

एप्पेलेट सिविल

माननिए न्यायमूर्ति एम.एल. वर्मा के समक्ष

श्रीमती मार्गरेट ए स्किनर, ... अपीलार्थी;

बनाम

एम्पायर स्टोर कनाॅट प्लेस, नई दिल्ली -1, आदि, ... उत्तरदाताओं.

निष्पादन 1973 की प्रथम अपील संख्या 252।

14 अगस्त 1975

सिविल प्रक्रिया संहिता (1908 का V) - धारा 73 और आदेश XXI, नियम 90 - उच्च न्यायालय के नियम और आदेश, खंड I, अध्याय 12-L - नियम 20 (i) - पंजाब भूमि। राजस्व अधिनियम (1887 का XVII) - धारा 141 - एक प्रतिद्वंद्वी डिक्री धारक जो किसी अन्य डिक्री के निष्पादन में बिक्री से पहले निष्पादन करता है - ऐसा डिक्री धारक - क्या 'कर योग्य वितरण का हकदार व्यक्ति' और बिक्री पर आपतियां पसंद करने के लिए सक्षम है - 'भौतिक अनियमितता और पर्याप्त चोट'- का दायरा - कहा गया है - डिक्री के निष्पादन में भूमि की बिक्री - क्या राजस्व अधिकारी द्वारा आयोजित किया जा सकता है।

अभिनिर्धारित :

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश XXI के नियम 90 में स्पष्ट रूप से परिसंपत्तियों के आनुपातिक वितरण में हिस्सेदारी के हकदार व्यक्तियों को शामिल किया गया है, जिससे उन्हें भौतिक अनियमितता या धोखाधड़ी के आधार पर बिक्री को रद्द करने के लिए आवेदन करने का अधिकार मिलता है। "कर योग्य वितरण के हकदार व्यक्ति" का अर्थ उस व्यक्ति से है जिसे संहिता की धारा 73 द्वारा अधिकार प्रदान किया गया है। उक्त धारा सभी डिक्री धारकों को निष्पादन बिक्री की आय को साझा करने का अधिकार प्रदान करती है। एकमात्र शर्त यह है कि प्रतिद्वंद्वी डिक्री धारकों ने बिक्री की आय, यानी, संपत्ति प्राप्त होने से पहले डिक्री का निष्पादन किया होगा, जो डिक्री को निष्पादित करने वाले न्यायालय द्वारा प्राप्त किया गया है। इस प्रकार, एक प्रतिद्वंद्वी डिक्री धारक जिसने किसी अन्य डिक्री के निष्पादन में बिक्री से पहले अपने डिक्री का निष्पादन किया है, वह 'कर योग्य वितरण का हकदार व्यक्ति' है और इस प्रकार संहिता के आदेश XXI के नियम 90 के तहत बिक्री को रद्द करने के लिए आपतियां दर्ज करने के लिए सक्षम है।

(पैरा 4).

अभिनिर्धारित :

आदेश XXI के नियम 90 में निहित प्रावधानों और उसमें संलग्न परंतुक से यह स्पष्ट है कि अचल संपत्ति की बिक्री को रद्द किया जा सकता है यदि यह दिखाया जाता है कि इसे प्रकाशित करने या संचालित करने में भौतिक अनियमितता या धोखाधड़ी हुई है और दूसरा, आवेदक को ऐसी भौतिक अनियमितता या धोखाधड़ी के कारण काफी नुकसान हुआ है। "अनियमितता" शब्द का अर्थ निष्पादन बिक्री को विनियमित करने के लिए निर्धारित नियमों के अनुरूप नहीं होना है। "सामग्री" शब्द का अर्थ वास्तविक होगा और केवल औपचारिक या अकादमिक नहीं होगा। इसलिए, एक अनियमितता जिसे सामग्री कहा जा सकता है, ऐसी होनी चाहिए जो मामले के अंतिम निर्णय को प्रभावित करती है। "क्षति" का अर्थ है नुकसान जो गलत है और "पर्याप्त" का मतलब वास्तविक होगा और काल्पनिक नहीं होगा। आवेदक द्वारा की गई भौतिक अनियमितता और पर्याप्त क्षति कारण और प्रभाव के रूप में एक दूसरे के साथ सह-संबंधित होनी चाहिए। दूसरे शब्दों में, आवेदक को लगी पर्याप्त क्षति निष्पादन बिक्री के प्रकाशन या संचालन में की गई भौतिक अनियमितता का परिणाम होना चाहिए। शब्द "बिक्री का प्रकाशन" संहिता के आदेश XXI के नियम 66 के तहत बिक्री की घोषणा और बिक्री से पहले की गई किसी भी चीज़ को संदर्भित करता है। शब्द "बिक्री का संचालन" बिक्री के समय प्रतिबद्ध नीलामी अधिकारी की कार्रवाई को संदर्भित करता है।

