



प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

रिट अपील सं 895/2024

अनूप कुमार शुक्ला पिता नंद किशोर शुक्ला , निवासी गाँव सीतापारा, तहसील सिमगा, जिला रायपुर ,
68 वर्ष की आयु वर्तमान निवास श्री गौतम वर्मा, जूनी लाइन, बिलासपुर (छत्तीसगढ़)

--अपीलकर्ता

बनाम

- 1 - संयुक्त पंजीयक सहकारी, पंजीयक कार्यालय, सहकारी समितियाँ, छत्तीसगढ़, कृषि विश्वविद्यालय परिसर लोभंडी, रायपुर, छत्तीसगढ़
- 2 - जिला सहकारी कृषि तथा ग्रामीण विकास बैंक लिमिटेड शाखा सिमगा, जिलारायपुर छत्तीसगढ़, अपने शाखा प्रबंधक के द्वारा
- 3 - विक्रय अधिकारी, जिला कृषि तथा ग्रामीण विकास बैंक लिमिटेड शाखा सिमगा, जिला रायपुर, छत्तीसगढ़
- 4 - संपत लाल पिता करणमल जैन बैरन बाजार, रायपुर तहसील तथा जिला रायपुर छत्तीसगढ़
- 5 - कमलकांत पिता स्वर्गीय सुरेंद्र नाथ सिरमौर, निवासी आर. डी. ए. भवन, शारदा चौक, रायपुर, रायपुर, छत्तीसगढ़

--उत्तरवादीगण

(वाद कारण प्रकरण सूचना प्रणाली से लिया गया)

अपीलार्थी हेतु: ---श्री बी. पी. शर्मा तथा श्री एम. एल. सकट, अधिवक्तागण

उत्तरवादी/राज्य हेतु : ---श्री संघर्ष पांडे, शासकिय अधिवक्ता

बैंक/उत्तरवादी हेतु :---श्री मानस बाजपेयी, अधिवक्ता

उत्तरवादी-4 तथा 5 हेतु :---श्री मनोज परांजपे तथा श्री प्रांजल. अधिवक्तागण



माननीय श्री रमेश सिन्हा, मुख्य न्यायाधीश

तथा

माननीय श्री रवींद्र कुमार अग्रवाल, न्यायाधीश

पीठ पर निर्णय

रवींद्र कुमार अग्रवाल, न्यायाधीश के अनुसार

23.01.2025

1. वर्तमान रिट अपील अपीलार्थी, जो रिट याचिका में याचिकाकर्ता था, द्वारा रिट याचिका क्रमांक 1326/2006 में विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित दिनांक 25.10.2024 के आक्षेपित आदेश के विरुद्ध दायर की गई है, जिसके द्वारा याचिकाकर्ता द्वारा दायर रिट याचिका खारिज कर दी गई है।

2. रिट याचिका में पक्षों की दलीलों से मामले के संक्षिप्त तथ्य यह सामने आते हैं कि अपीलार्थी/याचिकाकर्ता के पास 9.4 हेक्टेयर (23 एकड़) कृषि भूमि थी, जो हथबंध रेलवे स्टेशन के पास, ग्राम सीतापार, तहसील सिमगा, जिला रायपुर सी.जी. में विभिन्न खसरा सं के साथ स्थित थी। कृषि क्षेत्रों और गतिविधियों को बेहतर बनाने के लिए, याचिकाकर्ता ने वर्ष 2000 में जिला सहकारी कृषि एवं ग्रामीण विकास बैंक, मर्यादित, शाखा सिमगा (संक्षेप में, 'सहकारी बैंक, सिमगा') से 3.25 लाख रुपये का ऋण प्राप्त करने के बाद एक ट्रैक्टर खरीदा। कुछ अपरिहार्य परिस्थितियों के कारण, याचिकाकर्ता को गंभीर नुकसान उठाना पड़ा, जिसके परिणामस्वरूप ऋण राशि और उसकी किस्त की अदायगी में अपरिहार्य चूक हुई।

3. याचिकाकर्ता के पक्ष में ऋण स्वीकृत होने के समय तक, उसने बैंक के पास अपनी 9.4 हेक्टेयर कृषि भूमि बंधक रख दी थी। याचिकाकर्ता की भूमि का बाजार मूल्य उसके वर्तमान दर्ज मूल्य से अधिक था तथा यह सिंचित भूमि थी, क्योंकि याचिकाकर्ता ने वहां एक ट्यूबवेल भी स्थापित किया था।

4. दिनांक 25.07.2005 को याचिकाकर्ता को उत्तरवादी /बैंक से एक नोटिस प्राप्त हुआ, जो कथित रूप से 27.06.2005 को जारी किया गया था, तथा उसे इस तथ्य के बारे में ज्ञात होता है कि दिनांक 27.06.2005 को याचिकाकर्ता की भूमि बैंक द्वारा नीलाम कर दी गई थी तथा उत्तरवादी 4 एवं 5 ने नीलामी में याचिकाकर्ता की भूमि को कुल 8,31,000/- रुपए में खरीद लिया है। नीलामी क्रेता को निर्देश दिया गया कि वह कुल विक्रय मूल्य का 15% जो 1,24,650/- बनता है, नीलामी की तिथि पर ही जमा कर दे तथा शेष 85% जो 7,06,350/- बनता है, दिनांक 11.07.2005 तक जमा कर दे, ताकि विक्रय पुष्टि की कार्यवाही शुरू की जा सके। याचिकाकर्ता का यह भी तर्क है कि उन्होंने तुरंत जवाब दिया और समझौते के लिए अपनी इच्छा व्यक्त की और कहा कि पूरी नीलामी विक्रय कार्यवाही आरएचटी



तरीके से हुई थी, कोई समाचार पत्र प्रकाशन नहीं किया गया था और संपत्ति की नीलामी विक्रय के लिए कोई उचित प्रक्रिया नहीं बनाई गई थी और अचानक याचिकाकर्ता की जमीन को नीलाम कर दिया गया। याचिकाकर्ता के संज्ञान में यह भी आया है कि केवल दो बोलीदाता अर्थात् उत्तरवादी 4 और 5 मौजूद थे, जिनकी बोली की पुष्टि की गई थी और कोई प्रतिस्पर्धा नहीं थी। इन सभी क्रियाओं से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि याचिकाकर्ता से ऋण वसूलने की आड़ में, उसकी 9.4 हेक्टेयर कृषि भूमि सहित मूल्यवान संपत्ति को 8.31 लाख रुपये की मामूली राशि में नीलाम कर दिया गया। उन्हें यह भी ज्ञात होता है कि 8.31 लाख रुपये की नीलामी राशि लगभग उतनी ही है जितनी कि याचिकाकर्ता पर उसकी ऋण राशि यानी 3.25 लाख रुपये की मूल राशि और उसका ब्याज बकाया है।

5. याचिकाकर्ता को पुनः दिनांक 16.08.2005 को नोटिस प्राप्त हुआ कि यदि वह दिनांक 16.09.2005 तक उससे वसूली योग्य राशि जमा नहीं करता है तो नीलामी विक्रय की पुष्टि कर दी जाएगी। इसके पश्चात याचिकाकर्ता ने दिनांक 17.08.2005 को उप पंजीयक, सहकारी समिति, रायपुर के समक्ष विस्तृत आपत्ति प्रस्तुत की, किन्तु याचिकाकर्ता की आपत्ति पर विचार नहीं किया गया। याचिकाकर्ता को विषयगत भूमि का कब्जा सौंपने के लिए दिनांक 25.08.2005 को एक अन्य पत्र जारी किया गया। 15.09.2005 को याचिकाकर्ता ने पुनः संयुक्त पंजीयक, सहकारी समिति के समक्ष नीलामी को निरस्त करने के लिए अपनी आपत्ति प्रस्तुत की, तथापि संयुक्त पंजीयक ने अपने आदेश दिनांक 18.11.2005 के तहत छत्तीसगढ़ सहकारी कृषि एवं ग्रामीण विकास बैंक अधिनियम, 1999 (संक्षेप में '1999 का अधिनियम') की धारा 28(3) के तहत अपनी शक्ति का प्रयोग करते हुए नीलामी की पुष्टि की। दिनांक 18.11.2005 को आदेश पारित करने से पूर्व, न तो याचिकाकर्ता और न ही उसके वकील को दिनांक 17.08.2005 को उसकी आपत्ति पर सुनवाई के लिए बुलाया गया।

6. दिनांक 18.11.2005 के आदेश से व्यथित होकर, याचिकाकर्ता ने संयुक्त रजिस्ट्रार, सहकारी समिति, रायपुर के समक्ष अपील क्रमांक 426/आर/2005 के तहत अपील प्रस्तुत की। याचिकाकर्ता द्वारा प्रस्तुत अपील में दिनांक 28.12.2005 को अंतरिम आदेश पारित किया गया, तथा बैंक के साथ-साथ नीलामी क्रेताओं द्वारा प्रारंभिक आपत्ति उठाई गई। बैंक के साथ-साथ नीलामी क्रेताओं ने प्राधिकरण, नीलामी के संचालन के तरीके का खुलासा नहीं किया है।

7. अतिरिक्त पंजीयक, सहकारी समिति, रायपुर ने अपने आदेश 28.02.2006 के तहत याचिकाकर्ता की अपील को यह कहते हुए खारिज कर दिया कि नीलामी का आदेश अधिनियम 1999 की धारा 28 (4) के तहत दिए गए प्रतिबंध के तहत न तो अपील योग्य है और न ही पुनरीक्षण योग्य है, और इसलिए, याचिकाकर्ता ने रिट याचिका दायर की है।

