

[2025] 8 एससीआर 2086 : 2025 आईएनएससी 1040

श्री आर. रघु

बनाम

श्री जी. एम. कृष्ण एवं अन्य

(सिविल अपील संख्या 8544-45/2024)

25 अगस्त 2025

[विक्रम नाथ* एवं प्रसन्ना बी. वराले, न्यायमूर्ति]

विचार के लिए मुद्दा

अपीलकर्ता ने सिविल अपील संख्या 8544 सन् 2024 दायर की है, जो उच्च न्यायालय द्वारा आपतित आदेश में दिए गए दो निर्देशों से व्यथित होकर प्रस्तुत की गई है— प्रथम, उत्तरदाता को अतिरिक्त विक्रय मूल्य के रूप में प्रति एकड़ रुपये 25 लाख का अतिरिक्त भुगतान करने का निर्देश; तथा द्वितीय, जिला न्यायालय को सर्वेक्षण संख्या 67 में स्थित 5 एकड़ 20 गुंटा क्षेत्रफल की नीलामी संपत्ति का सर्वेक्षण कर उसकी सीमाओं का निर्धारण करने का निर्देश।

शीर्ष टिप्पणियां

राज्य वित्तीय निगम अधिनियम, 1951 - कर्नाटक भूमि सुधार अधिनियम, 1961 - दीवानी प्रक्रिया संहिता, 1908 - उत्तरदाता एक कंपनी के प्रबंध निदेशक थे, जिसने उत्तरदाता संख्या 2 केएसएफसी से ऋण लिया था - ऋण अदायगी में चूक होने पर केएसएफसी ने वसूली कार्यवाही प्रारंभ की और कंपनी के विरुद्ध डिक्री प्राप्त की - तत्पश्चात केएसएफसी ने निष्पादन याचिका दायर की - इस प्रक्रिया के अंतर्गत, अगारा ग्राम के सर्वेक्षण संख्या 67 में स्थित 5.5 एकड़ कृषि भूमि, जो उत्तरदाता की थी, नीलामी के लिए रखी गई - नीलामी की पुष्टि कर दी गई - तथापि, वीवीएमपी नामक एक ट्रस्ट ने निष्पादन याचिका में विक्रय प्रमाणपत्र जारी करने हेतु

आवेदन प्रस्तुत किया, जिसे अपीलकर्ता द्वारा शपथपत्रित किया गया - विक्रय प्रमाणपत्र अपीलकर्ता के पक्ष में वीवीएमपी के न्यासी के रूप में जारी किया गया - इससे विभिन्न चरणों में वाद-विवाद उत्पन्न हुए, जिनमें मुख्य विवाद यह था कि अपीलकर्ता ने नीलामी में एक व्यक्तिगत कृषक के रूप में नहीं, बल्कि न्यासी के रूप में भाग लिया था - आपत्तित निर्णय में उच्च न्यायालय ने सर्वेक्षण संख्या 67 की नीलामी बिक्री को यथावत रखते हुए अपीलकर्ता को प्रति एकड़ रुपये 25,00,000/- की अतिरिक्त राशि उत्तरदाता को देने का निर्देश दिया - साथ ही, जिला न्यायालय को निर्देश दिया गया कि वह सर्वेक्षण संख्या 67 का पुनः सर्वेक्षण कर उसकी सीमाओं का, यदि आवश्यक हो, संशोधन करे तथा तब तक यथास्थिति बनाए रखी जाए -

शुद्धता:

अभिनिर्धारित: 1. उच्च न्यायालय ने पक्षकारों के मध्य दीर्घकालीन वाद-विवाद, जिसमें कई चरणों की कार्यवाहियां सम्मिलित थीं, का सावधानीपूर्वक विचार किया है, साथ ही उठाए गए विभिन्न तर्कों तथा संपूर्ण अवधि के दौरान पक्षकारों के आचरण का भी समुचित मूल्यांकन किया है— एकल न्यायाधीश ने उनके आचरण के शमनकारी एवं गंभीर दोनों पहलुओं को ध्यान में रखते हुए न्यायसंगत एवं समतामूलक निर्णय प्रदान किया है— इस न्यायालय का मत है कि एकल न्यायाधीश ने प्रत्येक तर्क का क्रमबद्ध रूप से तथा विधि एवं न्याय की वास्तविक भावना के अनुरूप निस्तारण किया है [पैरा 7]

2. यह तथ्य निर्विवाद है कि अपीलकर्ता, जो नीलामी क्रेता है, ने सर्वेक्षण संख्या 67 की भूमि, जो तीन भागों में विभाजित थी, कुल 5 एकड़ 20 गुंटा (5-1/2 एकड़) क्षेत्रफल में क्रय की थी— जब तीनों भागों का क्षेत्रफल क्रमशः (क) 1 एकड़ 24 गुंटा, (ख) 36 गुंटा तथा (ग) 3 एकड़, कुल मिलाकर 5 एकड़ 20 गुंटा (5-1/2 एकड़) निर्धारित है, तब अपीलकर्ता को नीलामी में क्रय की गई तथा विक्रय प्रमाणपत्र में उल्लिखित भूमि से अधिक क्षेत्र पर कब्जा रखने का अधिकार नहीं है— जहाँ तक पहचान एवं मापन का प्रश्न है, खरीदी गई संपत्ति के सटीक मापन हेतु सर्वेक्षण कराए जाने के उच्च न्यायालय के निर्देश में हस्तक्षेप करने का कोई औचित्य नहीं है— इसी प्रकार, प्रति एकड़ रुपये 25 लाख अतिरिक्त विक्रय प्रतिफल के भुगतान के संबंध में उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए निर्देश में भी यह न्यायालय हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझता, विशेषकर अपीलकर्ता के आचरण को दृष्टिगत रखते हुए, जिसका द्वैध भूमिका संपूर्ण कार्यवाही

पर संदेह उत्पन्न करती है।

[पैरा 9-11]

अधिनियमों की सूची

राज्य वित्तीय निगम अधिनियम, 1951; कर्नाटक भूमि सुधार अधिनियम, 1961; सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908।

