्छित विक्रीचे मराठीत भाषांतर, विक्रीची वेळ व ठिकाण निर्दिष्ट करणे आणि जंगम मालमत्तेच्या बाबतीत विक्री खात्रीच्या अधीन आहे की नाही किंवा राज्य सरकारला महसूल

देणाऱ्या जमिनीची विक्री करायची असेल, तर त्यावरील महसुलाचे मूल्यमापन करणे आवश्यक वाटेल अशा इतर तपशीलांसह.

2. अशी घोषणा तालुक्याच्या मुख्यालयात व स्थावर मालमत्तेची विक्री असल्यास त्या गावात ढोल-ताशांच्या गजरात केली जाईल आणि जर विक्री जंगम मालमत्तेची असेल तर ती मालमत्ता ज्या गावात जप्त करण्यात आली आहे; त्या गावात आणि जिल्हाधिकारी निर्देश देतील अशा इतर ठिकाणी घोषणा केली जाईल.

3. या कलमांतर्गत जारी करण्यात आलेल्या घोषणेची प्रत जिथे ती होल्डिंग आहे त्या भागात कार्यरत सहकारी बँक किंवा भूमी विकास बँक किंवा दोन्हीकडे पाठविली जाईल.

कलम 193. विक्रीची अधिसूचना.—(1) स्थावर मालमत्तेच्या इच्छित विक्रीची व त्याची वेळ व ठिकाणाची लेखी सूचना खालील पैकी प्रत्येक ठिकाणी चिकटविली जाईल, अनुक्रमे:-

(1) जिल्ह्याचे जिल्हाधिकारी कार्यालय,

(2) ज्या तालुक्यात स्थावर मालमत्ता आहे; त्या तालुक्यातील तहसीलदार कार्यालय,

(3) चावडी, किंवा ती ज्या गावात आहे त्या गावातील इतर काही सार्वजनिक इमारत, आणि

(4) थकबाकीदाराचे निवासस्थान .

2. *जंगम मालमत्तेच्या बाबतीत लेखी नोटीस तहसीलदार कार्यालयात, चावडी किंवा इतर कोणत्याही सार्वजनिक इमारतीत लावण्यात यावी; ज्या गावातील अशी मालमत्ता जप्त करण्यात आली आहे.*

3. *जिल्हाधिकारी जंगम किंवा स्थावर मालमत्तेच्या कोणत्याही विक्रीची नोटीस त्याला योग्य वाटेल अशा इतर कोणत्याही ठिकाणी प्रकाशित करू शकतात.*

4. *या कलमात नमूद केलेली नोटीस विहित केलेल्या स्वरूपात असेल.*

कलम 194. विक्री कोणाकडून करायची? विक्रीची वेळ इ.—(1) जिल्हाधिकारी निर्देश देतील अशा व्यक्तींद्वारे लिलावाद्वारे विक्री केली जाईल.

(2) राज्य शासनाने मान्यता दिलेल्या रविवार किंवा इतर सर्वसाधारण सुट्टीच्या दिवशी किंवा स्थावर मालमत्तेच्या बाबतीत किमान तीस दिवसांची मुदत संपुष्टात येईपर्यंत किंवा जंगम मालमत्तेच्या बाबतीत कलम 193 नुसार यापैकी कोणतीही नोटीस चिकटवल्याच्या तारखेपासून सात दिवस पूर्ण होईपर्यंत अशी विक्री करता येणार नाही.

कलम 195. विक्री स्थगित करणे.—विक्री वेळोवेळी कोणत्याही पुरेशा कारणास्तव पुढे ढकलली जाऊ शकते : परंतु तीस दिवसांपेक्षा जास्त कालावधीसाठी विक्री पुढे ढकलल्यास थकबाकीदाराने ती माफ करण्यास संमती दिल्यावर नवीन घोषणा आणि नोटीस जारी केली जाईल.

कलम 196. नाशवंत वस्तूंची विक्री.—नाशवंत वस्तूंच्या विक्रीस कलम 192, 193, 194 आणि 195 मधील कोणतीही गोष्ट लागू होत नाही. जिल्हाधिकाऱ्यांनी वेळोवेळी दिलेल्या आदेशानुसार कमीत कमी विलंबाने अशा वस्तूंची लिलाव करून विक्री केली जाईल.

कलम 197. विक्रीला स्थगिती केव्हा दिली जाऊ शकते?—थकबाकीदाराने किंवा त्याच्या वतीने कोणत्याही व्यक्तीने मालमत्ता विकण्यापूर्वी कोणत्याही वेळी कायदेशीररित्या देय असलेली थकबाकी व इतर सर्व शुल्के कलम 170 अन्वये विहित केलेल्या व्यक्तीला देय जमीन महसुलाचा भरणा मिळण्यासाठी भरल्यास किंवा विक्री करण्यासाठी नेमलेल्या अधिकाऱ्याला किंवा कलम 191 अन्वये सुरक्षा रक्कम दिल्यास विक्रीला स्थगिती दिली जाईल.

xxx xxx xxx

कलम 200. विक्रीची खातरजमा झाल्यावर देयक देण्याची पद्धत.—(1) जेव्हा विक्री ची पुष्टी होते; तेव्हा खरेदीदार म्हणून घोषित केलेल्या पक्षाने त्याच्या बोलीच्या रकमेच्या पंचवीस टक्के रक्कम ताबडतोब जमा करणे आवश्यक असेल आणि अशी ठेव न केल्यास मालमत्तेचा ताबडतोब लिलाव पुन्हा केला जाईल आणि मालमत्ता विकली जाईल.

(2) खरेदीची संपूर्ण रक्कम खरेदीदाराने विक्रीची पुष्टी झाल्याची माहिती दिल्यानंतर तिसऱ्या दिवसाच्या सूर्यास्तापूर्वी अदा करावी किंवा उपरोक्त तिसरा दिवस रविवार किंवा इतर अधिकृत सुट्टी असेल तर अशा दिवसानंतर पहिल्या कार्यालयीन दिवसाच्या सूर्यास्तापूर्वी. खरेदीच्या पैशाची एवढी पूर्ण रक्कम भरल्यावर खरेदीदाराला त्याची पावती

दिली जाईल आणि विक्री सर्व व्यक्तींप्रमाणे पूर्ण होईल [विक्रीच्या तारखेपासून सात दिवसांचा कालावधी संपल्यानंतर, कलम 206 अन्वये अर्ज न केल्यास किंवा केल्यास; तो फेटाळल्यानंतर.]

xxx xxx xxx

कलम 207. स्थावर मालमत्तेची विक्री रद्द करण्याचा अर्ज.—(1) अचल मालमत्तेची विक्री झाल्याच्या तारखेपासून तीस दिवसांच्या आत कोणत्याही वेळी ती प्रकाशित करताना किंवा चालवताना काही भौतिक अनियमितता, चूक किंवा फसवणुकीच्या कारणास्तव विक्री रद्द करण्यासाठी जिल्हाधिकाऱ्यांकडे अर्ज करता येईल. परंतु कलम 208, 209 व 210,मध्ये अन्यथा तरतूद केल्याखेरीज अर्जदाराने जिल्हाधिकाऱ्यांच्या समाधानास सिद्ध केल्याशिवाय अशा कोणत्याही अनियमिततेच्या किंवा चुकीच्या कारणास्तव विक्री रद्द केली जाणार नाही; जोपर्यंत अर्जदाराने त्याच्या कारणास्तव त्याला मोठी इजा झाल्याचे सिद्ध केले नाही :

[परंतु असा अर्ज अनुसूचित जमातीची व्यक्ती असलेल्या थकबाकीदाराने किंवा त्याच्यावतीने कोणत्याही व्यक्तीने अशा तारखेपासून एकशे ऐंशी दिवसांच्या आत करता येईल.]

(2) अर्ज मंजूर झाल्यास जिल्हाधिकाऱ्यांनी विक्री रद्द करून नव्याने विक्री करण्याचे निर्देश द्यावेत.

डिजिटल सुप्रीम कोर्टाचा अहवाल

xxx *xxx*

xxx

कलम 208. विक्रीची पुष्टी करण्याचा किंवा रद्द करण्याचा आदेश.—विक्रीच्या तारखेपासून तीस दिवसांची मुदत संपल्यावर किंवा जसे असेल तसे एकशे ऐंशी दिवस) कलम 207 मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे असा कोणताही अर्ज केलेला नसेल किंवा तसा अर्ज केला गेला असेल आणि तो फेटाळला गेला असेल तर जिल्हाधिकारी विक्रीची पुष्टी करणारा आदेश देईल:

परंतु तसा कोणताही अर्ज केलेला नसतानाही किंवा फेटाळण्यात आलेल्या अर्जातील आरोपांखेरीज विक्री रद्द करावी; असे वाटण्याचे कारण असल्यास तो आपली कारणे लेखी स्वरूपात नोंदवून विक्री रद्द करू शकतो.

कलम 209. खरेदीदार विशिष्ट परिस्थितीत विक्री रद्द करण्यासाठी अर्ज करू शकतो.— जमीन थकबाकीसाठी विकली गेली असेल तर खरेदीदार विक्रीच्या तारखेपासून तीस दिवसांच्या आत कोणत्याही वेळी विक्री केलेल्या मालमत्तेत थकबाकीदाराचे विक्रीयोग्य हित नसल्याच्या कारणास्तव विक्री रद्द करण्यासाठी जिल्हाधिकाऱ्यांकडे अर्ज करू शकतो आणि जिल्हाधिकारी अशा अर्जावर योग्य चौकशीनंतर त्याला योग्य वाटेल तसा आदेश देईल.

कलम 210. मालमत्तेत व्याज धारण करणाऱ्या व्यक्तीने केलेली विक्री रद्द करण्याचा अर्ज.—(1) या संहितेनुसार अचल मालमत्तेची विक्री झाली असेल, तर अशा

मालमत्तेची मालकी असलेली किंवा अशा विक्रीपूर्वी मिळविलेल्या मालमत्तेच्या आधारे त्यात व्याज धारण करणारी कोणतीही व्यक्ती विक्रीच्या तारखेपासून तीस दिवसांच्या आत कोणत्याही वेळी आपल्या ठेवीवर विक्री बाजूला ठेवण्यासाठी जिल्हाधिकाऱ्यांकडे अर्ज करू शकते-

(1) खरेदीदाराला खरेदी रकमेच्या पाच टक्के इतकी रक्कम;

(2) थकबाकीपोटी देयकासाठी, विक्रीच्या घोषणेत नमूद केलेली रक्कम ज्याच्या वसुलीसाठी विक्रीचे आदेश देण्यात आले होते; त्या खात्यावर विक्रीच्या तारखेपासून भरलेली कोणतीही रक्कम; आणि

(3) विक्रीची किंमत :

[परंतु अनुसूचित जमातीतील अशा कोणत्याही व्यक्तीने विक्रीच्या तारखेपासून एकशे ऐंशी दिवसांच्या आत असा अर्ज करता येईल.]

(2) अशी अनामत रक्कम विक्रीच्या तारखेपासून तीस दिवस, 2 [किंवा जसे असेल तशी, एकशे ऐंशी दिवसांच्या] आत केल्यास जिल्हाधिकारी विक्री रद्द करण्याचा आदेश देईल.

xxx xxx xxx

कलम 247. अपील व अपीलीय अधिकारी.—(1) संहितेच्या कोणत्याही स्पष्ट तरतुदी नसल्यास किंवा त्याउलट सध्या अस्तित्वात असलेल्या कोणत्याही कायद्याच्या अनुषंगाने अनुसूची ई च्या कॉलम 1 मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या महसूल किंवा सर्वेक्षण अधिकाऱ्याने किंवा त्या अनुसूचीच्या कॉलम 2 मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या अधिकाऱ्याकडे अपील केले

जाईल. उपरोक्त अनुसूचीच्या कॉलम 1 मध्ये नमूद केलेल्या अधिकाऱ्याच्या आदेशाच्या निर्णयावरून असा निर्णय किंवा आदेश अपिलावर देण्यात आला असेल किंवा की नसेल :

परंतु कोणत्याही परिस्थितीत अपीलांची संख्या दोनपेक्षा जास्त असणार नाही.

(2) पदनाम बदलण्याच्या पदोन्नतीमुळे कोणत्याही निर्णयाविरुद्ध किंवा आदेशाविरुद्ध अपील ज्या अधिकाऱ्याने निर्णयाविरुद्ध किंवा आदेशाविरुद्ध अपील केले आहे; त्याच अधिकाऱ्याकडे या कलमांतर्गत अपील केले जाते, तेव्हा अपील या संहितेतील तरतुदींनुसार ज्या अधिकाऱ्याकडे हस्तांतरित केले जाऊ शकते; त्या अपीलाचा निर्णय घेण्यास सक्षम असलेल्या इतर अधिकाऱ्याकडे असेल.

xxx xxx xxx

कलम 250. ज्या कालावधीत अपील आणणे आवश्यक आहे.—तक्रार केलेला निर्णय किंवा आदेश त्यांच्या संबंधित विभागातील जिल्हाधिकारी किंवा भूमी अभिलेख अधीक्षकांना कनिष्ठ दर्जाच्या अधिकाऱ्याने दिला असेल तर साठ दिवसांच्या समाप्तीनंतर कोणतेही अपील आणले जाणार नाही; किंवा इतर कोणत्याही प्रकरणात नव्वद दिवसांची मुदत संपल्यानंतरही. ज्या तारखेला निर्णय किंवा आदेश अपीलकर्त्याला प्राप्त झाला त्या तारखेपासून साठ आणि नव्वद दिवसांचा कालावधी गणला जाईल. वरील कालावधीची गणना करताना अपील केलेल्या निर्णयाची किंवा आदेशाची प्रत मिळविण्यासाठी लागणारा वेळ वगळला जाईल.