(पैरा 5).

अभिनिर्धारित

उच्च न्यायालय के नियम और आदेशों के अध्याय 12-एल के नियम 20 (i) में "सामान्यतः" शब्द का अर्थ आमतौर पर या सामान्य मामलों में होगा। यह नियम इस आशय का है कि आमतौर पर बिक्री अदालत द्वारा नियुक्त नीलामीकर्ता द्वारा आयोजित की जानी चाहिए, लेकिन अदालत द्वारा नियुक्त नीलामीकर्ता के अलावा किसी अन्य के माध्यम से सीधे बिक्री करने पर कोई पूर्ण प्रतिबंध नहीं है।

उच्च न्यायालय के नियमों और आदेशों के खंड 1 में अध्याय 12-एम का नियम 7, पंजाब भूमि राजस्व अधिनियम, 1887 की धारा 141 के साथ, जैसा कि हरियाणा राज्य पर लागू होता है, एक संकेत प्रदान करता है कि एक दीवानी न्यायालय को राजस्व अधिकारी के माध्यम से भूमि राजस्व के अधीन भूमि की बिक्री का निर्देश देने का अधिकार है। ऐसे मामलों में, भूमि बिक्री के लिए निर्देश कलेक्टर या कलेक्टर द्वारा नियुक्त एक नामित राजस्व अधिकारी को दिए जाने चाहिए। इन आदेशों का निष्पादन कलेक्टर या नामित अधिकारी द्वारा किया जाता है। सिविल कोर्ट द्वारा जारी आदेश के निष्पादन में राजस्व अधिकारी द्वारा भूमि की बिक्री की परिकल्पना की गई है और इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता है कि राजस्व अधिकारी को सिविल कोर्ट डिक्री के निष्पादन में भूमि की बिक्री करने का निर्देश नहीं दिया जा सकता है।

(पैरा 6 और 7).

श्री राज कुमार गुप्ता, उप-न्यायाधीश, प्रथम श्रेणी, हिसार के दिनांक 15 जनवरी, 1973 के आदेश से निष्पादन प्रथम अपील आपति याचिका को खारिज कर दिया गया और पक्षकारों को अपनी लागत वहन करने के लिए छोड़ दिया गया।

दावा: निष्पादन कार्यवाही में बिक्री को रद्द करने के लिए आपति याचिका।

अपील में दावा: निचली अदालत के आदेश को पलटने के लिए।

अपीलकर्ता की ओर से वकील जीसी मित्तल और अरुण जैन।

के.एल. सचदेवा, वकील, केवल प्रतिवादी नंबर 1 के लिए।

रूप चंद चौधरी, वकील, केवल प्रतिवादी नंबर 3 के लिए।

निर्णय

न्यायमूर्ति वर्मा— (1) इस अपील को जन्म देने वाली परिस्थितियों को संक्षेप में बताया जा सकता है।

