माननीय न्यायमूर्ति डी.एस. तेवतिया और न्यायमूर्ति जी.सी. मितल के समक्ष

राम सिंह डिक्री धारक

बनाम

उत्तम चंद निर्णय देनदार

1982 का सिविल संदर्भ संख्या 2

11 फ़रवरी 1985

सिविल प्रक्रिया संहिता (1908 का 5) - आदेश 21, नियम 85 और 86 - निर्णय-देनदार की संपत्ति को एक डिक्री के निष्पादन में बेचने का आदेश दिया गया - डिक्री-धारक को निष्पादन न्यायालय द्वारा लगाई गई कुछ शर्तों के अधीन नीलामी में बोली लगाने की अनुमति दी गई - डिक्री धारक संपत्ति खरीद रहा है - डिक्री धारक पर लगाई गई शर्तों का पालन नहीं किया गया है, लेकिन उच्च न्यायालय तक बिक्री की पुष्टि की गई है - डिक्री धारक के पक्ष में बिक्री - चाहे वह शून्य हो - कार्यकारी न्यायालय - क्या शून्य बिक्री के खिलाफ आपत्तियां भी स्वीकार की जा सकती हैं इसकी पुष्टि के बाद.

माना गया कि यह देखना निष्पादन न्यायालय का काम है कि सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश 21, नियम 84 और 85 के प्रावधानों का अनुपालन किया गया है या नहीं, भले ही निर्णय-देनदार इन्हें ध्यान में नहीं ला सका। न्यायालय का. आदेश 21, नियम 85 के तहत डिक्री धारक पर कुछ शर्तें लगाई गई थीं और यदि उक्त शर्तों का अनुपालन नहीं किया जाता है, तो बिक्री की कार्यवाही अमान्य हो जाएगी और बिक्री शून्य और शून्य हो जाएगी। इस प्रकार यह माना जाना चाहिए कि शून्य बिक्री के संबंध में आपत्तियों पर बिक्री की पुष्टि के बाद भी विचार किया जा सकता है।

(पैरा 8 और 10)

मामले में शामिल कानून के निम्नलिखित प्रश्न पर निर्णय लेने के लिए दिनांक 1 मई, 1982 को उप-न्यायाधीश, प्रथम श्रेणी, कैथल द्वारा सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश XLVI के तहत माननीय पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय को सिविल रेफरेंस दिया गया। :—

(1) क्या माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पुष्टि की गई डिक्री के निष्पादन में बिक्री को सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 47 के तहत ट्रायल कोर्ट द्वारा रद्द किया जा सकता है?

(2) क्या बिक्री की पुष्टि के बाद समय पर खरीद का पैसा जमा न करने संबंधी आपत्ति पर विचार किया जा सकता है?

दिनांक 17 अगस्त, 1982 को माननीय न्यायाधीश श्री डी.एस. तेवतिया द्वारा मामले को एक बड़ी पीठ के पास भेज दिया गया क्योंकि मामला कानून के महत्वपूर्ण प्रश्न से जुड़ा था। माननीय श्री न्यायमूर्ति डी.एस. तेवतिया और माननीय श्री न्यायमूर्ति गोकल चंद मितल की खंडपीठ ने 11 फरवरी, 1985 को मामले का फैसला किया।

याचिकाकर्ता की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता जगजीत सिंह और उनके साथ अधिवक्ता अशोक अग्रवाल मौजूद रहे।

प्रतिवादी के लिए कोई नहीं

प्रलय

माननीय न्यायमूर्ति गोकल चंद मितल:

(1) राम सिंह, डिक्री-धारक एक अदालत में सबसे ऊंची बोली लगाने वाला था

नीलामी बिक्री 20 नवंबर, 1978 को आयोजित की गई थी जो रुपये के लिए धन डिक्री के अनुसरण में आयोजित की गई थी। निर्णय-देनदार उत्तम चंद के खिलाफ डिक्री-धारक द्वारा प्रति वर्ष 6 प्रतिशत की दर से लागत और ब्याज के साथ 11,500 प्राप्त किए गए। निर्णय-देनदार ने नीलामी बिक्री के खिलाफ कुछ आपत्तियां उठाईं, जिन्हें निष्पादन न्यायालय ने स्वीकार कर लिया, लेकिन इस न्यायालय में डिक्री धारक के पुनरीक्षण पर, पुनरीक्षण की अनुमति दी गई और निष्पादन न्यायालय के आदेश को अलग करने के बाद निर्णय द्वारा दायर आपत्ति याचिका- देनदार को बर्खास्त कर दिया गया और नीलामी बिक्री डिक्री-धारक के पक्ष में रुपये की राशि में की गई। 20,000 की पुष्टि हुई

थी. सिविल प्रक्रिया संहिता (इसके बाद 'संहिता' के रूप में संदर्भित) के आदेश 21, नियम 72 के तहत निष्पादन न्यायालय द्वारा पारित निम्नलिखित आदेश के मद्देनजर डिक्री-धारक ने नीलामी बिक्री में भाग लिया था: -

"सुना। डिक्री धारक द्वारा दाखिल शपथ पत्र देखा गया है। यदि कोई अन्य बोली देने के लिए तैयार नहीं है तो नीलामीकर्ता को डिक्री-धारक को नीलामी में बोली लगाने की अनुमति देनी चाहिए। यदि डिक्री-धारक की बोली स्वीकार कर ली जाती है, तो उसे अपनी डिक्रीटल राशि को बिक्री मूल्य के एक/चौथाई हिस्से के विरुद्ध समायोजित करने की अनुमति दी जा सकती है, जिसे उसे हथौड़ा गिरने पर जमा करना होगा।

(2) उपरोक्त आदेश के परिप्रेक्ष्य में डिक्री धारक द्वारा रूपये जमा नहीं किये गये। 5,000, हथौड़े की गिरावट पर 1/4था विक्रय मूल्य। संहिता के आदेश 21, नियम 85 के तहत डिक्री-धारक को बिक्री प्रतिफल का शेष 3/4, यानी रु. का भुगतान करना था। संपत्ति की बिक्री के 15वें दिन कोर्ट बंद होने से पहले 15,000 रु. डिक्री धारक ने उपरोक्त निर्धारित अवधि के भीतर यह राशि जमा नहीं की और न ही निष्पादन न्यायालय द्वारा निर्णय-देनदार की आपत्तियों को स्वीकार किए जाने तक जमा की थी, न ही इस न्यायालय द्वारा पुनरीक्षण की अनुमति दिए जाने और नीलामी बिक्री की पुष्टि होने तक जमा की थी और न ही जमा की थी। 17 मार्च, 1982 तक वही स्थिति रही जब निर्णय देनदार ने नीलामी बिक्री को अमान्य घोषित करने के लिए संहिता के आदेश 21, नियम 84, 85 और 86 के साथ पठित धारा 151 के तहत निष्पादन न्यायालय के समक्ष आपत्तियां दायर कीं। माम लाल-मोहन लाल शाह और अन्य, बनाम सरदार सेव्ड अहमद सेव्ड मोहम्मद और अन्य, (1) में भूमि के सर्वोच्च न्यायालय, और आदेश 21, संहिता के नियम 86 के तहत भूमि को फिर से नीलाम करने के निर्देश के लिए। आज जो तथ्यात्मक स्थिति प्राप्त हुई वह यह है कि डिक्री धारक ने आज तक भी शेष नीलामी मूल्य जमा नहीं किया है। हालाँकि, डिक्री-धारक ने 17 मार्च, 1982 को निष्पादन न्यायालय में जाकर प्रार्थना की कि कुल डिक्री राशि, मुकदमे की लागत और ब्याज को रुपये की बिक्री मूल्य में समायोजित किया जाए। 20,000. उससे दो दिन पहले, यानी 15 मार्च, 1982 को, डिक्री धारक ने निष्पादन न्यायालय के समक्ष एक आवेदन दायर किया और सूचित किया कि वह अदालत द्वारा आदेशित राशि जमा करना चाहता है।