कलम 251. मर्यादेच्या कालावधीनंतर अपील स्वीकारणे.—या अध्यायांतर्गत पुनरावलोकनासाठी कोणतेही अपील किंवा अर्ज विहित मर्यादेच्या कालावधीनंतर स्वीकारला जाऊ शकतो जेव्हा अपीलकर्ता किंवा अर्जदार; जसे असेल तसे; अधिकारी किंवा राज्य सरकारला संतुष्ट करते की तो ज्याच्याकडे अपील करतो किंवा अर्ज करतो; त्याच्याकडे अपील किंवा अर्ज सादर न करण्याचे पुरेसे कारण आहे; जसे असेल तसे अशा कालावधीत.'

एफ. <u>विश्लेषण</u>

1. नागरी प्रक्रिया संहितेच्या आदेश 21 नियम 90 मधील तरतुदी राज्यघटनेच्या कलम 226 अंतर्गत रिट कार्यवाहीला लागू होतील का?

28. आता आम्ही दोन्ही बाजूंनी सादर केलेल्या सादरीकरणांवर आमचे निष्कर्ष नोंदविण्यास पुढे जाऊ. ***चिलमकुर्ती*** (उपरोल्लेखित) प्रकरणात या न्यायालयाच्या निर्णयापासून आम्ही सुरुवात करतो; कारण अपीलकर्त्याच्या वतीने त्यावर भक्कम विश्वास ठेवण्यात आला आहे. दिवाणी प्रक्रिया संहितेच्या आदेश 21 नियम 90 मधील तरतुदी (त्यानंतर **'सीपीसी'**) सध्याच्या खटल्याला किंवा दुसऱ्या शब्दात घटनेच्या अनुच्छेद 226 अंतर्गत रिट कार्यवाही मध्ये देखील लागू केल्या पाहिजेत; हा युक्तिवाद सुधारण्यासाठी या निर्णयाचा आधार घेण्यात आला आहे. लिलाव विक्री रद्द करण्यासाठी केवळ भौतिक अनियमितता किंवा फसवणूक सिद्ध करणे पुरेसे नाही. या युक्तिवादाला बळकटी देण्यासाठी या निर्णयाचा आधार घेतला जातो. लिलावाच्या आयोजनातील

भौतिक अनियमितता किंवा फसवणुकीमुळे संबंधित पक्षाचे मोठे नुकसान झाले आहे; हे पीडित पक्षाने आणखी पुढे जाऊन न्यायालयाच्या समाधानासाठी सिद्ध करणे आवश्यक आहे. याउलट विक्रीमुळे पीडित पक्षाला बरीच इजा झाली असली तरी विक्री प्रकाशित किंवा आयोजित करताना भौतिक अनियमितता किंवा फसवणुकीमुळे मोठी इजा झाल्याचे दर्शविल्याशिवाय लिलाव विक्री रद्द करणे पुरेसे ठरणार नाही.

29. ***चिलमकुर्ती*** (उपरोल्लेखित) येथे या न्यायालयासमोर प्रतिवादी क्रमांक 2 स्टेट बँक ऑफ इंडिया होती. स्टेट बँक ऑफ इंडिया ही फिर्यादी डिक्रीधारक होती; तर प्रतिवादी क्रमांक 1 प्रतिवादी निर्णय कर्जदार होती. स्टेट बँक ऑफ इंडियाने एका खटल्यात कर्जदाराविरुद्ध मनी डिक्री मिळवली. निर्णय कर्जदाराने आदेशाची पूर्तता न केल्याने स्टेट बँक ऑफ इंडियाने अंमलबजावणीचा अर्ज दाखल केला आणि थकबाकी वसुलीसाठी अंमलबजावणी प्रक्रियेत कोवूर येथील वरिष्ठ दिवाणी न्यायाधीशांच्या न्यायालयाच्या प्रक्रिया सर्व्हरद्वारे निर्णय कर्जदाराच्या मालकीच्या अनुसूचित मालमत्तेचा लिलाव विक्रीसाठी आणला. त्यानुसार खटला चालविणाऱ्या न्यायालयाने वॉरंट अंतर्गत मालमत्ता जप्त केली. अखेर या मालमत्तेचा लिलाव करण्यात आला. या खटल्यात या न्यायालयासमोर अपीलकर्ता सर्वाधिक बोली लावणारा होता . अंमलबजावणी न्यायालयाच्या देखरेखीखाली झालेल्या लिलावावर असमाधानी असलेल्या निर्णयकर्त्याने सीपीसीच्या आदेश 21 नियम 90 अन्वये अर्ज दाखल केला आणि या घोषणेत स्पष्ट 15

दिवसांची नोटीस दिली नाही आणि ती बेकायदेशीर असल्याचे कारण देत विक्री रद्द करण्याची मागणी केली.

30. वरिष्ठ दिवाणी न्यायालय, कोवूर यांनी निर्णय कर्त्याने उपस्थित केलेल्या कोणत्याही आक्षेपात तथ्य आढळले नाही आणि त्यानुसार अर्ज फेटाळला. त्यानंतर निर्णय कर्त्याने उच्च न्यायालयात अपील करण्यास प्राधान्य दिले. उच्च न्यायालयाने अपील मंजूर केले आणि निर्णयाची प्रत मिळाल्यापासून तीन आठवड्यांच्या कालावधीत सार्वजनिक लिलावात मिळणाऱ्या किमतीप्रमाणे 7,15,000/- रुपये (फक्त सात लाख पंधरा हजार) रक्कम जमा केल्यास अंमलबजावणी न्यायालयाचा आदेश रद्दबातल ठरवला. केलेली विक्री अंमलात आणली जाणार नाही.

31. त्यामुळे नाराज झालेल्या लिलाव खरेदीदाराने या न्यायालयात दाद मागण्यास प्राधान्य दिले. ***चिलमकुर्ती*** (उपरोल्लेखित) येथील या न्यायालयाचे खंडपीठ ***साहेब खान विरुद्ध मो. युसुफुद्दीनने*** (2006) 4 एससीसी 476 मध्ये अहवाल दिला, यशस्वी लिलाव खरेदीदाराने खालीलप्रमाणे दाखल केलेले अपील मंजूर केले:-

> *'14. या अपिलातील वादावर नियंत्रण ठेवणारा कायदा या न्यायालयाने साहेब खान विरुद्ध मोहम्मद युसूफुद्दीन [साहेब खान विरुद्ध मो. युसुफुद्दीन, (2006) 4 एससीसी 476] (तीन न्यायाधीशांचे खंडपीठ) या खटल्यात घालून दिला आहे. संहितेच्या आदेश 21 नियम 90 ची व्याप्ती तपासताना खंडपीठातर्फे*

बोलताना रुमा पाल, जे. यांनी पुढीलप्रमाणे म्हणणे मांडले.(एससीसी पीपी. 480-81, परि च्छेद 12-14)

12. उच्च न्यायालयाचा युक्तिवाद आम्ही टिकवू शकत नाही. दिवाणी प्रक्रिया संहितेच्या नियम 21 नियम 90 नुसार विक्रीमुळे ज्यांचे हितसंबंध प्रभावित झाले आहेत; अशा कोणत्याही व्यक्तीस विक्री प्रकाशित करण्यात किंवा आयोजित करण्यात भौतिक अनियमितता किंवा फसवणुकीच्या कारणास्तव डिक्रीच्या अंमलबजावणीत विकल्या गेलेल्या स्थावर मालमत्तेची विक्री रद्द करण्यासाठी न्यायालयात अर्ज करण्याची परवानगी आहे. आदेश 21 नियम 90 च्या उपनियम (2) मध्ये खालील भाषेत न्यायालयीन विक्री रद्द करण्याबाबत पुढील अट घालण्यात आली आहे.

> *90. (2) अशा प्रकारच्या अनियमिततेमुळे किंवा फसवणुकीमुळे अर्जदाराला मोठी इजा झाली आहे; असे न्यायालयाला समाधान होत नाही, तोपर्यंत ते प्रकाशित करताना किंवा आयोजित करताना अनियमितता किंवा फसवणुकीच्या कारणास्तव कोणतीही विक्री रद्द केली जाणार नाही.'*

13. *त्यामुळे विक्री बाजूला ठेवण्यापूर्वी केवळ भौतिक अनियमितता किंवा फसवणुकीची स्थापना करून चालणार नाही. अर्जदाराने पुढे जाऊन न्यायालयाच्या समाधानासाठी हे सिद्ध केले पाहिजे की भौतिक अनियमितता*

किंवा फसवणुकीमुळे अर्जदाराला मोठ्या प्रमाणात इजा झाली आहे. याउलट विक्रीमुळे अर्जदाराला मोठी इजा झाली असली, तरी विक्री प्रकाशित करताना किंवा चालवताना भौतिक अनियमितता किंवा फसवणुकीमुळे मोठी इजा झाल्याशिवाय विक्री बाजूला ठेवणे पुरेसे ठरणार नाही. (पाहा) *धीरेंद्र नाथ गोराई विरुद्ध सुधीर चंद्र घोष* [धीरेंद्र नाथ गोराई विरुद्ध सुधीर चंद्र घोष, *(1964) 6 एससीआर 1001* : एआयआर 1964 एससी 1300] *जसवंतलाल नटवरलाल ठक्कर विरुद्ध सुशीलाबेन मणिलाल डांगरवाला* [जसवंतलाल नटवरलाल ठक्कर विरुद्ध सुशीलाबेन मणिलाल डांगरवाला, 1991 पुरवणी (2) एससीसी 691] आणि *कडियाला रामाराव विरुद्ध गुटाला काह्ना राव* [*कडियाला रामाराव विरुद्ध गुटाला काहना राव*] (2000) 3 एससीसी 87] .)

14. आदेश 21 नियम 90 अन्वये फसवणुकीचा किंवा भौतिक अनियमिततेचा आरोप विशेषतः पुरेशा तपशीलासह करणे आवश्यक आहे. मोघम आरोप करून चालणार नाही. असा आरोप योग्य रितीने टिकू शकेल अशी वस्तुस्थिती प्रस्थापित झाली पाहिजे. आमच्यासमोरील खटल्यात प्रतिवादीने इतर प्रतिवादी आणि लिलाव-खरेदीदार यांच्यातील कथित संगनमताचा असा कोणताही तपशील दिलेला नाही. तसेच विक्री प्रकाशित किंवा आयोजित करण्यात कोणतीही भौतिक अनियमितता नाही. आदेश 21

नियम 67 (1) आणि आदेश 21 नियम 54 (2) यांचे पुरेसे पालन झाले. या विक्रीला व्यापक प्रसिद्धी मिळायला हवी; असे कनिष्ठ न्यायालयाने म्हटले आहे यात शंका नाही; पण त्याचा अर्थ वृत्तपत्रांमध्ये प्रसिद्ध होणे असा होत नाही. आदेश 21 नियम 67 मधील तरतुदींमध्ये स्पष्ट पणे नमूद करण्यात आले आहे की, विक्रीची जाहिरात स्थानिक वृत्तपत्रात द्यायची असेल तर त्याबाबत न्यायालयाचे विशिष्ट निर्देश असणे आवश्यक आहे. तसे निर्देश नसल्यास विक्रीची घोषणा आदेश 21 नियम 67(1) अन्वये 'नियम 54 उपनियम (2) ने विहित केलेल्या पद्धतीने' करावी लागते. नियम 54 उपनियम (2) मध्ये नोटीस प्रसिद्ध करण्याच्या पद्धतीची तरतूद करण्यात आली असून ती खालीलप्रमाणे आहे.

> *54. (2) अशा मालमत्तेवर किंवा लगतच्या काही ठिकाणी ढोल-ताशांच्या गजरात किंवा इतर पारंपरिक पद्धतीने आदेश जाहीर केला जाईल आणि आदेशाची प्रत मालमत्तेच्या विशिष्ट भागावर आणि नंतर न्यायालयाच्या विशिष्ट भागावर आणि जिथे मालमत्ता सरकारला महसूल देणारी जमीन आहे; तेथे चिकटवली जाईल, ज्या जिल्ह्यात जमीन आहे त्या जिल्ह्याच्या जिल्हाधिकारी कार्यालयात, आणि जिथे एखाद्या गावात मालमत्ता आहे; त्या गावावर अधिकार असलेल्या ग्रामपंचायतीच्या कार्यालयातही.'*

15. *साहेब खान [साहेब खान विरुद्ध मो. युसुफुद्दीन, (2006) 4 एससीसी 476] मध्ये घालून दिलेल्या कायद्याच्या प्रकाशात या प्रकरणातील वस्तुस्थिती तपासून पाहिल्यानंतर, आमचे असे मत आहे की अंमलबजावणी न्यायालयाने दिलेला युक्तिवाद आणि निष्कर्ष उच्च न्यायालयाच्या आदेशाच्या तुलनेत पुनर्संचयित करणे आवश्यक आहे. दुसऱ्या शब्दांत, संहितेच्या आदेश 21 नियम 90(2) अन्वये न्यायालयाला आपल्या अधिकारांचा वापर करता यावा म्हणून प्रकाशन किंवा विक्री करताना कोणतीही भौतिक अनियमितता किंवा फसवणूक केल्याच्या कारणास्तव संबंधित मालमत्तेची विक्री रद्द करण्यासाठी निर्णय-कर्जदाराने कोणताही खटला दाखल केला नाही.*

16. *प्रतिवादी 1 ने विक्री रद्द करण्याच्या अर्जात प्रामुख्याने चार आक्षेप घेतल्याचे निदर्शनास आले आहे. पहिली बाब म्हणजे नियमांनुसार मालमत्तांच्या विक्रीसाठी 15 दिवसांची स्पष्ट नोटीस देण्यात आली नाही. दुसरे असे की, मालमत्तेच्या मूल्यांकनाच्या संबंधित कागदपत्रांमध्ये योग्य उल्लेख करण्यात आला नाही; जेणेकरून पक्षकारांना विक्रीच्या तारखेस त्याचे योग्य मूल्यांकन कळू शकेल. तिसरी गोष्ट म्हणजे लिलावाच्या तारखेला मालमत्तेचे बाजारमूल्य लिलावात प्रत्यक्ष मिळणाऱ्या किमतीपेक्षा जास्त होते आणि चौथे*

डिजिटल सुप्रीम कोर्टाचा अहवाल

म्हणजे लिलावाच्या तारखेपूर्वी ढोल वाजवण्यासह कोणतेही योग्य प्रकाशन झाले नसल्याने लिलाव-विक्रीत निविदाकारांचा सहभाग कमी होता.