(2) मैसर्स एम्पायर स्टोर, नई दिल्ली (इसके बाद प्रतिवादी संख्या 1 कहा जाता है) ने श्रीमती स्टेनली ई स्किनर (प्रतिवादी संख्या 2) के खिलाफ उनके द्वारा आयोजित एक मनी डिक्री का निष्पादन किया और उस डिक्री के निष्पादन में श्रीमती स्टेनली एस स्किनर की भूमि में 1/3 हिस्सा 10 फरवरी, 1971 को तहसीलदार, हांसी द्वारा अधीनस्थ न्यायाधीश प्रथम श्रेणी, हिसार द्वारा जारी आवश्यक वारंट के तहत बेच दिया गया। श्रीमती मार्गरेट ए स्किनर (इसके बाद अपीलकर्ता कहा जाता है) ने अपनी माँ श्रीमती स्टेनली ई स्किनर के खिलाफ एक मनी डिक्री भी आयोजित की। उन्होंने नीलामी में बोली लगाने की अनुमति के लिए अपने निष्पादन आवेदन में 21 जनवरी, 1971 को आवेदन किया। उक्त अनुमति उन्हें 8 फरवरी, 1971 को दी गई थी। इसके बाद उन्होंने 31 अगस्त, 1971 को जमीन की बिक्री से प्राप्त राशि के कर योग्य वितरण के लिए आवेदन किया। बाद में, उन्होंने 10 फरवरी, 1971 को तहसीलदार द्वारा आयोजित प्रतिवादी नंबर 2 से संबंधित भूमि के 1/3 हिस्से की बिक्री को रद्द करने के लिए सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश XXI, नियम 90 के तहत आवेदन दिया। उक्त आवेदन में उनके द्वारा दिए गए मुख्य आधार निम्नानुसार थे -

- (1) यह कि उद्घोषणा और बिक्री का वारंट ठीक से तैयार नहीं किया गया था और उसमें आवश्यक विवरण शामिल नहीं किए गए थे और उसमें उल्लिखित भूमि का मूल्य अपर्याप्त था।
- (2) यह कि बेची गई भूमि को भूखंडों में बदल दिया गया था, लेकिन उक्त तथ्य को उद्घोषणा या बिक्री वारंट में नहीं बताया गया था।

- (3) कि उद्घोषणा न तो कोर्ट हाउस या घटनास्थल पर और न ही कलेक्टर के न्यायालय में लगाई गई थी।
- (4) अपीलकर्ता ने बोली की पेशकश की लेकिन तहसीलदार द्वारा इसे इस कारण से स्वीकार नहीं किया गया कि उसने नीलामी की राशि के 1/4 हिस्से के बदले उसके द्वारा प्रस्तुत किए जाने वाले चेक को स्वीकार करने से इनकार कर दिया।
- (5) यह कि कुर्क की गई भूमि को अपर्याप्त मूल्य पर बेचा गया था।
- (6) चूंकि प्रतिवादी नंबर 1 को देय राशि 15,000 रुपये से अधिक नहीं थी, इसलिए भूमि का एक हिस्सा बेचा जा सकता था।
- (7) यह कि अपीलकर्ता की बोली भूमि में सह-हिस्सेदार होने के नाते प्राथमिकता दी जानी चाहिए थी।

इसलिए, अपीलकर्ता के अनुसार, बिक्री के प्रकाशन और संचालन में भौतिक अनियमितता हुई थी और इसलिए, इसे रद्द कर दिया जाना चाहिए। अपीलकर्ता द्वारा उठाई गई उपरोक्त आपत्तियों का प्रतिवादी नंबर 1 के साथ-साथ शिव दयाल (प्रतिवादी नंबर 3) द्वारा विरोध किया गया था, जिन्होंने नीलामी में जमीन खरीदी थी। उन्होंने अपीलार्थी द्वारा लगाए गए भौतिक आरोपों का खंडन किया और अन्य बातों के साथ-साथ दलील दी कि अपीलार्थी के पास आपत्तियों को बनाए रखने का कोई अधिकार नहीं है। इसलिए, निम्नलिखित मुद्दों को तैयार किया गया:—

- (1) क्या बिक्री के प्रकाशन या संचालन में कोई भौतिक अनियमितता हुई है जैसा कि पैरा सं. 3 आपत्ति याचिका का?
- (2) क्या सभी आपत्तियां पैरा सं. 3 आपत्ति याचिका के को वर्तमान आपत्ति याचिका में लिया जा सकता है?
- (3) क्या आक्षेपकर्ता को वर्तमान आपत्ति याचिका दायर करने का अधिकार है?
- (4) क्या आक्षेपकर्ता को कथित अनियमितता के कारण काफी चोट लगी है?
- (5) राहत।