कीवर्ड्स की सूची

उधार का पैसा; भुगतान में चूक; वसूली कार्यवाही; निष्पादन याचिका; नीलामी बिक्री; विक्रय प्रमाणपत्र; न्यासी के रूप में नीलामी में भागीदारी; भूमि का मापन; सीमाओं का संशोधन; अतिरिक्त विक्रय प्रतिफल।

केस का उद्भव

सिविल अपीलीय अधिकारिता: सिविल अपील संख्या 8544/2024

कर्नाटक उच्च न्यायालय, बंगलुरु द्वारा सीआरपी संख्या 539 सन् 2015 में दिनांक 17.08.2023 को पारित निर्णय एवं आदेश से उद्भूत

साथ में

सिविल अपील संख्या 8545/2024 तथा सिविल अपील संख्या 8544/2024 में अवमानना याचिका (सिविल) संख्या 657/2024

पक्षों के लिए उपस्थितियाँ

अपीलकर्ता की ओर से अधिवक्तागण:

गोपाल शंकरनारायण; सोनाक्षी मल्हान; सिद्धार्थ भटनागर; निखिल एम. साखरदांडे, वरिष्ठ अधिवक्ता; सजल जैन; सुश्री अदिति गुप्ता; सुश्री त्रिशा सी.; सुश्री सोनाक्षी मल्हान; आशीष वेणुगोपाल; निपुण कत्याल; सुश्री शुभ्रा स्वामी; नदीम अफ़रोज़; निश्चय जोहरी; धनंजय कुमार; आदित्य सिधरा; मेघराज सिंह; शशांक शेखर।

उत्तरदाताओं की ओर से अधिवक्तागण:

गोपाल शंकरनारायण; सिद्धार्थ भटनागर; निखिल एम. साखरदांडे; सुश्री किरण सूरी, वरिष्ठ अधिवक्ता; सजल जैन; सुश्री अदिति गुप्ता; सुश्री त्रिशा सी.; सुश्री सोनाक्षी मल्हान; आशीष वेणुगोपाल; निपुण कत्याल; नदीम अफ़रोज़; सुश्री शुभा स्वामी; निश्चय जोहरी; धनंजय कुमार; आदित्य सिधरा; मेघराज सिंह; शशांक शेखर; एस. जे. अमिथ; सुश्री विदुषी गर्ग; डॉ. (श्रीमती) विपिन गुप्ता।

माननीय सर्वोच्च न्यायालय का निर्णय/आदेश

आदेश

विक्रम नाथ *, न्यायमूर्ति

1. वर्तमान अपीलें दिनांक 17.08.2023 को कर्नाटक उच्च न्यायालय द्वारा सी.आर.पी. संख्या 539/2015 में पारित आपतित आदेश से उत्पन्न हुई हैं। उच्च न्यायालय के समक्ष याचिकाकर्ता आर. रघु थे, जबकि उत्तरदाता जी. एम. कृष्ण तथा कर्नाटक राज्य वित्तीय निगम थे। इस न्यायालय के समक्ष, आर. रघु तथा जी. एम. कृष्ण दोनों द्वारा अपीलें दायर की गई हैं, साथ ही जी. एम. कृष्ण द्वारा एक अवमानना याचिका भी दायर की गई है। आर. रघु ने सिविल अपील संख्या 8544 सन् 2024 दायर की है, जबकि जी. एम. कृष्ण ने सिविल अपील संख्या 8545 सन् 2024 दायर की है। अवमानना याचिका की सुनवाई भी अपीलों के साथ की गई है। सुविधा की दृष्टि से, पक्षकारों को सिविल अपील संख्या 8544 सन् 2024 में उनकी स्थिति के अनुसार संदर्भित किया जाएगा, अर्थात् आर. रघु को अपीलकर्ता तथा जी. एम. कृष्ण को उत्तरदाता के रूप में।

2. विवाद के उत्पन्न होने के तथ्य यह हैं कि उत्तरदाता होयसला थर्मो फार्मर्स प्राइवेट लिमिटेड के प्रबंध निदेशक थे, जिसने उत्तरदाता संख्या 2 केएसएफसी से ऋण लिया था, जिसमें उत्तरदाता स्वयं जमानतदार के रूप में थे। ऋण अदायगी में चूक होने पर केएसएफसी ने बेंगलुरु ग्रामीण जिला के प्रधान जिला न्यायाधीश के समक्ष वसूली कार्यवाही प्रारंभ की तथा विविध वाद संख्या 52/1996 में दिनांक 15.11.1999 के निर्णय एवं डिक्री द्वारा कंपनी के विरुद्ध रुपये 2,61,28,017.57 की डिक्री प्राप्त की।

2.1 तत्पश्चात, केएसएफसी ने विविध वाद संख्या 52/1996 में पारित डिक्री के प्रवर्तन हेतु प्रधान जिला न्यायाधीश, बेंगलुरु ग्रामीण जिला के समक्ष निष्पादन याचिका संख्या 33/2000 दायर की। इस प्रक्रिया के अंतर्गत, अगारा ग्राम के सर्वेक्षण संख्या 67 में स्थित 5.5 एकड़ कृषि भूमि, जो उत्तरदाता की थी, नीलामी के लिए प्रस्तुत की गई। दिनांक 10.04.2000 को, केएसएफसी ने सिविल प्रक्रिया संहिता 3, 1908 के आदेश XXI नियम 54 के अंतर्गत एक आवेदन दायर कर उत्तरदाता को उक्त संपत्ति पर भार आरोपित (encumber) करने से रोकने तथा उसे कुर्क (अटैच) करने की प्रार्थना की। निष्पादन न्यायालय ने उक्त आवेदन स्वीकार करते हुए भूमि की कुर्की का निर्देश दिया। तथापि, जब न्यायालय का बेलिफ तथा केएसएफसी का एक अधिकारी संपत्ति की पहचान करने का प्रयास कर रहे थे, तब वे इसमें असफल रहे, जिसके परिणामस्वरूप कुर्की वारंट वापस कर दिया गया।

