दिल्ली उच्च न्यायालय: नई दिल्ली

रि.या.(सि.) सं.1711/2014 और सि.वि.सं.3584-85/2014

निर्णीत: 14.03.2014

के मामले में

मैसर्स आर.एल. वर्मा एंड संस (एच. यू. एफ.) ..... याचिकाकर्ता

द्वारा : श्री ए. के. गुप्ता, अधिवक्ता के साथ सुश्री अरुणा वर्मा

बनाम

मैसर्स कोटक महिंद्रा बैंक लिमिटेड ..... प्रत्यर्थी

द्वारा : श्री सुरेश दत्त डोभाल, अधिवक्ता

कोरम
माननीय न्यायमूर्ति सुश्री हिमा कोहली

न्या. हिमा कोहली (*मौखिक*)

1. वर्तमान याचिका याचिकाकर्ता द्वारा दायर की गई है, जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ प्रत्यर्थी/बैंक को दो संपत्तियों, यानी एक आवासीय परिसर जिसका मकान संख्या ए-123, न्यू फ्रेंड्स कॉलोनी, नई दिल्ली और एक वाणिज्यिक संपत्ति जिसका क्षेत्रफल 8160 वर्ग फुट है, जो गोपाल दास भवन, बाराखंभा रोड, नई दिल्ली की चौथी मंजिल पर स्थित है, को बेचने/नीलाम करने से रोकने की मांग की गई है।

2. याचिकाकर्ता के अधिवक्ता ने कहा कि वर्तमान याचिका इसलिए दायर करनी पड़ी क्योंकि प्रत्यर्थी/बैंक ने विषयगत संपत्तियों के संबंध में दिनांक 15.2.2014 को नीलामी नोटिस जारी किया है और इसकी नीलामी कल यानी 15.3.2014 को सुबह 10.30 बजे तय की गई है। याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता का तर्क है कि नीलामी नोटिस में निर्धारित विषयगत संपत्तियों का आरक्षित मूल्य सरकार द्वारा प्रकाशित प्रचलित सर्किल दरों से बहुत कम है और इसलिए, उक्त नीलामी पर रोक लगाई जानी चाहिए और संपत्तियों को प्रचलित बाजार दरों पर बेचने का निर्देश दिया जाना चाहिए।

3. याचिकाकर्ता के अधिवक्ता से यह प्रश्न पूछा गया है कि जब सार्वजनिक नोटिस 15.2.2014 को जारी किया गया था, तो अंतिम समय में वर्तमान याचिका क्यों दायर की गई, लेकिन उनके द्वारा कोई संतोषजनक स्पष्टीकरण नहीं दिया गया।

4. प्रत्यर्थी/बैंक के विद्वान अधिवक्ता, जो अग्रिम प्रति पर उपस्थित हुए, ने प्रस्तुत किया कि वर्तमान रिट याचिका याचिकाकर्ताओं की ओर से कल के लिए निर्धारित नीलामी कार्यवाही को किसी न किसी तरह से विफल करने का एक और प्रयास है और इससे पहले भी उनके द्वारा ऐसे प्रयास किए गए थे। उन्होंने कहा कि किसी भी मामले में, एचयूएफ के अधिकृत प्रतिनिधि श्री ध्रुव वर्मा की मां श्रीमती अरुणा वर्मा द्वारा दायर वर्तमान याचिका विचारणीय नहीं है क्योंकि उनके पास ऐसी याचिका दायर करने का कोई अधिकार नहीं है।

5. याचिकाकर्ता के अधिवक्ता ने न्यायालय को बताया कि इसमें कोई संदेह नहीं है कि श्री ध्रुव वर्मा एचयूएफ के अधिकृत प्रतिनिधि हैं, लेकिन वह वर्तमान में एक आपराधिक मामले में न्यायिक हिरासत में हैं और इसलिए अनुपलब्ध हैं और मामले की तात्कालिकता के कारण श्रीमती अरुणा वर्मा को वर्तमान रिट याचिका के समर्थन में एक शपथपत्र दायर करना पड़ा।