8. प्रारंभ में, याचिकाकर्ता ने विक्रय की पुष्टि के आदेश दिनांक 18.11.2005 और बिक्री प्रमाण पत्र 25.11.2005 को चुनौती दी थी, लेकिन बाद में आदेश दिनांक 26.11.2015 के तहत उन्होंने वह



प्रार्थना भी जोड़ दी, जिसके द्वारा उन्होंने नीलामी कार्यवाही को भी चुनौती दी थी, और रिट याचिका के राहत खंड के पैरा 7.2 को इसके संशोधन द्वारा प्रतिस्थापित किया गया था। याचिकाकर्ता ने अपनी रिट याचिका में निम्नलिखित अनुतोष का दावा किया है, जिन्हें नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है।

रिट याचिका में मांगे गये अनुतोष :

7.1 यह प्रार्थना की जाती है कि यह माननीय न्यायालय याचिकाकर्ता के मामले से संबंधित संपूर्ण अभिलेख उत्तरवादीगण के कब्जे से मंगवाने की कृपा करे। 7.2 यह माननीय न्यायालय कृपया याचिकाकर्ता की 9.4 हेक्टेयर भूमि वाली सम्पत्ति, जो कि ग्राम सीतापुर, तहसील सिमगा, जिला रायपुर में स्थित है, की बिक्री के मामले में संपूर्ण नीलामी कार्यवाही को निरस्त करने तथा अलग रखने के लिए एक रिट जारी करने की कृपा करे, जिसके पुष्टिकरण आदेश दिनांक 18.11.2005 को हस्ताक्षरित दिनांक 23.11.2005 (अनुलग्नक पी1) तथा विक्रय प्रमाण पत्र दिनांक 25.11.2005 (अनुलग्नक पी1-ए) को अवैध तथा कानून की दृष्टि से अमान्य घोषित किया गया है।

7.3 यह माननीय न्यायालय उत्तरवादी को ऊपर वर्णित संपत्ति के संबंध में याचिकाकर्ता के कब्जे में हस्तक्षेप करने से रोकने के लिए उचित रिट जारी करने की कृपा करे तथा ऋण की वसूली के मामले में याचिकाकर्ता के कब्जे में हस्तक्षेप करने से उत्तरवादी को रोकने के लिए उचित रिट जारी करे।

7.4 अन्य कोई अनुतोष, जो यह माननीय न्यायालय मामले के तथ्यों और परिस्थितियों के अनुसार उचित समझे, याचिका की लागत सहित, याचिकाकर्ता को प्रदान की जाए।”

9. उत्तरवादी को नोटिस की तामील के बाद, उत्तरवादी-2 से 5 ने अपना जवाब दाखिल किया और प्रस्तुत किया कि याचिकाकर्ता ने सहकारी बैंक, सिमगा से 3.25 लाख रुपये का ऋण लिया और 02.12.2000 को अपनी संपत्ति बंधक रखी, और फिर 04.12.2000 को उसके पक्ष में ऋण स्वीकृत किया गया। याचिकाकर्ता ऋण राशि से एक भी पाई नहीं चुका सका तथा वह चूककर्ता बना रहा। अतः, याचिकाकर्ता से ऋण राशि वसूलने की प्रक्रिया अपनाने के बाद, नीलामी की कार्यवाही शुरू की गई। नीलामी की पूरी कार्यवाही के दौरान याचिकाकर्ता ने जानबूझकर मौन रहा। याचिकाकर्ता की भूमि बंजर भूमि है और यह कृषि गतिविधियों के लिए उपयोगी नहीं थी, और इसलिए, इसका बाजार मूल्य भी कम था। याचिकाकर्ता का मामला 24.09.2004 को जिला स्तर पर क्षेत्रीय निदेशकों की बैठक में रखा गया था। इसके बाद, इसे शीर्ष बैंक यानी छत्तीसगढ़ राज्य कृषि और ग्रामीण विकास बैंक, रायपुर को भेजा गया था। दिनांक 18.06.2005 को नीलामी कार्यवाही के लिए नोटिस प्रकाशित किया गया, जो दिनांक 27.06.2005 को होनी थी, तथा इसे विभिन्न स्थानों पर प्रसारित किया गया। निश्चित तिथि व समय पर नीलामी कार्यवाही की गई, बोली में कुल छः बोलीदाता उपस्थित थे। उत्तरवादी-4 व 5 की बोलियां स्वीकार कर ली गईं तथा संपत्ति की नीलामी कुल 8,31,000/- रुपये में की गई। कुल विक्रय मूल्य में से उत्तरवादी-4 व 5 द्वारा 15% राशि उसी समय जमा कर दी गई, जो 1,24,650/- रुपये



बनती है तथा उसी दिन अर्थात् 27.06.2005 को प्रतिवादी 4 व 5 को एक अन्य नोटिस भी जारी किया गया कि वे 15 दिन के भीतर शेष 85% राशि जमा करें, जो 7,06,350/- रुपये बनती है, अन्यथा विक्रय की पुष्टि नहीं की जाएगी। नोटिस की प्रति याचिकाकर्ता को सिमगा गांव में भी भेजी गई थी, तथा तत्पश्चात उसके भोपाल पते पर भी भेजी गई थी, लेकिन उसने नोटिस लेने से इनकार कर दिया।

10. 25.7.2005 को याचिकाकर्ता की पत्नी ने दस्तावेजों की आपूर्ति के लिए आवेदन दिया, तथा चूंकि याचिकाकर्ता द्वारा राशि जमा नहीं की गई थी, इसलिए प्राधिकारी ने विक्रय की पुष्टि की। 25.11.2005 को उत्तरवादी 4 व 5, नीलामी क्रेताओं के पक्ष में विक्रय विलेख पंजीकृत किया गया तथा राजस्व अभिलेखों में नामांतरण करने का भी निर्देश दिया गया। संयुक्त रजिस्ट्रार ने भी अपने पत्र दिनांक 16.08.2005 के माध्यम से याचिकाकर्ता को 16.09.2005 तक का समय दिया, लेकिन याचिकाकर्ता राशि जमा करने में विफल रहा, तथा उसके बाद विक्रय की पुष्टि की गई।

11. पक्षों को सुनने के बाद विद्वान एकल न्यायाधीश इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि जब विक्रय पहले ही हो चुकी है और उसकी पुष्टि हो चुकी है, तो क्रेता का हक निरस्त नहीं किया जा सकता है और उसके बाद नीलामी क्रेता के पक्ष में कुछ अधिकार अर्जित हो गए हैं और धोखाधड़ी जैसी असाधारण परिस्थितियों को छोड़कर इन अधिकारों को समाप्त नहीं किया जा सकता है। इसके अलावा, यह अभिनिर्धारित करते हुए कि याचिकाकर्ता को राशि वापस करने का अवसर दिया गया था लेकिन वह इसे चुकाने में विफल रहा और अंततः नीलामी विक्रय की कार्यवाही शुरू की गई, विद्वान एकल न्यायाधीश ने यह भी अभिनिर्धारित किया कि सीजी भूमि राजस्व संहिता 1959 की धारा 165 के तहत प्रावधान भी वर्तमान मामले पर लागू नहीं होते हैं और इस प्रकार याचिकाकर्ता द्वारा दायर रिट याचिका को उसके आदेश दिनांक 25.10.2024 के तहत खारिज कर दिया गया, इसलिए अपीलकर्ता/याचिकाकर्ता द्वारा यह अपील प्रस्तुत किया गया है।

12. अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि अपीलकर्ता एक कृषक है तथा कृषि आय पर निर्भर है। उसने कृषि कार्य करने की अपनी क्षमता बढ़ाने तथा अपनी कृषि गतिविधियों में सुधार लाने के लिए ऋण की सुविधा का लाभ उठाया। कुछ अपरिहार्य परिस्थितियों तथा कारणों से वह ऋण की राशि का भुगतान नहीं कर सका। चूंकि वह अपनी कृषि संबंधी गतिविधियां नहीं कर सकता था, इसलिए वह अपने परिवार के साथ भोपाल चला गया। उन्होंने आगे कहा कि 1999 के अधिनियम और सीजी भूमि राजस्व संहिता 1959 तथा 1959 की संहिता की धारा 165 के मद्देनजर, 1959 की संहिता की धारा 165 के तहत कोई प्रभार सृजन नहीं किया गया है, तथा विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा मामले के इस पहलू पर कोई विचार नहीं किया गया है। विद्वान एकल न्यायाधीश ने याचिकाकर्ता द्वारा बैंक में बकाया ऋण राशि का 50% जमा करने की अनदेखी करके गलती की है, तथा इस संबंध में कोई आदेश पारित नहीं किया गया है। विद्वान एकल न्यायाधीश ने यह भी विचार किया कि जब याचिकाकर्ता नीलामी क्रेता द्वारा जमा की गई राशि पर ब्याज का भुगतान करने के लिए तैयार था, तो याचिकाकर्ता भी राशि का भुगतान करने के



