[2018] 11 एस.सी.आर. 1019

मैसर्स हिंडन फोर्ज प्राइवेट लिमिटेड और अन्य

उत्तर प्रदेश राज्य द्वारा जिलाधिकारी, गाज़ियाबाद और अन्य

(सिविल अपील संख्या 10873/2018)

1 नवंबर, 2018

[न्यायमूर्ति, आर. एफ. नरीमन और न्यायमूर्ति, नवीन सिन्हा]

वित्तीय परिसंपत्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002:एस. 17 (1)–क्या इस के तहत एक आवेदन एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 17 (1) किसी उधारकर्ता के कहने पर, बैंकों/वित्तीय संस्थानों द्वारा इस के तहत अपनी शक्तियों का प्रयोग करते हुए सुरक्षित परिसंपत्तियों का भौतिक या वास्तविक कब्जा लेने से पहले भी बनाए रखने योग्य है।अधिनियम आर/डब्ल्यू आर की 13 (4)।नियम, 2002 का 8–आयोजितःएस की योजना।13 (4) आर/डब्ल्यू आर।8 (1) यह स्पष्ट करता है कि संपत्ति पर चिपकाने और प्रकाशन के साथ कब्जे की सूचना का वितरण इस के तहत "कब्जा" लेने का एक तरीका है।13 (4)–एक बार आर. आर. के तहत कब्जा ले लिया जाता है।8 (1) और 8 (2) आर/डब्ल्यू एस।13 (4) (ए),एस. 17 आकर्षित हो जाता है, क्योंकि यह इस में संदर्भित उपायों में से एक है।13 (4) जो अध्याय III के तहत सुरक्षित लेनदार द्वारा लिया जाता है–इस प्रकार, उधारकर्ता/देनदार धाराओं के तहत ऋण वसूली न्यायाधिकरण से संपर्क कर सकते हैं।आर. आर. में निर्दिष्ट अधिकार सूचना के स्तर पर अधिनियम की धारा 17।2002 के नियमों के 8 (1) और 8 (2)–सुरक्षा ब्याज (प्रवर्तन) नियम, 2002–आरआर।8 (1) और 8 (2)।

अपीलों को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने

अभिनिर्धारित किया : धारा 13 के पढ़ने से यह स्पष्ट हो जाता है कि जहां किसी ऋणकर्ता द्वारा किसी प्रतिभूत ऋण या उसकी किसी किस्त के पुनर्भुगतान में चूक की जाती है, तो प्रतिभूत लेनदार ऋणकर्ता से लिखित सूचना द्वारा, सूचना की तारीख से 60 दिनों के भीतर प्रतिभूत लेनदार को अपनी देनदारियों का पूरा भुगतान करने के लिए कह सकता है।यह केवल तभी होता है जब उधारकर्ता ऐसा करने में विफल रहता है कि सुरक्षित लेनदार अधिनियम की धारा 13 (4) में निहित प्रावधानों का सहारा ले सकता है। [पैरा 10] [1054–बी–सी]

मार्डिया केमिकल्स लिमिटेड बनामभारत संघ (2004) 4 एससीसी

311:[2004] 3 एससीआर 982–पर निर्भर था।

नियम 8 (1) में यह स्पष्ट किया गया है कि "अधिकृत अधिकारी इसे ले लेगा या उसे अपने कब्जे में ले लेगा।""कारण लिया जाना" अभिव्यक्ति का केवल यह अर्थ है कि अधिकृत अधिकारी को

स्वयं कब्जा करने की आवश्यकता नहीं है, लेकिन उदाहरण के लिए, ऐसा करने के लिए एक एजेंट नियुक्त कर सकता है।महत्वपूर्ण बात यह है कि इस तरह का कब्जा नियम 8 के उप–नियम (1) के तहत 2002 के नियमों के परिशिष्ट IV के अनुसार तैयार किए गए कब्जे की सूचना देकर और ऐसी सूचना को बाहरी दरवाजे या संबंधित संपत्ति के किसी अन्य विशिष्ट स्थान पर चिपकाकर किया जाता है।उप–नियम (2) के तहत, ऐसी सूचना को कब्जे में लेने की तारीख से 7 दिनों के भीतर दो प्रमुख समाचार पत्रों में भी प्रकाशित किया जाएगा, जिनमें से एक स्थानीय भाषा में होगा जिसका इलाके में पर्याप्त प्रसार होगा।परिशिष्ट IV कब्जा सूचना का प्रारूप प्रदान करता है जिसमें विशेष रूप से उधारकर्ता और आम जनता को उक्त कब्जा सूचना द्वारा संपत्ति के साथ सौदा नहीं करने के लिए आगाह किया जाता है क्योंकि उक्त संपत्ति का कब्जा ले लिया गया है।इस चरण से, प्रतिभूत परिसंपत्ति बकाया ऋण की वसूली के लिए बेची जाने के लिए उत्तरदायी है, और परिसंपत्ति में स्वामित्व उधारकर्ता से विभाजित किया जाता है और खरीदार को पूरा स्वामित्व दिया जाता है, जैसा कि अधिनियम की धारा 13 (6) में उल्लेख किया गया है। इस प्रकार, इस चरण से सुरक्षित परिसंपत्ति से निपटने वाले उधारकर्ता में एक आमूलचूल परिवर्तन होता है।धारा 13 (2) नोटिस के चरण में, धारा 13 (13) उधारकर्ता को सुरक्षित लेनदार की पूर्व लिखित सहमति के बिना सुरक्षित संपत्ति (अपने व्यवसाय के सामान्य पाठ्यक्रम के अलावा) को स्थानांतरित करने से रोकती है।लेकिन एक बार जब सुरक्षित लेनदार द्वारा नियम 8 (1) और 8 (2) के तहत कब्जे की सूचना उधारकर्ता को दी जाती है, तो उधारकर्ता सुरक्षित संपत्ति के साथ बिल्कुल भी सौदा नहीं कर सकता है क्योंकि इसे प्राप्त करने के लिए सभी आगे के कदम 2002 के नियमों के तहत सुरक्षित लेनदार द्वारा उठाए जाने हैं।[पैरा 11] [1054–ई–एच; 1055–ए–बी]

नियम 8 (1) के साथ पठित धारा 13 (4) की योजना इसलिए यह स्पष्ट करती है कि संपत्ति पर चिपकाने और प्रकाशन के साथ कब्जे की सूचना देना धारा 13 (4) के तहत "कब्जा" लेने का एक तरीका है।यह मामला होने के कारण, यह स्पष्ट है कि धारा 13 (6) ऐसा करते ही लागू हो जाती है क्योंकि धारा 13 (6) में उपयोग की गई अभिव्यक्ति "कब्जा करने के बाद" है।साथ ही, यह स्पष्ट है कि नियम 8 (1) और 8 (2) के तहत "कब्जा" लेते ही नियम 8 (5) से 8 (8) भी लागू हो जाता है।इसलिए, वर्तमान मामले में वैधानिक योजना यह है कि एक बार कब्जा करने के बाद नियम 8 (1) और 8 (2) के तहत लिया जाता है, जिसे धारा ए के साथ पढ़ा जाता है।

13 (4) (ए), धारा 17 आकर्षित होती है, क्योंकि यह धारा 13 (4) में निर्दिष्ट उपायों में से एक है जिसे अध्याय III के तहत सुरक्षित लेनदार द्वारा लिया जा सकता है। नियम 8 (3) "की स्थिति में" अभिव्यक्ति के साथ शुरू होता है।ये शब्द यह स्पष्ट करते हैं कि अधिकार को उप–नियम (3) के तहत वैकल्पिक रूप से लिया जा सकता है।उप–नियम (3) में उपयोग की जाने वाली आगे की अभिव्यक्ति "वास्तव में ली गई" है जिससे यह स्पष्ट हो जाता है कि भौतिक अधिकार को नियम 8 (3) द्वारा संदर्भित किया जाता है।इस प्रकार, चाहे कब्जा नियम 8 (1) और 8 (2) के तहत लिया गया हो, या नियम 8 (3) के तहत, धारा 17 (1) को आकर्षित करने के उद्देश्य से धारा 13 (4) के तहत सुरक्षित लेनदार द्वारा उपाय किए जाते हैं।[पैरा 12,13] [1055–सी–जी]

उत्तरदाताओं के लिए यह तर्क कि धारा 13 (4) (ए) को उपखंड (बी) और (सी) के आलोक में पढ़ा जाना चाहिए, गलत है और इसे खारिज किया जाना चाहिए।उपखंड (सी) के तहत, एक व्यक्ति को सुरक्षित परिसंपत्तियों का प्रबंधन करने के लिए प्रबंधक के रूप में नियुक्त किया जाता है, जिसका कब्जा केवल नियम 8 (3) के तहत सुरक्षित लेनदार द्वारा लिया गया है।इसके अलावा, समाज का नियम लागू नहीं हो सकता है।उपखंड (बी) उधारकर्ता के व्यवसाय के प्रबंधन को संभालने की बात करता है जो उधारकर्ता की सुरक्षित संपत्ति पर कब्जा करने से पूरी तरह अलग है।समान रूप से, उपखंड (घ) प्रबंधन या कब्जा लेने की बात नहीं करता है, बल्कि केवल सुरक्षित लेनदार को इतना पैसा देने की बात करता है जितना कि सुरक्षित ऋण का भुगतान करने के लिए पर्याप्त है।इसलिए इन तर्कों को खारिज किया जाना चाहिए।[पैरा 14] [1055–जी; 1056–ए–बी]

2. 2 धारा 17 (3) एक ऐसा प्रावधान है जो ऋण वसूली न्यायाधिकरण को उधारकर्ता द्वारा उसके समक्ष आवेदन किए जाने पर कुछ राहत प्रदान करने का अधिकार देता है।एक राहत जो दी जा सकती है वह है कब्जे की बहाली।सर्वव्यापी धारा 17 (3) (सी) के तहत अन्य राहत भी दी जा सकती हैं।केवल इसलिए कि दिए गए राहतों में से एक कब्जे की बहाली है, यह अनुक्रमण का कारण नहीं बनता है कि धारा 13 (4) द्वारा केवल वास्तविक भौतिक कब्जे पर विचार किया जाता है, क्योंकि अन्य निर्देश जो उचित और आवश्यक माने जा सकते हैं, धारा 13 (4) में सुरक्षित लेनदार द्वारा लिए गए गलत उपाय के लिए भी दिए जा सकते हैं।[पैरा 16] [1056–एफ–जी]

2. मूल अधिनियम के उद्देश्यों और कारणों के विवरण में, पैराग्राफ 2 (i) और 2 (j) यह स्पष्ट करते हैं कि अधिकार

सुरक्षित लेनदार का उपयोग केंद्र सरकार द्वारा बनाए गए नियमों के अनुसार इस संबंध में अधिकृत अधिकारियों द्वारा किया जाना है।इसके अलावा, किसी भी बैंक या वित्तीय संस्थान की कार्रवाई के खिलाफ अपील संबंधित ऋण वसूली न्यायाधिकरण को प्रदान की जाती है।इस प्रकार यह देखा जा सकता है कि हालांकि एक सुरक्षित लेनदार के अधिकारों का प्रयोग ऐसे लेनदार द्वारा अदालत की प्रक्रिया के बाहर किया जा सकता है, फिर भी ऐसे अधिकार अधिनियम के अनुरूप होने चाहिए। यदि ऐसा नहीं है, तो ऐसी कार्रवाई ऋण वसूली न्यायाधिकरण द्वारा देनदार/उधारकर्ता द्वारा किए गए आवेदन में हस्तक्षेप करने के लिए उत्तरदायी है।इस प्रकार, यह देखा जा सकता है कि मूल अधिनियम के उद्देश्य में सुरक्षित ऋण प्राप्त करने के लिए अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप कार्य करने वाले सुरक्षित लेनदार भी शामिल हैं, जो यदि नहीं किया जाता है, तो उधारकर्ता को ऋण वसूली न्यायाधिकरण से राहत प्राप्त करने के लिए सहारा देता है।समान रूप से, 2004 के संशोधन अधिनियम के उद्देश्यों और कारणों के विवरण में यह भी स्पष्ट किया गया है कि धारा 13 (3–ए) के तहत उधारकर्ता की आपत्तियों को स्वीकार नहीं करने के लिए न केवल कारण दिए जाने चाहिए, बल्कि ऋण वसूली न्यायाधिकरण के समक्ष 75 प्रतिशत की भारी पूर्व–जमा किए बिना आवेदन किए जा सकते हैं, जिसे इस न्यायालय ने मार्डिया केमिकल्स मामले में खारिज कर दिया था।इसलिए, अधिनियम का उद्देश्य यह भी है कि यदि प्रतिभूति प्राप्त लेनदार धारा 13 (4) के तहत कोई भी उपाय करते

हुए अधिनियम के प्रावधानों का पालन नहीं करता है, तो वह उधारकर्ता को अर्ध–न्यायिक मंच से संपर्क करने में सक्षम बनाए।उदाहरण के लिए एक ऐसा मामला लें जिसमें एक सुरक्षित लेनदार धारा 13 (2) के तहत निर्धारित 60 दिनों की अवधि समाप्त होने से पहले नियम 8 (1) और 8 (2) के तहत कब्जा कर लेता है।उधारकर्ता को वास्तविक भौतिक कब्जा लेने तक प्रतीक्षा करने की आवश्यकता नहीं है (ऐसा कभी नहीं हो सकता है क्योंकि नियम 8 (1) और 8 (2) के तहत कब्जा लेने के बाद, सुरक्षित लेनदार आगे बढ़ सकता है और संपत्ति बेच सकता है)।यदि उधारकर्ता को बिक्री सूचना जारी होने तक इंतजार करना पड़ता है, या उससे भी बदतर, जब तक कि वास्तव में बिक्री नहीं हो जाती है, तो उधारकर्ता को एक सुरक्षित लेनदार की गलत कार्रवाई के खिलाफ उपचार प्रदान करने का उद्देश्य अस्थिर हो जाएगा।इसलिए, यह स्पष्ट है कि नियम 8 (1) और 8 (2) द्वारा किए गए अधिनियम के उद्देश्यों में से एक को भी कम किया जाना चाहिए, अर्थात्, सुरक्षित लेनदार द्वारा गलत कार्रवाई किए जाने की स्थिति में उधारकर्ता को अर्ध–न्यायिक निकाय का तत्काल सहारा प्रदान करना।[पैरा 17] [1056–एच; 1057–ए–जी] 3.1 उत्तरदाताओं के लिए एक और तर्क यह है कि धारा 13 (4) (ए) के तहत कब्जा लेने का मतलब वास्तविक भौतिक ए होना चाहिए।