6. प्रत्यर्थी/बैंक के अधिवक्ता ने दस्तावेजों का एक सेट सौंपा, जिसमें रि.या. संख्या 7653/2011 में खंड न्यायपीठ द्वारा पारित आदेश शामिल हैं, जिसका शीर्षक है 'श्रीमती विनंती सेठ बनाम कोटक महिंद्रा बैंक लिमिटेड एवं अन्य', जिसमें याचिकाकर्ता एचयूएफ को प्रत्यर्थी संख्या 2 के रूप में और श्रीमती अरुणा वर्मा को प्रत्यर्थी संख्या 6 के रूप में पक्षकार बनाया गया था और उपरोक्त कार्यवाही में सभी पक्षों का विधिवत प्रतिनिधित्व किया गया था। उन्होंने बताया कि उक्त रिट याचिका में मांगी गई राहत वर्तमान रिट याचिका में मांगी गई राहत के समान है और खंड पीठ द्वारा पक्षों को विस्तार से सुनने के बाद, उक्त रिट याचिका का निपटान दिनांक 21.10.2011 के आदेश के अनुसार सहमत शर्तों पर किया गया था, जिसके तहत याचिकाकर्ता और उसके परिवार के सदस्यों ने पीठासीन अधिकारी, डीआरटी द्वारा पारित दिनांक 3.2.2011 (अनुलग्नक पी-6) की सहमति डिक्री के अनुसार प्रत्यर्थी/बैंक को भुगतान करने पर सहमति व्यक्त की थी। लेकिन, उन्होंने अपने द्वारा किए गए दायित्वों का पालन करने में घोर चूक की और बाद में, प्रत्यर्थी/बैंक ने

याचीगण द्वारा देय बकाया ऋण राशि के लिए प्राप्त धन को समायोजित करने के लिए विषयगत संपत्तियों का निपटान करने के लिए कदम उठाए।

7. प्रत्यर्थी/बैंक के अधिवक्ता ने कहा कि रि.या.(सि) संख्या 7653/2011 में याचिकाकर्ता और परिवार के सदस्यों ने गोपाल दास भवन में वाणिज्यिक स्थान के कुछ हिस्सों को बेचकर बकाया किश्तों के साथ-साथ उस पर बकाया ब्याज के भुगतान की व्यवस्था करने पर सहमति व्यक्त की थी और जब प्रत्यर्थी/बैंक ने उपरोक्त प्रस्ताव पर सहमति व्यक्त की, तो खंड पीठ ने निर्देश दिया था कि बिक्री की आय सीधे प्रत्यर्थी/बैंक के माध्यम से की जाएगी और गोपाल दास भवन में वाणिज्यिक स्थान का शेष हिस्सा न्यू फ्रेंड्स कॉलोनी में स्थित आवासीय संपत्ति के अलावा प्रत्यर्थी/बैंक के पास बंधक बना रहेगा।

8. यह कहा गया है कि प्रत्यर्थी संख्या 2 से 6 ने प्रत्यर्थी/बैंक को 21.10.2011 से 60 दिनों के भीतर भुगतान करने पर सहमति व्यक्त की थी और यह स्पष्ट किया गया था कि उनकी ओर से किसी भी चूक के मामले में, प्रत्यर्थी/बैंक वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002 के तहत वाणिज्यिक स्थान और आवासीय संपत्ति दोनों की नीलामी बिक्री की प्रक्रिया करने का हकदार होगा। पक्षों के बीच हुए समझौते और प्रत्यर्थीगण द्वारा दिए गए वचनों के मद्देनज़र, रिट याचिका को वापस लेते हुए खारिज कर दिया गया। उसी समय, खंड पीठ

ने देखा था कि पक्षों को बयानों के किसी भी उल्लंघन के परिणामों के बारे में पूरी तरह से अवगत कराया गया था।