2.2 तत्पश्चात, केएसएफसी ने दिनांक 01.07.2000 को राज्य वित्तीय निगम अधिनियम, 1951 की धारा 32(8) के अंतर्गत एक आवेदन दायर कर भूमि का सीमांकन करने हेतु एक कैडस्ट्रल सर्वेक्षक नियुक्त करने की प्रार्थना की। यह आवेदन निष्पादन न्यायालय के समक्ष लंबित रहा।

2.3 इस बीच, निष्पादन न्यायालय ने सर्वेक्षण संख्या 67 की बिक्री का आदेश दिया। स्थल पर एक नीलामी आयोजित की गई, जिसमें अपीलकर्ता ने रुपये 15,50,000/- की उच्चतम बोली लगाई। तथापि, न्यायालय ने भूमि की संभावनाओं को देखते हुए इस राशि को अपर्याप्त माना और दिनांक 19.04.2003 को न्यायालय द्वारा पुनः नीलामी कराई। इस नीलामी में अपीलकर्ता ही एकमात्र बोलीदाता था और उसने अपनी बोली में रुपये 3,00,000/- की वृद्धि करते हुए अंतिम मूल्य रुपये 18,50,000/- कर दिया, जिसे स्वीकार कर लिया गया। तत्पश्चात अपीलकर्ता ने उक्त राशि जमा कर दी।

2.4 वेद विग्नम महा विद्या पीठ (वीवीएमपी), एक ट्रस्ट ने निष्पादन याचिका में विक्रय प्रमाणपत्र जारी किए जाने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया। उक्त आवेदन अपीलकर्ता द्वारा न्यासी के रूप में शपथपत्रित किया गया, जिसमें यह दावा किया गया कि ट्रस्ट ने भूमि का क्रय किया है। नीलामी की पुष्टि दिनांक 27.08.2005 को की गई तथा दिनांक 09.09.2005 को अपीलकर्ता के पक्ष में, वीवीएमपी के न्यासी के रूप में, विक्रय प्रमाणपत्र जारी किया गया।

प्रथम वाद-समूह:

2.5 उत्तरदाता ने तत्पश्चात् सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश XXI नियम 90 सहपठित धारा 47 के अंतर्गत आई.ए. संख्या IV के रूप में एक आवेदन दायर कर नीलामी को निरस्त करने की प्रार्थना की। उसने यह तर्क दिया कि अपीलकर्ता ने नीलामी में एक व्यक्तिगत कृषक के रूप में नहीं, बल्कि न्यासी के रूप में भाग लिया, जो कर्नाटक भूमि सुधार अधिनियम, 1961 का उल्लंघन है। निष्पादन न्यायालय ने उक्त आवेदन को विलंब के आधार पर दिनांक 16.01.2006 को खारिज कर दिया। उक्त आदेश का प्रचालित भाग, जो पैरा 18 में निहित है, निम्नानुसार उद्धृत किया जाता है:

“अतः, जैसा कि ऊपर विस्तृत रूप से विचार किया जा चुका है, चूँकि आई.ए. संख्या IV सीमा-काल से बाधित है; संपत्ति का मूल्यांकन नीलामी की तिथि, अर्थात् 19.04.2003 की स्थिति के अनुसार किया गया; नीलामी क्रेता एक व्यक्ति है, न कि कोई ट्रस्ट, तथा विक्रय विलेख भी व्यक्ति के पक्ष में जारी किया गया है; आई.ए. संख्या IV, सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश XXI नियम 90(3) तथा उसके स्पष्टीकरण के अंतर्गत आती है; राशि समयावधि के भीतर जमा की गई है; संपत्ति का 1 एकड़ 24 गुंटा भाग कभी भी सरकार में निहित नहीं हुआ, और यदि हुआ भी हो, तो उसके निवारण हेतु उपयुक्त मंच यह निष्पादन न्यायालय नहीं है; तथा नीलामी क्रेता ने अपने द्वारा क्रय की गई भूमि पर स्थित फार्महाउस के संबंध में अपना अधिकार स्थापित कर दिया है— इस प्रकार, आई.ए. संख्या IV एवं VIII निरस्त किए जाने योग्य हैं, जबकि आई.ए. संख्या VII स्वीकृत किए जाने योग्य है।”

2.6 उक्त निर्णय को बाद में उच्च न्यायालय द्वारा एमएफए संख्या 7981/2006 में दिनांक 18.04.2007 के आदेश द्वारा अनुमोदित किया गया। उच्च न्यायालय के निष्कर्ष, जो पैरा 21 में अभिलिखित हैं, निम्नानुसार हैं:

“केएसएफसी तथा जेडीआर ने नीलामी क्रेता के पक्ष में संपन्न न्यायालयीन नीलामी की वैधता को चुनौती देते हुए रिट याचिकाएं दायर की हैं। जेडीआर ने सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश XXI नियम 90 के अंतर्गत नीलामी निरस्त करने हेतु एक आवेदन भी दायर किया था। उक्त आवेदन न्यायालयीन नीलामी के लगभग दो वर्ष तीन माह पश्चात् दायर किया गया। स्पष्टतः, यह आवेदन साठ दिनों की सीमा अवधि के

भीतर दायर नहीं किया गया है। जेडीआर ने यह स्पष्टीकरण दिया कि वह भारत से बाहर था, अतः वह समय पर आवेदन दायर नहीं कर सका। सीमा अधिनियम की धारा 5 के प्रावधान आदेश XXI के अंतर्गत कार्यवाहियों पर लागू नहीं होते। अतः जेडीआर के पास पर्याप्त कारण था या नहीं, यह अप्रासंगिक है, क्योंकि नीलामी निरस्त करने हेतु दायर आवेदन समय-सीमा से बाधित है और इस पर विचार नहीं किया जा सकता।”

2.7 उत्तरदाता द्वारा इस न्यायालय के समक्ष दायर विशेष अनुमति याचिका (सिविल) संख्या 15832-15834/2007 को दिनांक 14.09.2007 को प्रारंभिक चरण में ही निरस्त कर दिया गया।

द्वितीय वाद-समूह:

2.8 उत्तरदाता, जो अगारा ग्राम के समीपवर्ती सर्वेक्षण संख्याओं (70/1 ब्लॉक, 71/2ए तथा 179) का स्वामी था, ने इस आधार पर एक सर्वेक्षण करवाया कि निष्पादन न्यायालय द्वारा जारी विक्रय प्रमाणपत्र में उल्लिखित सीमाओं में केवल सर्वेक्षण संख्या 67 ही नहीं, बल्कि अन्य सर्वेक्षण संख्याएं, अर्थात् 71/2ए एवं 179 भी सम्मिलित थीं, जिन्हें निष्पादन में बेचा नहीं गया था।

2.9 उत्तरदाता ने दिनांक 28.01.2006 को अपनी पत्नी श्रीमती आरती कृष्ण के पक्ष में एक उपहार विलेख निष्पादित कर उक्त समीपवर्ती भूमि का स्वामित्व हस्तांतरित कर दिया। तत्पश्चात् तहसीलदार ने दिनांक 13.02.2006 को उक्त संपत्ति का सर्वेक्षण कराने हेतु एक नोटिस जारी किया।

2.10 अपीलकर्ता ने इस नोटिस को रिट याचिका संख्या 2173/2006 में चुनौती दी। इसके अतिरिक्त, दिनांक 22.05.2006 को उसने ओ.एस. संख्या 374/2005 (बाद में पुनः क्रमांकित ओ.एस. संख्या 1414/2006) दायर कर यह घोषणा मांगी कि उत्तरदाता की पत्नी के पक्ष में निष्पादित उपहार विलेख शून्य एवं अवैध है।

2.11 उच्च न्यायालय ने दिनांक 09.04.2007 के आदेश द्वारा उक्त सर्वेक्षण नोटिस को निरस्त कर दिया, यह कहते हुए कि अपीलकर्ता ने न्यायालयीन नीलामी के माध्यम से विधिसम्मत रूप से भूमि अर्जित की है। तथापि, अन्य सर्वेक्षण संख्याओं के संबंध में सर्वेक्षण का प्रश्न खुला रखा

गया। उक्त आदेश का प्रचालित भाग, जो पैरा 20 में निहित है, निम्नानुसार उद्धृत किया जाता है।

“मामले के तथ्यों एवं परिस्थितियों तथा याचिकाकर्ता के अधिवक्ता द्वारा उद्धृत निर्णयों, जो इस मामले के तथ्यों एवं परिस्थितियों पर पूर्णतः लागू होते हैं, को ध्यान में रखते हुए, यह रिट याचिका स्वीकार किए जाने योग्य है तथा तालुका सर्वेक्षक द्वारा जारी परिशिष्ट-जी नोटिस निरस्त किए जाने योग्य है।”

2.12 उत्तरदाता द्वारा उपर्युक्त आदेश को चुनौती देते हुए दायर रिट अपील संख्याएं 1025/2007 एवं 3763/2007 को खंडपीठ ने दिनांक 02.11.2012 के आदेश द्वारा खारिज कर दिया। खंडपीठ ने यह अभिमत व्यक्त किया कि सभी संपत्तियों के संबंध में जारी सर्वेक्षण नोटिस अवैध है, क्योंकि समीपवर्ती संपत्ति उत्तरदाता द्वारा अपनी पत्नी को उपहार स्वरूप हस्तांतरित की जा चुकी है तथा नीलामी की गई संपत्ति, अर्थात् सर्वेक्षण संख्या 67 पर उसका कोई दावा नहीं है। उक्त आदेश का प्रासंगिक अंश, जो पैरा 7 में निहित है, निम्नानुसार उद्धृत किया जाता है:

“अभिलेख पर उपलब्ध उपर्युक्त सामग्री से यह स्पष्ट है कि सर्वेक्षण संख्या 67, 70/1, 70/2 तथा 179 की भूमि का सर्वेक्षण किया जा चुका है। सर्वेक्षण संख्या 67 में 5 एकड़ 20 गुंटा भूमि याचिकाकर्ता द्वारा न्यायालयीन नीलामी में स्पष्ट सीमाओं सहित क्रय की गई है तथा उसे उसका कब्जा भी प्रदान किया गया है। अन्य सर्वेक्षण संख्याओं के संबंध में, अभिलेख से यह परिलक्षित होता है कि पाँचवें उत्तरदाता ने दिनांक 28.01.2006 को आरती कृष्ण के पक्ष में उपहार विलेख निष्पादित किया है, जिसके द्वारा सर्वेक्षण संख्या 70, 71/2 तथा 179 की भूमि हस्तांतरित की गई, और उक्त विलेख दिनांक 14.02.2006 को विधिवत पंजीकृत हुआ। अतः उसने उक्त संपत्ति पर अपना स्वामित्व खो दिया है। इस प्रकार, प्रथम दृष्टया पाँचवें उत्तरदाता का उक्त संपत्ति पर कोई अधिकार नहीं है। मान लें कि उसने कुछ संपत्ति अपने पास रखी हो, तो उसका अनुरोध उस संपत्ति के विभाजन हेतु होना चाहिए, जो उसने क्रय की है अथवा जिसे उसने हस्तांतरित किया है। किन्तु आवेदन में ऐसा कोई अनुरोध नहीं किया गया है। उसने सभी संपत्तियों के सर्वेक्षण का अनुरोध किया है, मानो अब तक कोई सर्वेक्षण हुआ ही नहीं हो। इस प्रकार

का सर्वेक्षण हेतु अनुरोध स्वीकार्य नहीं है। अतः माननीय एकल न्यायाधीश द्वारा उक्त सर्वेक्षण को निरस्त करना उचित था। यदि पाँचवाँ उत्तरदाता याचिकाकर्ता द्वारा संपत्ति के क्रय को तथा आरती कृष्ण के पक्ष में उपहार को स्वीकार करता है, तो उसे उक्त दस्तावेजों की प्रमाणित प्रतियां प्रस्तुत करनी चाहिए और यह स्पष्ट करना चाहिए कि उसने कौन-सी संपत्ति अपने पास रखी है। तभी वह संपत्ति के विभाजन एवं पृथक सर्वेक्षण संख्या प्रदान करने हेतु सर्वेक्षण की मांग कर सकता है, चाहे वह संपत्ति उसके पास रखी गई हो या हस्तांतरित की गई हो। यदि इस प्रकार का अनुरोध किया जाता है, तो प्राधिकारी विधि के अनुसार सर्वेक्षण करेंगे। अपीलकर्ता के अधिवक्ता ने यह भी प्रस्तुत किया कि जहाँ तक सर्वेक्षण संख्या 67, जो 5 एकड़ 20 गुंटा है और जो याचिकाकर्ता के पक्ष में न्यायालयीन नीलामी का विषय है, का संबंध है, उस पर उनका कोई दावा नहीं है। उनका दावा केवल अन्य सर्वेक्षण संख्याओं के संबंध में है।”