(3) निष्पादन न्यायालय ने पूरे मामले पर विचार किया और इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि डिक्री-धारक द्वारा बिक्री मूल्य का 3/4वां हिस्सा जमा करने में विफलता ने बिक्री की कार्यवाही को पूरी तरह से रद्द कर दिया, जैसे कि कोई बिक्री

ही नहीं हुई थी। मणिलाल-मोहन लाई शाह का मामला। इसने इस तथ्य पर ध्यान दिया कि संहिता के आदेश 21, नियम 72 के तहत, निष्पादन न्यायालय ने बिक्री मूल्य के 1/4वें हिस्से के विरुद्ध मुजरा करने की अनुमति दी थी। इसने आगे निष्कर्ष निकाला कि भले ही तर्क के लिए यह मान लिया जाए कि लागत और ब्याज सहित संपूर्ण डिक्रीटल राशि का समायोजन डिक्री-धारक को करने की अनुमति है, फिर भी उसके द्वारा कुछ शेष राशि जमा करना बाकी था क्योंकि डिक्री रुपये के लिए थी . 11,500, लागत राशि रु. 1,497.35 और ब्याज रुपये निकला। 5,145.35. इस आधार पर भी, यह निष्कर्ष निकला कि बिक्री पूरी तरह से अमान्य थी और संहिता के आदेश 21, नियम 86 के अनिवार्य प्रावधानों के मद्देनजर संपत्ति को फिर से बेचने के अलावा कोई विकल्प नहीं था। उपरोक्त निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए इसने निछत्तर सिंह और अन्य बनाम बाबू खान और अन्य (2), सिरी भान बनाम जीत सिंह और अन्य (3) और नचरुद्दी सफुई बनाम अवोद अली (4) पर भी भरोसा किया। हालाँकि, निष्पादन न्यायालय को इस तथ्य के मद्देनजर नीलामी बिक्री को शून्य घोषित करने और नए सिरे से नीलामी का आदेश देने में कठिनाई हुई कि इस न्यायालय द्वारा नीलामी बिक्री की पुष्टि की गई थी और क्या संपूर्ण खरीद धन जमा न करने के संबंध में आपत्ति थी

समय के भीतर हो सकता है. बिक्री की पुष्टि के बाद मनोरंजन किया गया। तदनुसार, उन्होंने इस पर राय के लिए निम्नलिखित दो प्रश्न प्रस्तावित किए- न्यायालय ने इस मामले को संहिता के आदेश XLVI के तहत संदर्भित किया, - दिनांक 1 मई, 1982 के आदेश के तहत: -

"(1) क्या माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पुष्टि की गई डिक्री के निष्पादन में बिक्री को सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 47 के तहत ट्रायल कोर्ट द्वारा रद्द किया जा सकता है?

(2) क्या बिक्री की पुष्टि के बाद समय के भीतर खरीद धन जमा न करने संबंधी आपत्ति पर विचार किया जा सकता है?

(4) प्रारंभ में, डी.एस. तेवतिया, जे., जिनके समक्ष निर्णय के लिए संदर्भ आया था, की राय थी कि प्रश्न काफी कानूनी महत्व के थे और एक बड़ी पीठ द्वारा निर्णय लिया जाना चाहिए। इस तरह मामला हमारे सामने रखा गया है.

(5) दोनों पक्षों को संदर्भ की सूचना जारी की गई थी। हमारे समक्ष केवल डिक्री धारक का प्रतिनिधित्व किया गया है और सेवा के बावजूद निर्णय-देनदार की ओर से कोई भी उपस्थित नहीं हुआ है। तदनुसार, हम इस संदर्भ को निर्णय-ऋणी के विरुद्ध एकपक्षीय रूप से तय करने के लिए आगे बढ़ते हैं।