लिए इच्छुक है। नीलामी कार्यवाही से पहले/उसके दौरान याचिकाकर्ता को कोई नोटिस नहीं दिया गया, जो कि प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों का उल्लंघन है। उन्होंने यह भी प्रस्तुत किया कि ट्रैक्टर खरीदने के लिए 3.25 लाख रुपये का ऋण लिया गया था जिसे 9 वर्षों में चुकाया जाना था। यह एक कृषि ऋण था और अधिकारियों ने प्रतिवादी 4 और 5 द्वारा की गई संयुक्त बोली का विकल्प चुना है। इससे नीलामी प्रक्रिया पर संदेह पैदा होता है। प्रारंभ में खसरा नंबर 187/1 और 183 की 5.56 एकड़ जमीन को नीलामी में रखा गया था, लेकिन बाद में 8,31,000 रुपये की वसूली के लिए पूरी ऋण राशि को शामिल कर लिया गया था। 9.4 हेक्टेयर की पूरी जमीन नीलामी में मामूली रकम में बेच दी गई, वह भी दो संयुक्त खरीदारों के पक्ष में। जब बिक्री की पुष्टि के लिए याचिकाकर्ता को अधिनियम 1999 की धारा 28 के तहत नोटिस दिया गया था, तो याचिकाकर्ता ने एक या दो महीने का समय मांगा था, लेकिन उसे कोई समय नहीं दिया गया, और अंततः विक्रय की पुष्टि हुई, याचिकाकर्ता के खिलाफ देय राशि का 50% उसके द्वारा रिट याचिका में विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा 20.03.2006 और 31.07.2006 को पारित अंतरिम आदेश द्वारा जमा किया गया था, जिसे उसने जमा कर दिया है और अभी भी राशि उत्तरवादी-बैंक के पास पड़ी है। उन्होंने यह भी प्रस्तुत किया कि अधिनियम 1999 की धारा 41(2) के अनुसार, सीजी भूमि राजस्व संहिता 1959 के प्रावधान अधिनियम और संहिता 1959 के तहत सुरक्षित संपत्ति पर लागू होंगे, और संहिता 1959 की धारा 165/3 के तहत प्रतिबंध है कि यदि उपभोक्ता बंधक के अलावा अन्य बंधक बिना कब्जे के बनाया गया है, तो बंधक के तहत अर्जित ब्याज की कुल राशि मूल राशि से अधिक नहीं होगी। यहां संहिता 1959 की धारा 165/3 के प्रावधानों का घोर उल्लंघन करते हुए यह दशाया गया है कि मूल राशि 3.25 लाख रुपये है, जबकि देय राशि 8,00,000 रुपये से अधिक थी। उन्होंने यह भी प्रस्तुत किया है कि छत्तीसगढ़ सहकारी कृषि और ग्रामीण बैंक नियम, 2008 के रूप में बनाए गए नियमों का भी पालन नहीं किया गया है। यहां संपत्ति स्थित है, वहां ढोल बजाकर या लाउड स्पीकर बजाकर विक्रय की सूचना भी दी जानी चाहिए, जो अधिकारियों द्वारा नहीं किया गया है। अतः, आक्षेपित नीलामी विक्रय तथा इसकी पुष्टि, जिसमें संपूर्ण नीलामी कार्यवाही शामिल है, अवैध और अनियमित है जिसे अपास्त करने की आवश्यकता है।

13. इसके विपरीत, उत्तरवादी -4 और 5 की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित आदेश का समर्थन किया, तथा प्रस्तुत किया कि 04.12.2000 को 3.25 लाख रुपए का ऋण लेने के पश्चात अपीलकर्ता द्वारा एक भी किश्त का भुगतान नहीं किया गया था। 06.11.2003 को डाक द्वारा प्रमाण पत्र के माध्यम से राशि वापस करने की मांग की गई, जिसके पश्चात 07.10.2004 को नोटिस भेजा गया था। जब याचिकाकर्ता राशि वापस करने में विफल रहा, तो जब्ती विक्रय की प्रक्रिया शुरू की गई। नीलामी की कार्यवाही वैधानिक नियमों के तहत की गई, संपत्ति की विक्रय के बारे में नोटिस प्रकाशित किया गया, तथा यह निर्धारित तिथि और समय पर आयोजित की गई। नीलामी विक्रय के पश्चात् भी, अपीलकर्ता को राशि वापस करने का अवसर दिया गया, लेकिन वह राशि जमा करने के लिए नहीं आया, इसके बाद विक्रय कार्यवाही पूरी हो गई। नीलामी की तिथि



24.06.2005 से 27.06.2005 के बीच थी और याचिकाकर्ता को उक्त नोटिस भी दिया गया था। उन्होंने यह भी कहा कि नीलामी खरीद के लिए संयुक्त आवेदन दाखिल करने पर कोई रोक नहीं है, जो इस मामले में प्रतिवादी-4 और 5 द्वारा दाखिल किया गया है। उन्होंने यह भी कहा कि अधिनियम 1999 की धारा 25 के अनुपालन में, याचिकाकर्ता को क्रेताओं के कमीशन के साथ पूरी राशि का भुगतान करने का अवसर दिया गया था। इसके बावजूद उन्होंने राशि का भुगतान नहीं किया और फिर विक्रय की पुष्टि हुई। हालांकि याचिकाकर्ता ने 26.07.2005 को समय मांगा था, लेकिन उनके द्वारा कोई राशि जमा नहीं की गई। उन्होंने आगे कहा कि एक बार नीलामी विक्रय पूरी हो जाने और विक्रय की पुष्टि हो जाने के बाद, उत्तरवादी- 4 और 5 के पक्ष में अधिकार अर्जित हो गया था, जिसे उनसे नहीं छीना जा सकता है और खरीदारों का स्वत्व 1999 के अधिनियम की धारा 34 के तहत अभियोग योग्य नहीं है। उन्होंने यह भी कहा कि 3.25 लाख रुपये के ऋण की मूल राशि जो 04.12.2000 को दी गई थी और 9.4 हेक्टेयर भूमि बंधक थी, विवादित नहीं है। चूंकि ऋण राशि का भुगतान नहीं किया गया था, इसलिए मांग नोटिस जारी किया गया था और उसके बाद नीलामी की कार्यवाही की गई थी जो पूरी तरह से न्यायोचित थी और विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित आदेश में कोई हस्तक्षेप आवश्यक नहीं है

14. उत्तरवादी बैंक की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने यह भी प्रस्तुत किया कि चूंकि याचिकाकर्ता ने ऋण राशि का भुगतान नहीं किया है, इसलिए उन्होंने 1999 के अधिनियम और 1959 की संहिता के तहत प्रदत्त शक्ति के तहत ऋण की राशि वसूलने के लिए नीलामी की कार्यवाही शुरू की और जब याचिकाकर्ता ने राशि का भुगतान नहीं किया तो उसे नोटिस दिए जाने के बावजूद प्रतिवादी-4 और 5 के पक्ष में नीलामी बिक्री की पुष्टि की गई। याचिकाकर्ता से वसूली योग्य कुल राशि का 50%, विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा दिनांक 20.03.2006 और 31.07.2006 को पारित आदेश के अनुसार उसके द्वारा जमा किया गया था, वही राशि अभी भी प्रतिवादी-बैंक के पास पड़ी है।

15. हमने पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना है, और रिट याचिका के साथ-साथ रिट अपील के साथ संलग्न सामग्री का अवलोकन किया है।

16. यह विवाद में नहीं है कि अपीलकर्ता/याचिकाकर्ता ने प्रतिवादी-2/बैंक से 3.25 लाख रुपये के ऋण की सुविधा का लाभ उठाया था और विषयगत भूमि बैंक के पास बंधक थी। यह ट्रैक्टर की खरीद के लिए एक कृषि ऋण था। ऋण राशि की किस्तें चुकाई न जा सकीं, इसलिए प्रत्यर्थी-2/बैंक ने ग्राम सीतापुर, तहसील सिमगा, जिला रायपुर में स्थित 9.4 हेक्टेयर बंधक भूमि को नीलाम कर ऋण राशि की वसूली की कार्यवाही प्रारंभ की। प्रत्यर्थी-बैंक के संचालक मंडल ने दिनांक 24.09.2004 को निर्णय लिया था, जिसकी सूचना अपीलार्थी को दिनांक 07.10.2004 को नोटिस के माध्यम से दी गई तथा ऋण की शेष राशि जमा करने को कहा गया तथा उक्त नोटिस भी प्रकाशित किया गया तथा नीलामी में रखी जाने वाली संपत्तियों की अनुसूची के साथ नीलामी नोटिस भी प्रकाशित किया गया तथा उक्त नोटिस दिनांक 18.06.2005 को प्रकाशित किया गया। ग्राम के सरपंच द्वारा



प्रत्यर्थी के पिता को नोटिस तामील कराया गया तथा उक्त नोटिस में एक नोट भी लगाया गया तथा प्ररूप क्रमांक 8 प्रत्यर्थी के घर के अंदर भी चिपकाया गया था। दस्तावेज आर-7 के अवलोकन से पता चलता है कि नीलामी कार्यवाही में बोलीदाताओं से 07 आवेदन प्राप्त हुए थे, लेकिन सर्वेक्षण क्रमांक 187/1 और 33 कुल क्षेत्रफल 2.25 हेक्टेयर भूमि के लिए किसी की बोली नहीं लगाई गई थी। इसके बाद सर्वे क्रमांक 186/2, 48/1, तथा 96/3 को वर्तमान सर्वे क्रमांक में जोड़कर कुल 4.583 हेक्टेयर भूमि को नीलामी के लिए रखा। उस समय भी कोई भी व्यक्ति भूमि की बोली लगाने के लिए तैयार नहीं हुआ। कुल 9.4 हेक्टेयर भूमि को नीलामी में रखने के बाद ही बोलीदाताओं ने बोली लगाना शुरू किया। दिनांक 27.06.2005 को उत्तरवादी-4 एवं 5 को नीलामी राशि का 15% तत्काल तथा शेष 85% 15 दिन के भीतर जमा कराने के लिए डिमांड नोटिस जारी किया गया। उत्तरवादी-4 एवं 5 नीलामी प्रक्रिया में सफल बोलीदाता रहे तथा कुल 9.4 हेक्टेयर भूमि 8,31,000/- रुपए में नीलाम कर दी गई।

