गौरीशंकर और एक अन्य

बनाम

जोशी अम्बा शंकर फैमिली न्यास और अन्य

22 फरवरी, 1996

[ए.एम. अहमदी, मुख्य न्यायाधीश, एम.के. मुखर्जी और सुजाता वी. मनोहर, न्यायमूर्तिगण]

धर्मार्थ न्यास- निर्धन संबंधियों के लाभ के लिए और अन्य धर्मार्थ एवं पवित्र प्रयोजनों के लिए स्थापित- प्रयोजनों को पूरा करने के लिए निधियों की कमी- निबंधनों में संशोधन के लिए उच्च न्यायालय में आवेदन ताकि न्यासियों को संपत्तियों को बेचने के लिए सशक्त किया जा सके- न्यायालय की अनुमति और पद पर आसीन न्यासियों की कुल संख्या के 3/4 भाग की सहमति के अधीन उच्च न्यायालय द्वारा प्रदान की गई- 9 लाख रुपये का उच्चतम प्रस्ताव- न्यायालय द्वारा बेचने की अनुमति प्रदान की गई- सभी किरायेदारों को सूचित किया गया- अपीलकर्ता द्वारा नोटिस- यह अभिकथन करते हुए कि न्यास और क्रेता ने न्यायालय के साथ धोखाधड़ी की है- अपीलकर्ता द्वारा उच्चतम प्रस्ताव को दबाया गया- बिक्री को अपास्त करने के लिए आवेदन- उच्च न्यायालय द्वारा इसे स्वीकार करना और अपीलकर्ता को 14,20,000 रुपये में संपत्ति बेचने का आदेश देना तथा पूर्व क्रेता द्वारा भुगतान की गई धनराशि वापस करना- अपील पर, अवधारित किया गया कि न्यासियों ने न्यायालय के साथ धोखाधड़ी करके क्रेताओं को संपत्ति बेचने की अनुमति प्राप्त की- मामला उच्च न्यायालय की खंडपीठ को वापस प्रेषित किया गया ताकि उनसे नए प्रस्ताव मांगे जा सकें जो अपीलकर्ता के 14,20,000 रुपये के प्रस्ताव से कम न हों और संपत्ति को ऐसी शर्तों पर बेचने की अनुमति प्रदान की जा सके जिसकी कानून और साम्या मांग करे।

एस.पी. चेंगलवराया नायडू बनाम जगन्नाथ, **[1994] 1 एस.सी.सी. 10, पर भरोसा किया गया।**

दीवानी अपीलीय क्षेत्राधिकार: 1996 की दीवानी अपील संख्या 3684

मद्रास उच्च न्यायालय के 1979 की दीवानी वाद संख्या 530 में आवेदन संख्या 432/95 और मूल पक्षीय अपील संख्या 52 और 61/95 में पारित निर्णय और आदेश दिनांक 11.07.1995 से।

अपीलकर्ताओं के लिए सोली जे. सोराबजी, जी.पी. श्रीवास्तव, महेश अग्रवाल और ई.सी. अग्रवाला।

विपक्षी संख्या 7 के लिए के.जे. जॉन।

विपक्षी संख्या 10-15 के लिए पी.पी. राव, एम.वी. चंद्रा, एम.ए. चिन्नासामी।

न्यायालय का निम्नलिखित आदेश सुनाया गया :

विशेष अनुमति प्रदान की जाती है। पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना गया।

यह अपील मद्रास उच्च न्यायालय द्वारा दो मूल पक्षीय अपीलों का निपटारा करते हुए पारित निर्णय और आदेश दिनांक 11 जुलाई, 1995 के विरुद्ध निर्देशित है। इस अपील तक ले जाने वाले और इसके निपटारे के लिए सुसंगत तथ्य निम्नानुसार हैं।

दिनांक 15 जनवरी, 1939 के एक घोषणा पत्र द्वारा एक अम्बाशंकर जोशी ने अपने तीन अचल संपत्तियों के संबंध में विपक्षी संख्या 1-न्यास का सृजन किया, जिनमें से एक मिंट स्ट्रीट, मद्रास स्थित मकान और भूमि संख्या 429 (नया नंबर 162) है (जिसे इसके बाद 'संपत्ति' के रूप में संदर्भित किया गया है), जो उनके निर्धन संबंधियों के लाभ के लिए और अन्य धर्मार्थ एवं पवित्र प्रयोजनों के लिए था। चूंकि न्यासियों को निधियों की कमी के कारण न्यास के प्रयोजनों को पूरा करने में कठिनाई हो रही थी, इसलिए उन्होंने वर्ष 1979 में न्यास विलेख के निबंधनों में संशोधन के लिए उच्च न्यायालय का रुख किया ताकि उन्हें उपरोक्त संपत्तियों को बेचने के लिए सशक्त किया जा सके। अपने आदेश दिनांक 28 नवंबर, 1983 द्वारा उच्च न्यायालय ने इस शर्त के अधीन ऐसी शक्ति प्रदान की कि इसका प्रयोग केवल न्यायालय की अनुमति और पद पर आसीन न्यासियों की कुल संख्या के 3/4 भाग की सहमति से ही किया जाएगा।