(3) कार्यकारी अदालत ने मुद्दा संख्या 3 का सकारात्मक जवाब दिया और मुद्दा संख्या 1, 2 और 4 का नकारात्मक में जवाब दिया और अपीलकर्ता द्वारा की गई आपत्तियों को खारिज कर दिया। निष्पादन न्यायालय के उक्त आदेश से व्यथित, अपीलकर्ता इस न्यायालय में अपील में आया है।

(4) शिव दयाल नीलामी-क्रेता के विद्वान वकील श्री रूप चंद चौधरी द्वारा उठाई गई दो प्रारंभिक आपतियां हैं, पहला, इस अपील को निष्पादन प्रथम अपील के रूप में नहीं माना जा सकता है, और दूसरा, यह कि अपीलकर्ता आपतियां दर्ज करने के लिए सक्षम नहीं थी और इस प्रकार, वह यह अपील नहीं कर सकती। चूंकि बिक्री को रद्द करने पर असहमति में अपीलार्थी, एक प्रतिस्पर्धी डिक्री धारक और नीलामी-खरीदार शामिल थे, इसलिए चुनौती दिया गया आदेश सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 47 के तहत नहीं आता है (C.P.C.)। ऐसा इसलिए है क्योंकि अपीलार्थी, एक प्रतिद्वंद्वी डिक्री धारक होने के नाते, उस मुकदमे के पक्षकार के रूप में नहीं था और न ही माना जा सकता है जिसमें विचाराधीन भूमि की बिक्री के लिए डिक्री मूल रूप से दी गई थी। इसलिए, मैं श्री रूप चंद चौधरी की इस बात से सहमत हूं कि अपील को निष्पादन प्रथम अपील के रूप में नहीं माना जा सकता है और उनके द्वारा उठाई गई पहली आपत्ति सही प्रतीत होती है। हालांकि, आक्षेपित आदेश स्वयं आदेश XLIII, C.P.C. के नियम 1 के खंड (j) के तहत अपील योग्य है, और इसलिए, अपील को आदेश से पहली अपील के रूप में माना जाता है। आदेश XXI, सी.पी.सी. के नियम 90 में विशेष रूप से परिसंपत्तियों के कर योग्य वितरण में हिस्सेदारी के हकदार व्यक्ति को शामिल किया गया है, जिसे भौतिक अनियमितता या धोखाधड़ी के आधार पर बिक्री को अलग करने के लिए आवेदन करने का अधिकार दिया गया है। "कर योग्य वितरण के हकदार व्यक्ति" का अर्थ उस व्यक्ति से है जिस पर धारा 73, सी.पी.सी. द्वारा अधिकार प्रदान किया गया है। उक्त धारा सभी डिक्री धारकों को निष्पादन बिक्री की आय को साझा करने का अधिकार प्रदान करती है। एकमात्र आवश्यकता यह है कि प्रतिस्पर्धी डिक्री धारकों ने डिक्री-निष्पादन न्यायालय द्वारा बिक्री आय, अर्थात् परिसंपत्तियों की प्राप्ति से पहले अपने संबंधित फरमानों का निष्पादन शुरू कर दिया होगा। अपीलकर्ता ने माना कि प्रतिवादी नंबर 2 के खिलाफ धन (मनी) डिक्री की गई थी और उसने निष्पादन किया था। उन्होंने 10 फरवरी, 1971 को हुई बिक्री से लगभग 20 दिन पहले 21 जनवरी, 1971 को नीलामी में बोली लगाने की अनुमति के लिए आवेदन भी किया था। इसलिए, मेरी राय में, वह परिसंपत्तियों के कर योग्य वितरण में हिस्सेदारी की हकदार थी। इस प्रकार, वह नियम 90 आदेश XXI, C.P.C. के तहत बिक्री को रद्द करने के लिए आपतियां दर्ज करने के लिए सक्षम थी और इस मामले के उस दृष्टिकोण में, वह इस अपील को बनाए रखने के लिए सक्षम है। इसलिए, मुझे श्री रूप चंद चौधरी द्वारा उठाई गई दूसरी आपत्ति में कोई बल नहीं मिलता है और मैं इसे खारिज करता हूं।

