ప్రచురణార్థమైన

భారత అత్యున్నత న్యాయస్థానం
సివిల్ అప్పిలేట్ అధికార పరిధి
సివిలు అప్పీలు నెం. 619/2023
(@ SLP (C) నం. 15635/2016)

గ్యాస్ పాయింట్ పెట్రోలియం ఇండియా లిమిటెడ్ ... అప్పీలుదారు (లు)

వర్సెస్

రాజేంద్ర మరోటి & ఇతరులు ...ప్రతివాది(లు)

తీర్పు

MR షా, న్యాయమూర్తి.

1. జబల్ పూర్ లోని మధ్యప్రదేశ్ ప్రిన్సిపల్ సీట్ హైకోర్టు 29.04.2016న W.P నం. 3342/2015లో వెలువరించిన ఆక్షేపిత తీర్పు, ఉత్తర్వులపై అసంతృప్తి వ్యక్తం చేసిన హైకోర్టు , ఇందులో ప్రతివాది నెం. 1 ప్రతిపాదించిన రిట్ పిటిషన్ ను అనుమతించి , దిగువ అప్పిలేట్ కోర్టు ఇచ్చిన ఉత్తర్వులను కొట్టివేసింది మరియు ప్రశ్నార్థకమైన ఆస్తికి సంబంధించి సంతకం ధృవీకరించబడని కార్యనిర్వాహక న్యాయస్థానం జారీ చేసిన ఉత్తర్వులను పునరుద్ధరించింది , అసలు ప్రతివాది నెం.1 – కార్యనిర్వాహక న్యాయస్థానం ముందు అభ్యంతరకరుడు ప్రస్తుత అప్పీలుకు ప్రాధాన్యత ఇచ్చారు.

2. సంక్షిప్తంగా ప్రస్తుత అప్పీలుకు దారితీసిన వాస్తవాలు ఈ క్రింది విధంగా ఉన్నాయి:

2.1 LPG గ్యాస్ ఒప్పందానికి సంబంధించి నేషనల్ గిన్నీ ఎంటర్ ప్రైజెస్ మరియు శ్రీమతి గాయత్రి అగర్వాల్ మధ్య వివాదం జరిగింది. నేషనల్ గిన్నీ ఎంటర్ ప్రైజెస్ కు వ్యతిరేకంగా సదరు శ్రీమతి గాయత్రి అగర్వాల్ ద్వారా సివిల్ దావా నెంబరు 07 –A/98 దాఖలు చేయబడింది. ఒప్పందంలోని షరతుల ప్రకారం ఎల్ పీజీ గ్యాస్ ను అందించాలని తీర్పు రుణగ్రహీతను (నేషనల్ గిన్నీ ఎంటర్ ప్రైజెస్) ఆదేశిస్తూ ట్రయల్ కోర్టు డిక్రీ జారీ చేసింది. ఒకవేళ ప్రతివాదులు ఈ ఉత్తర్వులను అమలు చేయలేకపోతే , ప్రత్యామ్నాయంగా గ్యాస్ సిలిండర్లు, రెగ్యులేటర్ల ఖర్చుకు సంబంధించి పిటిషనర్ రూ.2 ,38,450/– + రూ.23 ,500/– మొత్తాన్ని పొందడానికి అర్హులని ఉత్తర్వుల్లో పేర్కొన్నారు. తీర్పు రుణగ్రహీత ఆర్డర్ యొక్క మొదటి భాగాన్ని నెరవేర్చలేదు మరియు గ్యాస్ సిలిండర్లు మరియు రెగ్యులేటర్లను సరఫరా చేయలేదు. అందువల్ల, డిక్రీ హోల్డర్ కార్యనిర్వాహక న్యాయస్థానం లో ఎగ్జిక్యూషన్ పిటిషన్ దాఖలు చేశాడు. తీర్పు ఋుణగ్రహీత ఆస్తిని