कब्जा या अन्यथा, पट्टे के माध्यम से कोई हस्तांतरण नहीं किया जा सकता है क्योंकि सुरक्षित संपत्ति का कब्जा उधारकर्ता के पास तब भी बना रहेगा जब केवल प्रतीकात्मक कब्जा लिया जाता है।इस तर्क को इस कारण से भी खारिज किया जाना चाहिए कि धारा 13 (4) (ए) में जो निर्दिष्ट किया गया है वह सुरक्षित संपत्ति की प्राप्ति के लिए पट्टे के माध्यम से हस्तांतरण का अधिकार है।सुरक्षित संपत्ति को प्राप्त करने का एक तरीका यह है कि जब भौतिक कब्जा ले लिया जाता है और उसी का पट्टा किसी तीसरे पक्ष को दिया जाता है।जब नियम 8 (1) और 8 (2) के तहत कब्जा लिया जाता है, तो संपत्ति को असाइनमेंट या बिक्री के माध्यम से प्राप्त किया जा सकता है।इस मामले में, यह स्पष्ट है कि हस्तांतरण का अधिकार पट्टे, असाइनमेंट या बिक्री के माध्यम से हो सकता है, जो इस बात पर निर्भर करता है कि सुरक्षित लेनदार सुरक्षित संपत्ति को प्राप्त करने के लिए हस्तांतरण का कौन सा तरीका चुनता है।इसके अलावा, असाइनमेंट या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के अधिकार का प्रयोग केवल 2002 के नियमों के नियम 8 और 9 के अनुसार किया जा सकता है, जिसमें बिक्री या असाइनमेंट से पहले विभिन्न पूर्व शर्तों को पूरा करने की आवश्यकता होती है।समान रूप से, पट्टा के माध्यम से हस्तांतरण भविष्य में उन मामलों में किया जा सकता है जहां भविष्य के समय में नियम 8 (1) और 8 (2) के तहत कब्जा की गई सुरक्षित संपत्ति का वास्तविक भौतिक कब्जा लिया जाता है।यदि ऐसा कोई वास्तविक भौतिक कब्जा नहीं लिया जाता है, तो असाइनमेंट या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण या सुरक्षित संपत्ति प्राप्त करने का अधिकार जारी रहता है।इसलिए इस तर्क को भी खारिज किया जाना चाहिए।[पैरा 18] [1057–जी–एच; 1058–ए–डी]

3 बैंक और वित्तीय संस्थान उक्त अधिनियम द्वारा निर्धारित वैधानिक शर्तों का पालन करते हुए सरफेसी अधिनियम के तहत अदालत की प्रक्रिया के बाहर संपत्तियों को बेचकर अपने ऋण की वसूली कर सकते हैं। यह केवल तभी होता है जब ऐसी वैधानिक शर्तों का पालन नहीं किया जाता है कि ऋण वसूली न्यायाधिकरण उधारकर्ता के कहने पर आता है।ऋण वसूली अधिनियम

के तहत, बैंक/वित्तीय संस्थान ऋण वसूली न्यायाधिकरण के हस्तक्षेप के बिना अपने ऋणों की वसूली नहीं कर सकते थे, जिस पर सरफेसी अधिनियम ने बहुत सुधार किया है, एकमात्र चेतावनी यह है कि यह सुरक्षित लेनदार द्वारा सरफेसी अधिनियम और उसके तहत बनाए गए नियमों के अभ्यास के बाद किया जाना चाहिए।[पैरा 19] [1058–ई–जी]

ट्रान्सकोर बनाम भारत संघ और ए. एन. आर. (2008) 1 एससीसी

125:[2006] 9 पूरक।एस. सी. आर. 785; स्टैंडर्ड चार्टर्ड

बैंक बनाम नोबल कुमार और अन्य, (2013) 9 एस. सी. सी. 620:

[2013] 10 एससीआर 762–प्रतिष्ठित।

आईटीसी लिमिटेड बनाम ब्लू कोस्ट होटल्स लिमिटेड और अन्य। आकाशवाणी 2018

एससी 3063–पर भरोसा किया।

केनरा बैंक बनाम एम. अमरेंद्र रेड्डी और अन्र। (2017) 4

एससीसी 735:[2017] 3 एस. सी. आर. 748; मैथ्यू वर्गीज बनाम एम. अमृता कुमार और अन्य। (2014) 5 एससीसी 610:[2014] 2 एस. सी. आर. 736–संदर्भित।

4. परिशिष्ट IV–A इस तथ्य को मान्यता देता है कि नियम 8 (1) और 8 (2) रचनात्मक अधिकार को संदर्भित करते हैं जबकि नियम 8 (3) भौतिक अधिकार को संदर्भित करता है। उधारकर्ता/देनदार 2002 के नियमों के नियम 8 (1) और 8 (2) में निर्दिष्ट कब्जे की सूचना के स्तर पर अधिनियम की धारा 17 के तहत ऋण वसूली न्यायाधिकरण से संपर्क कर सकता है। [पैरा 25] [1067–सी–डी]

मामला कानून संदर्भ

[2004] 3 एससीआर 982

उस पर भरोसा करें

पैरा 3 [2013] 10 एस. सी. आर. 762 विशिष्ट पैरा 6 [2006] 9 पूरक।एस. सी. आर. 785 विशिष्ट पैरा 20 [2017] 3 एस. सी. आर. 748 पैरा 22 [2014] 2 एस. सी. आर. 736 पैरा 22 ए. आई. आर. 2018 एस. सी. 3063 को संदर्भित किया गया

पैरा 23

इलाहाबाद में उच्च न्यायालय के 06.02.2018 दिनांकित निर्णय और आदेश से, विविध में लखनऊ पीठ।2017 की पीठ संख्या 28806 के साथ

नीरज किशन कौल, सी. यू. सिंह, रंजीत कुमार, वरिष्ठ अधिवक्ता।, संचित गर्ग, हर्ष चोपड़ा, आशुतोष गर्ग, पहलाद सिंह शर्मा, शशांक पाठक, समर कचवाहा, चानन परवानी, रामचंद्र मदान,

अभय चौहान, दिनकुर बजाज, डी. के. पाठक, विवेक गुप्ता, मृण्मय भट्टमेवाड़ा, प्रणव कश्यप, ओ. पी. गग्गर, अंकुर प्रकाश, सुरेश डोभाल, रोहित ध्यानी, सुश्री सोनाक्षी धीमान, सारांश पराशर, ऋषि शर्मा, दास, सुश्री कुसुम लता, महेश के. चौधरी, संजीव सिंह, सुश्री आनंदिता सिंह, सुधांशु पालो, अशोक कुमार ढांढानिया, अरूप पॉल, सुश्री सौम्या।

आशीष ढोलकिया, संजय कपूर, सुश्री मेघा कर्णवाल, सुश्री शीना ताकी, सुश्री शुभ्रा कपूर, पीयूष हंस, अशोक मलिक, विशिष्ट, सुश्री सलोनी, भाल सिंह मलिक, मुनीश मल्होत्रा, अचिन मित्तल, उपस्थित पक्षों के वकील।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

आर. एफ. नरीमन, जे. 1. अनुमति दी गयी ।

2. ये मामले हमारे पास इलाहाबाद उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ के दिनांक 06.02.2018 के फैसले से आते हैं।दिनांक 19.09.2017 के एक निर्देश आदेश द्वारा, एक विद्वान एकल न्यायाधीश ने इस प्रश्न पर इलाहाबाद उच्च न्यायालय की दो अलग–अलग पीठों द्वारा व्यक्त अलग–अलग राय देखी कि क्या वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज अधिनियम, 2002 (इसके बाद "सरफेसी अधिनियम" या "अधिनियम" के रूप में संदर्भित) की धारा 17 (1) के तहत एक आवेदन, एक उधारकर्ता के कहने पर, बैंकों/वित्तीय संस्थानों द्वारा प्रतिभूति ब्याज (प्रवर्तन) नियम, 2002 (इसके बाद "2002 नियम" के नियम 8 के साथ पठित अधिनियम की धारा 13 (4) के तहत अपनी शक्तियों का प्रयोग करते हुए सुरक्षित संपत्ति का भौतिक या वास्तविक कब्जा लेने से पहले भी बनाए रखा जा सकता है।अधिनियम के विभिन्न प्रावधानों, 2002 के नियमों और उच्चतम न्यायालय के फैसलों पर चर्चा करने के बाद, पूर्ण पीठ ने अपने अनुसार वास्तविक कानूनी स्थिति का सारांश इस प्रकार दिया:

" 29. उच्चतम न्यायालय के निर्णयों से उत्पन्न होने वाली कानूनी स्थिति का परिणाम, जहां तक हमारे विचार के लिए निर्दिष्ट प्रश्न का संबंध है, संक्षेप में कहा गया है, निम्नानुसार है:

(ए) धारा 17 (1) के तहत आवेदन का उपाय केवल धारा 13 (4) के तहत बैंक/वित्तीय संस्थानों द्वारा उधारकर्ता के खिलाफ उपाय किए जाने के बाद ही उपलब्ध है।

(बी) धारा 13 (2) के तहत उधारकर्ता को नोटिस जारी करना और धारा 13 (3–ए) द्वारा विचारित संचार जिसमें कहा गया है कि उसका प्रतिनिधित्व/आपत्ति स्वीकार्य या मान्य नहीं है, प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के अनुप्रयोग को आकर्षित नहीं करता है।दूसरे शब्दों में, उस स्तर पर धारा 17 (1) के तहत आवेदन का कोई सहारा उपलब्ध/रखरखाव योग्य नहीं है।

(ग) जिस उधारकर्ता/व्यक्ति के खिलाफ अधिनियम की धारा 13 (4) के तहत कार्रवाई किए जाने की संभावना है, उसे यह जानने से इनकार नहीं किया जा सकता है कि उसके आवेदन या आपत्तियों को क्यों नहीं लिया गया है।

स्वीकार किया गया, उसी से निपटने में तर्कसंगतता और निष्पक्षता की आवश्यकता की पूर्ति के रूप में।

(घ) कब्जा लेने के लिए नियम 8 के साथ पठित धारा 13 (4) के तहत प्रक्रिया प्रदान करने के कारणों में से एक यह है कि उधारकर्ता को सुरक्षित परिसंपत्तियों की बिक्री/हस्तांतरण की तारीख और समय से पहले एक स्पष्ट सूचना होनी चाहिए, ताकि वह अन्य सभी शुल्कों के साथ सुरक्षित लेनदार के बकाया को भुगतान करने या उचित स्तर पर धारा 17 के तहत कोई उपाय करने में सक्षम हो सके।

(ङ) धारा 13 (4) के तहत "उपाय" किए जाने के बाद 60 दिनों का समय दिया जाता है ताकि उधारकर्ता डी. आर. टी. से संपर्क कर सके और ऐसी स्थिति में डी. आर. टी. के पास कोई भी आदेश/अंतरिम आदेश पारित करने का अधिकार क्षेत्र होगा, जो अधिनियम की धारा 17 (1) के तहत आवेदन पर शर्तों के अधीन हो सकता है।

(छ) यदि सुरक्षित लेनदार का बकाया, उनके द्वारा किए गए सभी खर्चों, शुल्कों और खर्चों के साथ, बिक्री या हस्तांतरण के लिए निर्धारित तिथि से पहले उन्हें (सुरक्षित लेनदारों) दिया जाता है, तो परिसंपत्तियों को बेचा या स्थानांतरित नहीं किया जाएगा और ऐसी स्थिति में, कब्जा भी उधारकर्ता को बहाल किया जा सकता है।

(ज) यदि बिक्री की पुष्टि से पहले कब्जा ले लिया जाता है, तो यह नहीं कहा जा सकता है कि विवाद पर निर्णय लेने का उधारकर्ता का अधिकार विफल हो गया है।बिक्री के बाद भी कब्जा वापस पाने का उधारकर्ता का अधिकार बरकरार रहता है या अधिनियम के प्रावधानों की योजना के तहत मान्यता प्राप्त है।

(i) उधारकर्ता अधिनियम की धारा 13 (4) के तहत सुरक्षित लेनदार द्वारा बताए गए कारणों या संभावित उपाय को चुनौती देने का हकदार नहीं है, जब तक कि धारा 17 (1) के तहत प्रदान किए गए डी. आर. टी. से संपर्क करने का उसका अधिकार परिपक्व नहीं हो जाता है।

एम/एस हिंडन फॉर पी. वी. टी. लिमिटेड. वी.यू. पी. राज्य

THR.DISTRICT मैजिस्ट्रेट गाजियाबाद [आर. एफ. नरीमन, जे.] ए.