17. *कार्यवाहीच्या नोंदीच्या संदर्भात अंमलबजावणी न्यायालयाने चारही हरकती हाताळल्या आणि एकाही हरकतीत तथ्य नसल्याचे निदर्शनास आले. मात्र 15 दिवसांची स्पष्ट नोटीस देणे आणि ती ज्या पद्धतीने बजावण्यात आली आणि हरकतीत तथ्य आढळले; त्यात त्रुटी आढळल्याने उच्च न्यायालयाने वर नमूद केलेल्या काही अटी लादून विक्री रद्द केली.*

18. *वर म्हटल्याप्रमाणे आमच्या विचारपूर्वक मते, अंमलबजावणी करणाऱ्या न्यायालयाने आक्षेप फेटाळून लावणे योग्य होते आणि आम्ही अंमलबजावणी न्यायालयाच्या युक्तिवादाशी आणि निष्कर्षाशी सहमत आहोत.*

xxx xxx xxx

24. येथे समाविष्ट असलेल्या प्रश्नावरील कायदा स्पष्ट आहे. विक्री बाजूला ठेवण्यासाठी केवळ भौतिक अनियमितता पुरेशी नाही. निकाल-कर्जदाराला आणखी पुढे जाऊन न्यायालयाच्या समाधानासाठी हे सिद्ध करावे लागते की, भौतिक अनियमितता किंवा फसवणुकीमुळे विक्री करताना निर्णयकर्त्याला मोठी इजा झाली आहे. त्यानंतरच संहितेच्या आदेश 21 नियम 90 (2) अन्वये अशी केलेली विक्री रद्द करता येईल. इथं तसं नाही.'

32. त्यामुळे **चिलमकुर्ती (*उपरोल्लेखित*)** येथील या न्यायालयाने ***साहेब खान*** (उपरोल्लेखित) यांच्यावर अवलंबून ठेवलेला आदेश 21 नियम 90 सीपीसी मधील फसवणुकीचा किंवा भौतिक अनियमिततेचा आरोप विशेषतः पुरेशा तपशीलांसह केला गेला पाहिजे. नुसते आरोप करणे पुरेसे ठरणार नाही. असे शुल्क वाजवीपणे टिकवू शकेल; अशी वस्तुस्थिती प्रस्थापित झाली पाहिजे. पुढे नमूद केल्याप्रमाणे अंमलबजावणी न्यायालयाने केलेली विक्री सामान्यत: केवळ काही भौतिक अनियमितता किंवा फसवणुकीच्या आधारावर रद्द केली जाऊ नये. संबंधित पक्षाने आणखी पुढे जाऊन न्यायालयाच्या समाधानासाठी हे सिद्ध केले पाहिजे की भौतिक अनियमितता किंवा फसवणुकीमुळे अशा पक्षाचे मोठे नुकसान झाले आहे.

33. सीपीसीचा आदेश 21 नियम 90 खालीलप्रमाणे आहे:-

> ***' 90. अनियमितता किंवा फसवणुकीच्या कारणास्तव विक्री रद्द करण्याचा अर्ज.*** *(1) एखाद्या हुकुमाच्या अंमलबजावणीत कोणतीही स्थावर मालमत्ता विकली गेली असेल, तर डिक्रीधारक किंवा खरेदीदार किंवा मालमत्तेच्या दरयोग्य वितरणात भाग घेण्यास पात्र असलेली कोणतीही व्यक्ती किंवा ज्याच्या हितसंबंधांवर विक्रीचा परिणाम झाला आहे, तो प्रकाशित किंवा संचालनात भौतिक अनियमितता किंवा फसवणुकीच्या कारणास्तव विक्री रद्द करण्यासाठी न्यायालयात अर्ज करू शकतो.*

2. अशा प्रकारच्या अनियमिततेमुळे किंवा फसवणुकीमुळे अर्जदाराला मोठी इजा झाली आहे असे न्यायालयाला समाधान होत नाही; तोपर्यंत ते प्रकाशित करण्यात किंवा आयोजित करण्यात अनियमितता किंवा फसवणुकीच्या कारणास्तव कोणतीही विक्री रद्द केली जाणार नाही.

3. या नियमांतर्गत विक्री रद्द करण्याचा कोणताही अर्ज विक्रीची घोषणा तयार केल्याच्या तारखेस किंवा त्यापूर्वी घेण्यात आलेल्या कोणत्याही कारणास्तव ग्राह्य धरला जाणार नाही.

स्पष्टीकरण:- विकलेल्या मालमत्तेची केवळ अनुपस्थिती किंवा त्यात त्रुटी असणे; हे या नियमांतर्गत विक्री रद्द करण्याचा आधार ठरणार नाही.'

34. **कायदेविषयक बदल :** नागरी प्रक्रिया संहिता (सुधारणा) अधिनियम, 1976 द्वारे नियम 90 मध्ये खालील बदल करण्यात आले आहेत.

(i) उपनियम (1) मध्ये अनुक्रमे 'हुकूमधारक' आणि 'किंवा कोणतेही' या शब्दांनंतर 'किंवा खरेदीदार' आणि 'इतर' हे शब्द घातले गेले.

(ii) जुन्या उपनियमातील तरतुदीला उपनियम (2) असे नाव देण्यात आले असून; त्यात आवश्यक ते बदल करण्यात आले असून त्यात 'अनियमितता किंवा फसवणूक' या शब्दांनंतर 'प्रकाशन किंवा संचालन' या शब्दांचा समावेश करण्यात आला आहे;

(iii) उपनियम (3) घातला आहे;

(iv) नियमात स्पष्टीकरण जोडण्यात आले आहे.

35. **दुरुस्तीचा उद्देश :** नियम 90 मध्ये मूळ प्रमाणे असे म्हटले आहे:

' 90.(1) एखाद्या आदेशाच्या अंमलबजावणीत कोणतीही स्थावर मालमत्ता विकली गेली असेल तर डिक्रीधारक किंवा मालमत्तेच्या दरयोग्य वितरणात भाग घेण्यास पात्र असलेली इतर कोणतीही व्यक्ती किंवा ज्याच्या हितसंबंधांवर विक्रीचा परिणाम होतो; ती प्रकाशित किंवा आयोजित करण्यात भौतिक अनियमितता किंवा फसवणुकीच्या कारणास्तव विक्री रद्द करण्यासाठी न्यायालयात अर्ज करू शकते.

परंतु अशा अनियमिततेमुळे किंवा फसवणुकीमुळे अर्जदाराला मोठी इजा झाली आहे असे न्यायालयाला समाधान झाल्याशिवाय अनियमितता किंवा फसवणुकीच्या कारणास्तव कोणतीही विक्री रद्द केली जाणार नाही.

विधी आयोगाने आपल्या चौदाव्या अहवालात, खंड 1, पृ. 454-55 मध्ये या तरतुदीचा विचार करून त्यात बदल करण्याची शिफारस केली:-

' 51. नियम 90 अन्वये डिक्रीच्या अंमलबजावणीत स्थावर मालमत्तेची विक्री प्रकाशित किंवा विक्री करताना भौतिक अनियमितता किंवा फसवणुकीच्या कारणास्तव रद्द केली जाऊ शकते. या नियमांतर्गत अर्ज करण्याचा अधिकार डिक्रीधारकाला किंवा मालमत्तेच्या दरयोग्य वितरणात वाटा घेण्यास पात्र असलेल्या किंवा विक्रीमुळे ज्यांचे हितसंबंध प्रभावित होतात अशा कोणत्याही व्यक्तीस दिले जातात. सर्वसाधारणपणे हे मान्य केले जाते की या

नियमांतर्गत विक्री रद्द करण्यासाठी निर्णय-कर्जदारांनी केलेल्या अर्जांत एक मोठा वाटा अशा अर्जांचा आहे आणि ताबा देण्यास उशीर करण्याच्या उद्देशाने दाखल केला जातात. त्यामुळे नियम 90 मध्ये दुरुस्ती करून अशी तरतूद करणे आवश्यक आहे की, जाहीरनामा तयार करताना किंवा कोणत्याही व्यक्तीला हजर राहण्याची नोटीस देऊनही उपस्थित न राहणाऱ्या व्यक्तीच्या सांगण्यावरून विक्रीच्या घोषणेस उशीर होत असल्याच्या कारणास्तव विक्री रद्द केली जाणार नाही, ज्यांच्या उपस्थितीत ही घोषणा तयार करण्यात आली, जोपर्यंत विक्री होण्यापूर्वी त्यांच्याकडून आक्षेप घेण्यात आला नाही.

(जोर दिला आहे)

विधी आयोगाने पुन्हा जोडणीतील अनियमिततेच्या प्रश्नाचा विचार केला आणि आपल्या सत्ताविसाव्या अहवालात म्हटले आहे :-

' विक्रीच्या प्रकाशनात किंवा संचालनात त्रुटी आहे की नाही?' हा प्रश्न अनेक निर्णयांमध्ये चर्चिला गेला आहे. एका टोकावर असा दृष्टिकोन आहे की विक्रीपूर्वी संलग्नक अजिबात आवश्यक नाही. दुसऱ्या टोकावर जप्तीशिवाय विक्री शून्य आहे असा दृष्टिकोन उभा आहे. तिसरा दृष्टिकोन असा आहे की, संलग्नता ही एक अनियमितता आहे, परंतु विक्री प्रकाशित करण्यात किंवा आयोजित करण्यात नाही. चौथ्या मतानुसार संलग्नतेतील दोषामुळे किंवा

त्याच्या इच्छेमुळे विक्री रद्द केली जात नाही; परंतु जर यामुळे 'भरीव इजा' झाली तर नियम 90 अन्वये ती रद्द केली जाऊ शकते. शेवटचे मत बरोबर आहे असे वाटते. मालमत्तेला न्यायालयाच्या नियंत्रणाखाली आणणे हा जप्तीचा उद्देश असतो आणि स्थावर मालमत्तेच्या बाबतीत जप्तीचा आदेश जाहीरपणे जाहीर करावा; ही एक अट असते. घोषित मालमत्तेची विक्री विचाराधीन आहे; याची प्रसिद्धी करणे हा या घोषणेचा मुख्य हेतू आहे. अशा प्रकारे जप्तीचे प्रकाशन हे विक्रीच्या घोषणेकडे जाणारे एक पाऊल आहे.

या विषयावर भूमिका स्पष्ट करण्यासाठी तरतूद करणे आवश्यक आहे का, या प्रश्नाचा विचार करण्यात आला आहे. प्रसारित करण्यात आलेल्या मसुदा अहवालात, नियम 90 मध्ये असे स्पष्टीकरण प्रस्तावित करण्यात आले होते की, संलग्नक नसणे किंवा दोष असणे ही या नियमांतर्गत अनियमितता मानली जाईल. थोडा विचार करून अशी कोणतीही तरतूद घालण्याची गरज नाही; असा निर्णय घेण्यात आला आहे.

विधी आयोगाने आपल्या 54 व्या अहवालात असे आदेश दिले:

आयोगाने नमूद केले की, आदेश 21, नियम 90 मधील 'विक्री च्या प्रकाशन किंवा संचालनात' त्रुटी आहे की नाही, या प्रश्नावर अनेक निर्णयांमध्ये चर्चा करण्यात आली आहे. विक्रीपूर्वी संलग्नता अजिबात आवश्यक नाही; असा दृष्टिकोन एका टोकावर होता. दुसऱ्या टोकावर जप्तीशिवाय विक्री अमान्य

आहे; असा दृष्टिकोन उभा राहिला. तिसरा दृष्टिकोन असा होता की, जप्ती न करणे ही 'अनियमितता' आहे; परंतु विक्री प्रकाशित करणे किंवा आयोजित करणे बेकायदेशीर नाही.

दिनांक 8.4.1974 च्या गॅझेट ऑफ इंडिया, मुद्दा. 2 एस.2, एक्स्ट्रा, पृष्ठ 325, वस्तू आणि कारणांची स्थिती या कलमांवरील नोट्समध्ये असे म्हटले आहे:

'कलम 75, उपखंड (31)- नियम 90 अन्वये लिलाव खरेदीदार विक्री रद्द करण्यासाठी अर्ज करू शकतो की नाही ? याबद्दल निर्णयांमध्ये संघर्ष आहे. लिलाव करणारा ही विक्री रद्द करण्यासाठी अर्ज करू शकतो; हे स्पष्ट करण्यासाठी नियमात 'किंवा खरेदीदार' हे शब्द घालण्यात आले आहेत.

अशा प्रकारच्या अनियमिततेमुळे किंवा फसवणुकीमुळे अर्जदाराला मोठी इजा झाल्याशिवाय अनियमितता किंवा फसवणुकीच्या कारणास्तव विक्री रद्द केली जाणार नाही; अशी तरतूद करण्यासाठी नियमात ही सुधारणा करण्यात येत आहे.