तृतीय वाद-समूह:

2.13 इसके बावजूद, उत्तरदाता की पत्नी के कहने पर तहसीलदार ने दिनांक 01.10.2014 को पुनः एक सर्वेक्षण नोटिस जारी किया, जिसे अपीलकर्ता ने रिट याचिका संख्या 47527/2014 में चुनौती दी। उच्च न्यायालय ने दिनांक 09.10.2014 के अंतरिम आदेश द्वारा यह निर्देश दिया कि सर्वेक्षण सर्वेक्षण संख्या 71/2ए के संबंध में किया जा सकता है, परंतु इससे सर्वेक्षण संख्या 67 प्रभावित नहीं होनी चाहिए। अपीलकर्ता ने इसके विरुद्ध रिट अपील संख्या 2700/2014 दायर की, जिसमें खंडपीठ ने पुनः यह स्पष्ट किया कि सर्वेक्षण संख्या 67 के संबंध में अपीलकर्ता के स्वामित्व एवं कब्जे में कोई हस्तक्षेप नहीं किया जाएगा।

चतुर्थ वाद-समूह:

2.14 इसके बावजूद, एक पश्चातवर्ती सर्वेक्षण में यह पाया गया कि विक्रय प्रमाणपत्र में उल्लिखित सीमाओं में सर्वेक्षण संख्या 67 के अतिरिक्त सर्वेक्षण संख्या 71/2ए भी सम्मिलित है। तहसीलदार ने दिनांक 10.11.2014 को आदेश पारित कर अपीलकर्ता को तीन दिनों के भीतर 4 एकड़ 37 गुंटा भूमि उत्तरदाता एवं उसकी पत्नी को लौटाने का निर्देश दिया।

2.15 अपीलकर्ता ने इन घटनाक्रमों को चुनौती देते हुए उत्तरदाता एवं उसकी पत्नी के विरुद्ध रिट याचिका संख्या 54468/2014 दायर की, जिसमें सर्वेक्षण प्रतिवेदन को चुनौती दी गई, तथा तहसीलदार के आदेश के विरुद्ध रिट याचिका संख्या 52691/2014 भी दायर की। उच्च न्यायालय ने दिनांक 03.02.2015 के सामान्य आदेश द्वारा दोनों रिट याचिकाओं को स्वीकार करते हुए आपत्तित सर्वेक्षण प्रतिवेदन एवं तहसीलदार द्वारा पारित आदेश को निरस्त कर दिया। साथ ही, उत्तरदाताओं को सिविल न्यायालय के समक्ष जाने की स्वतंत्रता प्रदान की गई। उक्त आदेश का प्रासंगिक अंश, जो पैरा 35 में निहित है, निम्नानुसार उद्धृत किया जाता है:

“परिणामतः एवं उपर्युक्त कारणों के आधार पर, ये रिट याचिकाएं स्वीकार की जाती हैं। आपत्तित सर्वेक्षण प्रतिवेदन तथा तहसीलदार द्वारा पारित आदेश निरस्त किए जाते हैं। उत्तरदाताओं को यह स्वतंत्रता प्रदान की जाती है कि वे अपनी शिकायत के निवारण हेतु विधि के अनुसार सिविल न्यायालय का अवलंब लें।”

2.16 उत्तरदाता एवं उसकी पत्नी ने रिट अपील संख्याएं 1094/2015 तथा 1096/2015 दायर कीं, जिन्हें खंडपीठ ने दिनांक 25.02.2021 के निर्णय द्वारा खारिज कर दिया। यह उल्लेखनीय है कि कर्नाटक राज्य ने भी एक अपील, रिट अपील संख्या 2175/2015, एकल न्यायाधीश के आदेश को चुनौती देते हुए दायर की थी, जिसे भी उसी दिनांक 25.02.2021 के आदेश द्वारा खारिज कर दिया गया। खंडपीठ ने पक्षकारों के मध्य पूर्ववर्ती वाद-विवाद तथा अन्य संबंधित पक्षकारों से जुड़े तथ्यों का अत्यंत विस्तार से परीक्षण किया तथा निजी पक्षकारों के साथ-साथ राजस्व विभाग के अधिकारियों के विरुद्ध भी प्रतिकूल टिप्पणियां (strictures) कीं। उक्त निर्णय के प्रासंगिक अनुच्छेद निम्नानुसार उद्धृत किए जाते हैं:

“25. रिट याचिकाओं तथा इन अपीलों में संलग्न विवाद दो व्यक्तियों के बीच का है। वैधानिक प्राधिकारी ने अधिनियम, 1964 के प्रावधानों के अंतर्गत आदेश पारित किया है। हमें यह देखकर आश्चर्य होता है कि राज्य सरकार ने तहसीलदार द्वारा पारित आदेश को उचित ठहराने हेतु अपील दायर की है। यह तर्क कि दिनांक 10.11.2014 का तहसीलदार का आदेश उसकी अधिकारिता के भीतर है, स्वीकार नहीं किया जा सकता। किसी भी स्थिति में, विवाद दो व्यक्तियों के मध्य है। संबंधित प्राधिकरणों के समक्ष आवेदन दायर किए जाने का तथ्य यह संकेत देता है कि राजस्व प्राधिकरणों ने अत्यधिक शीघ्रता में

कार्य किया है तथा यह मामला वैधानिक शक्ति के रंगीन प्रयोग (colorable exercise) का उदाहरण है, और इसीलिए माननीय एकल न्यायाधीश ने तहसीलदार द्वारा पारित आदेश को सही रूप से निरस्त किया है। वर्तमान मामला अत्यंत खेदजनक स्थिति को दर्शाता है, जिसमें अपीलकर्ता संख्या 2 सर्वोच्च न्यायालय से पराजित होने के पश्चात पुनः इस विवाद को उठाने का प्रयास कर रहा है।