धारा 13 (4) के तहत उपाय किए जाने के बाद, उधारकर्ता को विभिन्न चरणों में, या तो बकाया चुकाने या धारा 13 (4) के तहत उपायों को चुनौती देने या यहां तक कि अपनी आपत्तियों को अस्वीकार करने/आपत्तियों को स्वीकार नहीं करने के कारणों को चुनौती देने के लिए सभी अवसर मिलते हैं।

(जे) जहां बैंकों को अपने बकाया की वसूली के लिए कड़ी शक्तियां दी गई हैं, वहीं मामलों में निर्णय लेने के बाद डी. आर. टी. को ऐसी किसी भी कार्रवाई को अमान्य घोषित करने का अधिकार देकर ऐसी शक्तियों के किसी भी त्रुटि या गलत उपयोग को सुधारने के लिए सुरक्षा

उपाय भी प्रदान किए गए हैं और यह भी कि कब्जा हस्तांतरणकर्ता को सौंप दिए जाने के बावजूद इसे बहाल किया जा सकता है।

(ट) योजना के तहत प्रदान किए गए सुरक्षा उपाय यह स्पष्ट करते हैं कि यदि बैंक/वित्तीय संस्थान उन परिसंपत्तियों का वास्तविक कब्जा लेने के लिए आगे बढ़ते हैं जिन्हें अदालत के हस्तक्षेप से रोका नहीं जा सकता है।(एल) यदि डी. आर. टी. मामले के तथ्यों और परिस्थितियों की जांच करने के बाद और पक्षों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य के आधार पर इस निष्कर्ष पर पहुंचता है कि सुरक्षित लेनदार द्वारा धारा 13 (4) में निर्दिष्ट कोई भी उपाय अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार नहीं है, तो वह आदेश द्वारा घोषणा कर सकता है कि किसी एक या अधिक उपायों के लिए किया गया सहारा अमान्य है और उधारकर्ता को कब्जा बहाल कर सकता है।

(एम) सुरक्षित लेनदार द्वारा सुरक्षित संपत्ति का कब्जा लेने के बाद कोई भी हस्तांतरण हस्तांतरणकर्ता को सुरक्षित संपत्ति में या उसके संबंध में सभी अधिकार निहित करेगा, जैसे कि हस्तांतरण ऐसी सुरक्षित संपत्ति के मालिक द्वारा किया गया था।

(एन) धारा 17 (1) के तहत कोई उपाय उधारकर्ता द्वारा तब तक नहीं लिया जा सकता है जब तक कि वह सुरक्षित परिसंपत्तियों का वास्तविक (भौतिक) कब्जा नहीं खो देता है।दूसरे शब्दों में, वास्तविक कब्जा खोने से पहले या जब तक कि सुरक्षित लेनदार धारा 13 (4) के तहत सुरक्षित संपत्ति का भौतिक कब्जा प्राप्त नहीं करता है, तब तक उधारकर्ता के लिए अधिनियम की धारा 17 (1) के तहत कोई उपाय करने के लिए खुला नहीं है।

इसके बाद अदालत ने कहाः." 31. अधिनियम की धारा 13 (4) में प्रावधान है कि यदि उधारकर्ता धारा 13 (2) के तहत निर्धारित अवधि के भीतर अपने दायित्व का निर्वहन करने में विफल रहता है, तो सुरक्षित लेनदार इनमें से किसी एक का सहारा ले सकता है।

उपाय, जैसे कि सुरक्षित परिसंपत्तियों का कब्जा लेना, जिसमें सुरक्षित परिसंपत्ति को प्राप्त करने के लिए पट्टे, असाइनमेंट या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण का अधिकार शामिल है।इस प्रावधान की भाषा से, यह और स्पष्ट है कि धारा 13 (4) (ए) के तहत उपाय करने का अर्थ वास्तविक (भौतिक) कब्जा लेना होगा, और यदि हम ऐसा कहने के लिए उक्त प्रावधान में इसे नहीं पढ़ते हैं, तो सुरक्षित परिसंपत्तियों को प्राप्त करने के लिए पट्टे, असाइनमेंट या बिक्री के माध्यम से परिसंपत्तियों को हस्तांतरित करने का सुरक्षित लेनदार का अधिकार और शक्ति, जैसा कि उसमें प्रदान किया गया है, निरर्थक हो जाएगा।दूसरे शब्दों में, अधिनियम की धारा 13 (4) की भाषा पर इस तरह की व्याख्या करना अत्याचारी होगा और कानून लाने के उद्देश्य को विफल कर देगा।इसलिए, यह मानना संभव नहीं है कि धारा 13 (4) (ए) के तहत "उपाय" करने का अर्थ केवल "प्रतीकात्मक कब्जा" लेना भी है न कि "भौतिक कब्जा"।हम अगले पैराग्राफ में ऐसा कहने के लिए और कारण दर्ज करते हैं।अधिनियम की धारा 13 (4) और धारा 14 और 17 की योजना और नियमों के प्रासंगिक नियम 8 और 9 से हमें ऐसा प्रतीत होता है कि जब तक भौतिक कब्जा नहीं लिया जाता है, तब तक धारा 13 (4) के तहत विचार किए गए उपाय को नहीं कहा जा सकता है।31. 1.एक सुरक्षित लेनदार को प्रदत्त अधिकारों में से एक पट्टा, सुरक्षित संपत्ति, कब्जा या प्रबंधन के माध्यम से हस्तांतरण करना है जिसे धारा 13 की उप–

धारा (4) के खंड (ए) या (बी) के तहत लिया गया है।हम पहले ही यह मान चुके हैं कि सुरक्षित परिसंपत्तियों की बिक्री या आवंटन केवल तभी किया जा सकता है जब वास्तविक भौतिक कब्जा बैंक/वित्तीय संस्थानों द्वारा ले लिया गया हो।यदि हम यह सवाल उठाते हैं कि क्या पट्टे के माध्यम से सुरक्षित परिसंपत्तियों को हस्तांतरित करने के अधिकार का उपयोग सुरक्षित परिसंपत्ति का वास्तविक भौतिक कब्जा या उधारकर्ता के व्यवसाय के प्रबंधन के बिना किया जा सकता है, तो हमारा जवाब स्पष्ट रूप से नकारात्मक होगा।

31. 2।'पट्टा' शब्द को अधिनियम के तहत परिभाषित नहीं किया गया है, लेकिन इसका उपयोग अधिनियम में उसी अर्थ में किया गया है जैसे संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 के तहत किया गया था।इसके तहत, धारा 105 पट्टे को परिभाषित करती है "ऐसी संपत्ति का आनंद लेने के अधिकार का हस्तांतरण, जो एक निश्चित समय के लिए, व्यक्त या निहित, या स्थायी रूप से, भुगतान की गई या वादा की गई कीमत के विचार में, या धन, फसलों, सेवा या किसी अन्य मूल्य की चीज़ का हस्तांतरण, जिसे हस्तांतरणकर्ता द्वारा समय–समय पर या निर्दिष्ट अवसरों पर हस्तांतरणकर्ता को दिया जाना है, जो ए को स्वीकार करता है।

ऐसी शर्तों पर हस्तांतरण।पट्टा एक तरफ भूमि के कब्जे और लाभ आदि के लिए पट्टेदार और पट्टेदार के बीच एक अनुबंध है और दूसरी तरफ किराए या अन्य प्रतिफल द्वारा प्रतिदान।पट्टेदार को हस्तांतरित संपत्ति को पट्टाधारिता कहा जाता है।पट्टेदार के पास बची हुई संपत्ति को प्रत्यावर्तन कहा जाता है।

31. 3.पूर्ण स्वामी, जो कोई व्यक्तिगत असमर्थता के अधीन नहीं है, वह अपनी इच्छानुसार किसी भी अवधि के लिए पट्टा दे सकता है।हालांकि, जीवन भर के लिए किरायेदार की तरह सीमित मालिक पट्टा दे सकता है लेकिन यह उसकी मृत्यु के बाद भी नहीं टिक पाएगा।उच्चतम न्यायालय ने एसोसिएटेड होटल्स ऑफ इंडिया लिमिटेड बनाम.आर. एन. कपूर, ए. आई. आर. 1959 एस. सी. 1262 ने पट्टा और लाइसेंस के बीच अंतर करते हुए इस प्रकार कहाः–

"पट्टा भूमि में ब्याज का हस्तांतरण है।हस्तांतरित किए गए ब्याज को पट्टे का ब्याज कहा जाता है।पट्टेदार पट्टा अवधि के दौरान संपत्ति का आनंद लेने के अपने अधिकार के साथ भाग लेता है, और इससे यह पता चलता है कि पट्टेदार को पट्टेदार को बाहर करने का अधिकार मिलता है।

धारा 52 के तहत यदि कोई दस्तावेज किसी विशेष तरीके से या कुछ शर्तों के तहत संपत्ति का उपयोग करने का अधिकार देता है, जबकि वह उसके मालिक के कब्जे और नियंत्रण में रहता है,

तो यह एक लाइसेंस होगा।इसलिए, कानूनी अधिकार संपत्ति के मालिक के पास बना हुआ है, लेकिन लाइसेंसधारी को किसी विशेष उद्देश्य के लिए अनुमति का उपयोग करने की अनुमति है। लेकिन अनुमति के लिए, उसका व्यवसाय गैरकानूनी होगा।यह उसके पक्ष में कोई संपत्ति या संपत्ति में हित पैदा नहीं करता है।इसलिए, दोनों अवधारणाओं के बीच स्पष्ट अंतर है।."

31. 4.पट्टे के आवश्यक संकेतों में से एक पट्टेदार द्वारा पट्टेदार को विशेष अधिकार का विभाजन करना है, जिसमें पट्टेदार को पट्टे के निर्वाह के दौरान अपने कब्जे की रक्षा करने के लिए पारस्परिक अधिकार प्रदान किया जाता है ताकि पट्टेदार को बाहर रखा जा सके।हालांकि कुछ मामलों में, एक लाइसेंसधारी को संपत्ति का अनन्य अधिकार भी दिया जा सकता है, लेकिन जैसा कि ऊपर देखा गया है, पट्टेदार को अनन्य अधिकार का विभाजन एक वैध पट्टा बनाने के लिए एक अनिवार्य शर्त है।इस प्रकार, जहां कोई व्यक्ति किसी संपत्ति के भौतिक कब्जे में नहीं है और न ही भविष्य में भौतिक कब्जा देने की स्थिति में है, वह एक वैध पट्टा बनाने में असमर्थ है। इसका कारण यह है कि वह पट्टेदार और अन्य सभी को छोड़कर पट्टेदार को संपत्ति का आनंद लेने का अधिकार प्रदान करने की स्थिति में नहीं है।

31. 5।इस प्रकार यह आवश्यक है कि उधारकर्ता की सुरक्षित संपत्ति या व्यवसाय के प्रबंधन का कब्जा लेने का अंतिम उद्देश्य तब तक प्राप्त नहीं होगा जब तक कि सुरक्षित लेनदार पट्टे या बिक्री के माध्यम से उसे स्थानांतरित करने के अपने अधिकार का उपयोग करने की स्थिति में न हो, जो केवल तभी संभव हो सकता है जब भौतिक (वास्तविक) कब्जा ले लिया गया हो और रचनात्मक या प्रतीकात्मक कब्जा न हो।धारा 13 (6) की भाषा भी हमारे दृष्टिकोण का समर्थन करती है।इस प्रकार, जबकि पहले सुरक्षित परिसंपत्तियों का प्रतीकात्मक कब्जा लेने पर कोई रोक नहीं है, लेकिन धारा 13 की उप–धारा (4) में यह निहित है कि सुरक्षित लेनदार को पट्टे, समनुदेशन या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के अपने अधिकार का प्रयोग करने के लिए भौतिक (वास्तविक) कब्जा लेने के लिए आगे बढ़ना होगा।."

" 34. इस प्रकार, नियमों के नियम 8 और 9 के साथ पठित अधिनियम की धारा 13 और 17 के प्रावधानों की योजना से पता चलेगा कि नियम 8 के साथ पठित धारा 13 (4) (ए) के तहत लिया गया "उपाय" तब तक पूरा नहीं होगा जब तक कि बैंक/वित्तीय संस्थानों द्वारा सुरक्षित परिसंपत्तियों का वास्तविक (भौतिक) कब्जा नहीं लिया जाता है।हमारी राय में, धारा 13 (4) के तहत उपाय करने का अर्थ है या तो धारा 13 की उप–धारा (4) के खंड (ए) के तहत वास्तविक/भौतिक कब्जा लेना या इस धारा के अन्य खंडों के तहत कोई अन्य उपाय करना और अधिनियम की धारा 13 (4) के तहत कब्जा करने के लिए कदम नहीं उठाना या उपाय करने का असफल प्रयास करना। इसी तरह, धारा 14 और/या नियम 8 और 9 के तहत निर्धारित प्रक्रिया का पालन करने का मतलब केवल धारा 13 (4) (ए) के तहत कब्जा लेने के लिए कदम उठाना होगा और धारा 13 की उप–धारा (4) (ए) के तहत "उपाय" केवल तभी समाप्त होगा जब वास्तविक/भौतिक कब्जा लिया जाता है या उधारकर्ता वास्तविक/भौतिक कब्जा खो देता है।केवल इस स्तर पर या उसके बाद, उधारकर्ता अधिनियम की धारा 17 (1) के प्रावधानों का सहारा ले सकता है। अधिकार का हस्तांतरण एक कार्रवाई है।केवल एक सूचना द्वारा कब्जे की घोषणा, अपने आप में, कब्जे के हस्तांतरण के बराबर नहीं हो सकती है, विशेष

रूप से जहां इस तरह की सूचना प्रतिरोध के साथ मिलती है।जब एक पक्ष द्वारा कब्जा ले लिया जाता है, तो दूसरा पक्ष भी इसे खो देता है।वर्तमान मामले में, उधारकर्ता के खिलाफ सुरक्षित लेनदार द्वारा दावा किए जाने में प्रतिकूल अधिकार।यह संभव नहीं है कि दोनों ए

THR.DISTRICT मैजिस्ट्रेट गाजियाबाद [आर. एफ. नरीमन, जे.] ए.