तसेच अर्जदाराने विक्रीची घोषणा ज्या तारखेला केली त्या तारखेपूर्वी अर्जदाराने घेतलेल्या कोणत्याही कारणास्तव विक्री रद्द करण्याचा कोणताही अर्ज ग्राह्य धरला जाणार नाही; अशी ही तरतूद करण्यात आली आहे.

संलग्नक नसणे किंवा त्यात अनियमितता असणे हा प्रकाशनातील किंवा विक्रीच्या आचरणातील दोष आहे की नाही ? याविषयी मतभिन्नता लक्षात

घेता; विक्री केलेल्या मालमत्तेच्या जप्तीत केवळ अनुपस्थिती किंवा त्रुटी असणे; हे स्वतःच विक्री निश्चित करण्याचे कारण ठरणार नाही; असे स्पष्टीकरण जोडले जात आहे.

36. **स्वरूप व व्याप्ती :** आदेश 21 च्या नियम 90 मध्ये लिलाव-विक्री प्रकाशित करताना किंवा ती विक्री करताना भौतिक अनियमितता किंवा फसवणुकीच्या कारणास्तव रद्द करण्याच्या प्रकरणांचा समावेश आहे. उपनियम (1) मध्ये असे म्हटले आहे की, एखाद्या आदेशाच्या अंमलबजावणीत कोणतीही स्थावर मालमत्ता विकली गेली असेल तर प्रतिकूल परिणाम झालेली कोणतीही व्यक्ती विक्री प्रकाशित करण्यात किंवा चालविण्यात भौतिक अनियमितता किंवा फसवणुकीच्या कारणास्तव विक्री रद्द करण्यासाठी न्यायालयात अर्ज करू शकते . उपनियम (2) हा उपनियम (1) मधील तरतुदीच्या स्वरूपाचा असून अशा अनियमिततेमुळे किंवा फसवणुकीमुळे अर्जदाराला मोठी इजा झाल्याचे सिद्ध झाल्याशिवाय विक्री रद्द केली जाणार नाही; असे जाहीर केले आहे. उपनियम (3) नुसार अर्जदाराने विक्रीच्या घोषणेच्या तारखेपूर्वी घेतलेल्या कोणत्याही कारणास्तव विक्री रद्द करण्याच्या अर्जावर सुनावणी करण्यास न्यायालयाला मनाई आहे. नियम 90 च्या स्पष्टीकरणात असे स्पष्ट करण्यात आले आहे की, विकलेल्या मालमत्तेची अनुपस्थिती किंवा त्यात त्रुटी असणे, जप्त करणे हा विक्री रद्द करण्याचा आधार ठरणार नाही.

37. सीपीसीचा आदेश 21 संपूर्ण आहे आणि अंमलबजावणीची कार्यवाही कशी असावी याबद्दल संपूर्ण संहितेच्या स्वरूपात आहे. दिवाणी कामकाजात पक्षाला मिळालेल्या यशानंतरचा हा दुसरा टप्पा आहे. दिवाणी कामकाजात पक्षाला मिळालेल्या यशानंतरचा हा दुसरा टप्पा असल्याचे या न्यायालयाने आपल्या अनेक निर्णयांमध्ये म्हटले आहे. दिवाणी कामकाजात आपला दावा प्रस्थापित करण्यात यशस्वी झालेल्या पक्षाच्या अधिकाराला पराभूत करून अंमलबजावणीच्या प्रक्रियेत आणखी एक कायदेशीर लढाई सुरू होते; असे आपल्या देशात अनेकदा म्हटले जाते. हेच कारण आहे की आदेश 21 नियम 90 मध्ये अशी तरतूद आहे की त्यामध्ये नमूद केलेल्या दोन्ही अटींची पूर्तता केली पाहिजे. (पाहा: *मेसर्स जगन सिंग आणि कंपनी विरुद्ध लुधियाना इम्प्रूव्हमेंट ट्रस्ट आणि इतर.* (2024) 3 एससीसी 308) मध्ये अहवाल

ए. डिक्रीधारकाने सुरू केलेल्या अंमलबजावणीच्या प्रक्रियेत न्यायालयाने केलेली लिलाव विक्री आणि तहसीलदार इत्यादी महसूल प्राधिकरणांमार्फत राज्याने चालविलेली लिलाव प्रक्रिया यात फरक.

38. सीपीसीच्या तरतुदींनुसार कार्यकारी न्यायालयाने केलेली लिलाव विक्री आणि जमीन महसूल संहिता इत्यादी विविध कायद्यांच्या तरतुदींनुसार राज्याने केलेली लिलाव विक्री यात चांगला फरक आहे. सीपीसीच्या आदेश 21 नियम 90 मागील संपूर्ण हेतू लिलाव विक्रीच्या आयोजनातील अनियमितता किंवा फसवणुकीबद्दल तक्रार करणारा निरर्थक अर्ज दाखल करण्यापासून निर्णय कर्जदारांना परावृत्त करणे हा असल्याचे

दिसते. राज्याने आपल्या प्राधिकरणामार्फत केलेल्या लिलाव विक्रीच्या तुलनेत सीपीसीच्या तरतुदींनुसार कार्यकारी न्यायालयाने केलेल्या लिलाव विक्रीला बरेच पावित्र्य जोडले जाते. अंमलबजावणी म्हणजे न्यायालयाच्या आदेशांची आणि हुकुमांची प्रक्रिया करून अंमलबजावणी करणे. हे न्यायालयाचे आदेश पाळण्याच्या अंगभूत अधिकाराच्या अनुषंगाने आहे. आदेश 21 सीपीसी आणि हुकुमांच्या अंमलबजावणीच्या विस्तृत प्रक्रियेशी संबंधित आहे. विक्री ही अंमलबजावणीसाठी वापरल्या जाणाऱ्या पद्धतींपैकी एक आहे. सीपीसीच्या आदेश 21 नियम 89 हे एकमेव साधन आहे ज्याद्वारे निर्णय-कर्जदार वैधरित्या केलेल्या विक्रीपासून पळून जाऊ शकतो. न्यायालयाकडून विक्रीची पुष्टी होण्यापूर्वी निर्णय-कर्जदाराच्या सांगण्यावरून वाद मिटविण्याची शेवटची संधी उपलब्ध करून देणे आणि त्याची मालमत्ता बेदखल होण्यापासून वाचविणे हा या नियमाचा उद्देश आहे.

39. आमचे असे मत आहे की असे असले तरी सीपीसीच्या तरतुदी भारतीय राज्यघटनेच्या अनुच्छेद 226 अंतर्गत रिट याचिकांना लागू होत नाहीत; संबंधित उच्च न्यायालयाने तयार केलेल्या रिट नियमांद्वारे विशेषत: हाताळली गेलेली प्रकरणे वगळता त्यामध्ये नमूद केलेली काही तत्त्वे जसे की निर्णीत वस्तू, विलंब आणि दिरंगाई, पक्षकारांची भर.

1976 पूर्वीची स्थिती

40. नागरी प्रक्रिया संहिता (सुधारणा) अधिनियम, 1976 पूर्वी नागरी प्रक्रिया संहिता, 1908 चे कलम 141 खालीलप्रमाणे होते:

'संकीर्ण कार्यवाही- या संहितेत खटल्यांसंदर्भात दिलेल्या प्रक्रियेचे पालन दिवाणी अधिकारक्षेत्रातील कोणत्याही न्यायालयातील सर्व कार्यवाहीमध्ये शक्य तितके केले जाईल.'

41. संहितेतील तरतुदी राज्यघटनेतील रिट कार्यवाहीला लागू होतील का? या प्रश्नावर मतभिन्नता होती. सीपीसीच्या कलम 141 च्या अर्थानुसार रिट याचिका ही 'दिवाणी अधिकारक्षेत्रातील कोणत्याही न्यायालयात' कार्यवाही म्हणता येईल; असे काही उच्च न्यायालयाने म्हटले होते. इतर उच्च न्यायालयांच्या म्हणण्यानुसार, रिट कार्यवाही विशेष स्वरूपाची असल्याने ती कलम 141 अंतर्गत येत नाही आणि रिट याचिकांना संहितेतील तरतुदी लागू होत नाहीत.

42. *उत्तर प्रदेश राज्य विरुद्ध विजय आनंद* एआयआर 1963 एससी 946 मध्ये अहवाल यामध्ये सामान्य नागरी अधिकार क्षेत्र आणि असामान्य नागरी अधिकारक्षेत्र यांच्यातील फरक स्पष्ट करताना म्हटले आहे:-

'त्यामुळे राज्यघटनेच्या अनुच्छेद 226 अन्वये मिळालेल्या अधिकाराचे स्वरूप आणि या विषयावरील निर्णयांवरून हे स्पष्ट होते की, राज्यघटनेच्या कलम 226 अन्वये उच्च न्यायालय आपल्या अधिकाराचा वापर करून मूळ

अधिकारक्षेत्राचा वापर करते, तथापि या अधिकारक्षेत्राचा उच्च न्यायालयाच्या सामान्य दिवाणी अधिकारक्षेत्राशी गोंधळ होणार नाही. हे अधिकारक्षेत्र जरी त्याच्या अपीलीय आणि पुनरावलोकनात्मक अधिकारक्षेत्राच्या तुलनेत मूळ स्वरूपाचे असले तरी, ज्या प्रदेशाच्या संदर्भात ते कार्यक्षेत्राचा वापर करते त्या प्रदेशात वापरले जाऊ शकते आणि सोयीसाठी, असाधारण मूळ अधिकारक्षेत्र म्हणून वर्णन केले जाऊ शकते.

(जोर दिला आहे)

43. **बाबूभाई मुळजीभाई पटेल विरुद्ध नंदलाल खोडीदास बारोट** यांनी (1974) 2 एससीसी 706 मध्ये सीपीसीच्या कलम 141 मध्ये (1976 च्या दुरुस्तीपूर्वी) 'शक्य तितके लागू करता येईल' या शब्दांचा अर्थ लावत म्हटले आहे:

'10. राज्यघटनेच्या अनुच्छेद 226 अन्वये याचिकांना दिवाणी प्रक्रिया संहितेतील विविध तरतुदी लागू होतात का? या मुद्द्यावर मत व्यक्त करणे या खटल्यासाठी आवश्यक नाही. संहितेच्या कलम 141, ज्याचा संदर्भ देण्यात आला आहे; हे स्पष्ट करते की, खटल्यांसंदर्भात संहितेतील तरतुदी दिवाणी अधिकारक्षेत्रातील कोणत्याही न्यायालयातील सर्व कार्यवाहीमध्ये लागू करता येतील तोपर्यंत पाळल्या जातील. 'शक्य तितके लागू करता येईल' या शब्दांवरून हे स्पष्ट होते की, खटल्याव्यतिरिक्त इतर कार्यवाहीला संहितेच्या विविध तरतुदी लागू करताना न्यायालयाने त्या कार्यवाहीचे स्वरूप आणि

मागितलेला दिलासा विचारात घेणे आवश्यक आहे. कलम 226 चा उद्देश पीडित पक्षांना जलद आणि स्वस्त उपाय उपलब्ध करून देणे; हा आहे. परिणामी उच्च न्यायालयाच्या अखत्यारीतील कोणत्याही; सरकारसह कोणत्याही व्यक्तीला किंवा प्राधिकरणाला बंदी प्रत्यक्षीकरण, परमादेश, प्रतिवेधक, क्काधिकार आणि प्रमाणपत्र या स्वरूपातील रिटसह आदेश किंवा रिट जारी करण्याचे अधिकार उच्च न्यायालयांना देण्यात आले आहेत. रिट याचिकांच्या बाबतीतही खटल्याची प्रक्रिया पाळावी लागली तर जलद आणि स्वस्त उपाय करण्याचा संपूर्ण हेतू चव्हाट्यावर येईल; हे उघड आहे. <u>कलम 226 अन्वये रिट याचिका ही खटल्यापेक्षा मुळातच वेगळी असते आणि कलम 226 अन्वये याचिकेच्या कार्यवाहीत खटल्याची प्रक्रिया आत्मसात करणे आणि त्याचा समावेश करणे चुकीचे ठरेल</u>.

(जोर दिला आहे)

<u>1976 नंतरची स्थिती</u>

44. नागरी प्रक्रिया संहिता (सुधारणा) अधिनियम, 1976 द्वारे कलम 141 चे स्पष्टीकरण समाविष्ट करण्यात आले. त्यात असे लिहिले आहे:

' स्पष्टीकरण- या कलमात, 'कार्यवाही' या अभिव्यक्तीमध्ये आदेश 9 अंतर्गत कार्यवाहीचा समावेश आहे; परंतु घटनेच्या अनुच्छेद 226 अंतर्गत कोणत्याही कार्यवाहीचा समावेश नाही.'

45. उद्दिष्टे आणि कारणांच्या निवेदनात असे म्हटले आहे:

> *' राज्यघटनेच्या कलम 226 अन्वये केलेला अर्ज हा कलम 141 च्या अर्थांतर्गत 'दिवाणी अधिकार क्षेत्रातील कोणत्याही न्यायालयात चालवाही' आहे का ? हा प्रश्न वादाचा विषय ठरला आहे. आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालयाने अशा कार्यवाहीला कलम 141 लागू होते, असे म्हटले आहे, तर अलाहाबाद, कलकत्ता, मद्रास आणि पंजाब उच्च न्यायालयाने असे म्हटले आहे की कलम 141 अशा कार्यवाहीला लागू होत नाही आणि अशा परिस्थितीत हे स्पष्ट केले जात आहे की कलम 141 घटनेच्या कलम 226 अंतर्गत कार्यवाहीला लागू होत नाही.*

46. सीपीसीच्या कलम 141 चे स्पष्टीकरण लक्षात घेता आता सीपीसीच्या तरतुदी राज्यघटनेच्या कलम 226 अन्वये होणाऱ्या कार्यवाहीला लागू होतील; असा युक्तिवाद करता येणार नाही.