17. नीलामी की सूचना तथा अन्य कार्यवाही अपीलकर्ता को उसके द्वारा दिए गए पते, जो सीतापुर, तहसील-सिमगा था, पर भेजी गई, जबकि अपीलकर्ता भोपाल में निवास करने लगा था, अपीलकर्ता को नीलामी कार्यवाही के बारे में पहली बार दिनांक 25.07.2005 को पता चला, तथा तुरन्त दूसरे दिन अर्थात् 26.07.2005 को अपीलकर्ता ने विक्रय अधिकारी को पत्र लिखकर सूचित किया कि उसे दिनांक 27.06.2005 की नीलामी की सूचना दिनांक 25.07.2005 को ही प्राप्त हुई, तथा ऋण राशि का निपटान करने के लिए कम से कम एक/दो माह का समय मांगा, तथा प्रकरण को उप पंजीयक, सहकारी समिति, रायपुर को अग्रेषित किया गया। दिनांक 27.07.2005 को, नीलामी की कार्यवाही उप पंजीयक, सहकारी समिति, रायपुर को इसकी पुष्टि के लिए विक्रय अधिकारी द्वारा संदर्भित की गई थी, क्योंकि तथ्य यह था कि अपीलकर्ता और उसकी पत्नी कुल राशि रु 8,31,000/- और 5% कमीशन अर्थात् रु 45,550/- चुकाने में विफल रहे थे।

18. अपीलार्थी के पत्र दिनांक 26.07.2005 के संदर्भ में, उसे कार्यालय संयुक्त पंजीयक, सहकारी समिति, रायपुर से दिनांक 16.08.2005 को सूचना प्राप्त हुई कि नीलामी कार्यवाही की पुष्टि हेतु प्रकरण उसके पास प्राप्त हो गया है, तथा उसके दिनांक 26.07.2005 के आवेदन पर विचार करते हुए उसे नीलामी की राशि जमा करने हेतु एक माह का समय प्रदान किया गया तथा अपीलार्थी को दिनांक 16.09.2005 तक का समय प्रदान किया गया, तथा यह भी सूचित किया गया कि ऐसा न करने पर नीलामी कार्यवाही की पुष्टि कर दी जाएगी।

19. दिनांक 16.08.2005 के पत्र (अनुलग्नक पी 5) के तत्काल बाद, अपीलार्थी ने उप पंजीयक, सहकारी समिति, रायपुर के समक्ष दिनांक 17.08.2005 को अपनी विस्तृत आपत्ति दर्ज कराई, तथा प्रस्तुत किया कि नीलामी की पूरी प्रक्रिया दूषित है, तथा नीलामी के लिए कोई वैध प्रक्रिया नहीं अपनाई गई है, अतः इसे निरस्त किया जाए, तथा नीलामी विक्रय की पुष्टि नहीं की जा सकती है। उन्होंने अपनी आपत्ति में यह भी कहा कि नीलामी की पूरी कार्यवाही नीलामी क्रेता और बैंक अधिकारियों की मिलीभगत



से संचालित की गई थी। 15.09.2005 को अपीलार्थी ने संयुक्त पंजीयक, सहकारी समिति, रायपुर को विस्तृत अभ्यावेदन प्रस्तुत कर उनके प्रार्थना पर विचार करने और ऋण की राशि चुकाने के लिए समय देने तथा नीलामी की कार्यवाही को निरस्त करने का अनुरोध किया था। उन्होंने अपने अभ्यावेदन दिनांक 15.09.2005 में यह भी कहा कि वैध विस्तार पर उन्होंने 27.06.2005 को आवेदन प्रस्तुत किया था कि उनके और बैंक के बीच मामला सुलझा लिया जाएगा और उन्हें ब्याज के संबंध में छूट दी जाएगी और उन्हें मूल राशि चुकाने की अनुमति दी जाएगी, इसके बावजूद नीलामी की कार्यवाही की गई।

20. संयुक्त पंजीयक ने अपने आदेश दिनांक 18.11.2005 के तहत नीलामी विक्रय की पुष्टि की है, तथा क्रेता उत्तरवादी-4 एवं 5 को प्रमाण पत्र भी जारी किया गया है, तथा विषयगत भूमि का कब्जा सौंपने को कहा गया है।

21. आदेश दिनांक 18.11.2005 को अपीलार्थी द्वारा पंजीयक, सहकारी समिति, रायपुर के समक्ष छत्तीसगढ़ सहकारी सोसायटी अधिनियम की धारा-77/2005 प्रस्तुत कर चुनौती दी गई, जिसमें दिनांक 28.12.2005 को अपीलार्थी के पक्ष में अन्तरिम आदेश पारित किया गया है, तथा पंजीयक, सहकारी समिति, रायपुर द्वारा आदेश दिनांक 28.02.2006 के तहत यथास्थिति बनाये रखने का आदेश पारित किया गया है।

22. वर्तमान अपील में, विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा रिट याचिका में 20.03.2006 को अंतरिम आदेश पारित किया गया था, और यह आदेश दिया गया था कि "प्रार्थना के अनुसार अंतरिम रोक इस शर्त पर दी जाती है कि याचिकाकर्ता आज से छह सप्ताह के भीतर उत्तरवादी -2 को बकाया राशि का 50% भुगतान करेगा"।

23. जब उत्तरवादी -2/बैंक ने बकाया राशि का 50% प्राप्त करने से इनकार कर दिया, तो इस न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा 31.07.2006 को एक और निर्देश जारी किया गया, और संबंधित पैरा नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:--

"परिवाद किया गया है कि हालांकि बकाया राशि का 50% डिमांड ड्राफ्ट के रूप में दूसरे उत्तरवादी को भुगतान करने की मांग की गई थी, लेकिन दूसरे उत्तरवादी ने इस आधार पर डिमांड ड्राफ्ट प्राप्त करने से इनकार कर दिया कि भुगतान में एक दिन की देरी हुई है। इस विवाद में जाने के बिना कि कोई देरी हुई है या नहीं, अगर देरी हुई है, तो उसे माफ किया जाता है। दूसरे उत्तरवादी को डिमांड ड्राफ्ट प्राप्त करने का निर्देश दिया जाता है।"

24. यह भी विवाद का विषय नहीं है कि दिनांक 31.07.2006 के आदेश के अनुपालन में, अपीलकर्ता ने 50% अर्थात् 4,15,000/- रुपए बैंक ऑफ महाराष्ट्र के नाम से डिमांड ड्राफ्ट संख्या 632148 दिनांक 06.05.2006 के माध्यम से जमा कर दिए, तथा विषयगत राशि अभी भी बैंक के पास है, क्योंकि उत्तरवादी -बैंक की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता द्वारा इस पर विवाद नहीं किया गया है।



25. छत्तीसगढ़ सहकारी कृषि और ग्रामीण विकास बैंक अधिनियम, 1999 की धारा 56 (1) और (2) के तहत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, राज्य सरकार ने "छत्तीसगढ़ सहकारी कृषि और ग्रामीण विकास बैंक नियम, 2008" (संक्षेप में, 'सीजी बैंक नियम, 2008') नामक नियम बनाए।

26. सी.जी. बैंक नियम, 2008 का अध्याय 4 उत्पाद के जब्तीकरण और बिक्री से संबंधित है तथा उक्त नियम का अध्याय 5 गिरवी/बंधक संपत्ति की विक्रय की प्रक्रिया से संबंधित है।

27. अपीलकर्ता का तर्क है कि ऋण की वसूली में, बैंक के पास बंधक रखी गई अचल संपत्ति जिसमें ट्रैक्टर भी शामिल है, को पहले बेचा जाना चाहिए था, और यदि राशि कम है, तो बैंक सीजी बैंक नियम, 2008 के अध्याय 5 के तहत कार्यवाही कर सकता है। अपीलकर्ता का तर्क है कि उक्त नियमों के नियम 16(1) का वर्तमान मामले में सही भावना से पालन नहीं किया गया है। विशेष रूप से, विक्रय हेतु निर्धारित तिथि से कम से कम 10 दिन पहले निर्धारित प्रपत्र में विक्रय की घोषणा जारी करने और विक्रय दिनांक से पहले लगातार तीन तारीखों को बेची जाने वाली संपत्ति के बारे में गांव में ढोल-नगाड़े आदि बजवाने में दिनांक 24.06.2005 से 27.06.2005 के बीच लगातार तीन तिथियों के लिए उद्घोषणा की गई तथा दस्तावेजों से पता चलता है कि प्रक्रिया पूरी होने से पहले ही, जैसा कि नियम 2008 के नियम 16(3) के अध्याय 5 में उल्लेख है, 27.06.2005 को निर्धारित अवधि से पहले नीलामी हो चुकी है। सुविधा के लिए उक्त नियम 2008 के अध्याय 4 और 5 को पुनः प्रस्तुत करना आवश्यक है:--

अध्याय 4: उपज का वितरण तथा विक्रय

14. उपज के जब्तीकरण और विक्रय के लिए आवेदन अधिनियम की धारा 23 की उपधारा (1) के अधीन उपज के जब्तीकरण और विक्रय के लिए आवेदन, रजिस्ट्रार द्वारा जारी किए गए प्रारूप में, बैंक की समिति द्वारा प्राधिकृत व्यक्ति के हस्ताक्षर से प्रस्तुत किया जाएगा। आवेदन प्राप्त होने पर रजिस्ट्रार यदि संतुष्ट हो जाए कि आवेदन में दिए गए विवरण सही हैं, तो जब्ती आदेश पारित करने के बाद रजिस्ट्रार द्वारा जारी किए जाने वाले फॉर्म में दो प्रतियों में मांग नोटिस तैयार करेगा और उसे संबंधित जब्तकर्ता को अग्रेषित करेगा।