उपरोक्त आदेश से सुसज्जित होकर न्यासियों ने संपत्ति की खरीद के लिए प्रस्ताव आमंत्रित किए और कुछ प्रस्ताव प्राप्त होने पर उच्च न्यायालय से इसे उच्चतम प्रस्तावित मूल्य पर बेचने की अनुमति मांगी, जो 9 फरवरी, 1984 को प्रदान कर दी गई। हालांकि, इस प्रकार प्रदान की गई अनुमति के बावजूद, न्यासियों ने संपत्ति को उच्चतम प्रस्तावित मूल्य पर नहीं बेचा, जो तब तक 3,15,000 रुपये था, और इसके बजाय नए प्रस्ताव आमंत्रित किए और प्राप्त किए, जिसमें विपक्षी संख्या 10 से 15 (जिसे इसके बाद 'क्रेता' के रूप में संदर्भित किया गया है) से प्राप्त एक प्रस्ताव भी शामिल था, जो भाई हैं और एक संयुक्त परिवार के सदस्य हैं, जो 9,00,000 रुपये का था। दिनांक 7 दिसंबर, 1989 के एक प्रस्ताव द्वारा न्यासियों ने क्रेताओं के प्रस्ताव को स्वीकार कर लिया और बयाना राशि के रूप में 1,50,000 रुपये प्राप्त करने के बाद, दिनांक 15 दिसंबर, 1989 को उनके साथ बिक्री के लिए एक औपचारिक समझौता किया। इसके बाद 15 जनवरी, 1990 को न्यासियों ने संपत्ति की बिक्री के लिए आयकर अधिनियम के अधीन आवश्यक अनापत्ति प्रमाण पत्र के लिए आवेदन किया। उसके एक सप्ताह बाद- सटीक रूप से कहें तो 23 जनवरी, 1990 को यहाँ अपीलकर्ताओं ने न्यासियों को एक पत्र भेजा जो निम्नानुसार पठित है:

> "मद्रास स्थित उच्च न्यायालय के मूल पक्ष पर 1979 की दीवानी वाद संख्या 530 में आवेदन संख्या 68 वर्ष 1984 में पारित आदेश दिनांक 9 फरवरी, 1984 द्वारा माननीय न्यायमूर्ति श्री संगोट्टुवेलन उपरोक्त आवेदन में आवेदक न्यास को मिंट स्ट्रीट, मद्रास-79 स्थित द्वार संख्या 162 (पुराना नंबर 420) वाली अचल संपत्ति को उसके ऊपर बने अधिरचना सहित उच्चतम प्रस्तावित मूल्य पर बेचने की अनुमति देकर प्रसन्न हुए थे।
>
> चूंकि प्रेस में उचित प्रकाशन द्वारा प्रस्ताव आमंत्रित नहीं किए गए थे, जिसके लिए हम अब तक प्रतीक्षा कर रहे थे, इसलिए अब हम मिंट स्ट्रीट, मद्रास-79 स्थित द्वार संख्या 162 (नया) वाली उक्त संपत्ति के लिए अधिरचना, फिटिंग्स और फिक्स्चर

सहित 14,20,000 रुपये (रुपये चौदह लाख और बीस हजार मात्र) की राशि का प्रस्ताव कर रहे हैं, जो मूल्य परक्राम्य है।

हम आधी सदी से अधिक समय से उक्त परिसर के अधिभोग में हैं और एक होटल उद्योग चला रहे हैं, उसका एक हिस्सा हमारे व्यक्तिगत आवासीय प्रयोजनों के लिए अधिभोग में है, और इन सभी वर्षों के दौरान न्यास को नियमित रूप से और बिना किसी चूक के किराए का भुगतान कर रहे हैं। चूंकि हम संपत्ति में गहरी रुचि रखते हैं, इसलिए हम आपसे अनुरोध करते हैं कि इस प्रस्ताव पर, जो कि परक्राम्य है, अनुकूल रूप से विचार करें, कृपया पावती दें और हमें जल्द से जल्द अनुकूल उत्तर दें।

धन्यवाद।"

उक्त पत्र की पावती देते हुए न्यासियों ने दिनांक 26 फरवरी, 1990 के पत्र द्वारा अपीलकर्ताओं को सूचित किया कि संपत्ति को 14,20,000 रुपये में खरीदने के उनके प्रस्ताव को न्यासियों की बैठक के समक्ष रखा जाएगा और लिया गया निर्णय उन्हें सूचित कर दिया जाएगा; और तदनुसार, उन्हें बैठक के परिणाम की प्रतीक्षा करने के लिए कहा।