47. ***पुरण सिंग आणि इतर विरुद्ध पंजाब राज्य आणि इतर*** *खटल्यातील हे न्यायालय.* (1996) 2 एससीसी 205 मध्ये अहवाल अनुक्रमे परिच्छेद 9, 10 आणि 11 मध्ये खालीलप्रमाणे म्हटले आहे:-

> *' 9. राम कला विरुद्ध सहाय्यक संचालक, कंसॉलिडेशन ऑफ होल्डिंग्स [एआयआर 1977 पी &एच 87: 79 पुंज एलआर 100], या प्रकरणात तीन न्यायाधीशांच्या पूर्ण पीठाने असे म्हटले आहे की मर्यादा कायद्याच्या*

अनुसूचीचे कलम 137 घटनेच्या अनुच्छेद 226 अंतर्गत एखाद्या याचिकेत पक्षकार जोडण्यासाठी किंवा बदलण्याच्या अर्जावर लागू होत नाही. घटनेच्या कलम 226 अन्वये दाखल केलेल्या याचिकेत संहितेच्या आदेश 22 सह तरतुदींची अंमलबजावणी करण्यासाठी संहितेचे कलम 141 वापरता येणार नाही, असेही मत व्यक्त करण्यात आले. पुढे तेजा सिंग विरुद्ध केंद्रशासित प्रदेश चंदीगड [एआयआर 1982 पी & एच 169; (1981) 1 एसएलआर 274 : 84 पुंज एलआर 160] या खटल्यात त्याच न्यायालयाच्या पाच न्यायमूर्तींच्या पूर्णपीठाने असे म्हटले आहे की, राज्यघटनेच्या कलम 225 अन्वये उच्च न्यायालयाने तयार केलेल्या रिट नियमांच्या नियम 32 च्या अनुषंगाने ज्या सर्व बाबींमध्ये त्या नियमांनी कोणतीही तरतूद केलेली नाही; अशा सर्व बाबींमध्ये नागरी प्रक्रिया संहितेच्या तरतुदी त्या नियमांशी विसंगत नसतील म्हणून लागू होतील जे कलम 141 मध्ये जोडले गेले होते. उपरोक्त सुधारणा अधिनियमाद्वारे संहितेने

कोणत्याही प्रकारे रिट नियमांच्या नियम 32 चा प्रभाव रद्द केला नाही. रिट नियमाचा नियम 32 खालीलप्रमाणे आहे.

> *32. ज्या सर्व बाबींसाठी या नियमावलीत कोणतीही तरतूद केलेली नाही, अशा सर्व बाबींमध्ये नागरी प्रक्रिया संहिता, 1908 मधील तरतुदी*

या नियमांशी विसंगत नसतील अशा योग्य त्या फेरफेरासह लागू करतील.

10. सरळ वाचल्यावर संहितेच्या कलम 141 मध्ये अशी तरतूद करण्यात आली आहे की, खटल्यांसंदर्भात या संहितेत दिलेल्या कार्यपद्धतीचे 'सर्व कार्यवाहीत लागू करता येईल तितके' पालन केले जाईल. दुसऱ्या शब्दांत दिवाणी अधिकार क्षेत्रातील कोणत्याही न्यायालयात इतर कोणत्याही कार्यवाहीला लागू असलेल्या खटल्यांसंदर्भात या संहितेत प्रदान केलेली प्रक्रिया बनविणे खुले आहे. 'कार्यवाही' या अभिव्यक्तीत घटनेच्या कलम 226 अन्वये कोणत्याही कार्यवाहीचा समावेश नसेल; असे नमूद करून जे स्पष्टीकरण जोडण्यात आले ते कमी-अधिक प्रमाणात तरतुदीच्या स्वरूपाचे आहे. त्याचा आवश्यक परिणाम असा असेल की, घटनेच्या कलम 226 अन्वये कार्यवाही वगळता दिवाणी अधिकारक्षेत्रातील कोणत्याही न्यायालयातील कोणत्याही कार्यवाहीला संहितेत दिलेली कार्यपद्धती लागू करणे खुले असेल. राज्यघटनेच्या कलम 226 अन्वये होणारी कार्यवाही स्पष्टीकरणाद्वारे संहितेच्या कलम 141 मध्ये घडणाऱ्या 'कार्यवाही' या अभिव्यक्तीतून वगळली गेली की, संहितेच्या कलम 141 च्या आधारे संहितेतील कोणतीही प्रक्रिया घटनेच्या कलम 226 अन्वये होणाऱ्या कार्यवाहीला कशी लागू करता येईल ? या पार्श्वभूमीवर केवळ रिट नियम 32

च्या आधारे संहितेतील तरतुदी रिट कार्यवाहीला कशा लागू होतील? त्याशिवाय संहितेच्या कलम 141 मध्ये इतर कार्यवाहीच्या बाबतीतही खटल्यांसंदर्भात संहितेत दिलेल्या प्रक्रियेचे 'शक्य तितके पालन केले जाईल' असे नमूद केले आहे. रिट रूल्सच्या नियम 32 मध्ये राज्यघटनेच्या कलम 226 आणि 227 अंतर्गत याचिकांना लागू होणाऱ्या संहितेच्या तरतुदी विशेषतः नाहीत. ज्या बाबींसाठी त्या नियमांनी कोणतीही तरतूद केलेली नाही; अशा प्रकरणांमध्ये संहितेतील तरतुदी त्या नियमांशी विसंगत नसतील म्हणून त्या लागू होतील, असे त्यात म्हटले आहे. रोक्याबी विरुद्ध इस्माईल खान [एआयआर 1984 कांट एलसी 234 : (1984) 2 कांट एलसी 114] या प्रकरणात कर्नाटक उच्च न्यायालयाने दिवाणी प्रक्रिया संहितेच्या तरतुदी रिट कार्यवाही आणि रिट अपीलांना लागू करून तयार केलेल्या रिट कार्यवाही नियमांच्या नियम 39 च्या अनुषंगाने असे मानले गेले की संहितेच्या तरतुदी रिट कार्यवाही आणि रिट अपीलांना लागू आहेत.

11. संहितेच्या कलम 141 च्या आधारे रिट कार्यवाहीला संहितेतील तरतुदी लागू करण्याबाबत वर नमूद केलेल्या निकालांमध्ये विविध न्यायालयांची चिंता आपण ओळखू शकलो नाही. राज्यघटनेने कलम 226 व 227 अन्वये उच्च न्यायालयाला कोणताही आदेश, रिट किंवा निर्देश जारी करण्याचा असाधारण अधिकार दिला आहे आणि ज्या प्रदेशांतील अशा उच्च

न्यायालयाच्या अधिकारक्षेत्राचा वापर करीत आहे, त्या प्रदेशातील सर्व न्यायालये व न्यायाधिकरणांवर देखरेखीचे अधिकार दिले आहेत; तेव्हा अशा अधिकाराचा आणि अधिकारक्षेत्राचा वापर करण्याची प्रक्रिया अनुच्छेद 226 आणि 227 मध्येच शोधून काढावी लागते. संहितेत विहित प्रक्रियात्मक तरतुदींद्वारे उच्च न्यायालयाचे अधिकार मर्यादित करून कोणताही उपयुक्त हेतू साध्य होणार नाही. अर्थात, अनेक प्रश्नांवर उच्च न्यायालयाच्या अधिकारक्षेत्राचा वापर करणाऱ्या व्यक्तींना दिलासा देण्यासाठी, अधिकाराचा वापर करताना संहितेअंतर्गत विहित तरतुदी व कार्यपद्धती मार्गदर्शक म्हणून घेता येतील. संहितेतील विविध तरतुदी आणि कार्यपद्धती विवेकाधीन अधिकाराच्या वापरासाठी सर्वमान्य तत्त्वांवर आधारित आहेत आणि त्या वाजवी आणि तर्कसंगत आहेत; हे प्रभावित करण्याची गरज नाही. पण त्याचवेळी न्याय देण्यास उशीर होण्यास आणि अशा उपायांचा पाठपुरावा करणाऱ्या व्यक्तीला उपलब्ध असलेला उपाय मिळण्यास उशीर होण्यास या संहितेत विहित केलेल्या अनेक कार्यपद्धती कारणीभूत आहेत, याबद्दल वाद घालता येणार नाही. उच्च न्यायालयाने संबंधितांना दिलासा देण्यासाठी स्वत:ची कार्यपद्धती अवलंबण्याची मुभा द्यावी. उच्च न्यायालयाने अशी प्रक्रिया अवलंबणे अपेक्षित आहे ;जे केवळ वाजवीच नाही तर जलद देखील मानले जाऊ शकते.

(जोर दिला आहे)

48. पूर्ण अधिकारक्षेत्राचे न्यायालय म्हणून राज्यघटनेच्या कलम 226 अन्वये अधिकारांचा वापर करताना रिट कोर्ट स्वत:च्या कार्यपद्धतीचा अवलंब करण्यास आणि त्यांचे अनुसरण करण्यास स्वतंत्र आहे. सीपीसीमध्ये विहित केलेल्या प्रक्रियेचे पालन करण्यास भाग पाडले जाऊ शकत नाही. त्याच्या कलम 141 मध्ये केलेल्या विशिष्ट तरतुदीसाठी हे आहे.

49. राज्यघटनेच्या कलम 226 अन्वये अधिकारक्षेत्राचा वापर करताना उच्च न्यायालयाला योग्य आदेश देण्याचा अधिकार आहे. सीपीसीच्या आदेश 21 नियम 90 मधील तरतुदींद्वारे अशा अधिकारांवर नियंत्रण ठेवता येत नाही किंवा प्रभावित केले जाऊ शकत नाही. घटनेच्या कलम 226 अन्वये अधिकारक्षेत्राचा वापर करताना आदेश 21 नियम 90 च्या अटींचे अनिवार्यपणे पालन केले पाहिजे; असे म्हटल्यास वावगे ठरणार नाही. राज्यघटनेच्या कलम 226 अन्वये होणारी कार्यवाही त्यावरून उद्भवणाऱ्या खटल्यांच्या किंवा अपिलांच्या कार्यवाहीच्या तुलनेत वेगळ्या पातळीवर उभी राहते.

50. भारतीय राज्यघटनेच्या कलम 226 अन्वये उच्च न्यायालय आपल्या रिट अधिकारक्षेत्राचा वापर करते; तर दिवाणी न्यायालये सीपीसीच्या कलम 9 सह संबंधित राज्य दिवाणी न्यायालये अधिनियमातील तरतुदींनुसार त्यांचे अधिकार क्षेत्र वापरतात. उच्च न्यायालय घटनात्मक कार्य करते, दिवाणी न्यायालय वैधानिक कार्य करते. भारतीय राज्यघटनेच्या अनुच्छेद 226 अन्वये उच्च न्यायालयाला व्यापक अधिकार आहेत आणि

विशिष्ट परिस्थितीत पक्षकारांमध्ये भरीव न्याय करण्यासाठी ते सवलती देखील तयार करू शकतात.

51. जेथे एखादी कृती करण्यासाठी विशिष्ट पद्धत निश्चित केली जाते आणि ती प्रक्रिया अवलंबण्यात कोणताही अडथळा नसतो; तेथे स्वत: वाजवी असे कोणतेही स्पष्ट तत्त्व प्रकट न करणाऱ्या वेगळ्या पद्धतीने कार्य करण्याच्या विचलनास मनमानी म्हणून लेबल केले जाऊ शकते. राज्याच्या कृतीची माहिती तर्काद्वारे दिली गेली पाहिजे आणि असे दिसून येते की कारणाने माहिती नसलेली कृती *मनमानी* आहे . कलम 14 ची मूलभूत गरज ही राज्याच्या कृतीतील निष्पक्षता आहे आणि सार आणि आशयात मनमानी न करणे ही निष्पक्ष खेळाची धडधड आहे. या कृती न्यायालयीन पुनरावलोकनास अनुकूल आहेतच; इतकेच नव्हे तर राज्याने कोणत्याही छुप्या हेतूने नव्हे तर स्पष्ट कारणास्तव वैधपणे वागले पाहिजे. सार्वजनिक प्राधिकरणे 'कायद्याच्या राज्या'द्वारे चालविली जातात. लिलाव विक्री सुरू झाल्यापासून ते पूर्ण होईपर्यंत संपूर्ण निष्पक्षता आणि पारदर्शकता राखणे अशा प्राधिकरणांना कायद्याने बंधनकारक आहे. सार्वजनिक प्राधिकरणे अवाजवी पद्धतीने वागू नयेत यासाठी न्यायालयीन लेखापरीक्षण आणि छाननी महत्त्वाची भूमिका बजावतात.

52. टाटा सेल्युलर विरुद्ध भारत सरकार ***(1994) 6*** एससीसी ***651*** या खटल्यात या न्यायालयाने दिलेली म्हण अशी आहे की, कोणत्याही अनिर्बंध कार्यकारी कामकाजाला लगाम घालण्यासाठी पुनरावलोकनाच्या न्यायालयीन अधिकाराचा वापर केला जातो.