सुरक्षित परिसंपत्तियों पर उनका अधिकार होगा।सुरक्षित लेनदार का कब्जा केवल उधारकर्ता के बेदखल होने के साथ ही होगा।हम यह भी देख सकते हैं कि धारा 17 (1) के तहत प्रतिभूतिकरण आवेदन में, उधारकर्ता को एक स्पष्ट बयान देना होगा कि उसने कब्जा खो दिया है या उसे बेदखल कर दिया गया है और कब्जे के लिए प्रार्थना करनी होगी।

35. जैसा कि पहले देखा गया है, कब्जे की सूचना जारी करने से उधारकर्ता और जनता को सामान्य रूप से यह सूचना मिलती है कि सुरक्षित लेनदार ने संपत्ति पर कब्जा कर लिया है और उस स्तर पर, यह काफी संभव है, प्रतिरोध को देखते हुए या यदि बैंक केवल प्रतीकात्मक कब्जा लेने का विकल्प चुनते हैं, तो यह कहना कि सुरक्षित लेनदार ने प्रतीकात्मक/रचनात्मक कब्जा ले लिया है न कि भौतिक कब्जा, लेकिन यह अपने आप में उधारकर्ता को अधिनियम की धारा 17 (1) के तहत चुनौती देने का अधिकार नहीं देगा, जैसा कि सर्वोच्च न्यायालय ने नोबल कुमार (उपरोक्त) में कहा था।जब तक उधारकर्ता वास्तविक (भौतिक) अधिकार नहीं खो देता है, वह धारा 17 (1) के प्रावधानों का सहारा नहीं ले सकता है।नियमों के नियम 8 के साथ पठित अधिनियम की धारा 13 (4) के तहत कदम उठाते समय भी, किसी मामले में, बैंक उधारकर्ता को भौतिक रूप से बेदखल नहीं कर सकता है और तब तक प्रतीक्षा नहीं कर सकता है जब तक कि वह सुरक्षित परिसंपत्तियों की वास्तविक बिक्री/नीलामी करने के लिए कदम नहीं उठाता है, यानी जब तक कि वह नियमों के नियम 8 (6) के तहत नोटिस जारी नहीं करता है।यहां तक कि अधिनियम और नियमों की योजना से, अधिनियम के उद्देश्य की पृष्ठभूमि में, हमारी राय में, धारा 17 (1) का सहारा लेने का कोई अधिकार प्रदान नहीं करता है।उधारकर्ता धारा 17 (1) के तहत प्रतिभूतिकरण आवेदन केवल तभी दायर कर सकता है जब वह भौतिक रूप से कब्जा खो देता है।."

" 40. इसलिए, हमारी राय है कि नियमों के परिशिष्ट IV के तहत "प्रतीकात्मक कब्जा" या कब्जा नोटिस जारी करना, किसी भी प्रतिरोध के साथ, अधिनियम की धारा 13 (4) के तहत "उपाय"/एस के रूप में नहीं माना जा सकता है और इसलिए, उस स्तर पर उधारकर्ता डी. आर. टी. के समक्ष धारा 17 (1) के तहत आवेदन दायर नहीं कर सकता है। दूसरे शब्दों में, अधिनियम की धारा 17 (1) के तहत प्रतिभूतिकरण आवेदन केवल तभी बनाए रखा जा सकता है जब सुरक्षित लेनदार द्वारा वास्तविक/भौतिक कब्जा ले लिया जाता है या उधारकर्ता सुरक्षित परिसंपत्तियों का वास्तविक/भौतिक कब्जा खो देता है।एक बार डी. आर. टी. से संपर्क करने का अधिकार परिपक्व हो जाता है और धारा 17 (1) के तहत प्रतिभूतिकरण आवेदन

उधारकर्ता द्वारा दायर किया जाता है, डी. आर. टी. के लिए योग्यता के आधार पर उससे निपटने और कानून के अनुसार उचित आदेश पारित करने की अनुमति है।इस प्रकार, हमारे

विचार के लिए निर्दिष्ट प्रश्न का उत्तर इस निर्णय के संदर्भ में दिया गया है।ओम ज्वेल्स (ऊपर) में इस न्यायालय का निर्णय, हमारी राय में, सही कानून का प्रतिपादन नहीं करता है।."

3. अपीलार्थियों की ओर से पेश वरिष्ठ अधिवक्ता श्री नीरज किशन कौल ने सरफेसी अधिनियम के तहत सभी प्रासंगिक धाराओं के साथ–साथ 2002 के नियमों के तहत प्रासंगिक नियमों को हमारे सामने रखा है।उन्होंने मूल अधिनियम के साथ–साथ 2004 में किए गए संशोधन अधिनियम दोनों के उद्देश्यों और कारणों के विवरण का उल्लेख किया हैः

मार्डिया केमिकल्स लिमिटेड बनाम में इस न्यायालय का निर्णय।भारत संघ,

(2004) 4 एससीसी 311 ("मार्डिया केमिकल्स")।श्री कौल के अनुसार, धारा 13 की योजना यह है कि अधिनियम की धारा 13 (2) के तहत एक बार चूक का नोटिस दिए जाने के बाद उधारकर्ता को नोटिस की तारीख से 60 दिनों के भीतर सुरक्षित लेनदार के प्रति अपने दायित्व का पूरा निर्वहन करने के लिए कहा जा सकता है, जिसमें विफल रहने पर सुरक्षित लेनदार धारा 13 की उप–धारा (4) के तहत सभी या किसी भी अधिकार का प्रयोग करने का हकदार होगा। उन्होंने धारा 13 (3–ए) पर भरोसा किया जिसने यह स्पष्ट किया कि भले ही उक्त उप–धारा के तहत कारण बताए गए हैं, क्योंकि धारा 13 (4) के तहत वास्तव में कोई उपाय नहीं किए गए थे, उस स्तर पर उधारकर्ता को अधिनियम की धारा 17 के तहत ऋण वसूली न्यायाधिकरण में आवेदन करने का कोई अधिकार नहीं है। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता के अनुसार, धारा 13 (4) (ए) यह स्पष्ट करती है कि इस प्रावधान के तहत उधारकर्ता की सुरक्षित संपत्तियों का "कब्जा" लिया जा सकता है।जाहिर है, इस तरह का कब्जा अधिनियम के तहत बनाए गए नियमों के तहत लिया जाना है। नियम 8 (1) यह स्पष्ट करता है कि 2002 के नियमों के तहत नियमों के परिशिष्ट IV में निहित प्रपत्र में तैयार किए गए कब्जे की सूचना देकर और बाहरी दरवाजे पर या संपत्ति के ऐसे विशिष्ट स्थान पर सूचना चिपकाकर कब्जा लिया जाता है।एक बार जब यह किया जाता है, और उप–नियम (2) के तहत दो प्रमुख समाचार पत्रों में कब्जे की सूचना प्रकाशित की जाती है, तो परिशिष्ट IV में निहित प्रपत्र से यह स्पष्ट होता है कि आम जनता को सूचना दी जाती है कि 2002 के नियमों के नियम 8 के साथ पठित अधिनियम की धारा 13 (4) के तहत निहित शक्तियों का प्रयोग करते हुए कब्जा लिया गया है।श्री कौल के अनुसार, जैसे ही ऐसा होता है, चूंकि "प्रतीकात्मक अधिकार" ले लिया गया है, इसलिए धारा 17 के तहत राहत के लिए ऋणकर्ता का ऋण वसूली न्यायाधिकरण से संपर्क करने का अधिकार स्पष्ट हो जाता है।उन्होंने यह तर्क देने के लिए उप–नियम (3) पर भी भरोसा किया कि इस उप–नियम के तहत कब्जा लिया जा सकता है जो ए के तहत "प्रतीकात्मक" कब्जे के विपरीत "वास्तविक" है।

THR.DISTRICT मैजिस्ट्रेट गाजियाबाद [आर. एफ. नरीमन, जे.] ए.

उप–नियम (1)।विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता के अनुसार, जिस क्षण नियम 8 (1) के तहत या नियम 8 (3) के तहत कब्जा लिया जाता है, धारा 13 (6) आकर्षित हो जाती है जिससे यह स्पष्ट हो जाता है कि सुरक्षित संपत्ति का हस्तांतरण, ऐसा कब्जा लेने के बाद, हस्तांतरणकर्ता को

हस्तांतरित की गई सुरक्षित संपत्ति में या उसके संबंध में सभी अधिकार निहित होंगे, जैसे कि हस्तांतरण ऐसी सुरक्षित संपत्ति के मालिक द्वारा किया गया था।श्री कौल के अनुसार, नियम 8 (1) के तहत प्रतीकात्मक कब्जा लेने के बाद, नियम 8 (5) से 8 (8) और नियम 9 का पालन किया जा सकता है ताकि उस संपत्ति की बिक्री की जा सके जिसका प्रतीकात्मक कब्जा ले लिया गया है।श्री कौल ने पूर्ण पीठ के फैसले पर हमला करते हुए कहा कि पूर्ण पीठ के इस निष्कर्ष से कि उधारकर्ता को सुरक्षित संपत्ति का वास्तविक भौतिक कब्जा लेने तक इंतजार करना होगा, बहुत कठिनाई पैदा होगी क्योंकि उधारकर्ता का चल रहा व्यवसाय ऋण वसूली न्यायाधिकरण से संपर्क करने में सक्षम नहीं होगा, और धारा 17 (3) के तहत कब्जे की वसूली के लिए बिक्री होने तक इंतजार करना होगा, भले ही वह यह दिखाने में सक्षम हो कि सुरक्षित लेनदार द्वारा उठाए गए कदम अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन कर रहे हैं। इस प्रकार, यदि उसमें उल्लिखित सूचना की तारीख से 60 दिनों से पहले धारा 13 (2) के विपरीत प्रतीकात्मक कब्जा लिया जाता है, तो सभी उधारकर्ताओं को तब तक इंतजार करना होगा जब तक कि भौतिक कब्जा नहीं लिया जाता है और/या व्यवसाय बंद होने के बाद अपने चल रहे व्यवसाय को वापस पाने के लिए बिक्री नोटिस जारी नहीं किया जाता है।यह संभवतः विधायिका का इरादा नहीं हो सकता था।4. श्री सी. यू. सिंह, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता, प्रतिवादी नं. 2, हमें वैधानिक प्रावधानों और 2002 के नियमों के माध्यम से ले गया और तर्क दिया कि उच्च न्यायालय उच्च न्यायालय के समक्ष अपने पूर्ववर्ती द्वारा तर्क दिए गए तर्क से परे चला गया होगा।श्री सिंह ने इस बात पर जोर दिया कि इस न्यायालय के समक्ष उनका सीमित तर्क यह है कि प्रतीकात्मक अधिकार का स्तर ऐसा स्तर नहीं है जिस पर उधारकर्ता के प्रति कोई पूर्वाग्रह पैदा हो क्योंकि वह अपना व्यवसाय चलाना जारी रख सकता है।धारा 13 (6) इस स्तर पर बिल्कुल भी नहीं आती है, और धारा 13 (13), जो धारा 13 (2) के तहत एक नोटिस प्राप्त करने के बाद एक उधारकर्ता को बिक्री, पट्टे या अन्यथा के माध्यम से हस्तांतरण करने के लिए रोकती है, व्यवसाय के सामान्य पाठ्यक्रम के अलावा, सुरक्षित लेनदार की पूर्व लिखित सहमति के बिना उसकी कोई भी सुरक्षित संपत्ति, एकमात्र प्रतिबंध है जो प्रतीकात्मक कब्जे के बाद भी कुर्क करना जारी रखता है।उनके अनुसार, चूंकि इस स्तर पर उधारकता के प्रति कोई पूर्वाग्रह नहीं है, इसलिए यह स्पष्ट है कि धारा 13 (4) में बताए गए "कब्ज़े" का अर्थ केवल वास्तविक भौतिक कब्ज़ा हो सकता है।यह धारा 13 (4) (सी) को पढ़ने पर स्पष्ट हो जाता है, जिससे यह स्पष्ट हो जाता है कि एक प्रबंधक केवल उन सुरक्षित परिसंपत्तियों का प्रबंधन कर सकता है, जिन पर कब्जा किया गया है।

सुरक्षित लेनदार द्वारा लिया गया, यदि वास्तविक भौतिक कब्जे को अलग कर दिया गया है। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता के अनुसार, इसलिए, अधिनियम का उद्देश्य विफल हो जाएगा यदि कोई देनदार ऐसे स्तर पर ऋण वसूली न्यायाधिकरण से संपर्क कर सकता है जब उसे कोई पूर्वाग्रह नहीं होता है, जिससे एक लेनदार को वैधानिक रूप से जो दिया जाता है वह व्यर्थ हो जाता है। उन्होंने अपने रुख को पुष्ट करने के लिए सर्वोच्च न्यायालय के विभिन्न निर्णयों में टिप्पणियों पर भरोसा किया कि यह केवल वास्तविक भौतिक कब्जे के स्तर पर है कि एक आवेदन धारा 17 के तहत दायर किया जा सकता है और उससे पहले नहीं।

5. 2018 के एस. एल. पी. (सी) No.12841 से उत्पन्न सिविल अपील में प्रतिवादियों की ओर से पेश हुए विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री रंजीत कुमार ने तर्क दिया कि धारा 13 (4) के सभी उपखंडों का एक साथ अर्थ लगाया जाना चाहिए।यदि ऐसा किया जाता है, तो यह स्पष्ट है कि उपखंड (बी) और (सी) के तहत, प्रबंधन और कब्जा भौतिक रूप से लिया जाना चाहिए। इसलिए, उपखंड (ए) के तहत, "अधिकार" अभिव्यक्ति का अर्थ वास्तविक भौतिक अधिकार भी होना चाहिए।विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता के अनुसार, धारा 13 के तहत किए गए उपायों को धारा 14 और 15 के साथ भी पढ़ा जाना चाहिए। यह स्पष्ट है कि धारा 14 के तहत, वास्तविक भौतिक कब्जा मुख्य महानगर मजिस्ट्रेट या जिला मजिस्ट्रेट द्वारा सुरक्षित लेनदार को सौंप दिया जाना है, और धारा 15 के तहत, व्यवसाय का प्रबंधन वास्तव में लिया जाना है क्योंकि दो प्रबंधन संभवतः एक ही समय में जारी नहीं रह सकते हैं।इस संदर्भ में पढ़ें, इसलिए अधिनियम की योजना स्पष्ट है और यह समान रूप से स्पष्ट हो जाता है कि धारा 17 आवेदन दायर करने से पहले धारा 13 (4) (ए) में केवल वास्तविक भौतिक कब्जे का उल्लेख किया गया है।उन्होंने आगे यह तर्क देने के लिए धारा 17 (3) का भी उल्लेख किया कि सुरक्षित संपत्तियों के कब्जे की बहाली केवल वास्तविक भौतिक कब्जे की बहाली को संदर्भित कर सकती है जिससे अधिनियम की धारा 13 और 17 की उनकी व्याख्या को मजबूत किया जा सकता है। उनके अनुसार, धारा 19 के तहत मुआवजा भी देय है जहां कब्जा अधिनियम और 2002 के नियमों के प्रावधानों के अनुसार नहीं है, यह फिर से स्पष्ट करता है कि जब न्यायालय या न्यायाधिकरण सुरक्षित लेनदार को ऐसी सुरक्षित संपत्ति उधारकर्ताओं को वापस करने का निर्देश देता है, तो मुआवजे का भुगतान किया जा सकता है।सुरक्षित परिसंपत्तियों को वापस करने का मतलब स्पष्ट रूप से ऐसी परिसंपत्तियों से होगा जिनका भौतिक कब्जा ले लिया गया है।जब 2002 के नियमों के नियम 8 (1) और 8 (3) को पढ़ने की बात आती है, तो श्री रंजीत कुमार के अनुसार, नियम 8 (3) नियम 8 (1) के तहत प्रतीकात्मक कब्जा लेने के बाद अगला कदम है, और नियम 8 (3) के तहत वास्तविक भौतिक कब्जा लिए बिना, किसी भी सुरक्षित संपत्ति की बिक्री नहीं की जा सकती है।उनसे पहले श्री सी. यू. सिंह की तरह, वे इस बात से सहमत थे कि उच्च न्यायालय शायद अपने निष्कर्ष में थोड़ा बहुत आगे बढ़ गया था, और जिस क्षण कोई वास्तविक पूर्वाग्रह ए.