तत्पश्चात 16 मार्च, 1990 को न्यास ने अपने प्रबंध न्यासी के माध्यम से उच्च न्यायालय में एक आवेदन (आवेदन संख्या 1660 वर्ष 1990) दायर कर संपत्ति को क्रेताओं को 9,00,000 रुपये में बेचने की अनुमति मांगी, क्योंकि उनके अनुसार यह उच्चतम प्रस्ताव था, और आवश्यक बिक्री विलेख निष्पादित और पंजीकृत करने की अनुमति मांगी।

दिनांक 29 मार्च, 1990 के एक आदेश द्वारा उच्च न्यायालय के एक विद्वान न्यायाधीश ने मांगी गई अनुमति प्रदान कर दी और न्यासियों को निर्देश दिया कि वे बिक्री से प्राप्त प्रतिफल को इस प्रकार निवेश करें जैसा कि उनमें से अधिकांश उचित और ठीक समझें। उक्त आदेश के अनुसरण में दिनांक 12 अप्रैल, 1990 को क्रेताओं के पक्ष में बिक्री

विलेख निष्पादित किए गए, और संपत्ति के सभी किरायेदारों को, जिसमें अपीलकर्ता भी शामिल थे, ऐसी बिक्री की सूचना दी गई।

तत्पश्चात 2 जुलाई, 1990 को अपीलकर्ताओं ने अपने अधिवक्ता के माध्यम से न्यास, न्यासियों और क्रेताओं को एक नोटिस भेजा, जिसमें यह अभिकथन किया गया कि उन्होंने न्यायालय, पंजीकरण विभाग और आयकर विभाग के साथ भी धोखाधड़ी की है, जब उन्होंने यह घोषित किया कि संपत्ति का उच्चतम प्रस्ताव मूल्य के रूप में 9,00,000 रुपये प्राप्त हुआ है, जिसमें उन्होंने इस तथ्य को छिपाया कि उन्होंने (अपीलकर्ताओं ने) संपत्ति को 14,20,000 रुपये में खरीदने का प्रस्ताव दिया था, यह आगे अभिकथन किया गया कि क्रेता उनके प्रस्ताव से अवगत थे क्योंकि उन्हें उनमें से एक (उत्तरदाता संख्या 11) के माध्यम से इसके बारे में सूचित किया गया था। अपीलकर्ताओं ने यह प्रकट किया कि यदि 10 जुलाई, 1990 को या उससे पहले उनके द्वारा प्रस्तावित मूल्य पर संपत्ति उन्हें नहीं बेची गई, तो वे न केवल बिक्री को अपास्त करने के लिए कार्रवाई करेंगे बल्कि पंजीकरण और आयकर विभागों में शिकायतें दर्ज कराएंगे और झूठा शपथ पत्र दाखिल करने के लिए न्यास के विरुद्ध कार्रवाई करने हेतु उच्च न्यायालय का रुख भी करेंगे। उसके अपने अलग-अलग उत्तरों में विपक्षीगण ने अपीलकर्ताओं द्वारा लगाए गए आरोपों से इनकार किया; और क्रेताओं ने अपने उत्तर में *अन्य बातों के साथ-साथ* निम्नानुसार कहा:

> "हमारे मुवक्किल ने न्यासियों से आपके इस कथन के संबंध में पूछताछ की कि आपके मुवक्किल ने दिनांक 23 जनवरी, 1990 के अपने पत्र द्वारा संपत्ति को 14,20,000 रुपये में खरीदने का प्रस्ताव दिया था। हमारे मुवक्किल को न्यासियों द्वारा सूचित किया गया है कि यद्यपि आपके मुवक्किल ने पत्र जारी किया था, परंतु उसने संव्यवहार को अंतिम रूप देने में कोई रुचि नहीं दिखाई और न ही खरीद को प्रभावी करने के लिए कोई आगे कदम उठाए। विक्रेताओं (न्यासियों) द्वारा यह भी कहा गया है कि आपके मुवक्किल ने पूर्ण रिक्त कब्जे की मांग की थी और अन्य शर्तें निर्धारित

की थीं, जिससे यह स्पष्ट हो गया कि वह संपत्ति खरीदने के लिए उत्सुक नहीं था बल्कि केवल संपत्ति की किसी भी बिक्री को रोकना चाहता था ताकि वह किराएदार के रूप में परिसर में बना रह सके। आपका मुवक्किल परिसर में नाममात्र के किराए पर रह रहा है और वह हमेशा उन्हीं निबंधनों पर परिसर में बने रहने में रुचि रखता था।

हमारे मुवक्किल का आगे यह कहना है कि न्यासियों ने उन्हें सूचित किया था कि आपके मुवक्किल ने परिसर खाली करने के लिए उनसे कुछ राशि की मांग की थी, जिसे न्यासियों ने अस्वीकार कर दिया था। हमारे मुवक्किल द्वारा संपत्ति खरीदने के बाद जब उन्होंने रिक्त कब्जे की मांग की, तो आपके मुवक्किल ने फिर से 2 लाख रुपये के भुगतान की मांग की जिसे हमारे मुवक्किल ने अस्वीकार कर दिया, जिसने उसे परिसर से बेदखल करके विधिक कार्रवाई करने की चेतावनी दी।"