విక్రయించాలని నిర్ణయించారు. దీని ప్రకారం , డిక్లరేషన్ చేసి 03.11.2011న ప్రతివాది నెం.1 పేరిట ఆస్తులను వేలం వేసి విక్రయించారు. ఇక్కడ అప్పీలుదారు – అసలు ప్రతివాది నెం.1 31.08.1999 న తీర్పు రుణగ్రహీత నుండి ఆస్తిని కొనుగోలు చేశాడని మరియు ఆ భూమి తమ ఆధీనంలో ఉందని వాదిస్తూ , అమలు కార్యనిర్వాహక న్యాయస్థానంలో అభ్యంతరం వ్యక్తం చేశాడు. CPC యొక్క ఆర్డర్ 21 రూల్ 90 r/w 151 కింద దరఖాస్తు దాఖలు చేశారు. అభ్యంతరాలను తోసిపుచ్చిన కార్యనిర్వాహక న్యాయస్థానం 23.01.2013 నాటి ఉత్తర్వు ద్వారా ఆర్డర్ 21 రూల్ 90 కింద దరఖాస్తును తిరస్కరించింది. సివిల్ అప్పీల్ నెం.12/2013 కావడంతో దామోహ్ జిల్లా అదనపు న్యాయమూర్తి న్యాయస్థానంలో అప్పీలుదారు సివిల్ అప్పీల్ దాఖలు చేశారు. దిగువ అప్పీలేట్ కోర్టు ఈ అప్పీలును అనుమతించి , 23.01.2013 నాటి కార్యనిర్వాహక న్యాయస్థానం ఉత్తర్వులను కొట్టివేసి , పక్షాలను తిరిగి విచారించడానికి మరియు అన్ని వాస్తవాలు మరియు పరిస్థితులను పరిగణనలోకి తీసుకున్న తరువాత , చట్టానికి అనుగుణంగా కొత్త ఉత్తర్వులను జారీ చే యాలని, ఈ విషయాన్ని తిరిగి కార్యనిర్వాహక కోర్టుకు పంపింది. దిగువ అప్పీలేట్ కోర్టు జారీ చేసిన ఉత్తర్వులు ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్ ద్వారా హైకోర్టు ముందున్న అంశం. ఈ తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు ద్వారా హైకోర్టు ఈ రిట్ పిటిషన్ను అనుమతించింది మరియు దిగువ అప్పీలేట్ కోర్టు జారీ చేసిన ఉత్తర్వులను కొట్టివేసింది , దీనిలో అప్పీలుదారుడు – అసలు ప్రతివాది నెం.1 అమ్మకంలో జరిగిన అవకతవకలు లేదా మోసం యొక్క స్వభావాన్ని వాదించడంలో మరియు నిరూపించడంలో విఫలమయ్యాడు మరియు అందువల్ల , అమలు కోర్టు ఉత్తర్వుల్లో ఎటువంటి తప్పును కనుగొనలేము.

2.2 హైకోర్టు ఇచ్చిన తీర్పు, ఉత్తర్వులపై అసంతృప్తి, అసంతృప్తితో ఉన్న అసలు ప్రతివాది నెం.1 ప్రస్తుత అప్పీలుకే మొగ్గు చూపారు.

3. పిటిషనర్ తరపున సీనియర్ న్యాయవాది శ్రీ రవీంద్ర శ్రీవాస్తవ , ప్రతివాది నెం.1 తరపున ప్రముఖ న్యాయవాది శ్రీ సంజయ్ కె.అగర్వాల్ వాదనలు వినిపించారు.

4. రిట్ పిటిషన్ ను అనుమతించడంలో , దిగువ అప్పీలేట్ కోర్టు ద్వారా ఆమోదించిన బాగా సహేతుకమైన ఉత్తర్వును కొట్టివేసి మరియు కొట్టివేయడంలో హైకోర్టు తీవ్రమైన తప్పిదం చేసిందని , అప్పీలుదారు తరపున హాజరైన సీనియర్ న్యాయవాది శ్రీ రవీంద్ర శ్రీవాస్తవ వాదించారు.

4.1 ప్రస్తుత కేసులో CPC యొక్క ఆర్డర్ 21 రూల్ 64 మరియు ఆర్డర్ 21 రూల్ 84/85 ఉల్లంఘించారని, అందువల్ల, పైన పేర్కొన్న నిబంధనలను పాటించకపోవడం వల్ల అమ్మకాలు దెబ్బతిన్నాయని సమర్పించబడింది.