15. संपत्ति जब्त करने और बेचने की प्रक्रिया

(1) जैसे ही उपज और संपत्ति जब्त की जाती है, जब्तकर्ता जब्त की गई उपज और अन्य चल संपत्तियों की सूची रजिस्ट्रार द्वारा जारी किए जाने वाले फॉर्म में तैयार करेगा और ऐसी सूची की एक प्रति चूककर्ता/गारंटर या जब्ती के समय मौजूद उसके/उसकी परिवार के किसी सदस्य को दी जाएगी। जब्तकर्ता चूककर्ता/गारंटर को रजिस्ट्रार द्वारा जारी किए जाने वाले फॉर्म में सूचना भी देगा, जिसमें जब्त संपत्तियों को बेचने की तारीख, स्थान और समय दर्शाया जाएगा।



(2) जब्तकर्ता जब्ती और बिक्री के बीच के अंतराल के दौरान जब्त संपत्ति की अभिरक्षा और संरक्षण के लिए रजिस्ट्रार द्वारा जारी किए गए फॉर्म में उचित व्यवस्था करेगा। यदि जब्तकर्ता द्वारा आवश्यकता हो तो चूककर्ता/गारंटर जब्त संपत्ति की अभिरक्षा और संरक्षण का दायित्व ले सकता है, जिसके लिए उसके द्वारा लिखित में वचन-पत्र दिया जाता है। ऐसा संरक्षक/संरक्षक उसकी लापरवाही के कारण जब्त संपत्ति को हुई किसी भी हानि या क्षति के लिए जिम्मेदार होगा। यदि जब्त संपत्ति ट्रैक्टर, मशीनरी आदि है, तो इसकी अभिरक्षा और संरक्षण पुलिस-थाना/चौकी की देखरेख में रखा जा सकता है। यदि मवेशी जब्त किया जाता है, तो उसे चूककर्ता उधारकर्ता की लागत पर जब्तकर्ता द्वारा बंधी मवेशी हिरासत में रखा जा सकता है।

(3) सूर्योदय से पहले और सूर्यास्त के बाद कोई जब्ती नहीं की जाएगी।

(4) यदि किसी चूककर्ता/गारंटर से संबंधित भूमि या प्रसंस्करण इकाइयों या अप्राप्य उत्पादों या अन्य उत्पादों की फसल जब्त की जाती है, तो जब्तकर्ता उन्हें कटाई या इकट्ठा करने के लिए उपयुक्त होने पर बेच सकता है या उन्हें मौसम में कटाई या इकट्ठा करवा सकता है और बेचे जाने तक उचित स्थान पर संग्रहीत कर सकता है।

(5) जब्तकर्ता के लिए किसी अस्तबल, गौशाला, अन्न भंडार, गोदाम, बाह्यगृह, कृषि क्षेत्र गृह, प्रसंस्करण इकाई/इकाई या किसी भवन या किसी बाड़बंद क्षेत्र या अन्य भवन को बलपूर्वक खोलना और चूककर्ता/गारंटर से संबंधित किसी ऐसे आवास में प्रवेश करना, जिसका बाहरी दरवाजा खोला जा सकता हो, तथा ऐसे आवास में किसी कमरे का ताला तोड़ना/दरवाजा खोलना और बंधक संपत्ति के उत्पादों या बंधक भूमि की उपज या उसमें संग्रहीत अन्य चल संपत्ति को जब्त करना वैध होगा: परंतु कि ऐसे जब्तकर्ता के लिए ऐसे आवास में किसी अपार्टमेंट में प्रवेश करना वैध नहीं होगा, जिसका उपयोग महिलाओं के निवास के लिए किया जाता हो, सिवाय इसके कि जैसा इसमें आगे प्रावधान किया गया हो।

(6) (क) जहां किसी जब्तकर्ता के पास यह मानने का कारण है कि बंधक रखी गई भूमि की उपज और/या वित्तपोषित इकाई की उपज, जो कि चूककर्ता/गारंटर की है, किसी आवासीय गृह में रखी है, जिसका बाहरी द्वार बंद है या किसी ऐसे अपार्टमेंट में रखी है, जो महिलाओं के निवास के रूप में उपयोग किया जाता है, तो जब्तकर्ता निकटतम पुलिस थाने के प्रभारी अधिकारी को लिखित तथ्य प्रस्तुत करेगा

(ख) ऐसे प्रतिनिधित्व पर, उक्त पुलिस थाने का प्रभारी अधिकारी एक पुलिस अधिकारी को घटनास्थल पर भेजेगा, जिसकी उपस्थिति में जब्तकर्ता महिलाओं के निवास कक्ष को छोड़कर घर के भीतर किसी भी कमरे का बाहरी द्वार बलपूर्वक खोलकर बलपूर्वक प्रवेश कर सकता है। (ग) महिलाओं को उनके निवास से हटाने के लिए विधिवत सूचना देने के पश्चात तथा उनको हटाने के लिए समुचित साधन उपलब्ध कराने के पश्चात, पुलिस अधिकारी की उपस्थिति में, उक्त कक्ष में प्रवेश कर सकता है तथा



बंधक भूमि की उपज या वित्तपोषित इकाई की उपज या अन्य चल संपत्ति, यदि कोई हो, को जब्त कर सकता है, किन्तु यदि ऐसी उपज पाई जाती है तो उसे ऐसे कक्षों से तत्काल हटा दिया जाएगा, जिसके पश्चात उसे पूर्व अधिभोगियों को मुक्त छोड़ दिया जाएगा।

(7) (क) जब्तकर्ता, इच्छित विक्रय की तिथि, समय और स्थान की घोषणा ढोल बजाकर या लाउडस्पीकरों द्वारा या समाचार पत्रों में प्रकाशन या पैम्फलेट वितरण द्वारा या पोस्टर चिपकाकर उस गांव में, जिसमें चूककर्ता/गारंटर रहता है या उपज रखी जाती है, तथा ऐसे अन्य स्थान या स्थानों पर करेगा, जिन्हें जब्तकर्ता पक्ष को समुचित प्रचार देने के लिए आवश्यक समझे। (ख) विक्रय अधिनियम की धारा 25 की उपधारा (1) में निर्दिष्ट मांग/कर-अधिग्रहण की सूचना की तारीख से 15 दिन की अवधि की समाप्ति के पश्चात होगी। परंतु कि जहां कर-अधिग्रहण की गई संपत्ति शीघ्र और स्वाभाविक क्षय के अधीन हो, वहां कर-अधिग्रहणकर्ता उसे उक्त 15 दिन की अवधि की समाप्ति से पूर्व किसी भी समय बेच सकता है।

(8) नियत तारीख, समय और स्थान पर कर-अधिग्रहणकर्ता अधिनियम की धारा 23 की उपधारा (3) के अधीन किए गए आदेश, यदि कोई हो, के अधीन रहते हुए, कर-अधिग्रहण की गई संपत्ति या उसके ऐसे अन्य भाग को, जो आवश्यक हो, एक या अधिक लाटों में, जिसे कर-अधिग्रहणकर्ता वांछनीय समझे, नीलामी द्वारा बेचेगा और उसे उच्चतम बोली लगाने वाले को बेचेगा।

(9) उपनियम (8) के अधीन बेची गई संपत्ति का मूल्य बिक्री के समय या उसके तुरंत बाद जैसा कि आबकारी अधिकारी निर्धारित करे, नकद में चुकाया जाएगा और क्रेता को संपत्ति का कोई भाग तब तक ले जाने की अनुमति नहीं दी जाएगी जब तक कि वह पूरी कीमत का भुगतान नहीं कर देता है।

(10) यदि क्रेता मूल्य का भुगतान करने में असफल रहता है तो सम्पत्ति को पुनः बेचा जाएगा तथा ऐसे पुनः विक्रय से प्राप्त राशि को अधिनियम की धारा 25 में उपबंधित तरीके से उपयोग किया जाएगा। पुनर्विक्रय पर होने वाली मूल्य की कोई कमी तथा ऐसे पुनः विक्रय से संबंधित समस्त व्यय आवेदक या चूककर्ता/गारंटर के कहने पर छत्तीसगढ़ सहकारी सोसायटी अधिनियम, 1960 (क्रमांक 17, 1961) के अधीन बनाए गए नियमों में अंतर्विष्ट मध्यस्थता के किसी पंचाट के निष्पादन से संबंधित प्रावधानों के अंतर्गत चूककर्ता क्रेता से वसूल किए जा सकेंगे।

(11) जहां इस संबंध में किए गए आवेदन पर सक्षम अधिकारिता वाले किसी सिविल न्यायालय के समाधानप्रद रूप में यह साबित हो जाता है कि इन नियमों के अधीन कर-हस्तांतरित की गई कोई सम्पत्ति किसी व्यक्ति द्वारा बलपूर्वक या गुप्त रूप से हटाई गई है, वहां न्यायालय ऐसी सम्पत्ति को कर-हस्तांतरित करने वाले को तुरन्त वापस करने का आदेश दे सकेगा। व्याख्या: इस खंड के प्रयोजन के लिए, "सक्षम अधिकारिता वाला सिविल न्यायालय" का अर्थ वह सिविल न्यायालय होगा, जिसके पास बंधक को लागू करने के लिए वाद पर विचार करने का अधिकार होगा।