उत्तरदाताओं द्वारा अपनाए गए उक्त रुख को ध्यान में रखते हुए, अपीलकर्ताओं ने 28 जुलाई, 1990 को क्रेताओं के पक्ष में बिक्री की अनुमति देने वाले आदेश को अपास्त करने के लिए एक आवेदन (जो आवेदन संख्या 801 वर्ष 1990 है) दायर किया। आवेदन में वे *अन्य बातों के साथ-साथ* निम्नानुसार कहते हैं:

"प्रथम उत्तरदाता को माननीय न्यायालय को मेरे 14,20,000 रुपये के प्रस्ताव के बारे में सूचित करना चाहिए था अन्यथा माननीय न्यायालय ने 9,00,000 रुपये में बिक्री की अनुमति नहीं दी होती। स्पष्ट रूप से एक धोखाधड़ी की गई है और इस माननीय न्यायालय को गलत दिशा में ले जाने के लिए झूठा शपथ पत्र दायर किया गया है।

उत्तरदाताओं 10 से 15 आवेदन दायर करने से बहुत पहले ही मेरे प्रस्ताव से पूरी तरह अवगत थे और उन्होंने अनुसूची संपत्ति को 9,00,000 रुपये में हड़पने के लिए उत्तरदाताओं संख्या 1 से 9 के साथ मिलीभगत की है।"

आवेदन का विरोध करते हुए प्रबंध न्यासी ने एक प्रति-शपथ पत्र दायर किया जिसमें संपत्ति की बिक्री की अनुमति देने वाले आदेश को पारित करने तक के तथ्यों का विवरण दिया गया (जिसे हमने पहले देखा है)। उन्होंने स्पष्ट रूप से इस बात से इनकार किया कि क्रेताओं के साथ कोई धोखाधड़ी या मिलीभगत थी और यह दावा किया कि न्यासियों ने *सद्भावनापूर्वक* कार्य किया था। अपने प्रति-शपथ पत्र में क्रेताओं ने दावा किया कि वे *सद्भावनापूर्ण* क्रेता थे और उन्हें अपीलकर्ताओं द्वारा किए गए अभिकथित प्रस्ताव की कोई जानकारी नहीं थी। इसके अतिरिक्त, उन्होंने दिनांक 9 जुलाई, 1990 के अपीलकर्ताओं के नोटिस के अपने उत्तर में अपनाए गए रुख को दोहराया, जब बिक्री को अपास्त करने का आवेदन निपटारे की प्रतीक्षा कर रहा था, अपीलकर्ताओं ने 19 जनवरी, 1994 को एक और शपथ पत्र दायर किया जिसमें संपत्ति खरीदने के लिए कुल 19,40,000 रुपये का भुगतान करने का प्रस्ताव दिया गया।

पक्षकारों को सुनने के बाद और उपरोक्त प्रस्ताव सहित सभी तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, विद्वान न्यायाधीश ने मुख्य रूप से इस आधार पर आवेदन स्वीकार कर लिया कि न्यासियों ने उच्चतम प्रस्ताव या अपीलकर्ताओं (यहाँ अपीलकर्ताओं) के प्रस्ताव को प्रकट न करके और क्रेताओं के साथ मिलीभगत करके न्यायालय के साथ धोखाधड़ी की थी और निम्नलिखित आदेश पारित किया:

> "कि 19,40,000 रुपये (रुपये उन्नीस लाख और चालीस हजार मात्र) की राशि प्राप्त होने पर, यहाँ प्रथम उत्तरदाता, यहाँ आवेदकों के पक्ष में इसके साथ संलग्न अनुसूची में पूरी तरह से निर्धारित संपत्ति के संबंध में बिक्री विलेख निष्पादित और पंजीकृत करें; कि उक्त बिक्री प्रतिफल में से पूर्व क्रेता/यहाँ उत्तरदाताओं संख्या 11 से 15 को स्टाम्प पत्रों की लागत और पंजीकरण शुल्क के साथ 9,00,000 रुपये (रुपये नौ लाख मात्र) की राशि का भुगतान किया जाएगा और शेष राशि न्यास के लिए विनियोजित की जाएगी; और

कि यहाँ उत्तरदाताओं संख्या 1 से 8 (न्यासी) यहाँ विपक्षी संख्या 11 से 15 को 10,000 रुपये (रुपये दस हजार मात्र) की लागत का भुगतान करें, और उक्त लागत उनके द्वारा व्यक्तिगत रूप से वहन की जाएगी न कि न्यास निधि से।"