4.2 ప్రస్తుత సందర్భంలో ప్రశ్నార్థకమైన ఆస్తిని 18.10.2011 న వేలం వేశారని, అందువల్ల వేలం కొనుగోలుదారు అమ్మకపు మొత్తంలో 25% వెంటనే జమ చేయాల్సి ఉంటుందని పేర్కొంది. ప్రస్తుత సందర్భంలో వేలం కొనుగోలుదారుడు 03.11.2011 న 25% మొత్తాన్ని జమ చేసినట్లు సమర్పించబడింది. అందువల్ల CPC యొక్క ఆర్డర్ 21 రూల్ 84 పాటించలేదని సమర్పించబడింది. మిగిలిన అమ్మకపు పరిగణన (75%) వేలం తేదీ నుండి పదిహేను (15) రోజుల వ్యవధిలో వేలం కొనుగోలుదారు జమ చేయాల్సి ఉంటుంది. ప్రస్తుత సందర్భంలో మిగిలిన 75% అమ్మకపు పరిగణనను వేలం కొనుగోలుదారు 04.11.2011 న జమ చేసినట్లు సమర్పించబడింది. అందువల్ల CPCలోని ఆర్డర్ 21 రూల్ 85ను కూడా ఉల్లంఘించారని పేర్కొంది. ఆర్డర్ 21 రూల్స్ 64, 84, 85, 86 ఆధారంగా మణిలాల్ మోహన్ లాల్ షా మరియు ఇతరులు వర్సెస్ సర్దార్ సయ్యద్ అహ్మద్ మహమ్మద్ మరియు ఇంకొకరు; (1955) 1 SCR 108 మరియు రోసాలీ వి. వర్సెస్ టైకో బ్యాంక్ మరియు ఇతరులు.; (2009) 17 SCC 690 కేసుల్లో, ఈ కోర్టు పైన తీర్పులపై ఆధారపడింది , ప్రస్తుత అప్పీలును అనుమతించమని అభ్యర్థించబడింది.

4.3 31.08.1999న తీర్పు రుణగ్రహీత నుంచి అప్పీలుదారు కొనుగోలు చేసిన విషయాన్ని హైకోర్టు సరిగా గుర్తించలేదని, ఆ సమయంలో ప్రశ్నార్థకమైన ఆస్తి సివిల్ దావాకు సంబంధించిన అంశం కాదని అప్పీలుదారు తరఫున హాజరైన సీనియర్ న్యాయవాది వాదించారు. ఎల్ పీజీ గ్యాస్ ఒప్పందం యొక్క నిర్దిష్ట పనితీరు కోసం సివిల్ దావా వేసినట్లు పేర్కొన్నారు. 18.05.1999 నాటి నిషేధాజ్ఞలు కూడా ఆస్తికి సంబంధించిన అంశం కాదని పేర్కొంది. 18.10.2011/03.11.2011న కోర్టు ఈ ఆస్తిని వేలం వేసినప్పుడు అప్పీలుదారు 31.08.1999న ఆస్తిని కొనుగోలు చేశారని పేర్కొన్నారు. అందువల్ల ఆస్తిని వేలం వేసిన సమయంలో తీర్పు రుణగ్రహీత ప్రశ్నార్థకమైన ఆస్తికి యజమాని కాదని , అందువల్ల 31.08.1999 న రిజిస్టర్డ్ సేల్ డీడ్ ద్వారా పిటిషనర్ దీనిని కొనుగోలు చేశాడని సమర్పించబడింది. అందువల్ల 18.05.1999న ట్రయల్ కోర్టు నిషేధాజ్ఞలు ఇచ్చినప్పటికీ అప్పీలుదారు ఆస్తిని కొనుగోలు చేశారని మరియు నిషేధం ఉన్నప్పటికీ అప్పీలుదారు

ఆస్తిని కొనుగోలు చేసినందున అభ్యంతరం లేవనెత్తడానికి , అప్పీలుదారుని అనుమతించలేమని గమనించడంలో హైకోర్టు చాలా తీవ్రమైన తప్పిదానికి పాల్పడిందని సమర్పించబడింది.

4.4 పై సమర్పణలు చేస్తూ, పై నిర్ణయాలపై ఆధారపడి, ప్రస్తుత అప్పీలును అనుమతించాలని అభ్యర్థిస్తున్నారు.

5. ప్రస్తుత అప్పీలును ప్రతివాది నెం. 1– వేలం కొనుగోలుదారు తరపున హాజరైన ప్రముఖ న్యాయవాది శ్రీ సంజయ్ అగర్వాల్ తీవ్రంగా వ్యతిరేకించారు.

5.1 ప్రతివాది నెం. 1 తరపున హాజరైన న్యాయవాది వాదనలు వినిపిస్తూ , ఈ కేసులోని వాస్తవాలు మరియు పరిస్థితులలో ఉన్నత న్యాయస్థానం అభ్యసించిన కార్యనిర్వాహక న్యాయస్థానం ఆమోదించిన ఉత్తర్వును పునరుద్ధరించడంలో, ఇందులో అప్పీలుదారు – అభ్యంతరకరుడు లేవనెత్తిన అభ్యంతరాలను తోసిపుచ్చడంలో ఎటువంటి పొరపాటు చేయలేదని వాదించారు.