(12) जहां विक्रय हेतु निर्धारित तिथि से पहले चूककर्ता या उसकी ओर से कार्य करने वाला कोई व्यक्ति या जब्त की गई संपत्ति में हित का दावा करने वाला कोई व्यक्ति ब्याज, यात्रा भत्ता और जब्ती तथा बिक्री की घोषणा में किए गए अन्य व्ययों सहित पूरी देय राशि का भुगतान कर देता है, तो जब्तकर्ता विक्रय हेतु आगे नहीं बढ़ेगा और संपत्ति को तुरंत छोड़ देगा।

(13) (क) जहां उपनियम (12) में विनिर्दिष्ट व्यक्ति के अलावा किसी अन्य व्यक्ति द्वारा जब्त संपत्ति में किसी अधिकार या हित के लिए कोई दावा किया जाता है, वहां जब्तकर्ता दावे की जांच करेगा और उसके गुण-दोष के आधार पर उसका निपटान करेगा, परंतु ऐसी कोई जांच नहीं की जाएगी, जहां जब्तकर्ता का मानना है कि दावे में जानबूझकर या अनावश्यक रूप से देरी की गई थी।
(ख) जहां वह संपत्ति, जिस पर दावा किया गया है, बिक्री के लिए विज्ञापित की गई है, वहां जब्तकर्ता दावे की जांच लंबित रहने तक विक्रय को स्थगित कर सकता है।

अध्याय 5 :बंधक रखी गई/गिरवी रखी गई संपत्ति हेतु विक्रय हेतु प्रक्रिया

16. (1) अधिनियम के अध्याय 5 के प्रावधान के अंतर्गत गिरवी रखी गई/बंधक आदि चल/अचल संपत्ति की विक्रय के लिए निम्नलिखित प्रक्रिया का पालन किया जाएगा:-

(क) यदि राशि अतिदेय हो जाती है तो विकास बैंक अधिनियम की धारा 26 की उपधारा (3) में निर्दिष्ट सभी व्यक्तियों को रजिस्ट्रार द्वारा जारी किए गए प्रारूप में दो माह के भीतर राशि जमा करने का नोटिस देगा। इसके साथ ही यदि ऋण जिला विकास बैंक द्वारा दिया जाता है, तो जिला विकास बैंक अधिनियम की धारा 26 की उपधारा (1) के अंतर्गत विक्रय के प्राधिकरण के लिए रजिस्ट्रार द्वारा जारी किए गए प्रपत्र में राज्य विकास बैंक को आवेदन करेगा।

(ख) या जिला विकास बैंक से आवेदन प्राप्त होने पर, राज्य विकास बैंक, यदि कोई आपत्ति प्राप्त होती है, तो जांच के बाद रजिस्ट्रार द्वारा जारी किए गए प्रपत्र में अधिनियम की धारा 26 के तहत शक्तियों का प्रयोग करने की अनुमति देगा।

(ग) राज्य विकास बैंक से प्राधिकरण प्राप्त होने पर, यदि कोई हो, तो जिला विकास बैंक बिक्री करने के लिए विक्रय अधिकारी को आवेदन करेगा। राज्य विकास बैंक के मामले में ऐसे किसी प्राधिकरण की आवश्यकता नहीं होगी।

(घ) आवेदन रजिस्ट्रार द्वारा जारी किए गए प्रारूप में विक्रय अधिकारी को प्रस्तुत किया जाएगा तथा राज्य विकास बैंक या जिला विकास बैंक की समिति द्वारा विधिवत् प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा हस्ताक्षरित किया जाएगा। इसमें अधिनियम की धारा 26 की उपधारा (3) के खंड (क) में निर्दिष्ट नोटिस की तामील में किए गए व्यय, ब्याज सहित वसूली के लिए देय राशि तथा उस व्यक्ति का नाम और पता बताया जाएगा, जिस पर उक्त खंड के अंतर्गत नोटिस तामील किया गया था। इसमें कार्यवाही की जाने



वाली चल/अचल संपत्ति का विवरण भी शामिल होगा, जिसमें उसकी पर्याप्त पहचान हो और यदि ऐसी संपत्ति बंदोबस्त और/या सर्वेक्षण के अभिलेख में सीमाओं से पहचानी जा सकती है, तो ऐसी सीमाओं और/या संख्याओं का विवरण हो।

(2) आवेदन प्राप्त होने पर, विक्रय अधिकारी अधिनियम की धारा 26 की उपधारा (3) के खंड (क) में निर्दिष्ट सभी व्यक्तियों को लिखित रूप में नोटिस देगा, जो रजिस्ट्रार द्वारा जारी किए गए प्रारूप में होगा, जिसमें बैंक द्वारा दावा की गई राशि का विवरण होगा, जिसमें नोटिस की तामील के लिए उसके द्वारा किए गए व्यय और विक्रय अधिकारी द्वारा अनुमत समय के भीतर भुगतान न किए जाने की स्थिति में बेची जाने वाली संपत्तियों का विवरण शामिल होगा।

(3) यदि उपनियम (2) के अधीन जारी नोटिस में दी गई समयावधि समाप्त होने के पूर्व ऐसे नोटिस में विनिर्दिष्ट रकम का भुगतान नहीं किया जाता है तो विक्रय अधिकारी उस विकास बैंक को, जिसकी ओर से आवेदन किया गया है, नोटिस देने के पश्चात आवेदन में विनिर्दिष्ट चल/अचल सम्पत्ति को निम्नलिखित तरीके से बेचने के लिए आगे बढ़ेगा:---

रजिस्ट्रार द्वारा जारी किए जा सकने वाले प्रारूप में बिक्री की घोषणा, बिक्री के लिए निर्धारित तिथि से कम से कम 10 दिन पहले जिले में सहकारिता विभाग के प्रधान अधिकारी के कार्यालय और तहसील के राजस्व कार्यालय में नोटिस चिपकाकर प्रकाशित की जाएगी और विक्रय दिनांक से लगातार 3 दिन पहले उस गांव में ढोल बजाकर या लाउडस्पीकर के माध्यम से भी घोषणा की जाएगी जहां गिरवी रखी गई/भारित/बंधक चल/अचल संपत्ति स्थित है और वह स्थान जहां ऐसी गिरवी रखी गई/भारित/बंधक संपत्ति बेची जानी है। घोषणा में विक्रय दिनांक, समय और स्थान का उल्लेख किया जाएगा और यथासंभव निष्पक्ष और सटीक रूप से निर्दिष्ट किया जाएगा:---

(i) बेची जाने वाली चल/अचल संपत्ति,

(ii) उसके संबंध में देय राजस्व या किराया/कर,

(iii) वह राशि जिसकी वसूली के लिए बिक्री का आदेश दिया गया है, और

(iv) कोई अन्य मामला जिसे बिक्री अधिकारी खरीददारों के लिए चल/अचल संपत्ति की प्रकृति और मूल्य का आकलन करने के लिए जानना महत्वपूर्ण समझता है। यदि विक्रय अधिकारी आवश्यक समझे तो वह समाचार पत्रों, या पैम्फलेट या पोस्टर के माध्यम से बिक्री विज्ञापन प्रकाशित करेगा।

(4) विक्रय सार्वजनिक नीलामी द्वारा की जाएगी। प्रत्येक बोलीदाता को नीलामी में बोली लगाने के लिए 1000/- रुपए की जमानत राशि जमा करानी होगी। उसकी उच्चतम बोली की स्थिति में यह राशि बोली राशि में समायोजित कर दी जाएगी। बोली स्वीकार न होने की स्थिति में यह राशि जमाकर्ता को तत्काल नकद में वापस कर दी जाएगी। उच्चतम बोलीदाता/क्रेता द्वारा भुगतान न किए जाने की स्थिति



में यह राशि राज्य विकास बैंक या जिला विकास बैंक के पक्ष में जब्त कर ली जाएगी। जब ऋण के लिए सुरक्षा के रूप में प्रस्तुत कोई गिरवी रखी गई/प्रभारित/बंधक चल/अचल संपत्ति इन नियमों के तहत बेची जाती है, तो विक्रय उस संपत्ति पर पहले से मौजूद भार, यदि कोई हो, के अधीन होगी। विक्रय सार्वजनिक नीलामी द्वारा उच्चतम बोलीदाता को की जाएगी। यदि बोलीदाता राज्य विकास या जिला विकास बैंक है तो कोई सुरक्षा जमा की आवश्यकता नहीं होगी।

(5) अचल संपत्ति के मामले में क्रय राशि (बोली राशि) के 15 प्रतिशत के बराबर धनराशि क्रेता द्वारा क्रय के समय विक्रय अधिकारी के पास जमा की जाएगी और ऐसी जमा राशि न जमा करने की स्थिति में अचल संपत्ति को तत्काल पुनः बेचा जाएगा; परंतु कि जहां विकास बैंक की समिति, जिसके कहने पर अचल संपत्ति बेची जाती है, क्रेता है और उप-नियम (10) के अधीन देय राशि के विरुद्ध क्रय राशि सेट करने का हकदार है, वहां विक्रय अधिकारी इस खंड की आवश्यकता को समाप्त कर देगा। चल संपत्ति के मामले में संपूर्ण क्रय राशि (बोली राशि) विक्रय अधिकारी के पास जमा की जाएगी। (6) अचल संपत्ति की क्रय राशि का शेष भाग विक्रय की तिथि से 15 दिन के भीतर भुगतान किया जाएगा, परन्तु यह कि इस प्रकार भुगतान की जाने वाली राशि की गणना करते समय क्रेता को किसी भी सेट ऑफ का लाभ प्राप्त होगा, जिसका वह उपनियम (10) के अधीन हकदार हो।