ऋणी, ऋणी निश्चित रूप से न्यायाधिकरण से संपर्क कर सकता है।इसमें वह चरण भी शामिल होगा जिस पर नियम 8 के तहत बिक्री सूचना जारी की जाती है। 6.भारतीय स्टेट बैंक के मध्यस्थ की ओर से पेश हुए विद्वान अधिवक्ता श्री आशीष ढोलकिया ने 2002 के अधिनियम के उद्देश्यों का उल्लेख किया और स्टैंडर्ड चार्टर्ड बैंक में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा किया।

वी.वी. नोबल कुमार और अन्य, (2013) 9 एससीसी 620 ("नोबल कुमार")।उन्होंने

तर्क दिया कि यदि हम किसी देनदार को प्रतीकात्मक कब्जे के स्तर पर न्यायाधिकरण से संपर्क करने का अवसर देते हैं, तो बैंकों और वित्तीय संस्थानों के देय ऋणों की वसूली अधिनियम, 1993 (जिसे इसके बाद "ऋणों की वसूली अधिनियम" के रूप में संदर्भित किया गया है) और सरफेसी अधिनियम के बीच बहुत कम अंतर होगा, और इस प्रकार, हम उस उद्देश्य को नष्ट कर देंगे जिसके लिए सरफेसी अधिनियम लागू किया गया था, अर्थात्, ताकि बैंक अदालत की प्रक्रिया के बाहर संपत्तियों को बेचकर अपने ऋणों की वसूली कर सकें, कुछ ऐसा जिसकी ऋण

वसूली अधिनियम में परिकल्पना नहीं की गई थी।उन्होंने "एक व्यक्ति को नोटिस दिया जाता है" और विशेष रूप से स्पष्टीकरण ।। की परिभाषा के लिए संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 3 का भी उल्लेख किया और उस पर भरोसा किया, जो वास्तविक कब्जे को संदर्भित करता है।उनके अनुसार, सही चरण वह चरण होगा जिस पर वास्तविक भौतिक कब्जा लिया गया है, जिस पर एक देनदार तब धारा 17 के तहत ऋण वसूली न्यायाधिकरण से संपर्क कर सकता है।

7. पक्षकारों के विद्वान वकील को सुनने के बाद, हम सबसे पहले 2002 के अधिनियम के उद्देश्यों और कारणों का विवरण निर्धारित कर सकते हैं। 2002 के अधिनियम के उद्देश्यों और कारणों का विवरण इस प्रकार हैः

"उद्देश्यों और कारणों का कथन।– वित्तीय क्षेत्र

अपनी अर्थव्यवस्था के तेजी से विकास में सफलता प्राप्त करने के भारत के प्रयासों में प्रमुख चालकों में से एक रहा है।जबकि भारत में बैंकिंग उद्योग उत्तरोत्तर अंतर्राष्ट्रीय विवेकपूर्ण मानदंडों और लेखा प्रथाओं का पालन कर रहा है, कुछ ऐसे क्षेत्र हैं जिनमें बैंकिंग और वित्तीय क्षेत्र के पास दुनिया के वित्तीय बाजारों में अन्य प्रतिभागियों की तुलना में समान अवसर नहीं है।बैंकों और वित्तीय संस्थानों की वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण की सुविधा के लिए कोई कानूनी प्रावधान नहीं है।इसके अलावा, अंतर्राष्ट्रीय बैंकों के विपरीत, भारत में बैंकों और वित्तीय संस्थानों के पास प्रतिभूतियों को अपने कब्जे में लेने और उन्हें बेचने की शक्ति नहीं है।वाणिज्यिक लेन–देन से संबंधित हमारे मौजूदा कानूनी ढांचे ने बदलती वाणिज्यिक प्रथाओं और वित्तीय क्षेत्र के सुधारों के साथ तालमेल नहीं रखा है।इसके परिणामस्वरूप चूक करने वाले ऋणों की वसूली की गति धीमी हो गई है और बैंकों और वित्तीय संस्थानों की गैर–निष्पादित परिसंपत्तियों का स्तर बढ़ रहा है।

नरसिम्हम समिति । और ।। और बैंकिंग क्षेत्र के सुधारों की जांच के उद्देश्य से केंद्र सरकार द्वारा गठित अंधारुजिना समिति ने इन क्षेत्रों के संबंध में कानूनी प्रणाली में बदलाव की आवश्यकता पर विचार किया है।इन समितियों ने अन्य बातों के साथ–साथ प्रतिभूतिकरण के लिए एक नया कानून बनाने और बैंकों और वित्तीय संस्थानों को प्रतिभूतियों का कब्जा लेने और अदालत के हस्तक्षेप के बिना उन्हें बेचने के लिए सशक्त बनाने का सुझाव दिया है।इन सुझावों पर कार्रवाई करते हुए, वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अध्यादेश, 2002 को 21 जून, 2002 को वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण को विनियमित करने और प्रतिभूति हित के प्रवर्तन और उससे जुड़े या आकस्मिक मामलों के लिए लागू किया गया था।अध्यादेश के प्रावधान बैंकों और वित्तीय संस्थानों को दीर्घकालिक परिसंपत्तियों को प्राप्त करने, तरलता की समस्या का प्रबंधन करने, परिसंपत्ति देयता विसंगतियों और प्रतिभूतियों का कब्जा लेने, उन्हें बेचने और गैर–निष्पादित परिसंपत्तियों को कम करने के उपायों को अपनाकर वसूली में सुधार करने में सक्षम बनाएंगे।

2. अब अध्यादेश को एक विधेयक द्वारा प्रतिस्थापित करने का प्रस्ताव है, जिसमें अन्य बातों के साथ–साथ अध्यादेश के प्रावधान शामिल हैं–(ए) भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा प्रतिभूतिकरण कंपनियों या पुनर्निर्माण कंपनियों का पंजीकरण और विनियमन; (बी) अंतर्निहित प्रतिभूतियों के

लाभ के साथ या उसके बिना बैंकों और वित्तीय संस्थानों की वित्तीय संपत्तियों के प्रतिभूतिकरण की सुविधा प्रदान करना;

(ग) प्रतिभूतिकरण कंपनी या पुनर्निर्माण कंपनी द्वारा डिबेंचर या बांड या डिबेंचर की प्रकृति में किसी अन्य प्रतिभूति को जारी करके बैंकों और वित्तीय संस्थानों की वित्तीय परिसंपत्तियों का अधिग्रहण करने के लिए वित्तीय परिसंपत्तियों के आसान हस्तांतरण की सुविधा प्रदान करना;

(घ) प्रतिभूतिकरण कंपनियों या पुनर्निर्माण कंपनियों को योग्य संस्थागत खरीदारों को प्रतिभूति रसीदें जारी करके धन जुटाने के लिए सशक्त बनाना;

(ङ) प्रतिभूतियों के प्रवर्तन या प्रबंधन में परिवर्तन या अन्य शक्तियों का प्रयोग करके अर्जित वित्तीय परिसंपत्तियों के पुनर्निर्माण की सुविधा प्रदान करना जो बैंकों और वित्तीय संस्थानों को प्रदान करने का प्रस्ताव है।

(च) कंपनी अधिनियम, 1956 की धारा 4–ए के प्रयोजन के लिए भारतीय रिजर्व बैंक में पंजीकृत किसी प्रतिभूतिकरण कंपनी या पुनर्निर्माण कंपनी को सार्वजनिक वित्तीय संस्थान के रूप में घोषित करना;

(छ) "प्रतिभूति ब्याज" को किसी भी बैंक या वित्तीय संस्थान द्वारा दी गई किसी भी वित्तीय सहायता के उचित पुनर्भुगतान के लिए दी गई अचल संपत्तियों पर बंधक और शुल्क सहित किसी भी प्रकार की प्रतिभूति के रूप में परिभाषित करना;

(ज) बैंकों और वित्तीय संस्थानों को वित्तीय सहायता के लिए दी गई प्रतिभूतियों का कब्जा लेने और उन्हें बेचने या पट्टे पर देने या चूक की स्थिति में प्रबंधन संभालने के लिए सशक्त बनाना, यानी भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा समय–समय पर जारी किए गए निर्देशों या दिशानिर्देशों के अनुसार उधारकर्ता के खाते को गैर–निष्पादित संपत्ति के रूप में वर्गीकृत करना;

(i) केंद्र सरकार द्वारा बनाए गए नियमों के अनुसार इस संबंध में अधिकृत अपने एक या अधिक अधिकारियों द्वारा एक सुरक्षित लेनदार के अधिकारों का प्रयोग किया जाना;

(जे) संबंधित ऋण वसूली न्यायाधिकरण में किसी बैंक या वित्तीय संस्थान की कार्रवाई के खिलाफ अपील और अपीलीय ऋण वसूली न्यायाधिकरण में दूसरी अपील; (के) प्रतिभूतिकरण, परिसंपत्ति पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज के निर्माण से संबंधित लेनदेन के पंजीकरण के उद्देश्य से केंद्र सरकार द्वारा केंद्रीय रजिस्ट्री की स्थापना या स्थापना करना;

(एल) प्रस्तावित कानून को शुरू में बैंकों और वित्तीय संस्थानों पर लागू करना और प्रस्तावित कानून को गैर–बैंकिंग वित्तीय कंपनियों और अन्य संस्थाओं पर लागू करने के लिए केंद्र सरकार को सशक्त बनाना;

(एम) कृषि भूमि में प्रतिभूति हितों के लिए प्रस्तावित कानून को लागू न करना, एक लाख रुपये से अधिक के ऋण और ऐसे मामले जहां उधारकर्ता द्वारा अस्सी प्रतिशत ऋण का भुगतान किया जाता है।

3. विधेयक उपरोक्त उद्देश्यों को प्राप्त करने का प्रयास करता है।."

धारा 13, जिसके बारे में हम चिंतित हैं, इस प्रकार हैः

." 13. सुरक्षा हित का प्रवर्तन।– (1) इसके बावजूद

हस्तांतरण की धारा 69 या धारा 69–ए में निहित कुछ भी

संपत्ति अधिनियम, 1882 (1882 का 4) के अनुसार, किसी भी सुरक्षित लेनदार के पक्ष में बनाए गए किसी भी प्रतिभूति हित को इस अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार, अदालत या न्यायाधिकरण के हस्तक्षेप के बिना, ऐसे लेनदार द्वारा लागू किया जा सकता है।

(2) जहां कोई उधारकर्ता, जो किसी प्रतिभूति समझौते के तहत किसी प्रतिभूति लेनदार के दायित्व के अधीन है, प्रतिभूति ऋण या उसकी किसी किस्त के पुनर्भुगतान में कोई चूक करता है, और ऐसे ऋण के संबंध में उसके खाते को प्रतिभूति लेनदार द्वारा गैर–निष्पादित परिसंपत्ति के रूप में वर्गीकृत किया जाता है, तो प्रतिभूति लेनदार उधारकर्ता से लिखित सूचना द्वारा सूचना की तारीख से साठ दिनों के भीतर प्रतिभूति लेनदार को अपनी देनदारियों का पूरा निर्वहन करने की मांग कर सकता है, जिसमें विफल रहने पर प्रतिभूति लेनदार उप–धारा (4) के तहत सभी या किसी भी अधिकार का प्रयोग करने का हकदार होगाः

[बशर्ते कि–(i) इस उप–धारा के तहत गैर–निष्पादित परिसंपत्ति के रूप में सुरक्षित ऋण के वर्गीकरण की आवश्यकता उस उधारकर्ता पर लागू नहीं होगी जिसने ऋण प्रतिभूतियों को जारी करके धन जुटाया है; और

(ii) चूक की स्थिति में, डिबेंचर ट्रस्टी इस धारा के तहत प्रदान की गई सुरक्षा ब्याज को उसी तरीके से लागू करने का हकदार होगा जो ऐसे संशोधनों के साथ आवश्यक हो और डिबेंचर ट्रस्टी के पक्ष में निष्पादित सुरक्षा दस्तावेजों के नियमों और शर्तों के अनुसार;] (3) उप–धारा (2) में निर्दिष्ट सूचना उधारकर्ता द्वारा देय राशि और उधारकर्ता द्वारा सुरक्षित ऋणों का भुगतान न करने की स्थिति में सुरक्षित लेनदार द्वारा लागू की जाने वाली सुरक्षित संपत्तियों का विवरण देगी।