(6) डिक्री धारक के विद्वान वकील को सुनने और मामले के अवलोकन के बाद हमारी राय है कि इस मामले के विशिष्ट तथ्यों पर हम निष्पादन न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों से सहमत हैं कि नीलामी बिक्री 20 तारीख को हुई थी। नवंबर, 1978 पूरी तरह से अमान्य था और यह माना जाना चाहिए कि संहिता के आदेश 21, नियम 85 के प्रावधानों का अनुपालन न करने पर मानो मणिलाल-मोहन लाई शाह के मामले के मद्देनजर पुनर्विक्रय हुआ हो (सुप्रा)). उपरोक्त मामले में संहिता के नियम 86 के प्रावधानों को ध्यान में रखा गया था। संहिता के आदेश 21 के नियम 86 में प्रावधान है कि यू डिफॉल्ट की स्थिति में न्यायालय संपत्ति को फिर से बेचने के लिए बाध्य है। इसलिए, हम निचली अदालत से सहमत हैं कि यह एक ऐसा मामला है जहां संपत्ति दोबारा बेची जाने लायक है।

(7) पहले प्रश्न की ओर मुड़ते हुए, हम पाते हैं कि इस बिंदु पर कोई मिसाल नहीं है। हमें निर्णय-देनदार की ओर से दलीलें सुनने का लाभ नहीं मिला क्योंकि उसकी ओर से उपस्थिति नहीं रखी गई है। इसलिए, इस मामले के विशिष्ट तथ्यों पर हम निष्पादन न्यायालय को कानून के अनुरूप संहिता के आदेश 21, नियम 86 के तहत संपत्ति को फिर से बेचने के लिए इस न्यायालय द्वारा पुष्टि की गई बिक्री को रद्द करने की अनुमति देते हैं। हालाँकि, यदि निर्णय-देनदार संपत्ति बेचने से पहले लागत और ब्याज के साथ पूरी डिक्रीटल राशि जमा कर देता है, तो संपत्ति बेची नहीं जा सकती है। इस मामले में उपरोक्त निर्देश उद्देश्य की पूर्ति करेगा और हम कानून के एक अमूर्त प्रश्न के रूप में पहले प्रश्न पर कोई राय व्यक्त नहीं करते हैं। जब तक इस न्यायालय द्वारा किसी अन्य मामले में राय व्यक्त नहीं की जाती है, तब तक यह कहना पर्याप्त होगा कि जब भी निष्पादन न्यायालय के समक्ष ऐसी ही स्थिति उत्पन्न होती है, तो वह मामले को इस न्यायालय की राय के लिए संदर्भित कर सकता है जैसा कि इस मामले में किया गया है।

(8) दूसरे प्रश्न की ओर ध्यान दिलाते हुए, यह निष्पादन न्यायालय को देखना था कि संहिता के आदेश 21, नियम 84 और 85 के प्रावधानों का अनुपालन किया गया है या नहीं, भले ही निर्णय-ऋणी इन्हें अदालत में नहीं ला सका। न्यायालय का नोटिस. निछत्तर सिंह के मामले (सुप्रा) में यह निर्धारित किया गया था कि यदि सीओजे.ई. के आदेश 21, नियम 85 के प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया जाता है, तो बिक्री की कार्यवाही शून्य हो जाती है और न्यायालय

नियम 86 के तहत संपत्ति को पुनर्विक्रय करने के लिए बाध्य है। इस तथ्य के बावजूद कि बिक्री को चुनौती देने की कार्यवाही के लिए किसी भी पक्ष द्वारा कोई आवेदन नहीं किया गया है। कैलाश नाथ महते बनाम पंजाब राज्य और अन्य (5) में, यह माना गया था कि एक बार आदेश 21, संहिता के नियम 85 के प्रावधानों का उल्लंघन होने पर बिक्री गैर-स्थायी और शून्य हो जाती है और इसे चुनौती देने की कोई आवश्यकता नहीं है। न ही इस बात पर कोई सवाल उठाया जा सकता है कि बिक्री पर आपत्ति जताने के लिए दायर की गई आपत्तियां समय-बाधित थीं।