उपरोक्त आदेश से व्यथित होकर न्यास और क्रेताओं ने खंडपीठ (संक्षेप में 'पीठ') के समक्ष दो अलग-अलग अपीलें तरजीह दीं जिन्हें स्वीकार कर लिया गया और विद्वान एकल न्यायाधीश के आदेश को अपास्त कर दिया गया। आदेश को अपास्त करते हुए खंडपीठ ने अवधारित किया कि विद्वान न्यायाधीश का यह निष्कर्ष कि संपत्ति बेचने की अनुमति धोखाधड़ी से प्राप्त की गई थी, स्पष्ट रूप से गलत था और अपीलकर्ताओं का प्रस्ताव *सद्भावनापूर्ण* नहीं था। इसने आगे अवधारित किया कि क्रेताओं ने दिनांक 23 जनवरी, 1990 के अपीलकर्ताओं के प्रस्ताव की सूचना के बिना मूल्य के लिए *सद्भावनापूर्वक* संपत्ति खरीदी थी। उपरोक्त निष्कर्षों के साथ और उसके समक्ष क्रेताओं द्वारा संपत्ति के लिए 19,40,000 रुपये का भुगतान करने की अपनी इच्छा व्यक्त करते हुए दायर किए गए एक शपथ पत्र के आलोक में - जो कि एकल न्यायाधीश के समक्ष अपीलकर्ताओं द्वारा प्रस्तावित राशि के समान ही थी - खंडपीठ ने निम्नलिखित आदेश पारित किया:

"परिणामस्वरूप, हम उत्तरदाताओं संख्या 10 से 15 को 10,40,000 रुपये की राशि का भुगतान करने का निर्देश देते हैं जो संपत्तियों के लिए बिक्री मूल्य के रूप में उनके द्वारा पहले से भुगतान की गई राशि और 19,40,000 रुपये की राशि के बीच का अंतर है। उक्त राशि का भुगतान 30.09.1995 को या उससे पहले न्यास को किया जाएगा।

उपरोक्त निर्देशों के साथ अपीलें स्वीकार की जाती हैं। विद्वान एकल न्यायाधीश का आदेश दिनांक 02.02.1995 अपास्त किया जाता है। आवेदक प्रत्येक अपील में अपीलार्थियों की लागत का भुगतान करेगा, अधिवक्ता का शुल्क 5,000 रुपये नियत किया जाता है।"

पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुनने के बाद और अभिलेख पर मौजूद संपूर्ण सामग्रियों का ध्यानपूर्वक परिशीलन करने के बाद हम आक्षेपित आदेश को बनाए रखने में असमर्थ हैं, स्वीकृत रूप से, संपत्ति बेचने की अनुमति मांगने के लिए 10 मार्च, 1990 को दायर अपने आवेदन में न्यासियों ने 23 जनवरी, 1990 को अपीलकर्ताओं द्वारा किए गए प्रस्ताव को प्रकट नहीं किया था और जैसा कि पहले ही देखा गया है, इस तरह के गैर-प्रकटीकरण ने एकल न्यायाधीश को यह निष्कर्ष निकालने के लिए प्रेरित किया कि उत्तरदाताओं ने न्यायालय के साथ धोखाधड़ी की है। दूसरी ओर, खंडपीठ ने अवधारित किया कि संपत्ति बेचने के लिए न्यायालय की अनुमति मांगते समय अपीलकर्ताओं के प्रस्ताव का संदर्भ देने में न्यासियों की विफलता उनकी ओर से धोखाधड़ी के समतुल्य नहीं थी। ऐसा प्रतीत होता है कि उपरोक्त निष्कर्ष पर पहुंचने में, खंडपीठ ने बिक्री को अपास्त करने के लिए अपीलकर्ताओं के आवेदन का विरोध करने में न्यासियों द्वारा दायर प्रति-शपथ पत्र में दिए गए निम्नलिखित कथनों पर भरोसा किया क्योंकि खंडपीठ के अनुसार, उन कथनों का उत्तर दाखिल करके खंडन नहीं किया गया था:

> "हालांकि, चूंकि आवेदकों द्वारा एक प्रस्ताव दिया गया था, इसलिए न्यासियों ने मामले पर चर्चा की। चर्चा के अनुक्रम में, आवेदकों को यह अवगत कराया गया था कि संपत्ति की बिक्री 'जैसी है जहाँ है स्थिति' में होगी और आवेदकों से यह पुष्टि करने की अपेक्षा की गई थी कि प्रस्ताव रिक्त कब्जे के बिना बिक्री के लिए होगा। आवेदकों ने वापस आने का वादा किया, परंतु उसके बाद कभी प्रतिक्रिया नहीं दी। आवेदकों ने मामले में आगे कोई कार्रवाई नहीं की और आवेदक के आचरण से यह पूरी तरह स्पष्ट था कि वे केवल मामले को लंबा खींचने का प्रयास कर रहे थे और सेशमल जैन और पांच अन्य लोगों को सहमत बिक्री में बाधा डाल रहे थे।