2 [(3–ए) यदि, उप–धारा (2) के तहत सूचना की प्राप्ति पर, उधारकर्ता कोई अभ्यावेदन करता है या कोई आपत्ति उठाता है, तो सुरक्षित लेनदार ऐसे अभ्यावेदन या आपत्ति पर विचार करेगा और यदि सुरक्षित लेनदार इस निष्कर्ष पर पहुंचता है कि ऐसा अभ्यावेदन या आपत्ति स्वीकार्य या मान्य नहीं है, तो वह ऐसी प्राप्ति के 3 [पंद्रह दिनों के भीतर] सूचित करेगा।

1. 2016 के अधिनियम 44 द्वारा अंतःस्थापित, धारा 11 (i) (से. 1–9–2016)।2 2004 के अधिनियम 30 द्वारा अंतःस्थापित, धारा 8 (w.r.e.f)। 11–11–2004)।

3 उप.2013 के अधिनियम 1, धारा 5 (ए) द्वारा "एक सप्ताह के भीतर" के लिए। 15–1–2013)।

ऋणकर्ता को प्रतिनिधित्व या आपत्ति की अस्वीकृति या आपत्ति के कारणों का प्रतिनिधित्व या आपत्तिः

बशर्ते कि इस प्रकार बताए गए कारण या कारणों के संचार के स्तर पर सुरक्षित लेनदार की संभावित कार्रवाई उधारकर्ता को धारा 17 के तहत ऋण वसूली न्यायाधिकरण या धारा 17–ए के तहत जिला न्यायाधीश के न्यायालय में आवेदन करने का कोई अधिकार प्रदान नहीं करेगी।]

(4) यदि उधारकर्ता उप–धारा (2) में निर्दिष्ट अवधि के भीतर अपने दायित्व का पूरा निर्वहन करने में विफल रहता है, तो सुरक्षित लेनदार अपने सुरक्षित ऋण की वसूली के लिए निम्नलिखित में से एक या अधिक उपायों का सहारा ले सकता है, अर्थात्:–

(ए) उधारकर्ता की सुरक्षित परिसंपत्तियों का कब्जा लेना, जिसमें सुरक्षित परिसंपत्ति को प्राप्त करने के लिए पट्टे, असाइनमेंट या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण का अधिकार शामिल है;

4 [(ख) उधारकर्ता के व्यवसाय का प्रबंधन अपने हाथ में ले लेगा, जिसमें सुरक्षित संपत्ति की प्राप्ति के लिए पट्टे, असाइनमेंट या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण का अधिकार भी शामिल हैः

बशर्ते कि पट्टा, समनुदेशन या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के अधिकार का प्रयोग केवल वहीं किया जाएगा जहां उधारकर्ता के व्यवसाय का बड़ा हिस्सा ऋण के लिए प्रतिभूति के रूप में रखा गया हैःबशर्ते कि जहां व्यवसाय या व्यवसाय के किसी हिस्से का संपूर्ण प्रबंधन अलग करने योग्य हो, वहां सुरक्षित लेनदार उधारकर्ता के ऐसे व्यवसाय का प्रबंधन अपने हाथ में ले लेगा जो ऋण की प्रतिभूति से संबंधित हो;] (ग) किसी भी व्यक्ति (जिसे इसके बाद प्रबंधक के रूप में संदर्भित किया जाएगा) को उन सुरक्षित परिसंपत्तियों का प्रबंधन करने के लिए नियुक्त करेगा, जिनका कब्जा सुरक्षित लेनदार द्वारा ले लिया गया है;

(घ) किसी भी समय लिखित सूचना द्वारा, किसी भी व्यक्ति से, जिसने उधारकर्ता से किसी भी सुरक्षित संपत्ति का अधिग्रहण किया है और जिससे कोई पैसा बकाया है या उधारकर्ता को देय हो सकता है, सुरक्षित लेनदार को उतनी राशि का भुगतान करने की अपेक्षा करता है जो सुरक्षित ऋण का भुगतान करने के लिए पर्याप्त है।

4 उप।2004 के अधिनियम 30, धारा 8 (w.r.e.f) द्वारा। 11–11–2004)।प्रतिस्थापन से पहले इसे इस प्रकार पढ़ा जाता हैः(ख) लीज, असाइनमेंट या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के अधिकार सहित उधारकर्ता की सुरक्षित परिसंपत्तियों का प्रबंधन संभालना और सुरक्षित परिसंपत्ति को प्राप्त करना।

(5) उप–धारा (4) के खंड (घ) में निर्दिष्ट किसी भी व्यक्ति द्वारा सुरक्षित लेनदार को किया गया कोई भी भुगतान ऐसे व्यक्ति को एक वैध निर्वहन देगा जैसे कि उसने उधारकर्ता को भुगतान किया हो।5 [(5–क) जहां किसी अचल संपत्ति की बिक्री, जिसके लिए आरक्षित मूल्य निर्दिष्ट किया गया है, को ऐसे आरक्षित मूल्य से कम राशि की बोली के अभाव में स्थगित कर दिया गया है, वहां सुरक्षित लेनदार के किसी भी अधिकारी के लिए, यदि इस संबंध में सुरक्षित लेनदार

द्वारा इस प्रकार अधिकृत किया गया है, तो किसी भी बाद की बिक्री पर सुरक्षित लेनदार की ओर से अचल संपत्ति के लिए बोली लगाना वैध होगा।

(5–बी) जहां उप–धारा (5–बी) में निर्दिष्ट प्रतिभूत लेनदारक), जिसे किसी भी बाद की बिक्री पर अचल संपत्ति का खरीदार घोषित किया जाता है, खरीद मूल्य की राशि को धारा 13 की उप–धारा (4) के तहत सुरक्षित लेनदार के दावे की राशि के साथ समायोजित किया जाएगा, जिसके लिए प्रतिभूति ब्याज के प्रवर्तन की नीलामी सुरक्षित लेनदार द्वारा ली जाती है।(5–ग) बैंकिंग विनियमन अधिनियम, 1949 (1949 का 10) की धारा 9 के प्रावधान, जहां तक हो सके, उप–धारा (5–ए) के तहत सुरक्षित लेनदार द्वारा अर्जित अचल संपत्ति पर लागू होंगे।

(6) सुरक्षित परिसंपत्ति का कब्जा लेने या उप–धारा (4) के तहत प्रबंधन का अधिग्रहण करने के बाद, सुरक्षित लेनदार द्वारा या सुरक्षित लेनदार की ओर से प्रबंधक द्वारा सुरक्षित परिसंपत्ति का कोई भी हस्तांतरण हस्तांतरणकर्ता को हस्तांतरित की गई सुरक्षित परिसंपत्ति में या उसके संबंध में सभी अधिकार निहित करेगा, जैसे कि हस्तांतरण ऐसी सुरक्षित परिसंपत्ति के मालिक द्वारा किया गया था।

(13) कोई भी उधारकर्ता, उप–धारा (2) में निर्दिष्ट सूचना की प्राप्ति के बाद, सुरक्षित लेनदार की पूर्व लिखित सहमति के बिना, बिक्री, पट्टे या अन्यथा (अपने व्यवसाय के सामान्य पाठ्यक्रम के अलावा) सूचना में निर्दिष्ट अपनी किसी भी सुरक्षित संपत्ति को हस्तांतरित नहीं करेगा।."

अधिनियम की धारा 14 (1) इस प्रकार हैः

." 14. मुख्य महानगर मजिस्ट्रेट या जिला मजिस्ट्रेट सुरक्षित लेनदार को सुरक्षित राशि पर कब्जा करने में सहायता करने के लिए

5 2013 के अधिनियम 1 द्वारा अंतःस्थापित, धारा 5 (ख) (से. 15–1–2013)

संपत्ति।– (1) जहां किसी सुरक्षित संपत्ति का कब्जा सुरक्षित लेनदार द्वारा लिया जाना आवश्यक है या यदि इस अधिनियम के प्रावधानों के तहत सुरक्षित संपत्ति में से किसी को सुरक्षित लेनदार द्वारा बेचा या स्थानांतरित किया जाना आवश्यक है, तो सुरक्षित लेनदार, ऐसी किसी सुरक्षित संपत्ति का कब्जा या नियंत्रण लेने के उद्देश्य से, मुख्य महानगर मजिस्ट्रेट या जिला मजिस्ट्रेट से लिखित रूप में अनुरोध कर सकता है, जिसके अधिकार क्षेत्र में ऐसी कोई सुरक्षित संपत्ति या उससे संबंधित अन्य दस्तावेज स्थित या पाए जा सकते हैं, और मुख्य महानगर मजिस्ट्रेट या जिला मजिस्ट्रेट, जैसा भी मामला हो, उसे ऐसा अनुरोध किए जाने पर –

(ए) ऐसी संपत्ति और उससे संबंधित दस्तावेजों का कब्जा लेना; और

(ख) ऐसी परिसंपत्ति और दस्तावेज सुरक्षित लेनदार को अग्रेषित करें:XXX XXX "

अधिनियम की धारा 15 (1) इस प्रकार हैः

." 15. प्रबंधन के अधिग्रहण का तरीका और प्रभाव।–

(1) 6 [जब किसी उधारकर्ता के व्यवसाय का प्रबंधन धारा 9 के खंड (ए) के तहत किसी 7 [परिसंपत्ति पुनर्निर्माण कंपनी] द्वारा या, यथास्थिति, धारा 13 की उप–धारा (4) के खंड (बी) के तहत किसी सुरक्षित लेनदार द्वारा लिया जाता है], तो सुरक्षित लेनदार, अंग्रेजी भाषा में प्रकाशित समाचार पत्र में और उस स्थान पर, जहां उधारकर्ता का प्रमुख कार्यालय स्थित है, प्रचलन में भारतीय भाषा में प्रकाशित समाचार पत्र में एक सूचना प्रकाशित करके, जितने उचित समझे उतने व्यक्तियों को नियुक्त कर सकता है –

(क) उस मामले में जिसमें उधारकर्ता कंपनी अधिनियम, 1956 (1956 का 1) में परिभाषित कंपनी है, उस अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार उस उधारकर्ता का निदेशक होगा; या (ख) किसी अन्य मामले में, उधारकर्ता के व्यवसाय का प्रशासक होगा।

6 उप.2004 के अधिनियम 30, धारा 9 (w.r.e.f) द्वारा "जब किसी उधारकर्ता के व्यवसाय का प्रबंधन एक सुरक्षित लेनदार द्वारा लिया जाता है" के लिए। 11–11–2004)।

7 उप.2016 के अधिनियम 44, धारा 3 (i) द्वारा "प्रतिभूतिकरण कंपनी या पुनर्निर्माण कंपनी" के लिए। 1–9–2016)।

अधिनियम की धारा 17 इस प्रकार हैः

"[1] [17.सुरक्षित वसूली ऋण के विरुद्ध उपायों के खिलाफ आवेदन।– (1) इस अध्याय के तहत प्रतिभूति प्राप्त लेनदार या उसके अधिकृत अधिकारी द्वारा धारा 13 की उप–धारा (4) में निर्दिष्ट उपायों में से किसी से व्यथित कोई भी व्यक्ति (उधारकर्ता सहित), उस तारीख से पैंतालीस दिनों के भीतर, जिस दिन ऐसा उपाय किया गया था, उस मामले में अधिकारिता रखने वाले ऋण वसूली न्यायाधिकरण को [2][उस शुल्क के साथ एक आवेदन कर सकता है, जो निर्धारित किया जाए]:

[3]10 [बशर्ते कि उधारकर्ता और उधारकर्ता के अलावा अन्य व्यक्ति द्वारा आवेदन करने के लिए अलग–अलग शुल्क निर्धारित किए जा सकते हैं।]

[4]11 [*स्पष्टीकरण* – शंकाओं को दूर करने के लिए, यह घोषित किया जाता है कि सुरक्षित लेनदार द्वारा उधारकर्ता को उसके प्रतिनिधित्व या आपत्ति को स्वीकार नहीं करने के कारणों का संचार या उधारकर्ता को कारणों के संचार के चरण में सुरक्षित लेनदार की संभावित कार्रवाई उस व्यक्ति (उधारकर्ता सहित) को धारा 17 की उप–धारा (1) के तहत ऋण वसूली न्यायाधिकरण में आवेदन करने का अधिकार नहीं देगी।

[5]12 [(1–क) उप–धारा (1) के तहत एक आवेदन ऋण वसूली न्यायाधिकरण के समक्ष दायर किया जाएगा, जिसकी स्थानीय सीमाएं –

(ए) कार्रवाई का कारण, पूरी तरह से या आंशिक रूप से उत्पन्न होता है;

(बी) जहां सुरक्षित संपत्ति स्थित है; या

(सी) बैंक या वित्तीय संस्थान की शाखा या कोई अन्य कार्यालय एक ऐसा खाता रख रहा है जिसमें दावा किया गया ऋण कुछ समय के लिए बकाया है।

[6]13 [(2) ऋण वसूली न्यायाधिकरण इस बात पर विचार करेगा कि क्या धारा 13 की उप–धारा (4) में निर्दिष्ट कोई उपाय किए गए हैं।

---

[1]उप.2016 के अधिनियम 44, धारा 14 (i) द्वारा "अपील करने के अधिकार" के लिए। 1-9-2016)

[2]9 उप.2004 के अधिनियम 30, धारा 10 (w.r.e.f) द्वारा "अपील को प्राथमिकता दे सकते हैं" के लिए। 21-6-2002)।

[3]10. 2004 के अधिनियम 30, धारा 10 (w.r.e.f) द्वारा अंतःस्थापित। 21-6-2002)।

[4]11. 2004 के अधिनियम 30, धारा 10 (w.r.e.f) द्वारा अंतःस्थापित। 11-11-2004)।

[5]12. 2016 के अधिनियम 44 द्वारा अंतःस्थापित, धारा 14 (ii) (से. 1-9-2016)।

"(2) जहां एक उधारकर्ता द्वारा एक अपील की जाती है, ऐसी अपील ऋण वसूली न्यायाधिकरण द्वारा तब तक स्वीकार नहीं की जाएगी जब तक कि उधारकर्ता ने ऋण ए के साथ जमा नहीं किया है।