5.2 ఆర్డర్ 21 రూల్ 64, ఆర్డర్ 21 రూల్ 84/85లను ఉల్లంఘించారనే ఆరోపణలపై ఆర్డర్ 21 రూల్ 90 యొక్క నిజమైన వివరణ ఆధారంగా అమ్మకాన్ని రద్దు చేయడానికి హైకోర్టు నిరాకరించింది. దావా పెండింగ్ లో ఉన్న సమయంలో అప్పీలుదారు ప్రశ్నార్థకమైన ఆస్తిని కొనుగోలు చేశారని మరియు 18.05.1999 నాటి నిషేధాజ్ఞ అమలులో ఉందని పేర్కొన్నారు. అందువల్ల అప్పీలుదారుకు ఆ తర్వాత ఎటువంటి అభ్యంతరాలు వ్యక్తం చేయడానికి మరియు ప్రశ్నార్థకమైన ఆస్తిని కొనుగోలు చేశారనే కారణంతో అమ్మకాన్ని నిలిపివేయాలని అభ్యర్థించడానికి అర్హులు కాదని పేర్కొంది. అందువల్ల సివిల్ దావాలో ట్రయల్ కోర్టు 18.05.1999న తాత్కాలిక నిషేధాజ్ఞలు మంజూరు చేసిందని, అప్పటికి అప్పీలుదారు ఆ ఆస్తిని కొనుగోలు చేయలేదని, ఇందులో అప్పీలుదారుకు నోటీసులు ఇచ్చే ప్రసక్తే లేదని హైకోర్టు అభిప్రాయపడింది.

5.3 ఆర్డర్ 21 రూల్ 64, ఆర్డర్ 21 రూల్ 84, 85లను పాటించలేదనే ఆరోపణను కూడా అమలు ఎగ్జిక్యూటింగ్ కోర్టు ముందు లేవనెత్తలేదని, అందువల్ల, దీనిని తదుపరి లేవనెత్తడానికి అనుమతించలేమని హైకోర్టు పేర్కొంది.

5.4 పై వాదనలు వినిపిస్తూ ప్రస్తుత అప్పీలును కొట్టివేయాలని వేడుకుంటున్నారు.

6. ఆయా పక్షాల తరపున న్యాయవాదులు సుదీర్ఘంగా వాదించడం విన్నాం.

7. ఆయా పక్షాల తరపున సమర్పణలను అభినందించేటప్పుడు కాలానుగుణ తేదీలు మరియు సంఘటనలను ఈ క్రింది విధంగా పరిగణనలోకి తీసుకోవాల్సి ఉంటుంది:

7.1 1998 సంవత్సరంలో, డిక్రీ హోల్డర్ LPG గ్యాస్ ఒప్పందం యొక్క నిర్దిష్ట పనితీరు కోసం దావా దాఖలు చేశాడు;

7.2 సివిల్ దావా ప్రశ్నార్థకమైన ఆస్తికి సంబంధించినది కాదు. అసలు పిటిషనర్ మధ్యంతర నిషేధ పిటిషన్ దాఖలు చేశారు. నేషనల్ గిని ఎంటర్ప్రైజెస్ అనే తమ సంస్థను విక్రయించి , వేరొకరికి బదిలీ చేసిన తర్వాత నిందితులు దామోహ్ను విడిచిపెట్టడానికి ప్రయత్నిస్తున్నారని పోలీసులు అనుమానిస్తున్నారు. ఆర్డర్ 38 సీపీసీ కింద , పర్మినెంట్ స్టే కోసం పిటిషన్ దాఖలు చేశారు. 18.05.1999 నాటి ఉత్తర్వుల ద్వారా యథాతథ స్థితిని కొనసాగించాలని ట్రయల్ కోర్టు ఆదేశించింది. ప్రతివాదులు తమ సంస్థ గిన్నీ ఎంటర్ప్రైజెస్ను వేరొక వ్యక్తికి బదిలీ చేస్తే, వారు దానిని పిటిషనర్ ప్రయోజనాలకు వ్యతిరేకంగా బదిలీ చేయరాదని ట్రయల్ కోర్టు ఆదేశించింది. ఆ తరువాత 30.09.1999 న ప్రతివాదులు – తీర్పు రుణగ్రహీత – గిన్నీ ఎంటర్ప్రైజెస్ ఎల్పిజి గ్యాస్ను సరఫరా చేయాలని మరియు ప్రత్యామ్నాయంగా రూ.2 ,38,450/- + రూ. 23 ,500/- (ఎస్ఐసి) చెల్లించాలని ఆదేశిస్తూ డిక్రీ జారీ చేయబడింది. డిక్రీ అమలు కాకపోవడంతో డిక్రీ హోల్డర్ అమలు ప్రక్రియను దాఖలు చేశాడు. అమలు ప్రక్రియలో ప్రశ్నార్థకమైన ఆస్తిని రూ.2,38,450/- + రూ.23,500/- రికవరీ కోసం వేలం వేశారు. ఈ ఆస్తిని 18.10.2011 న వేలం వేశారు. వేలం కొనుగోలుదారుడు – ప్రతివాది నెం.1 ఇందులో 03.11.2011న 25% మొత్తాన్ని జమ చేశాడు మరియు మిగిలిన 75% మొత్తాన్ని 04.11.2011 న జమ చేశాడు. పై వాస్తవ పరిస్థితుల దృష్ట్యా , ఆర్డర్ 21 నిబంధనలు 64 , 84 మరియు 85 పాటించకపోవడంపై ఆయా పక్షాల తరఫున , ముఖ్యంగా అప్పీలుదారు తరఫున సమర్పించిన సమర్పణలను పరిగణనలోకి తీసుకోవాల్సి ఉంటుంది.