(7) उपनियम (6) में उल्लिखित अवधि के भीतर भुगतान न करने पर, यदि विक्रय अधिकारी उचित समझे, तो विक्रय की समस्त लागत, प्रभार और व्यय का भुगतान करने के पश्चात जमा राशि राज्य विकास बैंक या जिला विकास बैंक के पक्ष में जब्त कर ली जाएगी और चूककर्ता क्रेता को चल/अचल संपत्ति या उस राशि के किसी भाग पर सभी दावों से वंचित कर दिया जाएगा, जिसके लिए इसे बाद में बेचा जा सकता है।

(8) क्रेता के चूक के कारण पुनर्विक्रय पर होने वाली कीमत में कोई कमी तथा ऐसे पुनर्विक्रय से संबंधित समस्त व्यय, आवेदक या बंधककर्ता/गारंटर के कहने पर, छत्तीसगढ़ सहकारी सोसायटी अधिनियम, 1960 (क्रमांक 17, 1961) के अधीन बनाए गए नियम में अंतर्विष्ट मध्यस्थ के पंचाट के निष्पादन से संबंधित उपबंधों के अंतर्गत चूककर्ता क्रेता से वसूल किए जा सकेंगे

9) क्रय राशि का भुगतान करने के लिए निर्धारित अवधि के भीतर भुगतान न करने पर गिरवी रखी गई/बंधक रखी गई चल/अचल संपत्ति का प्रत्येक पुनर्विक्रय, विक्रय के लिए पूर्व में निर्धारित तरीके से और अवधि के लिए नई उद्घोषणा जारी करने के पश्चात किया जाएगा।

(10) जहां विकास बैंक की समिति, जिसके कहने पर चल/अचल संपत्ति बेची जाती है, क्रय करती है, क्रय राशि और देय राशि एक दूसरे के विरुद्ध सेट की जाएगी और विक्रय अधिकारी देय राशि के पूर्ण या आंशिक भुगतान की संतुष्टि तदनुसार दर्ज करेगा।



17. कुर्क की गई संपत्ति का विमोचन। जहां विक्रय हेतु निर्धारित तिथि से पहले बंधककर्ता/गारंटर या उसकी ओर से कार्य करने वाला कोई व्यक्ति या गिरवी रखी गई/बंधक, चल/अचल संपत्ति या सुरक्षा के रूप में रखी गई संपत्ति में हित का दावा करने वाला कोई व्यक्ति चल/अचल संपत्ति की बिक्री के संबंध में ब्याज, यात्रा व्यय और अन्य व्ययों सहित देय पूरी राशि का भुगतान कर देता है, वहां बिक्री अधिकारी बिक्री के लिए आगे नहीं बढ़ेगा।

18. जमा पर विक्रय को अपास्त करने के लिए आवेदन-

(1) विक्रय अधिकारी विक्रय के समापन पर विक्रय के परिणाम के संबंध में विकास बैंक को रिपोर्ट देगा।

(2) जब कभी अधिनियम की धारा 28 की उपधारा (1) के अधीन गिरवी रखी गई/प्रभारित/बंधक चल/अचल संपत्ति/प्रतिभूति को अपास्त किया जाता है, तो जमा राशि या क्रय राशि, जैसा भी मामला हो, अधिनियम की धारा 28 में निर्दिष्ट राशि के साथ क्रेता को वापस कर दी जाएगी।

19. अचल संपत्ति की विक्रय बकाया राशि के अनुपात में होगी। विक्रय अधिकारी के लिए गिरवी रखी गई/प्रभारित/बंधक रखी गई चल/अचल संपत्ति/प्रतिभूति के सम्पूर्ण भाग अथवा उसके किसी भाग को बेचना वैध होगा, ताकि देय धनराशि का भुगतान किया जा सके।

---परंतु कि जहां तक संभव हो, ऐसी संपत्ति का केवल उतना भाग ही बेचा जाएगा, जो ब्याज और विक्रय व्यय आदि सहित देय राशि का भुगतान करने के लिए पर्याप्त हो।

20. विक्रय प्रमाण-पत्र जारी करना। रजिस्ट्रार या उसके द्वारा प्राधिकृत अधिकारी द्वारा विक्रय की पुष्टि के पश्चात अधिनियम की धारा 28 की उपधारा (3) के अधीन विक्रय अधिकारी, अधिनियम की धारा 30 की उपधारा (1) के अधीन क्रेता को इन नियमों से संलग्न प्ररूप 'घ' में विक्रय प्रमाणपत्र देगा।

स्पष्टीकरण : अधिनियम के अध्याय 5 और इन नियमों में उल्लिखित चल संपत्ति की विक्रय की प्रक्रिया का पालन केवल तभी किया जाएगा जब कोई चल संपत्ति राज्य विकास बैंक या जिला विकास बैंक के पक्ष में सुरक्षा के रूप में गिरवी रखी गई हो और देय राशि के लिए चूक की गई हो। 28. सीजी बैंक नियम, 2008 के अध्याय 5 को लागू करने से पहले, बैंक को नियम 2008 के अध्याय 4 के तहत प्रावधान के अनुसार जब्ती विक्रय के लिए जाना चाहिए था। बैंक द्वारा प्रस्तुत मामले में ऐसी कोई सामग्री नहीं है कि उन्होंने रिट याचिकाकर्ता/अपीलकर्ता की बंधक भूमि की नीलामी कार्यवाही शुरू करने से पहले जब्ती विक्रय हेतु गए थे।

29. सी.जी. बैंक नियम, 2008 के अध्याय 5 के नियम 19 में बकाया राशि के अनुपात में अचल संपत्ति की बिक्री का भी प्रावधान है, विशेष रूप से नियम 19 की शर्त जो कहती है कि ऐसी संपत्ति का केवल वह हिस्सा बेचा जाएगा जो ब्याज और बिक्री के खर्च आदि सहित देय राशि का भुगतान करने के लिए पर्याप्त हो। प्रारंभ में, 8,25,000/- के ऋण की वसूली के लिए 5.56 एकड़ भूमि के हिस्से को नीलामी



में विक्रय हेतु रखा गया था। हालांकि, चूंकि बोलीदाताओं ने अपनी बोली प्रस्तुत करने के लिए सहमति नहीं दी, इसलिए उच्च प्राधिकारी द्वारा कोई अनुमोदन प्राप्त किए बिना, याचिकाकर्ता की सभी बंधक संपत्ति यानी 10.83 एकड़ जमीन विक्रय के लिए रखी गई। उत्तरवादी द्वारा अपनाई गई उक्त संपत्ति सी.जी. बैंक नियम, 2008 के नियम 19 के विपरीत है।

30. दिनांक 25.07.2005 को जब याचिकाकर्ता को उसकी भूमि की नीलामी की सूचना प्राप्त हुई, तो उसने तत्काल दिनांक 26.07.2005 को संबंधित अधिकारियों से सम्पर्क किया तथा ऋण राशि जमा करने के लिए 1-2 माह का समय दिए जाने हेतु आवेदन किया, जो दस्तावेज (अनुलग्नक आर/10) से स्पष्ट है तथा याचिकाकर्ता के उस आवेदन के प्रत्युत्तर में बैंक द्वारा दिनांक 16.08.2005 को उत्तर दिया गया कि याचिकाकर्ता नीलामी कार्यवाही में निर्धारित राशि 1 माह के भीतर अर्थात् 16.09.2005 तक जमा कर सकता है, अन्यथा नीलामी विक्रय की पुष्टि कर दी जाएगी। दिनांक 17.08.2005 (अनुलग्नक पी/6) को याचिकाकर्ता ने उप पंजीयक सहकारी समिति रायपुर के समक्ष अपना आवेदन/आपत्ति प्रस्तुत किया तथा विक्रय पुष्टि कार्यवाही में अपनी आपत्ति उठाई तथा नीलामी कार्यवाही की अनियमितताओं एवं अवैधताओं को प्रस्तुत किया तथा नीलामी विक्रय कार्यवाही को निरस्त करने तथा उसे पुष्ट न करने की प्रार्थना की।

31. दिनांक 15.09.2005 को उन्होंने संयुक्त पंजीयक सहकारी संस्थाएं रायपुर को आवेदन देकर ऋण राशि की किस्त निर्धारित करने तथा नीलामी विक्रय की पुष्टि न करने का अनुरोध किया। फिर भी संयुक्त पंजीयक सहकारी संस्थाएं रायपुर ने अपने आदेश दिनांक 18.11.2005 द्वारा आदेश अनुलग्नक पी/1 के अनुसार नीलामी विक्रय की पुष्टि की।

32. याचिकाकर्ता ने छत्तीसगढ़ सहकारी सोसायटी अधिनियम की धारा 77(1) के तहत रजिस्ट्रार सहकारी संस्थाएं रायपुर के समक्ष अपील दायर कर दिनांक 18.11.2005 के आदेश को चुनौती दी है, जिसमें प्रारंभ में याचिकाकर्ता के पक्ष में 28.12.2005 को अंतरिम आदेश पारित किया गया था, जिसमें कहा गया था कि नीलामी की कार्यवाही करने से पहले याचिकाकर्ता को विधि के अनुसार नोटिस नहीं दिया गया है और उसकी आपत्ति पर विचार किए बिना नीलामी विक्रय पत्र जारी किए गए हैं। तत्पश्चात, विक्रय पुष्टि आदेश के विरुद्ध रजिस्ट्रार सहकारी संस्थाएं के समक्ष अपील की पोषणीयता के संबंध में उत्तरवादीगण द्वारा आपत्ति उठाए जाने पर, याचिकाकर्ता की अपील को दिनांक 28-02-2006 के आदेश द्वारा निस्तारित किया गया।