26. वर्तमान मामले में, निगम ने राज्य वित्तीय निगम अधिनियम की धारा 31 के अंतर्गत वसूली की कार्यवाही प्रारंभ की थी। नीलामी दिनांक 19.04.2003 को हुई, विक्रय प्रमाणपत्र दिनांक 09.09.2005 को जारी किया गया, जिसे निष्पादन न्यायालय द्वारा दिनांक 27.08.2005 को पुष्टि दी गई, तथा अपीलकर्ता संख्या 2 माननीय सर्वोच्च न्यायालय तक असफल रहा। न्यासी को विवादित संपत्ति का कब्जा सौंपा गया, उसके कहने पर सर्वेक्षण भी कराया गया, और सर्वोच्च न्यायालय तक पराजित होने के पश्चात अपीलकर्ता संख्या 2 ने दुर्भावनापूर्ण ढंग से एक नया उपाय अपनाते हुए दिनांक 28.01.2006 को अपनी पत्नी के पक्ष में उपहार विलेख निष्पादित कर विवाद को जीवित रखने का प्रयास किया। उक्त उपहार विलेख दिनांक 14.02.2006 को पंजीकृत किया गया और अब पत्नी अपीलकर्ता संख्या 2 के स्थान पर आ गई है। इस प्रकार की प्रवृत्ति की निंदा की जानी चाहिए। एक व्यक्ति जिसने वर्ष 2003 में खुली नीलामी के माध्यम से संपत्ति क्रय की है, उसे आज भी बिना किसी उचित कारण के निरंतर वाद-विवाद में उलझाया जा रहा है, और इस मामले में हर प्रकार की कानूनी कूटनीति अपनाई गई है ताकि न्यासी उस संपत्ति का उपयोग न कर सके, जिसे उसने खुली नीलामी के माध्यम से क्रय किया है। अपीलकर्ता संख्या 2 उपहार विलेख के आड़ में उस न्यासी के अधिकारों को निष्प्रभावी करने का प्रयास नहीं कर सकता, जिनकी वैधता को माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा अनुमोदित किया जा चुका है।”

27. उपर्युक्त कारणों के आधार पर, यह न्यायालय इस विचारित मत पर है कि रिट अपीलें गुण-दोष से रहित हैं तथा इनमें कोई ठोस आधार नहीं है, अतः इन्हें खारिज किया जाना चाहिए। यह कहना अनावश्यक है कि न्यासी को विवादित भूमि के उपयोग के लिए विधि के अनुसार आगे बढ़ने का अधिकार होगा।

रिट अपीलें खारिज की जाती हैं। व्यय के संबंध में कोई आदेश नहीं होगा।
लंबित आवेदन, यदि कोई हों, निरस्त किए जाते हैं।“

पंचम वाद-समूह:

2.17 दिनांक 05.12.2014 को उत्तरदाता ने निष्पादन वाद संख्या 33/2000 में सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 47 के अंतर्गत विविध याचिका संख्या 157/2014 दायर कर यह घोषणा करने की प्रार्थना की कि नीलामी बिक्री तथा विक्रय प्रमाणपत्र शून्य एवं अवैध हैं। यह आधार लिया गया कि अपीलकर्ता ने स्वयं को कृषक के रूप में प्रस्तुत करते हुए संपत्ति क्रय की, जबकि वास्तविक क्रय एक ट्रस्ट के लिए किया गया था, जिसे विधि द्वारा कृषि भूमि रखने की अनुमति नहीं है। यह भी तर्क दिया गया कि वास्तविक क्रय अपीलकर्ता द्वारा नहीं, बल्कि ट्रस्ट द्वारा किया गया था तथा न्यायालय को भ्रमित कर अपीलकर्ता को नीलामी में क्रेता के रूप में प्रस्तुत कर धोखाधड़ी की गई। यह कहा गया कि कर्नाटक भूमि सुधार अधिनियम, 1961 की धाराओं 79ए एवं 79सी के अनुसार ट्रस्ट को संपत्ति धारण करने की मनाही है। आगे यह भी प्रतिपादित किया गया कि निष्पादन कार्यवाही के अभिलेखों से यह स्पष्ट होता है कि नीलामी हेतु संपत्ति की पहचान कभी विधिवत नहीं की गई थी, अतः ऐसी अपरिचिह्नित संपत्ति की बिक्री अवैध है। अपीलकर्ता ने अपने आपत्ति-पत्र में यह कहा कि उक्त संपत्ति का क्रय उसके द्वारा न्यासी के रूप में किया गया था।

2.18 विचारण न्यायालय ने दिनांक 28.09.2015 के अपने निर्णय में उत्तरदाता के पक्ष में निर्णय देते हुए नीलामी बिक्री को निरस्त कर उसे शून्य एवं अवैध घोषित कर दिया। न्यायालय ने यह पाया कि अपीलकर्ता ने संपत्ति के क्रय में अपनी भूमिका के संबंध में परस्पर विरोधी रुख अपनाकर कपटपूर्ण आचरण किया है। विचारण न्यायालय ने यह भी उल्लेख किया कि कर्नाटक भूमि सुधार अधिनियम, 1961 की धाराएं 79ए, 79बी एवं 79सी के अंतर्गत किसी ट्रस्ट को कृषि भूमि अर्जित करने पर प्रतिबंध है। उक्त निर्णय का प्रचालित भाग, जो पैरा 41 में निहित है, निम्नानुसार है

“अतः, मामले के सभी तथ्यों एवं परिस्थितियों पर विचार करते हुए, मेरा स्पष्ट मत है कि याचिकाकर्ता ने दिनांक 19.04.2003 को घोषित नीलामी तथा निष्पादन वाद संख्या 33/2000 में दिनांक 09.09.2005 को जारी विक्रय प्रमाणपत्र को निरस्त करने हेतु वैध आधार स्थापित किए हैं। देय राशि की वसूली के लिए केएसएफसी द्वारा पुनः नीलामी की कार्यवाही कराना आवश्यक है। उपर्युक्त चर्चा के आधार पर, मैं मुद्दा संख्या 1 का उत्तर