मैं यह कहता हूँ कि आवेदक सेशमल जैन और पांच अन्य लोगों के प्रस्ताव और उनके साथ किए गए समझौते से अवगत थे। आवेदकों का प्रयास केवल उक्त प्रस्तावित बिक्री को विफल करना था। आवेदक 275 रुपये के सामान्य किराए पर संपत्ति के एक बड़े हिस्से पर काबिज थे और वे पिछले कई वर्षों से संपत्ति की बिक्री को रोकने के अपने प्रयास में सफल रहे थे। वर्ष 1984 में न्यायालय की अनुमति प्राप्त करने के बाद भी, वे इच्छुक क्रेताओं को हतोत्साहित करके बिक्री को रोकने में सक्षम थे। वे केवल नाममात्र के किराए का भुगतान करके संपत्ति में बने रहना चाहते थे, जो तभी संभव होता जब वे संपत्ति के स्वामी बने रहते।

मैं यह कहता हूँ कि आवेदक संपत्ति की बिक्री की दिशा में उठाए जा रहे प्रत्येक कदम से अवगत थे।

कंडिका *7* का उल्लेख करते हुए, *मैं यह कहता हूँ कि जिस समय इस माननीय न्यायालय के समक्ष आवेदन किया गया था, उस समय आवेदकों द्वारा कोई वैध प्रस्ताव नहीं था जैसा कि अभिकथन किया गया है। आवेदकों ने 23 जनवरी, 1990 को एक प्रस्ताव दिया था, परंतु वे खाली कब्जा चाहते थे। चूंकि यह संभव नहीं था, इसलिए उन्होंने प्रस्ताव को आगे नहीं बढ़ाया।* आवेदकों के आचरण से यह स्पष्ट था कि वे 23 जनवरी, 1990 को किए गए अभिकथित प्रस्ताव के प्रति गंभीर नहीं थे। न्यासियों ने *सद्भावनापूर्वक* कार्य किया है। मैं इस अभिकथन से दृढ़तापूर्वक इनकार करता हूँ कि आवेदकों द्वारा अभिकथन के अनुसार कोई धोखाधड़ी की गई थी या कोई झूठा शपथ पत्र दायर किया गया था और न ही इस माननीय न्यायालय को गलत दिशा में ले जाया गया था।"

(बल दिया गया)

हमारे सुविचारित मत में मामले से निपटने में खंडपीठ का उपरोक्त दृष्टिकोण स्पष्ट रूप से गलत था क्योंकि इस मुख्य प्रश्न का निर्णय करने के बजाय कि क्या न्यासियों ने संपत्ति

बेचने के लिए उच्च न्यायालय की अनुमति मांगते समय अपीलकर्ताओं के प्रस्ताव को छिपाया था और इस प्रकार न्यायालय के साथ धोखाधड़ी की थी, खंडपीठ यह निर्णय करने लगी कि क्या अपीलकर्ताओं का प्रस्ताव एक *सद्भावनापूर्ण* प्रस्ताव था जिसके प्रकटीकरण की आवश्यकता थी और बिक्री को अपास्त करने के लिए अपीलकर्ताओं के आवेदन का विरोध करते समय न्यासियों द्वारा इस संबंध में दिए गए विलंबित और जैसा कि आगे की चर्चा से संकेत मिलेगा, दिखावटी तर्क को स्वीकार करते हुए इसका उत्तर नकारात्मक रूप में दिया। जैसा कि पहले ही देखा जा चुका है, 23 जनवरी, 1990 को ही अपीलकर्ताओं ने संपत्ति खरीदने का प्रस्ताव दिया था और दिनांक 26 फरवरी, 1990 के अपने पत्र द्वारा इसका उत्तर देते हुए न्यासियों ने न केवल यह कहा था कि प्रस्ताव को न्यासियों की बैठक के समक्ष रखा जाएगा, बल्कि अपीलकर्ताओं को यह भी सूचित किया था कि उन्हें निर्णय से अवगत कराया जाएगा। आश्चर्यजनक रूप से, हालांकि, वादे के अनुसार लिए गए निर्णय, यदि कोई हो, के बारे में अपीलकर्ताओं को सूचित करने के बजाय, न्यासियों ने अपने उपरोक्त उत्तर के पंद्रह दिनों के भीतर संपत्ति बेचने की अनुमति मांगने वाला आवेदन दायर कर दिया, जिसमें उन्होंने अपीलकर्ताओं के प्रस्ताव को प्रकट नहीं किया और इसके विपरीत, *अन्य बातों के साथ-साथ* निम्नानुसार कहा:

> "आवेदक का कहना है कि दिनांक 9 फरवरी, 1984 के आदेश द्वारा, इस माननीय न्यायालय ने न्यासियों को अनुसूची संपत्ति को उच्चतम प्रस्तावित मूल्य पर बेचने की अनुमति दी थी। आवेदक को सलाह दी गई है और उसका विश्वास है कि यह सत्य है कि इस माननीय न्यायालय के आदेश के आलोक में, न्यास के लिए संपत्ति को प्राप्त उपरोक्त उच्चतम प्रस्ताव पर बेचना उचित होगा। *हालांकि, आवेदक को अत्यधिक सावधानी के तौर पर इस माननीय न्यायालय के समक्ष प्रार्थना करने और उपरोक्त उच्चतम प्रस्ताव 9,00,000 रुपये पर अनुसूची संपत्ति की बिक्री के लिए एक विशिष्ट अनुमति प्राप्त करने की सलाह दी गई है।*