असे निदर्शनास आले की संयमाचे दोन समकालीन अभिव्यक्ती आहेत एक म्हणजे न्यायालयीन हस्तक्षेपाची व्याप्ती आणि दुसरे म्हणजे प्रशासकीय निर्णय त्याच्या गुणवत्तेनुसार रद्द करण्याच्या न्यायालयाच्या क्षमतेची व्याप्ती. हे निर्बंध प्रशासकीय कारवाईवरील न्यायालयीन नियंत्रणाची वैशिष्ट्ये आहेत. न्यायालयीन पुनरावलोकनाचे तत्त्व ज्या निर्णयाच्या समर्थनार्थ न्यायालयीन पुनरावलोकनाचा अर्ज केला जातो त्या निर्णयाच्या गुणवत्तेचा आढावा घेण्याशी संबंधित नाही, तर निर्णय प्रक्रियेशीच संबंधित आहे; असे मत व्यक्त करण्यात आले. मनमानी किंवा पक्षपातीपणा रोखण्यासाठी सरकारी संस्थांकडून कंत्राटी अधिकारांचा वापर करण्यासाठी न्यायालयीन पुनरावलोकनाचे तत्त्व लागू होईल, असे मत व्यक्त करण्यात आले. कायदेशीरतेच्या प्रश्नापुरते स्वत:ला मर्यादित ठेवणे हे न्यायालयाचे कर्तव्य आहे आणि निर्णय घेणाऱ्या प्राधिकरणाने आपल्या अधिकारांचा भंग केला आहे की नाही? ही त्याची चिंता असावी; असे मत व्यक्त करण्यात आले. कायद्याची चूक केली किंवा नैसर्गिक न्यायाच्या नियमांचे उल्लंघन केले किंवा कोणत्याही वाजवी न्यायाधिकरणापर्यंत पोहोचले नसते किंवा आपल्या अधिकारांचा गैरवापर केला असता; अशा निर्णयापर्यंत पोहोचले. प्रशासकीय कारवाईचे न्यायालयीन पुनरावलोकन ज्या आधारावर होऊ शकते, त्याचे वर्गीकरण बेकायदेशीरता, अतार्किकता आणि प्रक्रियात्मक अयोग्यता म्हणून केले जाते. त्याच निर्णयात संदर्भित विविध प्रकरणांतील तत्त्वे वगळताना असे मानले गेले की, आधुनिक प्रवृत्ती प्रशासकीय कारवाईतील न्यायालयीन संयमाकडे बोट दाखवते; की

न्यायालय अपील न्यायालय म्हणून बसत नाही तर केवळ निर्णय घेण्याच्या पद्धतीचा आढावा घेते; प्रशासकीय निर्णय सुधारण्याचे कौशल्य न्यायालयाकडे नाही आणि प्रशासकीय निर्णयाचा फेरविचार करण्यास परवानगी दिली तर आवश्यक कौशल्याशिवाय ते स्वत:चा निर्णय बदलत असेल, जे स्वतःच अचूक असू शकते. निविदेच्या निमंत्रणाच्या अटी न्यायालयीन छाननीसाठी खुल्या असू शकत नाहीत; कारण निविदेचे निमंत्रण कराराच्या कक्षेत आहे; आणि सरकारला कराराचे स्वातंत्र्य असणे आवश्यक आहे. म्हणजे प्रशासकीय क्षेत्रात किंवा अर्ध-प्रशासकीय क्षेत्रात कार्यरत असलेल्या प्रशासकीय संस्थेसाठी सांध्यातील मुक्त-खेळ आवश्यक आहे. तथापि हा निर्णय केवळ वाजवीपणाच्या *वेडनेसबरी* तत्त्वाच्या अनुप्रयोगाने तपासला गेला पाहिजे असे नाही तर पक्षपातीपणाने प्रभावित न झालेल्या किंवा दुर्भावनांनी प्रेरित नसलेल्या मनमानीपासून मुक्त असणे आवश्यक आहे. शिवाय निर्णय रद्द केल्यास प्रशासनावर मोठा प्रशासकीय बोजा पडू शकतो आणि त्यामुळे वाढीव व बजेट न केलेला खर्च होऊ शकतो.

53. *जगदीश मंडल विरुद्ध ओरिसा राज्य आणि इतर* (2007) 14 एससीसी 517 प्रकरणामध्ये या न्यायालयाने खालीलप्रमाणे निरीक्षण नोंदवले:

> *' **22.** प्रशासकीय कारवाईचा न्यायालयीन आढावा हा मनमानी, अतार्किकता, पक्षपातीपणा आणि दुर्भावनांना आळा घालण्यासाठी आहे. निवड किंवा निर्णय 'कायदेशीररित्या' घेतला जातो की नाही ? हे तपासणे*

आणि निवड किंवा निर्णय 'योग्य' आहे की नाही ?हे तपासणे हा त्याचा हेतू आहे. निविदा किंवा कंत्राटे देण्याशी संबंधित प्रकरणांमध्ये न्यायालयीन पुनरावलोकनाच्या अधिकाराचा वापर करताना काही विशेष वैशिष्ट्ये लक्षात घेतली पाहिजेत. करार हा व्यावसायिक व्यवहार असतो. निविदांचे मूल्यमापन करणे आणि कंत्राटे देणे ही मुळात व्यावसायिक कामे आहेत. समता आणि नैसर्गिक न्यायाची तत्त्वे अंतरावर राहतात. कंत्राट देण्यासंदर्भातील निर्णय प्रामाणिक आणि सार्वजनिक हिताचा असेल तर न्यायालयीन पुनरावलोकनाच्या अधिकाराचा वापर करून प्रक्रियात्मक विसंगती किंवा मूल्यमापनातील त्रुटी किंवा निविदाकाराशी पूर्वग्रह निर्माण झाला तरी न्यायालये हस्तक्षेप करणार नाहीत. न्यायालयीन पुनरावलोकनाच्या अधिकाराचा वापर सार्वजनिक हिताच्या किंमतीवर खाजगी हिताचे रक्षण करण्यासाठी किंवा कंत्राटी वादांवर निर्णय घेण्यासाठी केला जाऊ दिला जाणार नाही. तक्रार असलेला निविदाकार किंवा कंत्राटदार नेहमीच दिवाणी न्यायालयात नुकसानभरपाईची मागणी करू शकतो. काल्पनिक तक्रारी, जखमी अभिमान आणि व्यावसायिक वैमनस्य असलेल्या अयशस्वी निविदाकारांनी काही तांत्रिक/प्रक्रियात्मक उल्लंघन किंवा स्वत:शी काही पूर्वग्रह बाळगून डोंगर तयार करण्याचा आणि न्यायालयीन पुनरावलोकनाचा अधिकार वापरून न्यायालयांना हस्तक्षेप करण्यास प्रवृत्त

करण्याच्या प्रयत्नांना विरोध केला पाहिजे. अंतरिम किंवा अंतिम अशा प्रकारच्या हस्तक्षेपामुळे सार्वजनिक कामे वर्षानुवर्षे रखडू शकतात किंवा हजारो-लाखो लोकांना मदत मिळण्यास उशीर होऊ शकतो आणि प्रकल्पाचा खर्च कित्येक पटींनी वाढू शकतो.

(जोर दिला आहे)

54. **पंजाब राज्य आणि इतर विरुद्ध मेहर दिन** (2022) 5 एससीसी 648 या मध्ये न्यायालयाने वरील दोन्ही निर्णयांचा उल्लेख करून खालीलप्रमाणे अहवाल दिला:

*' **20.** निविदा / सार्वजनिक लिलाव या प्रकरणांमध्ये न्यायालयीन पुनरावलोकनाची व्याप्ती या न्यायालयाने अनेक प्रकरणांमध्ये सखोलपणे शोधून काढली आहे. योग्य निर्णय बदलण्याची गरज नाही आणि त्याच वेळी राज्याला त्याच्या कार्यकारी अधिकाराचा वापर करून अक्षांश दिले पाहिजेत. तथापि बेकायदेशीरपणा, अतार्किकता आणि प्रक्रियात्मक गैरव्यवहाराचे आरोप न्यायालयांना अधिकार क्षेत्र स्वीकारण्यासाठी आणि अशा आजारांवर उपाय करण्यासाठी पुरेसे आधार असतील.*

(जोर दिला आहे)

55. आमचे असे मत आहे की ज्या प्रकरणांमध्ये राज्याने आपल्या प्राधिकरणामार्फत केलेल्या लिलाव विक्रीची वैधता आणि औचित्यावर *दुर्भावना, बाह्य कारणांसाठी अवाजवी* अनुकूलता आणि कायद्याच्या अनिवार्य तरतुदींचे घोर उल्लंघन या कारणास्तव

प्रश्नचिन्ह उपस्थित केले जाते; अशा प्रकरणांमध्ये सीपीसीच्या आदेश 21 नियम 90 मध्ये नमूद केलेल्या तत्त्वांची अंमलबजावणी करणे धोकादायक ठरेल. काळ बदलला आहे. सार्वजनिक कार्यकर्त्यांमधील मानवी मूल्ये आणि नैतिकता बऱ्याच प्रमाणात ढासळली आहे. भ्रष्टाचार मोठ्या प्रमाणात सुरू आहे. याचा विचार करून आणि कायद्याचे राज्य टिकवून ठेवण्यासाठी राज्य सरकारने निष्पक्ष आणि पारदर्शक पद्धतीने सार्वजनिक लिलाव केले आहेत आणि सरकारी तिजोरीला फटका बसेल; असे काहीही केले नाही याची खात्री करणे न्यायालयांचे कर्तव्य आहे. एखाद्या सार्वजनिक पदाधिकाऱ्याने केलेली लिलाव, विक्री कायद्यातील बंधनकारक तरतुदींचे आणि अशा सार्वजनिक पदाधिकाऱ्याची कृती मनमानी असल्याचे रिट कोर्टाला वाटत असले तरी त्याविषयी तक्रार करणाऱ्या पीडित पक्षाला सीपीसीच्या आदेश 21 नियम 90 मध्ये नमूद केलेल्या दुहेरी अटी प्रस्थापित करण्यास सांगितले पाहिजे; असे म्हटल्यास वावगे ठरणार नाही. एकदा राज्याची कारवाई अन्यायकारक आणि मनमानी असल्याचे निदर्शनास आले तर रिट कोर्टाच्या दृष्टीने हे प्रकरण संपते. राज्यघटनेच्या अनुच्छेद 14 च्या अनुषंगाने लिलाव विक्री करताना राज्याकडून निष्पक्षता आणि पारदर्शकता ही पहिली आणि महत्त्वाची बाब रिट कोर्टाने पाहिली पाहिजे.

56. लिलाव विक्रीच्या बाबतीत महसूल संहितेतील बंधनकारक तरतुदींचे सरसकट उल्लंघन करणारा हा खटला आहे. महसूल संहितेच्या कलम 194 नुसार, महसूल संहितेच्या कलम 193 नुसार कोणतीही नोटीस चिकटवण्याच्या ताज्या तारखेपासून

कमीतकमी 30 दिवसांची मुदत संपेपर्यंत विक्री केली जाणार नाही. महसूल संहितेच्या कलम 194 अन्वये विहित केलेल्या 30 दिवसांची मुदत संपण्यापूर्वी मालमत्तेचा लिलाव करण्यात आल्याचे रेकॉर्डवरील साहित्यातून स्पष्ट झाले आहे. पुनरावृत्तीच्या किंमतीवर, महसुल संहितेचे कलम 194 खालीलप्रमाणे पुनरुत्पादित केली आहे:-

> *कलम 194 : (1) जिल्हाधिकारी निर्देश देतील अशा व्यक्तींकडून लिलावाद्वारे विक्री केली जाईल.*
>
> *(2) राज्य शासनाने मान्यता दिलेल्या रविवार किंवा इतर सर्वसाधारण सुट्टीच्या दिवशी किंवा स्थावर मालमत्तेच्या बाबतीत किमान तीस दिवसांची मुदत संपुष्टात येईपर्यंत किंवा जंगम मालमत्तेच्या बाबतीत कलम 193 नुसार यापैकी कोणतीही नोटीस चिकटवल्याच्या तारखेपासून सात दिवसांपर्यंत अशी विक्री करता येणार नाही.*

57. तसेच महसूल संहितेच्या कलम 195 नुसार 30 दिवसांपेक्षा अधिक कारणास्तव विक्री पुढे ढकलल्यास नव्याने नोटीस बजावावी लागते आणि थकबाकीदाराने ती माफ करण्यास संमती दिल्याशिवाय नव्याने घोषणा व नोटीस बजावता येणार नाही. या संदर्भात महसूल संहितेच्या कलम 195 अन्वये 23.11.2008 रोजी नव्याने घोषणा करण्यात आली होती. पुनरावृत्तीच्या किंमतीवर, महसूल संहितेचे कलम 195 खालीलप्रमाणे पुनरुत्पादित केले आहे:-

डिजिटल सुप्रीम कोर्टाचा अहवाल

*' **कलम 195. विक्री पुढे ढकलणे.**—वेळोवेळी कोणत्याही पुरेशा कारणास्तव विक्री पुढे ढकलली जाऊ शकते:*

परंतु तीस दिवसांपेक्षा जास्त कालावधीसाठी विक्री पुढे ढकलल्यास थकबाकीदाराने ती माफ करण्यास संमती दिल्याशिवाय नव्याने घोषणा व नोटीस बजावली जाईल.

58. विक्रीची खातरजमा करतानाही विविध गैरप्रकार करण्यात आले. विक्रीप्रक्रियेत आधी विक्री करायची असते; त्यानंतर मिळणारे उत्पन्न मिळणे आवश्यक असते. उत्पन्न मिळाल्यानंतरच जिल्हाधिकाऱ्यांकडून विक्रीची खातरजमा करणे आवश्यक असून त्यानंतर विक्री प्रमाणपत्र व ताबा द्यावा लागतो. सद्य:स्थितीत त्याच दिवशी म्हणजे 03.12.2008 रोजी विक्री चे आयोजन व समारोप करण्यात आला. त्याच दिवशी विक्री प्रमाणपत्र देण्यात आले आणि तेही जिल्हाधिकाऱ्यांच्या मान्यतेशिवाय आणि दुसऱ्याच दिवशी ताबाही देण्यात आला.