(9) डिक्री धारक, जो नीलामी-खरीदार है, की ओर से, श्री जगजीत सिंह, वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा तर्क दिया गया था कि उपरोक्त दो निर्णय मेरला रमन्ना बनाम नल्लापराजू और अन्य के मद्देनजर सही कानून नहीं बनाएंगे (6). उस मामले के तथ्य बिल्कुल अलग थे. वहां बंधक डिक्री ने बंधक अधिकारों की बिक्री को अधिकृत किया, न कि उन जमीनों को जो बंधक की विषय-वस्तु थीं। भूमि की बिक्री को शून्य माना गया। जब निर्णय-देनदार ने इस आधार पर भूमि पर कब्ज़ा पाने के लिए निष्पादन न्यायालय में आवेदन किया कि भूमि की बिक्री शून्य थी, तो विपरीत पक्ष ने आपत्ति उठाई कि आवेदन 30 दिनों से अधिक समय पहले दायर किया गया था और इसलिए, समय बाधित था। उन तथ्यों पर यह माना गया कि आवेदन बेदखली की तारीख से तीन साल के भीतर था और इसलिए, यह सीमा के भीतर था। बिक्री की पुष्टि करने वाला उच्च न्यायालय का आदेश 17 दिसंबर, 1981 को पारित किया गया था और निर्णय-देनदार ने 17 मार्च, 1982 को निष्पादन न्यायालय के समक्ष आपत्तियां दायर कीं, जिसमें यह ध्यान में लाया गया कि संहिता के आदेश 21, नियम 85 के प्रावधान लागू नहीं हुए थे। डिक्री धारक द्वारा अनुपालन किया गया था, जो नीलामी क्रेता था, और इसलिए, बिक्री अमान्य थी और संपत्ति को फिर से बेचना पड़ा। मेरला रमन्ना के मामले में सुप्रीम कोर्ट के उपरोक्त फैसले के मद्देनजर, शून्य बिक्री के लिए सीमा का प्रारंभिक बिंदु तब होगा जब निर्णय-देनदार को बेची गई संपत्ति से बेदखल कर दिया जाएगा। यदि निर्णय-देनदार के पास 17 दिसंबर, 1981 को संपत्ति का कब्ज़ा था, जब इस न्यायालय द्वारा बिक्री की पुष्टि की गई थी, या 17 मार्च, 1982 को आपत्तियां दर्ज करने तक उसका कब्ज़ा जारी रहा, तो परिसीमन शुरू नहीं हुआ माना जाएगा। उसके खिलाफ। यह मानते हुए कि निर्णय-देनदार पहले से ही कब्जे से बाहर था, तो सीमा का प्रारंभिक बिंदु 17 दिसंबर, 1981 होगा जब बिक्री की पुष्टि की गई थी। निर्णय-ऋणी द्वारा आपत्ति याचिका उपरोक्त तिथि के तीन साल के भीतर दायर की गई थी और इसलिए, मेरला रमन्ना के मामले (सुप्रा) में सर्वोच्च न्यायालय का निर्णय किसी भी तरह से निर्णय-ऋणी के खिलाफ नहीं जाता है।

(10) मामले को दूसरे नजरिये से देखा जा सकता है. मेरला रमन्ना के मामले (सुप्रा) में बिक्री की पुष्टि 26 जून, 1936 को की गई थी और कब्ज़ा 15 दिसंबर, 1936 को लिया गया था। सीमा की गणना कब्ज़ा लेने की तारीख से की गई थी। इसलिए यदि बिक्री शून्य है तो बिक्री की पुष्टि के बाद भी आपत्तियों पर विचार किया जा सकता है। तदनुसार, हम दूसरे प्रश्न का उत्तर सकारात्मक में देते हैं कि शून्य बिक्री के संबंध में, बिक्री की पुष्टि के बाद भी आपत्तियों पर विचार किया जा सकता है।

(11) इस आदेश की प्रति कानून के अनुसार और आदेश में की गई टिप्पणियों के अधीन आगे बढ़ने के लिए निष्पादन न्यायालय को भेजी जाएगी। इन कार्यवाहियों में कोई लागत नहीं होगी.

माननीय न्यायमूर्ति डी.एस.तेवतिया-मैं सहमत हूं।

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है । सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यो के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

आयुष गर्ग

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

(Trainee Judicial Officer)

पलवल, हरियाणा