प्रतिभूति के प्रवर्तन के लिए सुरक्षित लेनदार द्वारा इस अधिनियम के प्रावधानों और उसके तहत बनाए गए नियमों के अनुसार हैं।

[7]14 [(3) यदि ऋण वसूली न्यायाधिकरण, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों और पक्षों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य की जांच करने के बाद, इस निष्कर्ष पर पहुंचता है कि धारा 13 की उप–धारा (4) में निर्दिष्ट कोई भी उपाय, जो सुरक्षित लेनदार द्वारा किए गए हैं, इस अधिनियम और उसके तहत बनाए गए नियमों के प्रावधानों के अनुसार नहीं हैं, और उधारकर्ता या अन्य पीड़ित व्यक्ति को सुरक्षित संपत्तियों के प्रबंधन या कब्जे की बहाली की आवश्यकता है, तो वह आदेश द्वारा, –

(क) धारा 13 की उप–धारा (4) में निर्दिष्ट किसी एक या अधिक उपायों के लिए सुरक्षित लेनदार द्वारा किए गए उपाय को अमान्य घोषित करता है; और

---

[6]13. 2004 के अधिनियम 30, धारा 10 से प्रतिस्थापित (w.r.e.f) द्वारा उप-धारा (2) और (3) के लिए। 11-11-2004)।प्रतिस्थापन से पहले उप-धारा (2) और (3) को इस प्रकार पढ़ा जाता हैः वसूली न्यायाधिकरण धारा 13 की उप-धारा (2) में निर्दिष्ट सूचना में दावा की गई राशि का पचहत्तर प्रतिशत हैः

बशर्ते कि ऋण वसूली न्यायाधिकरण, लिखित रूप में दर्ज किए जाने वाले कारणों से, इस धारा के तहत जमा की जाने वाली राशि को माफ या कम कर सकता है।

(3) इस अधिनियम में अन्यथा उपबंधित को छोड़कर, ऋण वसूली न्यायाधिकरण, जहां तक हो सके, बैंकों और वित्तीय संस्थानों के देय ऋणों की वसूली अधिनियम, 1993 (1993 का 51) के प्रावधानों और उसके तहत बनाए गए नियमों के अनुसार अपील का निपटारा करेगा।."

[7]14. 2016 के अधिनियम 44, धारा 14 से प्रतिस्थापित (iii) (से. 1-9-2016)। प्रतिस्थापन से पहले इसे इस प्रकार पढ़ा जाता हैः"(3) यदि ऋण वसूली न्यायाधिकरण, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों और पक्षों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य की जांच करने के बाद, इस निष्कर्ष पर पहुंचता है कि सुरक्षित लेनदार द्वारा धारा 13 की उप-धारा (4) में निर्दिष्ट कोई भी उपाय इस अधिनियम के प्रावधानों और उसके तहत बनाए गए नियमों के अनुसार नहीं हैं, और उधारकर्ता को व्यवसाय के प्रबंधन की बहाली या उधारकर्ता को सुरक्षित संपत्ति के कब्जे की बहाली की आवश्यकता है, तो वह आदेश द्वारा, सुरक्षित लेनदारों द्वारा धारा 13 की उप-धारा (4) में निर्दिष्ट किसी भी एक या अधिक उपायों का सहारा लेने को अमान्य घोषित कर सकता है और उधारकर्ता को सुरक्षित संपत्ति का कब्जा बहाल कर सकता है या ऋण लेने वाले को व्यवसाय का प्रबंधन बहाल कर सकता है।"।

(ख) सुरक्षित परिसंपत्तियों के कब्जे या सुरक्षित परिसंपत्तियों के प्रबंधन को उधारकर्ता या ऐसे अन्य पीड़ित व्यक्ति को पुनर्स्थापित करेगा, जिसने यथास्थिति, उप–धारा (1) के तहत आवेदन किया है; और

(ग) धारा 13 की उप–धारा (4) के तहत सुरक्षित लेनदार द्वारा लिए गए किसी भी उपाय के संबंध में ऐसा अन्य निर्देश पारित करें जो वह उचित और आवश्यक समझे।]

(4) यदि ऋण वसूली न्यायाधिकरण यह घोषित करता है कि धारा 13 की उप–धारा (4) के तहत किसी प्रतिभूति प्राप्त लेनदार द्वारा लिया गया सहारा इस अधिनियम के प्रावधानों और उसके तहत बनाए गए नियमों के अनुसार है, तो, उस समय लागू किसी अन्य कानून में कुछ भी निहित होने के बावजूद, प्रतिभूति प्राप्त लेनदार अपने प्रतिभूति प्राप्त ऋण की वसूली के लिए धारा 13 की उप–धारा (4) के तहत निर्दिष्ट उपायों में से एक या अधिक का सहारा लेने का हकदार होगा।

[8]15 [(4–ए) कहाँ –

(i) कोई भी व्यक्ति, उप–धारा (1) के तहत एक आवेदन में, सुरक्षित संपत्ति पर किसी भी किरायेदारी या पट्टे के अधिकारों का दावा करता है, ऋण वसूली न्यायाधिकरण, मामले के तथ्यों और ऐसे दावों के संबंध में पक्षों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य की जांच करने के बाद, प्रतिभूति हित के प्रवर्तन के उद्देश्यों के लिए, यह जांचने का अधिकार क्षेत्र होगा कि पट्टा या किरायेदारी, –

(ए) समाप्त हो गया है या निर्धारित किया गया है; या

(बी) संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) की धारा 65–ए के विपरीत है; या

(ग) बंधक की शर्तों के विपरीत है; या

(घ) अधिनियम की धारा 13 की उप–धारा (2) के तहत बैंक द्वारा चूक और मांग का नोटिस जारी किए जाने के बाद बनाया गया है; और

(ii) ऋण वसूली न्यायाधिकरण का समाधान हो जाता है कि सुरक्षित संपत्ति में दावा किए गए किरायेदारी अधिकार या पट्टा अधिकार खंड (i) के उपखंड (ए) या उपखंड (बी) या उपखंड (सी) या उपखंड (डी) के तहत आते हैं, फिर उस समय लागू किसी अन्य कानून में इसके विपरीत कुछ भी होने के बावजूद, ऋण वसूली न्यायाधिकरण ऐसा आदेश पारित कर सकता है जो वह इस अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार उचित समझे।

---

[8]15. 2016 के अधिनियम 44 द्वारा अंतःस्थापित, धारा 14 (iv) (2016 से लागू) 1-9-2016)।

(5) उप–धारा (1) के तहत किए गए किसी भी आवेदन पर ऋण वसूली न्यायाधिकरण द्वारा यथासंभव शीघ्रता से विचार किया जाएगा और ऐसे आवेदन की तारीख से साठ दिनों के भीतर उसका निपटारा किया जाएगाःबशर्ते कि ऋण वसूली न्यायाधिकरण, समय–समय पर, लिखित रूप में दर्ज किए जाने वाले कारणों के लिए उक्त अवधि बढ़ा सकता है, ताकि,

ऋण वसूली न्यायाधिकरण में आवेदन, उप–धारा (1) के तहत किए गए ऐसे आवेदन की तारीख से चार महीने से अधिक नहीं होगा।

(6) यदि ऋण वसूली न्यायाधिकरण द्वारा उप–धारा (5) में निर्दिष्ट चार महीने की अवधि के भीतर आवेदन का निपटान नहीं किया जाता है, तो आवेदन का कोई भी पक्ष ऋण वसूली न्यायाधिकरण के समक्ष लंबित आवेदन के शीघ्र निपटान के लिए ऋण वसूली न्यायाधिकरण को निर्देश देने के लिए अपीलीय न्यायाधिकरण को ऐसे प्रपत्र में आवेदन कर सकता है, जो निर्धारित किया जाए और अपीलीय न्यायाधिकरण, ऐसे आवेदन पर, ऋण वसूली न्यायाधिकरण द्वारा लंबित आवेदन के शीघ्र निपटान के लिए आदेश दे सकता है।

(7) इस अधिनियम में अन्यथा उपबंधित को छोड़कर, ऋण वसूली न्यायाधिकरण, जहां तक हो सके, बैंकों और वित्तीय संस्थानों के देय ऋणों की वसूली अधिनियम, 1993 (1993 का 51) के प्रावधानों और उसके तहत बनाए गए नियमों के अनुसार आवेदन का निपटारा करेगा।] "

2002 के नियमों का नियम 8 इस प्रकार हैः

" 8. अचल सुरक्षित परिसंपत्तियों की बिक्री–

(1) जहाँ सुरक्षित संपत्ति एक अचल संपत्ति है, अधिकृत अधिकारी इन नियमों के परिशिष्ट IV में यथासंभव तैयार किए गए कब्जे की सूचना उधारकर्ता को देकर और संपत्ति के बाहरी दरवाजे पर या ऐसे विशिष्ट स्थान पर कब्जे की सूचना चिपकाकर उसे ले लेगा या उसे अपने कब्जे में ले लेगा।

(2) [9]16 [उप–नियम (1) में निर्दिष्ट अधिकार सूचना भी, जितनी जल्दी हो सके, लेकिन किसी भी मामले में, अधिकार लेने की तारीख से सात दिनों के बाद, दो प्रमुख समाचार पत्रों में], एक स्थानीय भाषा में, जिसका उस इलाके में पर्याप्त प्रसार है, अधिकृत अधिकारी द्वारा प्रकाशित की जाएगी।

---

[9]16 एस. ओ. 1837 (ई), दिनांक 26-10-2007 द्वारा "उप-नियम (1) में निर्दिष्ट अधिकार सूचना भी दो प्रमुख समाचार पत्रों में प्रकाशित की जाएगी" के लिए प्रतिस्थापित । 26-10-2007)।

[10]17 [(2–ए) इन नियमों के तहत सभी नोटिस उधारकर्ता को नियम 8 के उप–नियम (1) और उप–नियम (2) के तहत निर्धारित तरीकों के अलावा इलेक्ट्रॉनिक सेवा के माध्यम से भी दिए जा सकते हैं।]

(3) अचल संपत्ति का कब्जा वास्तव में अधिकृत अधिकारी द्वारा लिए जाने की स्थिति में, ऐसी संपत्ति को उसकी अपनी अभिरक्षा में या उसके द्वारा अधिकृत या नियुक्त किसी व्यक्ति की अभिरक्षा में रखा जाएगा, जो अपनी अभिरक्षा में संपत्ति की उतनी ही देखभाल करेगा जितनी सामान्य विवेक का मालिक, समान परिस्थितियों में, ऐसी संपत्ति को लेगा।

(4) अधिकृत अधिकारी सुरक्षित परिसंपत्तियों के संरक्षण और सुरक्षा के लिए कदम उठाएगा और यदि आवश्यक हो तो उनका बीमा तब तक करेगा जब तक कि उन्हें बेचा या अन्यथा निपटाया नहीं जाता है।

(5) नियम 9 के उप–नियम (1) में निर्दिष्ट अचल संपत्ति की बिक्री करने से पहले, अधिकृत अधिकारी किसी अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता से संपत्ति का मूल्यांकन प्राप्त करेगा और सुरक्षित लेनदार के परामर्श से संपत्ति का आरक्षित मूल्य निर्धारित करेगा और निम्नलिखित में से किसी भी तरीके से ऐसी अचल सुरक्षित संपत्ति का पूरा या कोई हिस्सा बेच सकता हैः–

(ए) समान सुरक्षित परिसंपत्तियों से निपटने वाले या ऐसी परिसंपत्तियों को खरीदने में अन्यथा रुचि रखने वाले व्यक्तियों से उद्धरण प्राप्त करके; या

(ख) जनता से निविदाएं आमंत्रित करके;

[11]18 [(ग) ई–नीलामी मोड सहित सार्वजनिक नीलामी आयोजित करके; या]

(घ) निजी संधि द्वारा।

(6) अधिकृत अधिकारी उप–नियम (5) के तहत अचल सुरक्षित परिसंपत्तियों की बिक्री के लिए उधारकर्ता को तीस दिनों का नोटिस देगाः

बशर्ते कि यदि ऐसी सुरक्षित संपत्ति की बिक्री या तो जनता से निविदाएं आमंत्रित करके या सार्वजनिक नीलामी आयोजित करके की जा रही है, तो सुरक्षित लेनदार बिक्री की शर्तों को निर्धारित करके दो प्रमुख समाचार पत्रों में एक सार्वजनिक सूचना देगा–एक स्थानीय भाषा में जिसका इलाके में पर्याप्त प्रसार है, जिसमें शामिल होंगे –

---

[10]17 जी. एस. आर. 1046 (ई), डी.3-11-2016 (डब्ल्यू. ई. एफ. 4-11-2016)।

[11]18 उप.जी. एस. आर. 1046 (ई), डी.3-11-2016 (डब्ल्यू. ई. एफ. 4-11-2016)।प्रतिस्थापन से पहले इसे इस प्रकार पढ़ा जाता हैः "(ग) सार्वजनिक नीलामी आयोजित करके; या "

(क) बेची जाने वाली अचल संपत्ति का विवरण, जिसमें सुरक्षित लेनदार को ज्ञात बोझ का विवरण शामिल है;

(ख) वह प्रतिभूति ऋण जिसकी वसूली के लिए संपत्ति बेची जानी है;

(ग) आरक्षित मूल्य, जिसके नीचे संपत्ति नहीं बेची जा सकती है; (घ) सार्वजनिक नीलामी का समय और स्थान या वह समय जिसके बाद किसी अन्य तरीके से बिक्री पूरी की जाएगी।

(ङ) सुरक्षित लेनदार द्वारा निर्धारित बकाया राशि जमा करना;

(च) कोई अन्य बात जिसे अधिकृत अधिकारी संपत्ति की प्रकृति और मूल्य का आकलन करने के लिए खरीदार के लिए जानना महत्वपूर्ण समझता है।

(7) बिक्री की प्रत्येक सूचना अचल संपत्ति के एक विशिष्ट भाग पर चिपकाई जाएगी और यदि अधिकृत अधिकारी इसे उचित समझता है, तो इंटरनेट पर सुरक्षित लेनदार की वेबसाइट पर डाल सकता है।

(8) सार्वजनिक नीलामी या सार्वजनिक निविदा के अलावा किसी भी तरीके से बिक्री, ऐसी शर्तों पर होगी जो [12][सुरक्षित लेनदार और प्रस्तावित खरीदार के बीच लिखित रूप में] तय की जा सकती हैं।."