59. महसूल संहितेच्या कलम 212 चा बारकाईने अभ्यास केल्यास हे स्पष्ट होते की, विक्रीची खात्री झाल्यानंतर आणि खरेदीदाराला विक्री प्रमाणपत्र दिल्यानंतरच खरेदीदार ताबा घेऊ शकतो. तथापि, सध्याच्या प्रकरणात अपीलकर्त्याला 04.12.2008 रोजी ताब्यात देण्यात आला आणि अतिरिक्त जिल्हाधिकाऱ्यांनी 15.01.2009 रोजी मालमत्ता विक्रीवर शिक्कामोर्तब केले; जे *पूर्णपणे* बेकायदेशीर स्वरूपाचे आहे. पुन्हा पुनरावृत्तीच्या किंमतीवर महसुलाचे कलम 212 संहिता खालीलप्रमाणे पुनरुत्पादित केली आहे:-

*' **कलम 212. विक्रीची खात्री झाल्यावर खरेदीदाराला ताबा द्यावा. खरेदीचा***

***दाखला:-** वरील पध्दतीने कोणत्याही भोगवटा किंवा विभक्त होल्डिंगच्या विक्रीची पुष्टी झाल्यानंतर जिल्हाधिकारी खरेदीदार म्हणून घोषित केलेल्या व्यक्तीला जमिनीचा ताबा देईल आणि थकबाकीदाराच्या बदल्यात त्याचे नाव जमीन रेकॉर्डमध्ये रहिवासी किंवा धारक म्हणून नोंदवेल आणि त्याने ज्या जमिनीला जमीन खरेदी केली आहे; त्याचे प्रमाणपत्राचा संदर्भ देईल .'*

60. तहसीलदारांनी 19.12.2008 रोजीच्या पत्रात नोंदविल्याप्रमाणे आयएफसीआयने 10.12.2008 रोजी विशिष्ट आक्षेप नोंदवला असला तरी अपर जिल्हाधिकाऱ्यांकडून तो आक्षेप दडपण्यात आला.

61. दिनांक 07.01.2009 रोजी अपर जिल्हाधिकारी, मुख्य कार्यालय जव्हार यांनी प्रतिवादी क्रमांक 4 ला महसूल संहितेच्या कलम 208 अन्वये विहित केलेल्या सर्व अटींची पूर्तता केली आहे की नाही? याचा सविस्तर अहवाल सादर करण्याचे निर्देश दिले. पुनरावृत्तीच्या किंमतीवर महसुलाचे कलम 208 संहिता खालीलप्रमाणे पुनरुत्पादित केली आहे:-

***'कलम 208 : विक्रीची पुष्टी करणारा किंवा रद्द करण्याचा आदेश.-** विक्रीच्या तारखेपासून तीस दिवसांची मुदत संपल्यावर किंवा तसे असेल तर, कलम 207 मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे असा कोणताही अर्ज केलेला नसेल किंवा तसा*

अर्ज केला व फेटाळला असेल तर जिल्हाधिकारी विक्रीची पुष्टी करणारा आदेश देईल:

62. परंतु प्रतिवादी क्रमांक 4 ने 12.01.2009 रोजी अपर जिल्हाधिकारी, मुख्य कार्यालय जव्हार यांना उद्देशून लिहिलेल्या पत्रात मुंबई उच्च न्यायालयात प्रलंबित रिट याचिका वगळता अन्य कोणतेही आक्षेप प्राप्त झाले नाहीत आणि त्यामुळे आयएफसीआयने आक्षेप नोंदवूनही महसूल संहितेच्या कलम 208 अन्वये सर्व अटींची पूर्तता करण्यात आली आहे; अशी चुकीची माहिती दिली.

63. वरील बाबींवरून खालील अपरिहार्य निष्कर्ष स्पष्ट होतात:

1. 30 दिवसांची सक्तीची नोटीस संपण्यापूर्वी मालमत्तेची विक्री करण्यात आली. महसूल संहितेच्या कलम 194 मधील तरतुदींचे उल्लंघन करून ही विक्री केल्याचे यावरून स्पष्ट होते. 19.11.2008 रोजी नोटीस बजावण्यात आली आणि 03.12.2008 रोजी लिलाव झाला.

2. अपर जिल्हाधिकाऱ्यांनी विक्रीला दुजोरा देण्यापूर्वीच त्याच दिवशी; म्हणजे लिलावाच्या तारखेलाच विक्री प्रमाणपत्र देण्यात आले. महसूल संहितेच्या कलम 212 मधील तरतुदींचे उल्लंघन करून ही विक्री केल्याचे यावरून स्पष्ट होते.

3. खरेदीदाराला म्हणजे अपीलकर्त्याला विक्रीची पुष्टी होण्यापूर्वीच म्हणजे 15.01.2009 रोजी ***आणि तेही धनादेश प्राप्त होण्यापूर्वी*** मालमत्तेचा ताबा देण्यात आला

होता. महसूल संहितेच्या कलम 212 आणि 208 मधील तरतुदींचे उल्लंघन करून ही विक्री केल्याचे यावरून स्पष्ट होते.

4. तक्रारदाराच्या बाजूने विक्री पूर्ण करण्यात तहसीलदारांनी दाखविलेली अवाजवी घाई स्वतःच बोलून दाखवते. आयएफसीआयकडून आलेल्या हरकतींबाबत तहसीलदारांनी अपर जिल्हाधिकाऱ्यांसमोर महत्त्वाची बाब का दडवली? यावरूनच तहसीलदार व अपीलकर्ते यांच्यात काही तरी संगनमत झाल्याचे दिसून येते.

64. वरील त्रुटी आमच्या मते अनियमितता म्हणता येणार नाहीत. नियम व नियमांनुसार बंधनकारक तरतुदींचे पालन केले जात नाही किंवा त्यात सुधारणा केली जात नाही; हे एकदा स्पष्ट झाले की त्याअनुषंगाने केलेली कोणतीही कारवाई सरसकट बेकायदेशीरपणा म्हणता येईल. बेकायदेशीरपणा आणि अनियमितता यात बारीक फरक आहे. पहिली गोष्ट प्रकरणाच्या मुळाशी जाऊन कृती अमान्य ठरवते त्याचा काहीही परिणाम होत नाही; तर दुसरी कृती *प्रत्यक्षात* अमान्य करत नाही; जोपर्यंत तक्रार करणाऱ्या व्यक्तीला पूर्वग्रह निर्माण होत नाही; जरी सीपीसीच्या आदेश 21 नियम 90 च्या उद्देशाने आम्ही ज्या त्रुटींची नोंद घेतली आहे ती प्रकरणाच्या मुळाशी जाणारी भौतिक अनियमितता म्हणता येईल.

65. सुमारे शतकभरापूर्वी ***आशुतोष विरुद्ध बिहारी लाल*** (1908) 35 कॅल 61 या पुस्तकात 'शून्यता' आणि 'अनियमितता' यातील भेद रेखाटताना मुखर्जी, जे. म्हणाले;

"शून्यता आणि अनियमिततेसमोर कोणतीही कठोर आणि जलद रेषा काढली जाऊ शकत नाही; परंतु इतके स्पष्ट आहे की अनियमितता म्हणजे कायद्याच्या राज्यापासून विचलन आहे जे कार्यवाहीसाठी अधिकाराचा पाया काढून घेत नाही किंवा त्याच्या संपूर्ण कार्यास लागू होत नाही, तर शून्यता ही अशी कार्यवाही आहे जी कोणत्याही आधाराशिवाय घेतली जाते किंवा इतकी सदोष आहे की त्याचा काहीही उपयोग किंवा परिणाम होत नाही किंवा अमान्य आहे आणि प्रमाणित करण्यास अक्षम आहे'.

66. एखादी तरतूद एका श्रेणीत येते की दुसऱ्या श्रेणीत येते हे सोपे नसते आणि अंतिम विश्लेषणात ती एखाद्या विशिष्ट तरतुदीचे स्वरूप, व्याप्ती आणि उद्दिष्ट यावर अवलंबून असते. **होम्स विरुद्ध रसेल** *(1841) 9* डाऊल *487* मध्ये मात्र एक *कार्यक्षम चाचणी मांडण्यात आली* आहे; ज्यात ती अशा प्रकारे घेण्यात आली होती*:*

' अनियमितता आणि शून्यता यात फरक करणे कधीकधी अवघड असते, परंतु अनियमितता काय आणि शून्यता काय? हे ठरविण्याचा सर्वात सुरक्षित नियम म्हणजे पक्ष आक्षेप माफ करू शकतो की नाही ? हे पाहणे; जर तो माफ करू शकत असेल तर तो अनियमितता आहे; जर तो करू शकत नसेल, तर ती शून्यता आहे' [*पाहा धीरेंद्र नाथ विरुद्ध सुधीर चंद्रा*]

(जोर दिला आहे)

67. सीपीसीच्या आदेश 21 नियम 90 मधील तरतुदी लागू करून आपण या निर्णयाच्या परिच्छेद 63 मध्ये नोंदवलेल्या सर्व बेकायदेशीर गोष्टींना माफ केले किंवा त्याकडे दुर्लक्ष केले तर त्याचा परिणाम न्यायाची घोर खिल्ली उडविण्यापलीकडे काहीच होणार नाही. नोकरशाहीला असे वाटते की जबाबदारी हा कर्तव्य कार्यक्षमतेने पार पाडण्यात अडथळा आहे. उत्तरदायित्व ही त्यांच्या भागधारकांना खाजगी चिंतेची जबाबदारी या संकल्पनेपेक्षा जास्त आणि कमी नाही. दैनंदिन प्रशासनाचा तपशील आणि त्यातून होणारी कायदेशीर कृती किंवा परिणामी होणारे परिणाम यात फरक आहे. प्रशासनात कार्यक्षमतेला चालना देण्यासाठी उत्तरदायित्व आणि कृतीची स्वायत्तता यांचा समतोल काळजीपूर्वक राखला पाहिजे. एकावरही जास्त भर दिल्यास सार्वजनिक कार्यक्षमतेवर परिणाम होईल. पण उत्तरदायित्व कमी केल्यास सार्वजनिक मालमत्तेशी किंवा कर्जदाराच्या मालमत्तेशी किंवा कर्जदाराशी व्यवहार करण्याची प्रतिकारशक्ती किंवा अधिकार मिळेल. सार्वजनिक प्राधिकरणाने प्रामाणिकपणे काम केले की नाही? याचा अंदाज संबंधित कारवाई आणि उपस्थित परिस्थितीवरून लावला जाईल. प्राधिकरणाने न्याय्यता, निष्पक्षता, तर्कशुद्धता आणि वाजवी विवेकी मालक म्हणून केलेल्या कृतीचे समर्थन केले पाहिजे. वाजवीपणाची कसोटी अधिक कडक आहे. सार्वजनिक पदाधिकाऱ्यांनी सत्तेवर येण्यापेक्षा कर्तव्यदक्ष राहिले पाहिजे. सर्वसामान्यांना स्पर्श करणारी त्याची कृती आणि निर्णय निष्पक्षता आणि न्यायाच्या कचाट्यावर तपासावे लागतील. जे योग्य आणि न्याय्य नाही ते अवाजवी आहे. आणि जे अवाजवी

आहे ते मनमानी आहे. मनमानी कारवाई अत्यंत घातक आहे. केवळ विवेकाचा वापर करणाऱ्या व्यक्तीला कोणताही वैयक्तिक लाभ प्रस्थापित झाला नाही; म्हणून ते प्रामाणिक आणि चांगल्या हेतूने होत नाही. एखादी कृती ज्या हेतूसाठी करण्याचा अधिकार देण्यात आला होता, त्याच्या विरुद्ध असेल तर ती दुर्भावनापूर्ण आहे. कर्तव्य बजावताना बेईमानी केल्याने आणखी काही न करता कृती बिघडते. अप्रामाणिकपणाच्या हेतूचा पुरावा नसतानाही एखादी कृती वाईट असते, जर प्राधिकरणाने तर्काविरुद्ध काम केल्याचे आढळले. [पहा: *महेश चंद्र विरुद्ध प्रादेशिक व्यवस्थापक, यु.पी. फायनान्शियल कॉर्पोरेशन आणि इतर :* (1993) 2 एससीसी 279]

ii. महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता 1966 च्या कलम 247 अन्वये प्रतिवादी क्रमांक 1 व 6 यांनी दाखल केलेल्या दोन अपिलांवर निर्णय घेण्याचा अधिकार अतिरिक्त आयुक्त, कोकण विभाग, महाराष्ट्र यांना आहे का?

68. प्रतिवादी क्रमांक 1 आणि प्रतिवादी क्रमांक 6 यांनी दाखल केलेल्या दोन अपिलांवर निर्णय घेण्याचा अधिकार अतिरिक्त आयुक्त, कोकण विभाग, महाराष्ट्र राज्य यांना नाही; असा याचिकाकर्त्याच्या वतीने मांडण्यात आलेला युक्तिवाद आता आम्ही हाताळणार आहोत. याच संहितेच्या कलम 210 अन्वये उपाय उपलब्ध असल्याने महसूल संहितेच्या कलम 247 अन्वये अतिरिक्त आयुक्तांकडे दाखल केलेले अपील ग्राह्य धरले जात नाही; असा युक्तिवाद करण्यात आला.