सकारात्मक रूप में देता हूँ तथा निम्न आदेश पारित करता हूँ: सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 47 के अंतर्गत याचिकाकर्ता द्वारा दायर याचिका स्वीकृत की जाती है।”

2.19 अपीलकर्ता ने दिनांक 28.09.2015 के उक्त आदेश को चुनौती देते हुए उच्च न्यायालय के समक्ष सी.आर.पी. संख्या 539 सन् 2015 दायर की।

2.20 यह उल्लेखनीय है कि दिनांक 30.12.2020 को कर्नाटक भूमि सुधार अधिनियम, 1961 की धाराएं 79ए, 79बी एवं 79सी को 01.03.1974 से प्रभावी रूप से पूर्वव्यापी (retrospective) प्रभाव से निरस्त कर दिया गया।

2.21 आपत्तित निर्णय में उच्च न्यायालय ने अपीलकर्ता की याचिका को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए अपीलकर्ता के विरुद्ध धोखाधड़ी के निष्कर्ष को बरकरार रखा, किन्तु विचारण न्यायालय के निर्णय में इस सीमा तक संशोधन किया कि दिनांक 19.04.2003 की नीलामी बिक्री तथा उसके परिणामस्वरूप हुई बिक्री की पुष्टि एवं दिनांक 09.09.2005 के विक्रय प्रमाणपत्र (सर्वेक्षण संख्या 67 के संबंध में) को निरस्त करने का आदेश परिवर्तित कर दिया गया। उच्च न्यायालय ने सर्वेक्षण संख्या 67 की नीलामी बिक्री को यथावत रखा, परन्तु अपीलकर्ता को उत्तरदाता को प्रति एकड़ रुपये 25,00,000/- (पच्चीस लाख रुपये मात्र) अतिरिक्त भुगतान करने का निर्देश दिया। साथ ही, जिला न्यायालय को निर्देश दिया गया कि वह सर्वेक्षण संख्या 67 का पुनः सर्वेक्षण करे तथा आवश्यक होने पर उसकी सीमाओं का संशोधन करे, और तब तक यथास्थिति बनाए रखी जाए। आपत्तित निर्णय का प्रचालित भाग निम्नानुसार है:

“याचिका आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है। अतिरिक्त जिला न्यायाधीश-1, बेंगलुरु ग्रामीण जिला, बेंगलुरु द्वारा विविध वाद संख्या 157/2014 में दिनांक 28.09.2015 को पारित आपत्तित आदेश, जहाँ तक वह अगारा ग्राम, केंगेरी होबली, बेंगलुरु दक्षिण तालुक के सर्वेक्षण संख्या 67 के संबंध में दिनांक 19.04.2003 की नीलामी बिक्री तथा उसके परिणामस्वरूप बिक्री की पुष्टि एवं दिनांक 09.09.2005 के विक्रय प्रमाणपत्र को निरस्त करने से संबंधित है, निरस्त किया जाता है। तथापि, याचिकाकर्ता को आदेश की प्रति प्राप्त होने की तिथि से तीन माह के भीतर उत्तरदाता संख्या 1 को प्रति एकड़ रुपये 25,00,000/- (रुपये पच्चीस लाख मात्र) अतिरिक्त विक्रय मूल्य के रूप में भुगतान करना होगा। जिला न्यायालय को निर्देश दिया जाता है कि वह अगारा ग्राम, केंगेरी होबली, बेंगलुरु दक्षिण तालुक के सर्वेक्षण संख्या 67 में स्थित 5 एकड़ 20 गुंटा क्षेत्रफल की नीलाम की गई संपत्ति

का सर्वेक्षण कर उसकी सीमाओं का निर्धारण करे तथा आवश्यक होने पर दिनांक 09.09.2005 के विक्रय प्रमाणपत्र में उल्लिखित सीमाओं का संशोधन करे। तब तक पक्षकार यथास्थिति बनाए रखेंगे।”

2.22 उक्त निर्णय से व्यथित होकर दोनों पक्षकारों ने इस न्यायालय का दरवाजा खटखटाया है।

3. अपीलकर्ता ने सिविल अपील संख्या 8544/2024 दायर की है, जो उच्च न्यायालय द्वारा आपतित आदेश में दिए गए दो निर्देशों से व्यथित होकर प्रस्तुत की गई है— प्रथम, उत्तरदाता को अतिरिक्त विक्रय मूल्य के रूप में प्रति एकड़ रुपये 25 लाख का भुगतान करने का निर्देश; तथा द्वितीय, जिला न्यायालय को सर्वेक्षण संख्या 67 में स्थित 5 एकड़ 20 गुंटा क्षेत्रफल की नीलामी संपत्ति का सर्वेक्षण कर उसकी सीमाओं का निर्धारण करने का निर्देश।

4. उत्तरदाता तथा उनकी पत्नी आरती कृष्ण ने सिविल अपील संख्या 8545 सन् 2024 दायर की है, जिसमें उन्होंने उच्च न्यायालय के आपतित आदेश के उस भाग को चुनौती दी है, जिसके द्वारा दिनांक 19.04.2003 की नीलामी बिक्री, उसकी पुष्टि तथा दिनांक 09.09.2005 का विक्रय प्रमाणपत्र, सर्वेक्षण संख्या 67 के संबंध में, अपीलकर्ता के पक्ष में पुष्टि कर दिया गया है।

5. अवमानना याचिका संख्या 657 सन् 2024 उत्तरदाता द्वारा इस आरोप के साथ दायर की गई कि इस न्यायालय द्वारा प्रदत्त अंतरिम निषेधाज्ञा के बावजूद अपीलकर्ता निर्माण कार्य आगे बढ़ा रहा था।

6. हमने पक्षकारों की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ताओं/अधिवक्ताओं को विस्तार से सुना तथा अभिलेखों का सावधानीपूर्वक परीक्षण किया।