(5) आदेश XXI के नियम 90 में निहित प्रावधानों और उसमें संलग्न परंतुक से यह स्पष्ट है कि अचल संपत्ति की बिक्री को रद्द किया जा सकता है यदि यह दिखाया जाता है कि इसे प्रकाशित करने या संचालित करने में भौतिक अनियमितता या धोखाधड़ी हुई है और दूसरा, आवेदक को ऐसी भौतिक अनियमितता या धोखाधड़ी के कारण काफी चोट लगी है। "अनियमितता" शब्द का अर्थ निष्पादन बिक्री को विनियमित करने के लिए निर्धारित नियमों

के अनुरूप नहीं होना है। " भौतिक " शब्द का अर्थ वास्तविक होगा और केवल औपचारिक या अकादमिक नहीं होगा। इसलिए, एक अनियमितता जिसे भौतिक कहा जा सकता है, ऐसी होनी चाहिए जो मामले के अंतिम निर्णय को प्रभावित करती है। "क्षति " का अर्थ है नुकसान जो गलत है और "पर्याप्त" का मतलब वास्तविक होगा और काल्पनिक नहीं होगा। आवेदक द्वारा की गई भौतिक अनियमितता और पर्याप्त चोट कारण और प्रभाव के रूप में एक दूसरे के साथ सह-संबंधित होनी चाहिए। दूसरे शब्दों में, आवेदक को लगी पर्याप्त क्षति निष्पादन बिक्री के प्रकाशन या संचालन में की गई भौतिक अनियमितता का परिणाम होना चाहिए। "बिक्री का प्रकाशन" शब्द आदेश XXI, C.P.C. के नियम 66 के तहत बिक्री की घोषणा और बिक्री से पहले किए गए किसी भी काम को संदर्भित करता है। शब्द "बिक्री का संचालन" बिक्री के समय प्रतिबद्ध नीलामी अधिकारी की कार्रवाई को संदर्भित करता है।

(6) श्री जी.सी. मित्तल, अपीलकर्ता के विद्वान वकील, ने विभिन्न तर्क दिए, जिनमें से प्रमुख यह था कि भूमि की बिक्री अदालत नीलामीकर्ता द्वारा की जा सकती है और इसे तहसीलदार द्वारा नहीं रखा जा सकता है और निष्पादन न्यायालय तहसीलदार को भूमि की बिक्री का निर्देश देते हुए वारंट जारी नहीं कर सकता है। अपने पूर्वोक्त तर्क के समर्थन में, उन्होंने उच्च न्यायालय के नियमों और आदेशों, खंड 1 के अध्याय 12-एल के नियम 20 पर भरोसा किया, जिसका प्रासंगिक भाग निम्नानुसार है: -

“20 (i) डिक्री के निष्पादन में बिक्री *आमतौर पर* अदालत के द्वारा नियुक्त नीलामीकर्ता द्वारा की जाएगी.....

"आमतौर पर" शब्द का अर्थ आमतौर पर या सामान्य मामलों में होगा। इसलिए, उपरोक्त नियम 20 इस आशय का है कि आमतौर पर बिक्री अदालत नीलामीकर्ता द्वारा की जानी चाहिए, लेकिन अदालत द्वारा नियुक्त नीलामीकर्ता के अलावा किसी अन्य के माध्यम से सीधे बिक्री करने पर कोई पूर्ण प्रतिबंध नहीं है। हरियाणा राज्य पर लागू उच्च न्यायालय के नियमों और आदेशों के अध्याय 12-एम के नियम 7, खंड 1 और पंजाब भूमि राजस्व अधिनियम की धारा 141 से एक संकेत उपलब्ध है कि एक सिविल न्यायालय राजस्व अधिकारी के माध्यम से भूमि राजस्व के लिए आकलित भूमि की बिक्री का निर्देश दे सकता है और उस स्थिति में भूमि की बिक्री के आदेश कलेक्टर या ऐसे राजस्व अधिकारी को संबोधित किए जाने चाहिए जैसे कि वह (कलेक्टर) इस संबंध में नियुक्त कर सकता है और इसे कलेक्टर द्वारा या ऐसे अधिकारी द्वारा निष्पादित किया जाएगा। इसलिए, तत्काल मामले में, निष्पादन न्यायालय के लिए इसके निष्पादन के लिए तहसीलदार को बिक्री वारंट का निर्देश देने के लिए कोई रोक नहीं थी।