9. प्रत्यर्थी/बैंक के अधिवक्ता ने कहा कि याचिकाकर्ता और परिवार के सदस्यों ने खंड पीठ को दिए गए वचनों का पालन करने में घोर चूक की है और 20.12.2011 को उन्होंने समय विस्तार के लिए रि.या.(सि.) संख्या 7653/2011 में एक आवेदन दायर किया था, जो सि.वि.संख्या 19848/2011 के रूप में पंजीकृत है। उक्त आवेदन की सुनवाई के दौरान खंड पीठ ने पाया कि याचिकाकर्ता और परिवार के सदस्यों ने न्यायालय से महत्वपूर्ण तथ्य छिपाए हैं और उन्होंने न्यायालय को यह सूचित नहीं किया है कि बंधक संपत्ति के कुछ हिस्सों को बंधक बनाए जाने के बाद उनके द्वारा तीसरे पक्ष को बेचने पर सहमति व्यक्त की गई थी।

10. दिनांक 10.02.2012 के आदेश के माध्यम से, खण्ड न्यायपीठ ने याचिकाकर्ता (उपरोक्त रिट याचिका में प्रत्यर्थी संख्या 2) और प्रत्यर्थी संख्या 3 से 6 के आचरण की निंदा की थी, और कहा था कि बंधक बनाने के चरण में बंधक संपत्तियों में उनके द्वारा बनाए गए अधिकारों का खुलासा नहीं किया गया था और इसे न्यायालय के संज्ञान में भी नहीं लाया गया था। इसमें याचिकाकर्ता के अधिकृत प्रतिनिधि, श्री ध्रुव वर्मा को सही तथ्यात्मक स्थिति देते हुए एक शपथ पत्र दायर करने का निर्देश दिया गया था, जिसके अवलोकन ने खण्ड न्यायपीठ को यह देखने के लिए मजबूर कर दिया था कि उसमें प्रत्यर्थीगण ने

न केवल प्रत्यर्थी/बैंक को धोखा दिया और गुमराह किया, बल्कि गोपाल दास भवन में वाणिज्यिक स्थान के विभिन्न हिस्सों के संबंध में तीसरे पक्ष के हित के निर्माण का खुलासा करने में विफल रहकर न्यायालय तक पहुंचने की कोशिश की थी। परिणामत:, रि.या.सं. 7653/2011 में दायर समय बढ़ाने के लिए उपरोक्त आवेदन को खारिज कर दिया गया, जबकि आवेदक पर 1 लाख रुपये की लागत रकम लगाई गई। इसके अलावा, यह स्पष्ट किया गया कि प्रत्यर्थी संख्या 2 से 6 और याचिकाकर्ता भी बिना किसी बाधा के नीलामी को आगे बढ़ाने की अनुमति देंगे और आवासीय परिसर का भौतिक कब्जा प्रत्यर्थी/बैंक को 15.2.2012 पर सौंप दिया जाएगा।

11. प्रत्यर्थी/बैंक के विद्वान अधिवक्ता का कहना है कि आवेदक पर लगाए गए खर्च का भुगतान नहीं किया गया था, लेकिन खण्ड न्यायपीठ द्वारा पारित दिनांक 10.02.2012 के आदेश के अनुसार, आवासीय परिसर का भौतिक कब्जा प्रत्यर्थी/बैंक द्वारा ले लिया गया था और अब जब प्रत्यर्थी/बैंक ने विषय संपत्ति की नीलामी बिक्री करने के लिए एक तारीख निर्धारित की है, तो याचिकाकर्ता ने वर्तमान गलतफहमी वाली याचिका दायर की है, जो फिर से उक्त नीलामी कार्यवाही को रोकने का प्रयास कर रही है।

12. विभिन्न कार्यवाहियों में पारित आदेशों और तिथियों और घटनाओं की सूची सहित प्रत्यर्थी/बैंक के अधिवक्ता द्वारा सौंपे गए दस्तावेजों की प्रतियां अभिलेख में ली जाती हैं।

13. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता से एक स्पष्ट प्रश्न पूछा गया है कि क्या विषय संपत्तियों के संबंध में पारित सभी उपरोक्त आदेशों का उल्लेख रिट याचिका में मिलता है और यदि नहीं, तो क्या उनकी प्रतियां रिकॉर्ड में रखी गई हैं। याचिकाकर्ता के अधिवक्ता ने यह कहते हुए उत्तर दिया कि उनके मुवक्किल ने उन्हें सीमित निर्देश दिए थे और उन्हें रि.या.(सि). सं. 7653 2011 में पारित पूर्व के आदेशों के बारे में सूचित नहीं किया गया था।

14. यह स्थापित कानून है कि जब कोई पक्ष उच्च न्यायालय का दरवाजा खटता है और भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अपने अधिकार क्षेत्र को लागू करने की माँग करता है, तो उसे बिना किसी आरक्षण के न्यायालय के समक्ष सभी प्रासंगिक तथ्यों को अभिलेख पर रखना चाहिए। भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अपनी विवेकाधीन शक्तियों और असाधारण अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए, उच्च न्यायालय न केवल न्यायालय के रूप में कार्य करता है, बल्कि साम्य न्यायालय के रूप में भी कार्य करता है। इसलिए, याचिकाकर्ता की ओर से जानबूझकर भौतिक तथ्यों को छिपाने या दबाने के मामले में या यदि यह पता चलता है कि तथ्यों को इतना तोड़-मरोड़ कर न्यायालय के समक्ष रखा गया है, कि उन्हें छिपाया जा सके, तो रिट न्यायालय याचिका पर विचार करने से इनकार करने और मामले के गुणागुण में प्रवेश किए बिना इसे खारिज करने का अधिकार रखती है। [संदर्भ

लें: प्रेस्टीज लाइट्स लिमिटेड बनाम भारतीय स्टेट बैंक & के.डी. शर्मा बनाम सेल **(2007) 8 एससीसी 449** और **(2008) 12 एससीसी 481**]

15. वर्तमान मामले में, याचिकाकर्ता ने विषय संपत्तियों के संबंध में बैंक के साथ पिछले वाद और रि.या.(सि.) सं.7653/2011 में खण्ड न्यायपीठ द्वारा पारित आदेशों पर पूरी तरह से चुप्पी बनाए रखी है। रिट याचिका में, केवल प्रत्यर्थी/बैंक द्वारा डी. आर. टी. के समक्ष शुरू की गई कार्यवाही का संदर्भ दिया गया है, न कि श्रीमती विनंती सेठ डी/ओ श्रीमती अरुणा वर्मा द्वारा दायर याचिका का, जिसमें याचिकाकर्ता और एच. यू. एफ. के परिवार के सदस्यों के आचरण को देखते हुए खण्ड न्यायपीठ द्वारा व्यापक आदेश पारित किए गए हैं।

16. न्यायालय से अन्य कार्यवाहियों में पारित सुसंगत आदेशों को जानबूझकर छिपाने और वर्तमान कार्यवाहियों में मांगी गई राहत पर सीधा असर डालने वाली संबंधित जानकारी को रोकने में याचिकाकर्ता के उपरोक्त आचरण को देखते हुए, यह न्यायालय वर्तमान याचिका पर विचार करने से इनकार कर देता है, जिसे तदनुसार लंबित आवेदनों के साथ खारिज कर दिया जाता है, जिसमें याचिकाकर्ता पर 20,000/- रुपये की लागत लगाई जाती है। खर्च का भुगतान दो सप्ताह के भीतर अधिवक्ता द्वारा प्रत्यर्थी बैंक को किया जाएगा और उसके बाद एक सप्ताह के भीतर रसीद की एक प्रति अभिलेख में रखी जाएगी।

(हिमा कोहली)
न्यायाधीश

मार्च 14, 2014
एसके/एमके

(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)

अस्वीकरण : *देशी भाषा में निर्णय का अनुवाद मुकद्मेबाज़ 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 अंग्रेज़ी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।*