7.3 CPC యొక్క సంబంధిత నిబంధనలను పాటించకపోవడానికి సంబంధించి ప్రస్తుత అప్పీల్ లో ఇమిడి ఉన్న సమస్యను పరిగణనలోకి తీసుకునేటప్పుడు , CPC యొక్క సంబంధిత నిబంధనలను ప్రస్తావించాల్సి ఉంటుంది, అవి ఆర్డర్ 21 రూల్స్ 64, 84, 85 మరియు 86. అవి ఈ క్రింది విధంగా ఉన్నాయి:

"ఆర్డర్ 21 – డిక్రీలు మరియు ఉత్తర్వుల అమలు

నియమం 64. జప్తు చేయబడిన ఆస్తిని అమ్మాలని మరియు వచ్చిన ఆదాయాన్ని అర్హులైన వ్యక్తికి చెల్లించాలని ఆదేశించే అధికారం.— ఒక డిక్రీని అమలు చేసే ఏ న్యాయస్థానమైనా,

దాని ద్వారా జతచేయబడిన మరియు అమ్మకానికి బాధ్యత వహించే ఏదైనా ఆస్తిని లేదా డిక్రీని సంతృప్తిపరచడానికి అవసరమైనట్లుగా అనిపించే భాగాన్ని విక్రయించాలని మరియు అటువంటి అమ్మకం ద్వారా వచ్చిన ఆదాయాన్ని లేదా దానిలో తగినంత భాగాన్ని విక్రయించాలని ఆదేశించవచ్చు. దానిని అందుకోవడానికి డిక్రీ కింద అర్హత కలిగిన పార్టీకి చెల్లించబడుతుంది.

నియమం 84. కొనుగోలుదారు ద్వారా జమ చేయడం మరియు డిఫాల్ట్‌గా పునఃవిక్రయం చేయండి. –(1) స్థిరాస్తులను అమ్మిన ప్రతిసారీ కొనుగోలుదారుగా ప్రకటించబడిన వ్యక్తి అటువంటి ప్రకటన చేసిన వెంటనే తన కొనుగోలు డబ్బులో ఇరవై ఐదు శాతాన్ని అమ్మకం చేసే అధికారికి లేదా అమ్మకం నిర్వహించే మరొక వ్యక్తికి చెల్లించాలి , మరియు అటువంటి జమ చేయ లేని పక్షంలో , ఆస్తిని వెంటనే తిరిగి విక్రయించాలి. (2) డిక్రీ హోల్డర్ కొనుగోలుదారుడు మరియు రూల్ 72 కింద కొనుగోలు డబ్బును సెట్ చేసే హక్కు ఉన్నట్లయితే, కోర్టు ఈ నియమం యొక్క ఆవశ్యకతలను తొలగించవచ్చు.

నియమం 85. కొనుగోలు–డబ్బుతో పూర్తి చెల్లింపుకు సమయం . ఆస్తిని విక్రయించిన పదిహేనవ రోజున కోర్టు ముగిసేలోగా కొనుగోలుదారుడు చెల్లించాల్సిన మొత్తం మొత్తాన్ని కోర్టుకు చెల్లించాలి:

అలా చెల్లించాల్సిన మొత్తాన్ని కోర్టుకు లెక్కించడంలో , కొనుగోలుదారుడు రూల్ 72 కింద తనకు అర్హత ఉన్న ఏదైనా సెట్ ఆఫ్ యొక్క ప్రయోజనాన్ని కలిగి ఉంటాడు.