(7) श्री जी. सी. मित्तल का विचार था कि चूंकि धारा 68 से 72 (दोनों सम्मिलित) को सिविल प्रक्रिया (संशोधन) अधिनियम सं. 1956 का 66 और सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश XXI

के नियम 70 को उक्त सिविल प्रक्रिया संहिता (संशोधन) अधिनियम सं. 1956 का 66, जमीन की बिक्री तहसीलदार के पास नहीं हो सकी। मैं इस कारण से उस दृष्टिकोण को स्वीकार करने में असमर्थ हूँ कि कलेक्टर को निष्पादन के लिए फरमानों के अंतरण से संबंधित (निरस्त होने के बाद से) आदेश XXI की पूर्वोक्त धारा 68 से 72 और नियम 70 में निहित प्रावधान और एक राजस्व अधिकारी द्वारा भूमि की बिक्री के निर्देश से संबंधित नहीं थे। जैसा कि ऊपर बताया गया है, पंजाब भूमि राजस्व अधिनियम, 1887 की धारा 141, एक दीवानी न्यायालय द्वारा जारी आदेश के निष्पादन में एक राजस्व अधिकारी द्वारा भूमि की बिक्री की परिकल्पना करती है। इसलिए, मुझे श्री जी. सी. मित्तल के इस तर्क में कोई दम नजर नहीं आता कि राजस्व अधिकारी को भूमि की बिक्री करने के लिए निर्देशित नहीं किया जा सकता था, जिसका आकलन भूमि राजस्व के रूप में किया गया था, तहसीलदार द्वारा वैध रूप से आयोजित नहीं किया जा सकता था और इसे रद्द कर दिया जा सकता था।

(8) श्री जी. सी. मित्तल ने बताया कि अपीलार्थी के प्रतिनिधि ने 70, 000 रुपये में भूमि की खरीद के लिए बोली की पेशकश की थी और जब उसके (अपीलार्थी के) प्रतिनिधि ने उक्त बोली राशि के एक-चौथाई के लिए चेक की पेशकश की, तो बिक्री करने वाले तहसीलदार ने इसे स्वीकार करने से इनकार कर दिया। इसलिए, उन्होंने इसे एक भौतिक अनियमितता करार दिया। मैं उससे सहमत नहीं हो सकता। सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश XXI के नियम 84 में कहा गया है कि अदालत की नीलामी में संपत्ति के खरीदार को अपने पक्ष में बिक्री की घोषणा के तुरंत बाद खरीद राशि का पच्चीस प्रतिशत बिक्री का संचालन करने वाले अधिकारी के पास जमा करना होगा और इस तरह की जमा राशि की चूक में संपत्ति को तुरंत फिर से बेचा जाना होगा। एक डिक्री-धारक के अलावा एक खरीदार द्वारा खरीद राशि का पच्चीस प्रतिशत का उक्त जमा, जिसने न्यायालय द्वारा उक्त जमा को वितरित करने का आदेश प्राप्त किया था, अनिवार्य है। इसलिए, अपीलार्थी, जिसके पास उस डिक्री का धारक नहीं था, जिसके निष्पादन में वह संपत्ति बेची गई थी और जिसने खरीद राशि का एक-चौथाई हिस्सा जमा करने के लिए निष्पादन न्यायालय से आदेश प्राप्त नहीं किया था, उससे कानून द्वारा खरीद राशि का एक-चौथाई हिस्सा सरकारी मुद्रा नोटों में या सिक्कों में जमा करने की अपेक्षा की गई थी। मुझे कानून के किसी भी प्रावधान का उल्लेख नहीं किया गया है जो यह दिखा सके कि बिक्री करने वाला तहसीलदार, अपीलार्थी से उक्त राशि के जमा के रूप में सरकारी मुद्रा नोटों या सिक्कों के बजाय एक चेक स्वीकार कर सकता है। इसके अलावा, यह बिक्री का संचालन करने वाले और प्रत्यर्थी के गवाह संख्या 5 के रूप में पेश होने वाले तहसीलदार श्री सी. एन. चौधरी के साक्ष्य में है कि उन्होंने नीलामी में बोली लगाने वाले अपीलार्थी के प्रतिनिधि से संबंधित बैंक के प्रबंधक द्वारा भुगतान के लिए उपयुक्त चेक प्राप्त करने के लिए कहा था और ऐसा करने में उनकी विफलता पर ही उन्होंने (तहसीलदार) ने चेक स्वीकार करने से इनकार कर दिया था। यह, मेरी राय में, बल्कि श्री सी. एन. चौधरी, तहसीलदार द्वारा अपीलार्थी के प्रतिनिधि को दी गई रियायत थी, जिसने इसका लाभ उठाने से इनकार कर दिया और इसलिए,