69. विक्री रद्द करण्यासाठी जिल्हाधिकाऱ्यांकडे 30 दिवसांच्या आत अर्ज करावा लागणार आहे. हरकतींचा विचार केल्यानंतरच विक्रीवर शिक्कामोर्तब केले जाणार आहे. महसूल संहितेच्या कलम 210 मध्ये असे म्हटले आहे:

> ***' कलम 210. मालमत्तेत हक्क धारण करणाऱ्या व्यक्तीने केलेली विक्री रद्द करण्याचा अर्ज:-*** *(1) या संहितेनुसार स्थावर मालमत्तेची विक्री झाली असेल तर अशा मालमत्तेची मालकी असलेली किंवा अशा विक्रीपूर्वी मिळविलेल्या मालमत्तेच्या आधारे त्यात हक्क धारण करणारी कोणतीही व्यक्ती विक्रीच्या तारखेपासून तीस दिवसांच्या आत कोणत्याही वेळी जिल्हाधिकाऱ्यांकडे आपल्या होल्डिंग डिपॉझिटवर विक्री बाजूला ठेवण्यासाठी अर्ज करू शकते-*
>
> (1) *खरेदीदाराला पैसे देण्याकरिता खरेदी रकमेच्या पाच टक्के इतकी रक्कम*
>
> (2) *थकबाकीपोटी देयकासाठी विक्रीच्या घोषणेत नमूद केलेली रक्कम ज्याच्या वसुलीसाठी विक्रीचे आदेश देण्यात आले होते; त्या खात्यावर विक्रीच्या तारखेपासून भरलेली रक्कम, आणि*
>
> (3) *विक्रीची किंमत:*
>
> *तर अनुसूचित जमातीतील अशा व्यक्तीला विक्रीच्या तारखेपासून एकशे ऐंशी दिवसांच्या आत असा अर्ज करता येईल.*

(2) अशी अनामत रक्कम तीस दिवसांच्या आत किंवा विक्रीच्या तारखेपासून एकशे ऐंशी दिवसांच्या आत केल्यास जिल्हाधिकारी विक्री रद्द करण्याचा आदेश देईल.

70. श्री. दवे यांनी योग्य युक्तिवाद केल्याप्रमाणे जिल्हाधिकाऱ्यांनी शिक्कामोर्तब करण्यापूर्वीच तहसीलदारांनी विक्रीला अंतिम स्वरूप दिल्याने हा उपाय भ्रामक ठरला. खरं तर विक्री प्रमाणपत्र देण्यात आले आणि ताबा देखील अपीलकर्त्याला देण्यात आला. 30 दिवसांची मुदत संपण्यापूर्वीच तहसीलदारांनी याची खातरजमा केली. महसूल संहितेच्या कलम 210 अन्वये जिल्हाधिकाऱ्यांना विचार करून निर्णय घेण्याचे काहीच शिल्लक नव्हते. हे लक्षात घेणे अधिक समर्पक आहे की ही तरतूद मालमत्तेच्या मालकाच्या बाबतीत लागू असू शकते; परंतु वैध तारण असलेल्या सावकाराला लागू होऊ शकत नाही. विक्रीला आव्हान देण्यापूर्वी सावकाराने ठेवी करण्याची गरज नाही; हा युक्तिवाद कलम 210 च्या भाषेच्या साध्या वाचनावर आधारलेला नाही.

71. महसूल संहितेच्या कलम 210(1) नुसार 1) मालमत्तेच्या मालकाने महसूल संहितेनुसार स्थावर मालमत्तेची विक्री केली असेल तर अर्ज करता येईल; आणि 2) अशा विक्रीपूर्वी मिळविलेल्या मालमत्तेच्या आधारे त्यामध्ये हक्क धारण करणे . प्रतिवादी क्रमांक 6 महसूल संहितेच्या कलम 210(1) अन्वये तरतूद केलेल्या श्रेणीत येत नाही हे सांगणे समर्पक ठरेल किंवा प्रतिवादी क्रमांक 6 ने मालमत्तेचा मालक असल्याचा दावा केला आहे किंवा 'संपादन केलेल्या मालकी हक्का'च्या आधारे मालमत्तेत स्वारस्य आहे.

72. विक्री प्रमाणपत्र दिल्यानंतर विक्रीच्या पुष्टीवर कोणताही परिणाम झाला नाही. त्यामुळे कलम 210 अन्वये केलेला उपाय भ्रामक ठरविण्यात आला असून विक्रीचे प्रमाणपत्र आधीच देण्यात आल्याने प्रत्यक्षात तो उपाय उपलब्ध नव्हता. शिवाय एकदा विक्री प्रमाणपत्र दिल्यानंतर महसूल संहितेच्या कलम 210 ऐवजी कलम 247 अन्वये हा उपाय येतो. पुनरावृत्तीच्या किंमतीवर, महसूल संहितेचे कलम 247 खालीलप्रमाणे पुनरुत्पादित केले आहे:

> ***' कलम 247: अपील आणि अपीलीय अधिकारी.***—*(1) संहितेच्या कोणत्याही स्पष्ट तरतुदी नसल्यास किंवा त्याउलट सध्या अस्तित्वात असलेल्या कोणत्याही कायद्याच्या अनुसूची ई च्या कॉलम 1 मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या महसूल किंवा सर्वेक्षण अधिकाऱ्याने दिलेल्या कोणत्याही निर्णयापासून किंवा आदेशावरून अपील केले जाईल त्या अनुसूचीच्या स्तंभ 1 मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या अधिकाऱ्याच्या निर्णयावरून किंवा आदेशावरून असा निर्णय किंवा आदेश स्वत: अपिलावर देण्यात आला असेल किंवा नाही:*
>
> *परंतु कोणत्याही परिस्थितीत अपीलांची संख्या दोनपेक्षा जास्त असणार नाही.*
>
> *(2) पदोन्नती किंवा पदनाम बदलल्यामुळे कोणत्याही निर्णयाविरुद्ध किंवा आदेशाविरुद्ध अपील ज्या अधिकाऱ्याने निर्णयाविरुद्ध किंवा आदेशाविरुद्ध*

अपील केले आहे; त्याच अधिकाऱ्याकडे या कलमांतर्गत अपील दाखल केले जाईल, तेव्हा अपील या संहितेच्या तरतुदींनुसार ज्या अधिकाऱ्याकडे हस्तांतरित केले जाऊ शकते. त्या अपीलाचा निर्णय घेण्यास सक्षम असलेल्या इतर अधिकाऱ्याकडे असेल.

73. प्रतिवादी क्रमांक 1 व प्रतिवादी क्रमांक 6 यांनी दाखल केलेल्या दोन अपिलांवर निर्णय घेण्याचे अधिकार अतिरिक्त आयुक्तांना नाहीत; असे सध्या तरी गृहीत धरले तरी अतिरिक्त आयुक्तांनी अपिलांना परवानगी देऊन हे प्रकरण पुन्हा संबंधित प्राधिकरणाकडे सोपविण्याच्या सामायिक आदेशाला बाधा येऊ शकली नसती आणि उच्च न्यायालयाने त्यात अडथळा आणला नाही. अतिरिक्त आयुक्तांना अधिकार क्षेत्र नाही आणि त्यांनी दिलेला आदेश अवैध आहे; अशी भूमिका उच्च न्यायालयाने घेतली असती तर त्याचा परिणाम अपर जिल्हाधिकाऱ्यांनी विक्रीला दुजोरा देणारा बेकायदा आदेश पुन्हा सुरू केला असता.

74. कायद्यातील हे सर्वमान्य तत्त्व आहे की रिट जारी करणे किंवा एखादा आदेश रद्द करणे जर दुसऱ्या घातक किंवा चुकीच्या किंवा बेकायदेशीर आदेशाचे पुनरुज्जीवन करत असेल तर अशा परिस्थितीत रिट कोर्टाने या प्रकरणात हस्तक्षेप करू नये आणि भारतीय राज्यघटनेच्या अनुच्छेद 226 अन्वये प्रदान केलेल्या आपल्या विवेकाधीन अधिकाराचा वापर करण्यास नकार द्यावा. चुकीचा किंवा बेकायदेशीर आदेश दिल्यास रिट कोर्टाने तो आदेश रद्द करू नये. *नुसार :* ***गड्डे वेंकटेश्वर राव विरुद्ध आंध्र प्रदेश सरकार***, एआयआर

1966 एससी 828; *महाराजा चिंतामणी सरन नाथ शाहदेव विरुद्ध बिहार राज्य*, (1999) 8 एससीसी 16: एआयआर 1999 एससी 3609: 1999 एआयआर एससीडब्ल्यू 3623; ***एम.सी. मेहता विरुद्ध भारत सरकार***, (1999) 6 एससीसी 237: एआयआर 1999 एससी 2583; *मल्लिकार्जुन मुधगल नागप्पा विरुद्ध कर्नाटक राज्य*, (2000) 7 एससीसी 238: एआयआर 2000 एससी 2976: 2000 एआयआर एससीडब्ल्यू 3289; आणि *चंद्र सिंग विरुद्ध राजस्थान राज्य*, (2003) 6 एससीसी 545: एआयआर 2003 एससी 2889: 2003 एआयआर एससीडब्ल्यू 3518 आणि *राजकुमार सोनी विरुद्ध उत्तर प्रदेश राज्य.*, (2007) 10 एससीसी 635.

जी. निष्कर्ष

75. वरील चर्चा लक्षात घेता; उच्च न्यायालयाच्या निर्णयात हस्तक्षेप करण्याची गरज नाही; असे आमचे मत आहे. मात्र या खटल्यातील पक्षकारांना पुरेसा न्याय देण्यासाठी आवश्यक असलेला अंतिम आदेश तयार करणे; हे या खटल्यातील वस्तुस्थिती आणि परिस्थितीमुळे आपल्यासमोर अवघड काम आहे.

76. उच्च न्यायालयाने कोणतीही चूक केली नाही, कायद्याची चूक केली नाही, अशी भूमिका घेऊन आम्ही दोन्ही अपील फेटाळून लावू शकलो असतो आणि हा खटला बंद करू शकलो असतो. मात्र तसे केल्याने अपीलकर्त्याला प्रचंड अडचणींना सामोरे जावे लागणार आहे. या निकालाच्या आधीच्या भागात नमूद केल्याप्रमाणे अपीलकर्त्याने खटल्याच्या मालमत्तेवर ऑक्सिजन सिलिंडर निर्मिती प्रकल्प उभारला आहे. हा प्रकल्प

उभारण्यासाठी मोठी गुंतवणूक केली असून सुमारे 15 वर्षांपासून हा प्रकल्प चालवत आहे. या प्रकल्पात सुमारे 200 कर्मचारी कार्यरत आहेत. खटल्याच्या मालमत्तेचा ताबा घेतल्यास नव्याने लिलाव प्रक्रियेत एखाद्या व्यक्तीला जमिनीसह संपूर्ण प्रकल्प ताब्यात घेण्यास स्वारस्य नसल्यास कारखाना पाडावा लागेल. अशा परिस्थितीत आम्ही अपीलकर्त्याला विषय जमिनीवर उभारलेले औद्योगिक युनिट वाचविण्यासाठी एक संधी देणे योग्य मानतो. जर अपीलकर्त्याला औद्योगिक युनिट आणि जमीन वाचवायची असेल तर त्याने प्रतिवादी क्रमांक 6-एआरसीआयएल कडे सर्व दायित्वांच्या पूर्ण आणि अंतिम निपटारासाठी 4,00,00,000/- रुपये (फक्त चार कोटी रुपये) रक्कम जमा करणे आवश्यक आहे. त्यानंतर इतर कोणतेही कर्जदार किंवा वित्तीय संस्था पुढे कोणताही दावा करू शकणार नाही; जरी काही असले तरी. अशा परिस्थितीला सामोरे जाण्याची जबाबदारी प्रतिवादी क्रमांक 6-एआरसीआयएलची आहे.

77. उपरोक्त बाबी लक्षात घेता; दोन्ही अपिलांना अंशतः मान्यता देण्यात आली आहे. उच्च न्यायालयाने दिलेल्या निर्णयावर आणि आदेशावर शिक्कामोर्तब करताना आम्ही अपीलकर्त्याला आजपासून सहा महिन्यांच्या कालावधीत प्रतिवादी क्रमांक 6-एआरसीआयएलकडे 4,00,00,000/- रुपये (फक्त चार कोटी रुपये) जमा करण्याचे निर्देश देतो; अन्यथा आम्ही पुढील आदेश देऊ.

78. अपीलकर्त्याने 4,00,00,000/- रुपये (केवळ चार कोटी रुपये) रक्कम एआरसीआयएलकडे जमा केली आहे की नाही; याचा अहवाल देण्यासाठी हे प्रकरण

पुन्हा एकदा या खंडपीठासमोर अधिसूचित करावे. आम्ही स्पष्ट करतो की जर अपीलकर्त्याने रक्कम जमा केली नाही तर आम्ही सक्षम अधिकाऱ्यांना संबंधित जमिनीसह संपूर्ण युनिटचा ताबा घेण्याचे निर्देश देऊ आणि नवीन लिलाव प्रक्रियेद्वारे ती पुन्हा एकदा विक्रीसाठी ठेवू.

79. आम्ही पुढे स्पष्ट करू शकतो की जर अपीलकर्त्याने विहित मुदतीत आवश्यक रक्कम जमा केली तर मुंबई उच्च न्यायालयात प्रलंबित अवमान कार्यवाहीदेखील संपुष्टात येईल.

80. खर्चाबाबत कोणतेही आदेश दिले जाणार नाहीत.

81. प्रलंबित अर्ज असल्यास त्यांचा निपटारा केला जाईल.

खटल्याचा निकाल : अपिलांना अंशत: परवानगी .

†*तयार केलेल्या हेडनोट्स:* निधी जैन

* * * * *

अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही कारणाकरता वापर करता येणार नाही तसेच इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी करता वैध मानला जाईल.

X-X-X-X