నియమం 86. చెల్లింపులో విఫలం విధానం : గత మునుపటి నియమంలో పేర్కొన్న కాలవ్యవధిలోగా చెల్లించడంలో విఫలమైతే , అమ్మకపు ఖర్చులను భరించిన తరువాత , జమ సరిపోతుందని కోర్టు భావిస్తే , ప్రభుత్వానికి జప్తు చేయవచ్చు మరియు ఆస్తిని తిరిగి విక్రయించవచ్చు, మరియు విఫలమైన కొనుగోలుదారు ఆస్తిపై లేదా తరువాత విక్రయించే మొత్తంలో ఏదైనా భాగానికి మొత్తం హక్కును కోల్పోవచ్చు.

7.4 ఆర్డర్ 21 రూల్ 84 ప్రకారం, కొనుగోలుదారుగా ప్రకటించబడిన వ్యక్తి తన కొనుగోలు డబ్బుపై ఇరవై ఐదు శాతం డిక్లరేషన్ డిపాజిట్ చేసిన వెంటనే చెల్లించాలి మరియు అటువంటి డిపాజిట్ చేయకపోతే , ఆస్తిని వెంటనే తిరిగి విక్రయించాలి.

7.5 ఆర్డర్ 21 రూల్ 85 ప్రకారం, ఆస్తిని విక్రయించిన పదిహేనవ రోజున కోర్టు ముగిసేలోగా కొనుగోలుదారుడు చెల్లించాల్సిన కొనుగోలు డబ్బు మొత్తాన్ని కోర్టుకు చెల్లించాలి. అందువల్ల , పైన పేర్కొన్న నిబంధనల ప్రకారం , కొనుగోలుదారుడు, కొనుగోలుదారుగా ప్రకటించిన వెంటనే అమ్మకపు మొత్తంలో 25% డిపాజిట్ చేయాలి

మరియు కొనుగోలు చేసిన డబ్బు యొక్క పూర్తి మొత్తాన్ని ఆస్తి అమ్మకం నుండి 15 వ రోజు కోర్టు ముగిసే ముందు కొనుగోలుదారు కోర్టుకు చెల్లించాలి.

7.6 ప్రస్తుత కేసులో , కొనుగోలుదారుడు – ప్రతివాది నెం. 1, 03.11.2011 న మొత్తంలో 25% జమ చేశాడు మరియు ఆర్డర్ 21 రూల్ 84 ప్రకారం అవసరమైన మొత్తంలో 25% వెంటనే జమ చేయలేదు. వేలం కొనుగోలుదారుడు తనను కొనుగోలుదారుగా ప్రకటించిన రోజు అంటే 18.10.2011న చెల్లించిన మొత్తంలో 25% డిపాజిట్ చేయాల్సి ఉంటుంది. మిగిలిన 75 శాతం మొత్తాన్ని కూడా ఆర్డర్ 21 రూల్ 85 ప్రకారం జమ చేయలేదు. ప్రస్తుత కేసులో కొనుగోలు చేసిన డబ్బు యొక్క పూర్తి మొత్తాన్ని 04.11.2011 న జమ చేశారు , అనగా ఆర్డర్ 21 రూల్ 85 కింద సూచించిన / అందించిన కాలవ్యవధి తరువాత. అందువల్ల , CPC యొక్క ఆర్డర్ 21 రూల్ 84 మరియు రూల్ 85కి అనుగుణంగా లేదు.

8. పైన పేర్కొన్న వాస్తవాల దృష్ట్యా , ఆర్డర్ 21 రూల్స్ 84 మరియు 85 పై ఈ కోర్టు యొక్క కొన్ని నిర్ణయాలను ప్రస్తావన చేయాలి మరియు పరిగణనలోకి తీసుకోవాల్సి ఉంటుంది.

8.1 మణిలాల్ మోహన్ లాల్ షా (పైన పేర్కొన్న) విషయంలో , డిక్రీ హోల్డర్ కాకుండా కొనుగోలుదారుడు మొత్తంలో 25% డిపాజిట్ చేయడానికి సంబంధించిన నిబంధన తప్పనిసరి మరియు అమ్మకం తేదీ నుండి పదిహేను రోజుల్లో కొనుగోలు డబ్బు యొక్క పూర్తి మొత్తాన్ని చెల్లించాలి. పదిహేను రోజుల్లోగా చెల్లించకపోతే డిపాజిట్ ను జప్తు చేసే విచక్షణాధికారం కోర్టుకు ఉందని , అక్కడ విచక్షణాధికారం ముగుస్తుందని , అయితే ఆస్తిని తిరిగి విక్రయించాల్సిన బాధ్యత కోర్టుకు తప్పనిసరి అని పేర్కొంది. నిర్ణయం యొక్క 8 వ పేరాలో , ఇది ఈ క్రింది విధంగా గమనించబడింది మరియు నిర్వహించబడింది:

> “8. డిక్రీ హోల్డర్ కాకుండా కొనుగోలుదారుడు 25 శాతం డిపాజిట్ చేయాలనే నిబంధన నిబంధన నిబంధనల భాష సూచించినట్లు తప్పనిసరి. కొనుగోలు డబ్బు యొక్క పూర్తి మొత్తాన్ని అమ్మకం తేదీ నుండి పదిహేను రోజుల్లోగా చెల్లించాలి , అయితే డిక్రీ హోల్డర్ సెట్ ఆఫ్ ప్రయోజనాన్ని పొందడానికి అర్హులు. అయితే చెల్లింపు నిబంధన తప్పనిసరి .... (రూల్ 85). పదిహేను రోజుల వ్యవధిలో చెల్లింపు చేయకపోతే , డిపాజిట్ ను జప్తు చేసే విచక్షణాధికారం కోర్టుకు ఉంటుంది , మరియు అక్కడ విచక్షణ ముగుస్తుంది , కానీ ఆస్తిని తిరిగి విక్రయించాల్సిన బాధ్యత కోర్టు యొక్క తప్పనిసరి. చెల్లించకపోవడం యొక్క మరొక పర్యవసానం ఏమిటంటే , విఫలం అయిన కొనుగోలుదారు ఆస్తిపై అన్ని క్లెయిమ్లను కోల్పోతాడు.... (రూల్ 86).

8. 2 మణిలాల్ మోహన్ లాల్ షా (పైన పేర్కొన్న) విషయంలో ఈ కోర్టు తీసుకున్న నిర్ణయం రోసాలీ వి(పైన పేర్కొన్న) విషయంలో తదుపరి తీర్పులో ఈ కోర్టు పరిశీలనకు వచ్చింది. ఈ తీర్పులో ఈ కోర్టు ఆర్డర్ 21 రూల్ 84 లో "వెంటనే" అనే పదాన్ని అర్థం చేసుకుంది. ఈ తీర్పులో , మణిలాల్ మోహన్ లాల్ షా (పైన పేర్కొన్న) విషయంలో తీర్పులోని 11వ పేరాను 20వ పేరాలో ఈ క్రింది విధంగా పరిగణనలోకి తీసుకుంది.

"20. మణిలాల్ మోహన్ లాల్ షా [AIR 1954 SC 349]లో "వెంటనే" అనే పదానికి అర్థం ఏమిటనేది ఈ కోర్టు ముందు పరిశీలనకు వచ్చింది: (AIR pp. 351–52, పేరా 11)"

> "11. సంబంధిత నిబంధనల భాష , ఈ అంశానికి సంబంధించిన న్యాయపరమైన నిర్ణయాలను పరిశీలించిన తర్వాత కొనుగోలు సొమ్ములో 25 శాతాన్ని వెంటనే జమచేయాలని, కొనుగోలుదారుగా ప్రకటించిన వ్యక్తిని కొనుగోలుదారుగా ప్రకటించి , మిగిలిన మొత్తాన్ని విక్రయించిన 15 రోజుల్లోగా చెల్లించడం తప్పనిసరి అని , ఈ నిబంధనలను పాటించకపోతే అమ్మకాలు ఉండవని మేము అభిప్రాయపడుతున్నాము. కొనుగోలు సొమ్ములో 25 శాతాన్ని మొదట జమ చేయకుండా , మిగిలిన మొత్తాన్ని 15 రోజుల్లోగా జమ చేయకుండా కొనుగోలుదారుడి పేరిట ఏదైనా అమ్మకం చేయవచ్చని నిబంధనలు చెబుతున్నాయి. ఈ నిబంధనల పరిధిలో అమ్మకాలు లేనప్పుడు , అమ్మకాల నిర్వహణలో భౌతిక అవకతవకలకు తావు ఉండదు. విఫలం అయిన కొనుగోలుదారు ధరను చెల్లించకపోవడం వల్ల అమ్మకం ప్రక్రియ పూర్తిగా నిరుపయోగంగా మారుతుంది. డిఫాల్ట్ అయిన పక్షంలో ఆస్తిని తిరిగి విక్రయించాల్సిన బాధ్యత కోర్టుకు ఉందంటే గతంలో అమ్మకానికి పెట్టిన ప్రక్రియ చట్టం దృష్టిలో లేనట్లు పూర్తిగా తుడిచిపెట్టుకుపోయాయని అర్థమవుతోంది. అందువల్ల , ప్రస్తుత కేసు పరిస్థితులలో అమ్మకం జరగలేదని మరియు కొనుగోలుదారులు ఎటువంటి హక్కులను పొందలేదని మేము భావిస్తున్నాము."