श्री सी. एन. चौधरी, तहसीलदार ने सरकारी मुद्रा नोटों के बदले चेक या सिक्कों को खरीद राशि के एक-चौथाई के जमा के रूप में स्वीकार करने से इनकार करना उचित था। इसके अलावा, अभिलेख से यह स्पष्ट है कि अपीलार्थी के प्रतिनिधि ने केवल 70,000 रुपये में बोली लगाने की पेशकश की थी। शिव दयाल प्रतिवादी नं. 3 ने 71, 000 रुपये की अधिक बोली लगाई और वही उच्चतम होने के कारण स्वीकार किया गया था। यह दिखाने के लिए कुछ भी नहीं है कि अपीलार्थी के प्रतिनिधि ने 71, 000 रुपये से अधिक की बोली की पेशकश की थी। यह ध्यान देने योग्य है कि अपीलार्थी ने प्रत्यर्थी संख्या 2 के विरुद्ध उसके द्वारा धारित धन डिक्री का निष्पादन भी कर लिया था और नीलामी में बोली लगाने की अनुमति के लिए 21 जनवरी, 1971 को आगे आवेदन किया था। उक्त अनुमति उन्हें 8 फरवरी, 1971 को दी गई थी। बिक्री 10 फरवरी, 1971 को आयोजित की गई थी। इसलिए, वह बिक्री की तारीख और समय के बारे में पूरी तरह से जानती थी और यह भी कि बिक्री सार्वजनिक अवकाश पर आयोजित की जानी थी। इसलिए, उनसे अपेक्षा की जाती थी कि वे सरकारी मुद्रा नोट या सिक्के सौंप दें जो खरीद-धन का एक-चौथाई हिस्सा उनके प्रतिनिधि को जमा करने के लिए पर्याप्त हो, जिन्हें नीलामी में बोली लगाने के लिए भेजा गया था। उन्होंने ऐसा करने की परवाह नहीं की और इस तरह, उन्हें परिणाम भुगतने चाहिए यदि खरीद-धन के एक-चौथाई को जमा करने के लिए सरकारी मुद्रा नोटों या सिक्कों के स्थान पर चेक देने के उनके निर्णय को तहसीलदार द्वारा अस्वीकार कर दिया गया था, जिन्होंने बिक्री का संचालन किया था।

(9) श्री जी. सी. मित्तल ने तर्क दिया कि भूमि का महत्वपूर्ण मूल्य है और अपीलार्थी इसे एक लाख रुपये में अधिग्रहण करने के लिए तैयार था। यह देखते हुए कि जमीन रुपये में बेची गई थी। 71, 000, यह दावा नहीं किया जा सकता है कि बिक्री मूल्य अपर्याप्त था। इसके अलावा, एक धारणा है कि अदालत की बिक्री में प्राप्त कीमत संतोषजनक है, और कीमत की अपर्याप्तता को नुकसान के रूप में वर्णित नहीं किया जा सकता है, इसलिए पर्याप्त नुकसान की तो बात को ही छोड़िए। इसलिए, मेरा मानना है कि अपीलार्थी के लिए यह तर्क देने के लिए पर्याप्त सबूत नहीं है कि उसने महत्वपूर्ण नुकसान का अनुभव किया है। इसके अलावा, वह बिक्री के निष्पादन में किसी भी महत्वपूर्ण अनियमितता को प्रदर्शित करने में विफल रही है जिसके कारण उसकी शिकायत के कारण क्षति पहुंची हो।