33. जब याचिकाकर्ता ने दिनांक 18.11.2005 के विक्रय पुष्टि आदेश को चुनौती देते हुए वर्तमान रिट याचिका दायर की, तो इस न्यायालय ने याचिकाकर्ता को आदेश की तारीख यानी 20.03.2006 से 6 सप्ताह के भीतर नीलामी राशि का 50% भुगतान करने का निर्देश दिया और उसके बाद दिनांक 31.07.2006 के आदेश के तहत जब प्रतिवादी ने याचिकाकर्ता द्वारा प्रस्तुत डिमांड ड्राफ्ट प्राप्त करने



से इनकार कर दिया था, तो इस न्यायालय ने आगे याचिकाकर्ता द्वारा प्रस्तुत डिमांड ड्राफ्ट प्राप्त करने का निर्देश दिया है और इसके अनुसरण में याचिकाकर्ता ने नीलामी राशि का 50% डिमांड ड्राफ्ट जमा कर दिया है जो अभी भी उत्तरवादी बैंक के पास पड़ा है। नीलामी विक्रय की पुष्टि तक की नीलामी के लेन-देन का पूरा प्रकरण निजी उत्तरवादी/नीलामी खरीदारों और बैंक अधिकारियों के बीच मिलीभगत की बू आ रही है।

34. पीएचआर इन्वेंट एजुकेशन सोसाइटी बनाम यूको बैंक और अन्य के मामले में 2024 (6) एससीसी 579 में रिपोर्ट की गई, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अपने निर्णय के कंडिका 33 में निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया है:

"33. इस न्यायालय ने वलजी खिमजी एंड कंपनी बनाम हिंदुस्तान नाइट्रो प्रोडक्ट (गुजरात) लिमिटेड (आधिकारिक परिसमापक) [वलजी खिमजी एंड कंपनी बनाम हिंदुस्तान नाइट्रो प्रोडक्ट (गुजरात) लिमिटेड (आधिकारिक परिसमापक), (2008) 9 एससीसी 299:2008 आईएनएससी 925] में इस प्रकार टिप्पणी की है : (एससीसी पृ.305, कंडिका 30-31)" 30. ऊपर वर्णित पहले मामले में, अर्थात्, जहां नीलामी किसी प्राधिकारी द्वारा पुष्टि के अधीन नहीं है, नीलामी हथौड़ा गिरने पर पूरी हो जाती है, और नीलामी-क्रेता के पक्ष में कुछ अधिकार प्राप्त होते हैं। हालांकि, जहां नीलामी किसी प्राधिकारी (नीलामी के किसी विधि या शर्तों के तहत) द्वारा बाद में पुष्टि के अधीन है, नीलामी पूरी नहीं होती है और तब तक कोई अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं जब तक कि उक्त प्राधिकारी द्वारा विक्रय की पुष्टि नहीं हो जाती है। हालांकि, एक बार जब विक्रय उस प्राधिकारी द्वारा पुष्टि कर दी जाती है, तो नीलामी-क्रेता के पक्ष में कुछ अधिकार प्राप्त होते हैं, और धोखाधड़ी जैसे असाधारण मामलों को छोड़कर इन अधिकारों को समाप्त नहीं किया जा सकता है।

31. वर्तमान मामले में, नीलामी की पुष्टि 16/16 30-7-2003 को न्यायालय द्वारा की गई थी, इसे तब तक अपास्त नहीं किया जा सकता है जब तक कि कुछ धोखाधड़ी या मिलीभगत साबित न हो जाए। हम संतुष्ट हैं कि इस मामले में किसी के द्वारा कोई धोखाधड़ी या मिलीभगत स्थापित नहीं की गई है।" (जोर दिया गया)

35. माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित उपरोक्त निर्णय से, नीलामी विक्रय की पुष्टि में तब हस्तक्षेप किया जा सकता है जब न्यायालय को पक्षों के बीच धोखाधड़ी या मिलीभगत का पता चले, जैसा कि वर्तमान मामले में नीलामी क्रेता और बैंक अधिकारियों के आचरण से देखा गया है और जिस तरीके से नीलामी की कार्यवाही की गई, उससे निजी पक्ष और नीलामी क्रेता और बैंक अधिकारियों के बीच मिलीभगत की बू आती है। यह न्यायालय वर्तमान मामले में नीलामी विक्रय की पुष्टि में हस्तक्षेप करना उचित समझता है। हालांकि नीलामी विक्रय की पुष्टि से, नीलामी क्रेता के पक्ष में अधिकार का निर्माण हुआ



है, लेकिन जब नीलामी विक्रय स्वयं दूषित पाई जाती है और नीलामी क्रेता और बैंक अधिकारियों के बीच मिलीभगत पाई जाती है, तो न्यायालय द्वारा इसमें हस्तक्षेप किया जा सकता है।

36. इसके अलावा, छत्तीसगढ़ भू-राजस्व संहिता, 1959 की धारा 165 (3) संपूर्ण बंधक भूमि की नीलामी विक्रय पर प्रतिबंध लगाती है। छत्तीसगढ़ भू-राजस्व संहिता, 1959 की धारा 165 (3) नीचे पुनः प्रस्तुत है: छत्तीसगढ़ भू-राजस्व संहिता, 1959 की धारा 165 (3): - जहां कोई भूमिस्वामी उप-धारा (2) के प्रावधानों के अनुसरण में अपनी भूमि के उपभोक्ता बंधक के अलावा कोई अन्य बंधक बनाता है, तो बंधक विलेख में निहित किसी भी बात के बावजूद, बंधक के तहत अर्जित ब्याज की कुल राशि बंधककर्ता द्वारा अग्रिम राशि के आधे से अधिक नहीं होगी।

37. छत्तीसगढ़ सहकारी कृषि और ग्रामीण विकास बैंक अधिनियम, 1999 की धारा 41 (2) के अनुसार, अधिनियम के तहत सुरक्षित संपत्ति पर छत्तीसगढ़ भूमि राजस्व संहिता, 1959 की धारा 165 (3) के प्रावधान लागू होते हैं।

38. वर्तमान मामले में, ऋण की मूल राशि 3,25,000/- रुपये थी (कुछ दस्तावेजों में इसे 3,48,000/- रुपये के रूप में दर्शाया गया है)। उत्तरवादी / बैंक ने मूल राशि और ब्याज, अर्थात् कुल 8,25,000/- रुपये वसूलने की कार्यवाही की और संपत्ति को 8,31,000/- रुपये में नीलाम कर दिया, जो मूल राशि से दोगुने से भी अधिक है। यह एक कृषि ऋण था, और सी.जी. भूमि राजस्व संहिता, 1959 की धारा 165 (3) इस लेन-देन पर लागू होती है।

39. याचिकाकर्ता ने नीलामी की कार्यवाही की जानकारी मिलने के बाद से ही अपनी जमीन को बचाने का प्रयास किया था, उसने विक्रय की पुष्टि न करने के लिए प्राधिकरण के समक्ष विभिन्न आपत्तियां की थीं। यहां तक कि इस न्यायालय ने भी याचिकाकर्ता के पक्ष में अंतरिम आदेश पारित किया है।

40. इसके अनुपालन में उसने 20.03.2006 को पहले ही राशि का 50% जमा कर दिया है, जो 4,15,500/- रुपये बनता है, जो अभी भी प्रतिवादी बैंक में पड़ा हुआ है। हमने नीलामी कार्यवाही में मिलीभगत और धोखाधड़ी पाई तथा विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित आक्षेपित आदेश में हस्तक्षेप करने तथा मामले के तथ्यों और परिस्थितियों तथा उस पर लागू कानून के तहत उसे अपास्त करने के लिए पर्याप्त आधार पाया।

41. परिणामस्वरूप, रिट अपीलकर्ता द्वारा दायर रिट अपील को स्वीकार किया जाता है। विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा डब्ल्यू. पी. संख्या 1326/2006 में पारित दिनांक 25.10.2024 के आक्षेपित आदेश को अपास्त किया जाता है और परिणामस्वरूप, याचिकाकर्ता द्वारा दायर रिट याचिका को भी स्वीकृति दी जाती है और दिनांक 18.11.2005 के आदेश (रिट याचिका में अनुलग्नक पी/1), नीलामी विक्रय पुष्टि आदेश और दिनांक 25.11.2005 के विक्रय प्रमाणपत्र (रिट याचिका में अनुलग्नक पी/1ए) को एतद्द्वारा रद्द किया जाता है।



42. अपीलकर्ता को निर्देश दिया जाता है कि वह अपने ऋण के विरुद्ध शेष बकाया राशि नियमों के अनुसार जमा करे और रिट न्यायालय के दिनांक 20.03.2006 के आदेश (अंतरिम आदेश) के अनुपालन में उसके द्वारा पहले ही भुगतान की गई राशि को इस आदेश की प्रति प्राप्त होने की दिनांक से एक महीने के भीतर बकाया राशि के विरुद्ध ब्याज सहित समायोजित किया जाएगा।

43. यदि आगे कार्यवाही का कारण उत्पन्न होता है तो अपीलकर्ता विधि का सहारा लेने के लिए स्वतंत्र है।

सही/-
(रमेश सिन्हा)
मुख्य न्यायाधीश

सही/-
(रवींद्र कुमार अग्रवाल)
न्यायाधीश



(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)

अस्वीकरण: हिन्दी भाषा में निर्णय का अनुवाद पक्षकारों के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा । समस्त कार्यालयी एवं व्यावहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना



जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी
जाएगी।