आवेदक का कहना है कि प्रस्ताव आमंत्रित करने के अतिरिक्त, न्यासियों ने पूछताछ की है और वे विधिवत संतुष्ट हुए हैं कि भवन की प्रकृति और स्थिति, भवन में रहने वाले किरायेदारों की संख्या और इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि संपत्ति को किरायेदारों के साथ 'जैसी है जहाँ है स्थिति' में बेचने का प्रयास किया जा रहा है, क्रेता को खाली कब्जा दिए बिना, *प्रस्तावित मूल्य यथोचित है।* न्यास ने बिक्री की पूर्व-शर्त के रूप में आयकर अनापत्ति प्रमाण पत्र के लिए भी आवेदन किया है और आयकर अधिकारियों ने उचित पूछताछ के बाद आयकर अधिनियम की धारा 230-ए के अधीन एक प्रमाण पत्र जारी किया है।

आवेदक का कहना है कि यदि संपत्ति को अब प्राप्त उच्चतम प्रस्ताव पर नहीं बेचा गया, तो संपत्ति के लिए अन्य या आगे के प्रस्ताव प्राप्त करना कठिन होगा, जो दिन-ब-दिन खराब हो रही है। संपत्ति से नाममात्र की आय को देखते हुए, संपत्ति को इसी रूप में बनाए रखना न्यास के हित में नहीं होगा।"

(बल दिया गया)

उपरोक्त उद्धृत गद्यांश में न्यासियों द्वारा किया गया यह दावा कि अपने सर्वोत्तम प्रयासों के बावजूद वे 9,00,000 रुपये से अधिक का कोई प्रस्ताव प्राप्त नहीं कर सके, जो स्पष्ट रूप से क्रेताओं द्वारा किए गए प्रस्ताव को संदर्भित करता था, स्पष्ट रूप से गलत और असत्य था; और, इस बात में कोई संदेह नहीं हो सकता कि उन गलत और असत्य कथनों को देकर उन्होंने न्यायालय को 9,00,000 रुपये के मूल्य पर संपत्ति बेचने की अनुमति देने के लिए प्रेरित किया। यदि वास्तव में न्यासी संपत्ति के लेन-देन में *सद्भावनापूर्वक* कार्य कर रहे थे, तो उनसे यह अपेक्षा की जाती थी कि वे पहले अपीलकर्ताओं के प्रस्ताव को प्रकट करते और फिर उसके कारणों का विवरण देते हुए उसे स्वीकार करने में अपनी असमर्थता का अभिवचन करते। ऐसा करने के बजाय न केवल उन्होंने उस प्रस्ताव को छिपाया बल्कि स्पष्ट शब्दों में यह दावा किया कि उनके द्वारा प्राप्त उच्चतम प्रस्ताव क्रेताओं से था और संपत्ति के लिए

अन्य या आगे के प्रस्ताव प्राप्त करना कठिन होगा। हालांकि, खंडपीठ ने उपरोक्त तथ्यों और परिस्थितियों पर विचार नहीं किया, जो स्पष्ट रूप से न्यासियों के अप्रत्यक्ष इरादों को इंगित करते थे, उन्हें सही परिप्रेक्ष्य में नहीं देखा और एकल न्यायाधीश के निष्कर्ष को इस कमजोर आधार पर उलट दिया कि अपीलकर्ताओं के प्रस्ताव को प्रकट करने में उनकी विफलता न्यायसंगत थी क्योंकि वह *सद्भावनापूर्ण* नहीं था। यहाँ यह इंगित करना समीचीन है कि न्यासियों ने अपीलकर्ताओं के प्रस्ताव की *सद्भावना* के संबंध में मुद्दा केवल उसे स्वीकार करने में अपनी असमर्थता के समर्थन में उठाया था, न कि अपने गैर-प्रकटीकरण के औचित्य में जैसा कि खंडपीठ द्वारा अवधारित किया गया है।