8.3 పైన పేర్కొన్న తీర్పులలో ఈ కోర్టు నిర్దేశించిన చట్టాన్ని కేసు యొక్క వాస్తవాలకు వర్తింపచేయడం ద్వారా, ఆర్డర్ 21 రూల్ 84 మరియు ఆర్డర్ 21 రూల్ 85 యొక్క తప్పనిసరి నిబంధనలను పాటించడం లేదని స్పష్టమవుతుంది, అందువల్ల, అమ్మకం రద్దు చేయబడింది.

9. కాకపోతే, ఇక్కడ పిటిషనర్ ఆస్తి వేలానికి చాలా ముందే అంటే 31.08.1999 న ఆస్తిని కొనుగోలు చేశాడని గమనించాలి. సంబంధిత సమయంలో ప్రశ్నార్థకమైన ఆస్తి దావాకు సంబంధించిన అంశం కాదు. ఇక్కడ గమనించినట్లుగా, దావా యొక్క అంశం ఎల్.పి.జి గ్యాస్ ఒప్పందం యొక్క నిర్దిష్ట పనితీరు మరియు

18.05.1999 నాటి మధ్యంతర ఉత్తర్వులు కూడా గిన్నీ ఎంటర్ప్రైజెస్ సంస్థను వేరొక వ్యక్తికి బదిలీ చేయడాన్ని వ్యతిరేకించాయి మరియు ప్రతివాదులు వారి సంస్థ గిన్నీ ఎంటర్ప్రైజెస్కు సంబంధించి యథాతథ స్థితిని కొనసాగించాలని ఆదేశించారు. అందువల్ల, 18.10.2011 న ప్రశ్నార్థకమైన ఆస్తిని వేలం వేసిన సమయంలో, పిటిషనర్ 31.08.1999 న సదరు ఆస్తిని కొనుగోలు చేశాడు , ఎందుకంటే 18.05.1999 నాటి తాత్కాలిక నిషేధాజ్ఞలు లేవు మరియు ఇక్కడ గమనించిన విధంగా , ప్రశ్నార్థకమైన ఆస్తి దావాకు లోబడి లేదు. మరియు రూ. 2,38,450/- + రూ. 23,500/- మొత్తాన్ని రికవరీ చేయడానికి 2011 సంవత్సరంలో ఈ ఆస్తిని వేలం వేశారు. పిటిషనర్ పై 18.05.1999 నాటి మధ్యంతర ఉత్తర్వులను అమలు చేయలేం. అందువల్ల పిటిషనర్ పై 18.05.1999 నాటి నిషేధాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకోవడంలో హైకోర్టు తప్పు చేసింది. అందువల్ల , 18.10.2011 న ఆస్తిని వేలం వేసిన సమయంలో , తీర్పు రుణగ్రహీత యజమాని కాదు , అందువల్ల, దానిని వేలం వేయడానికి వీల్లేదు. ఈ పరిస్థితుల్లో, వేలం తేదీకి చాలా ముందుగా అంటే 31.08.1999 న పిటిషనర్ కొనుగోలు చేసిన ఆస్తిని వేలం వేయడం / విక్రయించడంపై పిటిషనర్ లేవనెత్తిన అభ్యంతరాలను తోసిపుచ్చడంలో కోర్టు తప్పు చేసింది.

10. పై అంశాల దృష్ట్యా , పైన పేర్కొన్న కారణాల దృష్ట్యా హైకోర్టు ఇచ్చిన తీర్పును , ఉత్తర్వులను రద్దు చేసి , తదనుగుణంగా కొట్టివేసి , కొట్టివేయాలని, తత్ఫలితంగా పిటిషనర్ లేవనెత్తిన అభ్యంతరాలను తోసిపుచ్చుతూ హైకోర్టు జారీ చేసిన ఉత్తర్వులను కూడా కొట్టివేయాల్సిన అవసరం ఉందన్నారు. దిగువ అప్పీలేట్ కోర్టు జారీ చేసిన ఉత్తర్వులను పునరుద్ధరిస్తున్నారు. ప్రతివాది నెం.1 తాను జమ చేసిన మొత్తాన్ని తిరిగి పొందేందుకు వీలుగా కార్యనిర్వాహక న్యాయస్థానం వద్ద ఉంటుంది. తదనుగుణంగా ప్రస్తుత అప్పీలుకు అనుమతి ఉంది. కేసు యొక్క వాస్తవాలు మరియు పరిస్థితులలో ఖర్చులకు సంబంధించి ఎటువంటి ఉత్తర్వులు ఉండవు.

(MR షా న్యాయమూర్తి)

(CT రవికుమార్ న్యాయమూర్తి)

న్యూఢిల్లీ,
ఫిబ్రవరి 10, 2023.