7. प्रारंभ में ही, हम यह अभिलेखित करते हैं कि उच्च न्यायालय के माननीय एकल न्यायाधीश ने दीर्घकालीन वाद-विवाद, जिसमें पक्षकारों के मध्य कई चरणों की कार्यवाहियां सम्मिलित थीं, का अत्यंत सावधानीपूर्वक परीक्षण किया है, साथ ही विभिन्न तर्कों एवं समग्र अवधि के दौरान पक्षकारों के आचरण का भी समुचित मूल्यांकन किया है। माननीय एकल न्यायाधीश ने उनके आचरण के शमनकारी तथा गंभीर दोनों पहलुओं को ध्यान में रखते हुए न्यायसंगत एवं

समतामूलक निर्णय दिया है। हमें यह प्रतीत होता है कि उन्होंने प्रत्येक तर्क का क्रमबद्ध रूप से तथा विधि एवं न्याय की वास्तविक भावना के अनुरूप निस्तारण किया है।

8. उपर्युक्त के आलोक में, हम व्यक्तिगत तर्कों पर विस्तार से विचार करना आवश्यक नहीं समझते। उच्च न्यायालय ने इन सभी तर्कों का पूर्व में ही विस्तृत परीक्षण किया है, और हम उसके निष्कर्षों से सहमत हैं। इस सहमति के कारण निम्नलिखित अनुच्छेदों में अभिलिखित किए जा रहे हैं।

9. यह निर्विवाद तथ्य है कि अपीलकर्ता, जो नीलामी क्रेता है, ने सर्वेक्षण संख्या 67 की भूमि, जो तीन भागों में विभाजित थी, कुल 5 एकड़ 20 गुंटा (5-1/2 एकड़) क्षेत्रफल में क्रय की थी। जब तीनों भागों का क्षेत्रफल क्रमशः (क) 1 एकड़ 24 गुंटा, (ख) 36 गुंटा तथा (ग) 3 एकड़, कुल मिलाकर 5 एकड़ 20 गुंटा (5-1/2 एकड़) निर्धारित है, तब अपीलकर्ता को नीलामी में क्रय की गई तथा विक्रय प्रमाणपत्र में उल्लिखित भूमि से अधिक क्षेत्र पर कब्जा रखने का कोई अधिकार नहीं है।

10. इसके अतिरिक्त, संपत्ति की पहचान एवं मापन का प्रश्न प्रारंभ से ही उठाया गया था तथा बेलिफ की रिपोर्टों से भी यह स्पष्ट है कि कब्जा दिलाते समय संपत्ति की पहचान करने में कठिनाई हुई थी। केवल सीमाओं के उल्लेख के आधार पर अपीलकर्ता, जो नीलामी क्रेता है, उस क्षेत्रफल से अधिक भूमि का दावा नहीं कर सकता जो नीलामी में रखी गई थी और जिसे उसने क्रय किया है। अतः, खरीदी गई संपत्ति के सटीक मापन हेतु सर्वेक्षण कराए जाने के संबंध में उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए निर्देश में हस्तक्षेप करने का कोई औचित्य नहीं है।

11. जहाँ तक प्रति एकड़ ₹25 लाख अतिरिक्त विक्रय प्रतिफल के भुगतान के संबंध में उच्च न्यायालय के निर्देश का प्रश्न है, अपीलकर्ता के आचरण—विशेषतः उसकी द्वैध भूमिका, जो संपूर्ण कार्यवाही पर संदेह उत्पन्न करती है—को दृष्टिगत रखते हुए, हम उसमें हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते। हालाँकि, चूँकि यह मामला पूर्व में इस न्यायालय के समक्ष आ चुका है, हम नीलामी अथवा विक्रय प्रमाणपत्र में किसी प्रकार का हस्तक्षेप करने के इच्छुक नहीं हैं। साथ ही, हमारा मत है कि उच्च न्यायालय द्वारा निर्देशित अतिरिक्त राशि न्यायोचित, उचित तथा पूर्णतः औचित्यपूर्ण है।

12. उत्तरदाता द्वारा अपनी अपील में नीलामी कार्यवाही तथा विक्रय प्रमाणपत्र को निरस्त करने का दावा, उसके आचरण के दृष्टिगत, उच्च न्यायालय द्वारा उचित रूप से अस्वीकार किया गया है। प्रथम, उसने नीलामी को चुनौती देने के लिए दो वर्षों से अधिक समय तक कोई कदम नहीं उठाया। द्वितीय, कर्नाटक भूमि सुधार अधिनियम, 1961 की धाराएं 79ए, 79बी एवं 79सी वर्ष 2020 में दिनांक 01.03.1974 से पूर्वव्यापी प्रभाव से निरस्त कर दी गईं, अतः अपीलकर्ता द्वारा कथित मिथ्याप्रस्तुति (misrepresentation) संबंधी आपत्ति अपना महत्व खो देती है। इसके अतिरिक्त, सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश XXI नियम 90 सहपठित धारा 47 के अंतर्गत दायर आवेदन, जिसमें इस प्रकार की सभी आपत्तियां वर्ष 2002 में ही उठाई जा चुकी थीं, इस न्यायालय तक अस्वीकृत हो चुका है। अतः, यह कहते हुए कि अपीलकर्ता ने यह स्पष्ट नहीं किया कि वास्तविक क्रेता कौन है—जो कि एक ऐसा मुद्दा है जिसे पूर्ववर्ती आपत्तियों में पहले ही उठाया जा चुका था—द्वितीय चरण में पुनः आपत्तियां उठाना न तो विधिसम्मत है और न ही अनुमन्य; यह स्पष्टतः विधि द्वारा निषिद्ध है।

13. उपर्युक्त कारणों के आधार पर, हम नीलामी बिक्री कार्यवाही की पुष्टि संबंधी उच्च न्यायालय के निर्देश से सहमत हैं।

14. उपर्युक्त सभी कारणों के आधार पर, दोनों सिविल अपीलें गुण-दोष से रहित पाई जाती हैं और तदनुसार खारिज की जाती हैं। परिणामस्वरूप, अवमानना कार्यवाही भी समाप्त की जाती है।

मामले का परिणाम: अपील खारिज

† हेडनॉट्स अंकित ज्ञान द्वारा तैयार की गयी ।

यह अनुवाद पियूष आनंद, पैनल अनुवादक द्वारा किया गया है।