खंडपीठ का केवल न्यासियों द्वारा अपने प्रति-शपथ पत्र में दिए गए कुछ कथनों (पहले उद्धृत) पर भरोसा करते हुए इस निष्कर्ष पर पहुंचना भी उतना ही अयुक्तियुक्त था कि अपीलकर्ता का प्रस्ताव *सद्भावनापूर्ण* नहीं था, क्योंकि खंडपीठ के अनुसार प्रत्युत्तर के माध्यम से उनका खंडन नहीं किया गया था। भले ही हम इस आधार पर आगे बढ़ें कि वे कथन अननुवादित (बिना खंडन के) रहे, फिर भी उन पर भरोसा नहीं किया जा सकता क्योंकि वे संभाव्यता की कसौटी पर खरे नहीं उतरते हैं और स्पष्ट रूप से बाद में सोच-समझकर बनाए गए थे। उसमें दिए गए न्यासियों के संस्करण के अनुसार उन्होंने अपीलकर्ताओं के प्रस्ताव के बारे में चर्चा की और फिर उन्हें (अपीलकर्ताओं को) अवगत कराया कि संपत्ति की बिक्री 'जैसी है जहाँ है स्थिति' में होगी; और इसलिए, उन्होंने अपीलकर्ताओं से यह पुष्टि करने के लिए कहा कि प्रस्ताव रिक्त कब्जे के बिना बिक्री के लिए होगा परंतु अपीलकर्ताओं ने कोई प्रतिक्रिया नहीं दी यद्यपि उन्होंने वापस आने का वादा किया था। यह तर्क देने के लिए कि अपीलकर्ता प्रस्ताव के प्रति गंभीर नहीं थे, उसमें कुछ अन्य प्रकथन भी किए गए हैं। प्रति-शपथ पत्र में किए गए उपरोक्त दावे के समर्थन में न्यायालय के समक्ष कोई पत्राचार, समकालीन अभिलेख या कोई अन्य सामग्री प्रस्तुत नहीं की गई थी। पुनरावृत्ति के जोखिम पर, यह याद किया जा सकता है कि न्यासियों ने पहले अपीलकर्ताओं को सूचित किया था

कि वे उनके प्रस्ताव के बारे में चर्चा करेंगे और उन्हें अपने निर्णय की प्रतीक्षा करने के लिए कहा था। अपने निर्णय को सूचित करने के अपने वादे को पूरा करने के बजाय, वे कुछ दिनों बाद न्यायालय चले गए जहाँ उन्होंने पूरी तरह से विपरीत रुख अपनाया। इसलिए यह स्पष्ट है कि न्यासियों के पास यह तर्क देने का और उस मामले के लिए खंडपीठ के पास यह अवधारित करने के लिए कि अपीलकर्ता अपने प्रस्ताव के बारे में गंभीर नहीं थे, न्यासियों के केवल कोरे बयान पर भरोसा करने का कोई आधार नहीं था।

पूर्वगामी चर्चा के लिए यह अवधारित किया जाना चाहिए कि न्यासियों ने न्यायालय के साथ धोखाधड़ी करके क्रेताओं को संपत्ति बेचने की अनुमति प्राप्त की और इस न्यायालय की *एस.पी. चेंगलवरया नायडू बनाम जगन्नाथ,* [1994] 1 एस.सी.सी. 1 में निम्नलिखित टिप्पणी के आलोक में:

> "यह कानून का सुस्थापित सिद्धांत है कि न्यायालय के साथ धोखाधड़ी करके प्राप्त किया गया निर्णय या डिक्री कानून की नजर में शून्य और अस्तित्वहीन होती है। प्रथम न्यायालय या सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित ऐसे निर्णय/डिक्री को प्रत्येक न्यायालय द्वारा शून्य माना जाना चाहिए, चाहे वह वरिष्ठ हो या कनिष्ठ। इसे किसी भी न्यायालय में यहाँ तक कि संपाश्विक कार्यवाहियों में भी चुनौती दी जा सकती है।"

यह प्रश्न कि क्या क्रेताओं ने इस प्रकार प्रदान की गई अनुमति के पश्चात अपीलकर्ताओं के प्रस्ताव की सूचना के बिना *सद्भावनापूर्वक* संपत्ति खरीदी थी, इस अपील में महत्वहीन है। इसलिए हम इस अपील को स्वीकार करते हैं, आक्षेपित आदेश को अपास्त करते हैं और इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि अपीलकर्ताओं और क्रेताओं दोनों ने बाद में संपत्ति को 19,40,000 रुपये में खरीदने का प्रस्ताव दिया था, मामले को उच्च न्यायालय की खंडपीठ को वापस प्रेषित करते हैं ताकि उनसे नए प्रस्ताव मांगे जा सकें, जो कहने की आवश्यकता नहीं है कि उपरोक्त राशि से कम नहीं होंगे, और प्राप्त उच्च प्रस्ताव पर कानून और साम्या की मांग के अनुसार शर्तों पर इसे बेचने की अनुमति प्रदान करते हैं। अपीलकर्ता न्यासियों से

इस अपील की लागत प्राप्त करने के हकदार होंगे जिसे 10,000 रुपये निर्धारित किया जाता है।

जी.एन. अपील स्वीकार की गई।

खंडन (डिस्क्लेमर)- स्थानीय भाषा में निर्णय के अनुवाद का आशय, पक्षकारों को इसे अपनी भाषा में समझने के उपयोग तक ही सीमित है और अन्य प्रयोजनार्थ इसका उपयोग नही किया जा सकता। समस्त व्यवहारिक, कार्यालयी, न्यायिक एवं सरकारी प्रयोजनार्थ, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा साथ ही निष्पादन तथा कार्यान्वयन के प्रयोजनार्थ अनुमान्य होगा।