(10) अतिरिक्त आपत्तियाँ, जैसे कि उद्घोषणा या बिक्री के वारंट का अनुचित मसौदा तैयार करना, भूमि को भूखंडों में परिवर्तित करने जैसे आवश्यक विवरणों को छोड़ना, बताए गए मूल्य की अपर्याप्तता और न्यायालय, निर्दिष्ट स्थान और कलेक्टर के न्यायालय में उद्घोषणा को चिपकाने में विफलता, सभी वास्तविक बिक्री से पहले के मामलों से संबंधित हैं। इस न्यायालय द्वारा आदेश XXI, सिविल प्रक्रिया संहिता के नियम 90 का दूसरा परंतुक, जो निम्नानुसार है:

बशर्ते कि ऐसी किसी भी बिक्री को किसी भी आधार पर रद्द नहीं किया जाएगा जिसे आवेदक बिक्री आयोजित करने से पहले रख सकता था।

यह प्रावधान उक्त आपत्तियों पर बिक्री को खारिज करने की अनुमति नहीं देता है। जैसा कि पूर्ववर्ती पैरा में ऊपर इंगित किया गया है, अपीलार्थी बिक्री के आयोजन से कम से कम बीस दिन पहले बिक्री की तारीख और समय के बारे में अच्छी तरह से जानता था और इस प्रकार, उसके पास उपरोक्त आपत्तियों को उठाने का पर्याप्त अवसर था। उन्होंने इसे नहीं उठाया और अब बिक्री के बाद, आदेश XXI के नियम 90 के ऊपर निर्दिष्ट दूसरा परंतुक, सिविल प्रक्रिया संहिता उन्हें उक्त आधार पर बिक्री को चुनौती देने की अनुमति नहीं देती है।

(11) अपीलकर्ता ने निष्पादन न्यायालय के समक्ष या मेरे विचार के दौरान यह तर्क नहीं दिया कि सह-हिस्सेदार के रूप में उसकी स्थिति उसे बोली प्रक्रिया में अधिमान्य व्यवहार का हकदार बनाती है। प्रतिवादी नंबर 1 पर बकाया राशि 15,000 रुपये से कम होने के बारे में विवाद अप्रासंगिक है और इसलिए, डिक्री को पूरा करने के लिए भूमि का एक हिस्सा पर्याप्त है। ऐसा इसलिए है क्योंकि इस तरह की आपत्ति प्रतिवादी नंबर 2 द्वारा उठाई जा सकती थी, या कम से कम वास्तविक बिक्री होने से पहले।

(12) ऊपर बताए गए कारणों के कारण, मुझे श्री जीसी मित्तल द्वारा प्रस्तुत तर्कों में कोई वैधता नहीं दिखती है। मैं आश्वस्त हूँ कि इन मुद्दों पर निष्पादन न्यायालय के निष्कर्ष सटीक हैं, और मुझे इसके निष्कर्षों से असहमत होने का कोई आधार नहीं मिलता है। इसलिए, चुनौती दिया गया आदेश निर्विवाद है, और इस अपील में किसी भी सार या योग्यता का अभाव है।

(13) नतीजतन, मैं इस अपील को खारिज करता हूँ और विवादित आदेश को बरकरार रखता हूँ। हालांकि, इस मामले के अद्वितीय तथ्यों को देखते हुए, मैंने पार्टियों को अपने स्वयं के अपील खर्चों को कवर करने की अनुमति दी।

एन.के.एस.

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 उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

सचिन सिंघल

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

हिसार , हरियाणा