2002 के नियमों का परिशिष्ट IV इस प्रकार हैः

"एपेन्डिक्स IV

[नियम 8 (1) देखें]

कब्जा सूचना

(अचल संपत्ति के लिए)

जबकि

अधोहस्ताक्षरित व्यक्ति इसका अधिकृत अधिकारी होता है।....(संस्थान का नाम) वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन 20 [13][अधिनियम, 2002 (2002 का 54)] के तहत और प्रतिभूति ब्याज (प्रवर्तन) नियम, 2002 की धारा 13 (12) के साथ 21 [14][नियम 3] के तहत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए दिनांकित मांग नोटिस जारी किया।उधारकर्ता श्री को बुलाना।..../ मेसर्स. में उल्लिखित राशि का भुगतान करने के लिए

---

[12]19. उप.जी. एस. आर. 1046 (ई), डी. टी. द्वारा "लिखित रूप में पक्षों के बीच" के लिए।3-11-2016 (डब्ल्यू. ई. एफ. 4-11-2016)।

[13]20 उप।एस. ओ. 103 (ई) द्वारा "अध्यादेश" के लिए, दिनांक 2-2-2007 (से. 2-2-2007)।

उक्त नोटिस की प्राप्ति की तारीख से 60 दिनों के भीतर रुपये (शब्दों में) का नोटिस।

[15]22 [उधारकर्ता राशि चुकाने में विफल रहने पर, उधारकर्ता और आम जनता को इसके द्वारा सूचना दी जाती है कि अधोहस्ताक्षरकर्ता ने प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन के नियम 8 के साथ पठित अधिनियम की धारा 13 की उप–धारा (4) के तहत उसे प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए नीचे वर्णित संपत्ति का कब्जा ले लिया है) नियम, 2002।वर्ष का दिन।]

विशेष रूप से उधारकर्ता और आम जनता को इसके द्वारा आगाह किया जाता है कि वे संपत्ति के साथ सौदा न करें और संपत्ति के साथ कोई भी सौदा उसके प्रभार के अधीन होगा।(संस्थान का नाम) रुपये और उस पर ब्याज की राशि के लिए।

[16]23 [सुरक्षित परिसंपत्तियों को भुनाने के लिए उपलब्ध समय के संबंध में अधिनियम की धारा 13 की उप–धारा (8) के प्रावधानों की ओर उधारकर्ता का ध्यान आकर्षित किया जाता है।]

——

अचल संपत्ति का विवरण

_ _ _ _

पश्चिम में

एसडी/–

अधिकृत अधिकारी

(संस्थान का नाम)

तारीखः

स्थानः."

8. मार्डिया केमिकल्स (ऊपर) मामले में इस न्यायालय ने अधिनियम के प्रावधानों का विस्तार से उल्लेख करने के बाद कहाः

." 48. अधिनियम के ढांचे के भीतर एक सुरक्षित उधारकर्ता के लिए उपलब्ध अगली सुरक्षा अधिनियम की धारा 17 के तहत ऋण वसूली न्यायाधिकरण से संपर्क करना है। ऐसा अधिकार अधिनियम की धारा 13 की उप–धारा (4) के तहत उपाय किए जाने के बाद ही प्राप्त होता है।

xxx xxx xxx

59. हम यह देखना चाहेंगे कि अधिनियम की धारा 17 के तहत कार्यवाही, वास्तव में, अपीलीय कार्यवाही नहीं है।यह एक गलत नाम प्रतीत होता है।वास्तव में यह प्रारंभिक कार्रवाई है जिसे अधिनियम के तहत निर्धारित मंच के समक्ष लाया जाता है, जो अनुबंध के एक पक्ष द्वारा की गई कार्रवाई या उपायों के खिलाफ शिकायत उठाती है।यह दीवानी अदालत में मुकदमा दायर करने जैसी प्रारंभिक कार्यवाही का चरण है।वास्तव में अधिनियम की धारा 17 के तहत कार्यवाही एक दीवानी मुकदमे के बदले में होती है जो उपचार सामान्य रूप से उपलब्ध है लेकिन वर्तमान मामले में अधिनियम की धारा 34 के तहत बार के लिए है।हम गंगा बाई बनाम विजय कुमार [(1974) 2 एस. सी. सी. 393] मामले में इस न्यायालय के एक निर्णय का उल्लेख कर सकते हैं, जिसमें मूल और अपीलीय कार्यवाहियों के संबंध में निम्नानुसार अंतर किया गया हैः(एस. सी. सी. पेज. 397, पैरा 15)

पीठ ने कहा, "मुकदमे के अधिकार और अपील के अधिकार के बीच एक बुनियादी अंतर है। प्रत्येक व्यक्ति में नागरिक प्रकृति का मुकदमा लाने का एक अंतर्निहित अधिकार है और जब तक कि मुकदमा क़ानून द्वारा वर्जित नहीं है, तब तक कोई अपनी पसंद का मुकदमा ला सकता है। यह किसी मुकदमे का कोई जवाब नहीं है, चाहे दावा करना कितना भी तुच्छ क्यों न हो, कि कानून मुकदमा करने का ऐसा कोई अधिकार प्रदान नहीं करता है।इसकी रखरखाव के लिए एक मुकदमे के लिए कानून के किसी अधिकार की आवश्यकता नहीं होती है और यह पर्याप्त है कि कोई भी क़ानून मुकदमे को प्रतिबंधित नहीं करता है।लेकिन अपीलों के संबंध में स्थिति बिल्कुल विपरीत है।अपील का अधिकार किसी के पास नहीं है और इसलिए इसकी रखरखाव के लिए

अपील को कानून का स्पष्ट अधिकार होना चाहिए।यह बताता है कि अपील के अधिकार को कानून के रूप में क्यों वर्णित किया गया है।."

xxx xxx xxx

62. जैसा कि पहले संकेत दिया गया है, अधिनियम की धारा 17 के तहत अपील की स्थिति सिविल प्रक्रिया संहिता के तहत पहली बार अदालत में एक मुकदमे की तरह है।इसमें कोई संदेह नहीं है कि मुकदमों में भी तथ्यों और परिस्थितियों को देखते हुए इसकी अनुमति है।

एक डिक्री पारित होने से पहले संपत्ति को कुर्क करने या एक रिसीवर नियुक्त करने और वाद में संपत्ति के संबंध में अंतरिम उपाय के रूप में एक प्रावधान करने के लिए कानून के प्रावधान। लेकिन इस तरह के आदेश प्राप्त करने के लिए कानून के तहत प्रासंगिक प्रावधानों के अनुसार एक मामला बनाया जाना चाहिए।अधिनियम के तहत ऐसा कोई प्रावधान नहीं है।

80. विचाराधीन अधिनियम के तहत, हम पाते हैं कि कार्रवाई करने से पहले 60 दिनों का नोटिस दिया जाना आवश्यक है और अधिनियम की धारा 13 (4) के तहत उपाय किए जाने के बाद, अधिनियम की धारा 17 के तहत ऋण वसूली न्यायाधिकरण से संपर्क करने के लिए एक तंत्र प्रदान किया गया है।निरस्त प्रावधान उधारकर्ता को कुछ उचित सुरक्षा देने के उद्देश्य से हैं। उपरोक्त परिप्रेक्ष्य में मामले को देखते हुए, हम पाते हैं कि अधिनियम के विभिन्न प्रावधानों से जो कुछ सामने आता है, वह इस प्रकार हैः

1. धारा 13 की उप–धारा (2) के तहत अधिनियम की धारा 13 की उप–धारा (4) के तहत दिए गए किसी भी उपाय को करने के लिए आगे बढ़ने से पहले सुरक्षित लेनदार को 60 दिनों का नोटिस देना अनिवार्य है। नोटिस की सेवा के बाद, यदि उधारकर्ता कोई आपत्ति उठाता है या सुरक्षित लेनदार के विचार के लिए तथ्य रखता है, तो नोटिस के इस तरह के जवाब पर उचित रूप से विचार किया जाना चाहिए और आपत्तियों को स्वीकार नहीं करने के कारणों, चाहे वे कितनी भी संक्षिप्त हों, को उधारकर्ता को सूचित किया जाना चाहिए।इस निष्कर्ष के संबंध में हम निर्णय के पहले भाग में पहले ही चर्चा कर चुके हैं।इस प्रकार बताए गए कारण केवल उधारकर्ता की जानकारी/जानकारी के उद्देश्यों के लिए होंगे, उस स्तर पर अधिनियम की धारा 17 के तहत ऋण वसूली न्यायाधिकरण से संपर्क करने के किसी भी अधिकार को जन्म दिए बिना।2. जैसा कि पहले ही चर्चा की जा चुकी है, धारा 13 की उप–धारा (4) के तहत किए गए उपायों और संपत्ति की बिक्री/नीलामी की तारीख से पहले उधारकर्ता के लिए ऋण वसूली न्यायाधिकरण के समक्ष अधिनियम की धारा 17 के तहत अपील (याचिका) दायर करने की छूट होगी।

3. कि न्यायाधिकरण को अपनी सहायक शक्तियों का प्रयोग करते हुए किसी भी रोक/अंतरिम आदेश को उस शर्त के अधीन पारित करने का अधिकार क्षेत्र होगा जो वह अधिरोपित करने के लिए उचित और उचित समझे।

4. इस संबंध में पहले से हुई चर्चा को ध्यान में रखते हुए, हम पाते हैं कि अधिनियम की धारा 17 के तहत एक अपील (याचिका) पर विचार करने से पहले दावा की गई राशि का 75 प्रतिशत

जमा करने की आवश्यकता सभी तर्कसंगतता के खिलाफ एक दमनकारी, कठिन और मनमाना शर्त है।ऐसी शर्त अमान्य है और इसे निरस्त किया जा सकता है।

5. जैसा कि इस निर्णय में पहले चर्चा की गई है, हम पाते हैं कि अदालत के हस्तक्षेप के बिना लागू करने योग्य अंग्रेजी बंधक से संबंधित मामलों में, संकीर्ण दायरे के भीतर और सीमित आधारों पर, जिनके आधार पर वे अनुमत हैं, दीवानी अदालत में दीवानी मुकदमे को बनाए रखने के लिए खुला होगा।."

इस निर्णय के बाद, 2002 के अधिनियम को 11.11.2004 संशोधन कर 30.12.2004 से प्रभावी किया गया था। संशोधित अधिनियम के उद्देश्यों और कारणों का विवरण इस प्रकार हैः

"**उद्देश्यों और कारणों का कथन–**

वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002 वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण को विनियमित करने और प्रतिभूति हित के प्रवर्तन और उससे जुड़े मामलों के लिए अधिनियमित किया गया था।यह अधिनियम बैंकों और वित्तीय संस्थानों को दीर्घकालिक परिसंपत्तियों को प्राप्त करने, तरलता की समस्याओं का प्रबंधन करने, परिसंपत्ति देयता के गलत मिलान और प्रतिभूतियों का कब्जा लेने, उन्हें बेचने और गैर–निष्पादित परिसंपत्तियों को कम करने के लिए शक्तियों का उपयोग करके वसूली में सुधार करने में सक्षम बनाता है।अधिनियम में परिसंपत्ति पुनर्निर्माण कंपनियों की स्थापना का भी प्रावधान है जो उधारकर्ता की सुरक्षित परिसंपत्तियों का कब्जा लेने के लिए सशक्त हैं, जिसमें पट्टे, असाइनमेंट या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण का अधिकार और सुरक्षित परिसंपत्तियों को प्राप्त करना और उधारकर्ता के व्यवसाय का प्रबंधन करना शामिल है।

2. माननीय उच्चतम न्यायालय, मार्डिया केमिकल्स लिमिटेड के मामले में बनाम.भारत संघ, ए. आई. आर. 2004 एस. सी. 2371:(2004) 4 एस. सी. सी 311, अन्य बातों के साथ, –

(ए) धारा 17 की उप–धारा (2) को छोड़कर उक्त अधिनियम के प्रावधानों की वैधता को बरकरार रखा, जिसे संविधान के अनुच्छेद 14 के अधिकार क्षेत्र से बाहर घोषित किया गया था। उक्त उप–धारा में पचहत्तर प्रतिशत जमा करने का प्रावधान है।धारा 17 के तहत ऋण वसूली न्यायाधिकरण (डी. आर. टी.) द्वारा अपील (याचिका) पर विचार करने से पहले दावा की गई राशि का;

(बी) ने कहा कि ऐसे मामलों में जहां एक सुरक्षित लेनदार ने उक्त अधिनियम की धारा 13 की उप–धारा (4) के तहत कार्रवाई की है, उधारकर्ताओं के लिए अधिनियम की धारा 17 के तहत निर्धारित सीमा के भीतर अपील दायर करने का अधिकार होगा।इसने यह भी कहा कि यदि उधारकर्ता, उक्त अधिनियम की धारा 13 की उप–धारा (2) के तहत नोटिस की सेवा के बाद, कोई आपत्ति उठाता है या सुरक्षित लेनदार के विचार के लिए तथ्य रखता है, तो नोटिस के इस तरह के जवाब पर उचित रूप से विचार किया जाना चाहिए और आपत्तियों को स्वीकार नहीं करने के कारणों को, चाहे वह कितना भी संक्षिप्त हो, उधारकर्ता को सूचित किया जाना चाहिए। इस प्रकार बताए गए कारण केवल उधारकर्ता की जानकारी/जानकारी के उद्देश्यों के लिए होंगे,

उस स्तर पर अधिनियम की धारा 17 के तहत ऋण वसूली न्यायाधिकरण से संपर्क करने के किसी भी अधिकार को जन्म दिए बिना।

3. माननीय उच्चतम न्यायालय के उपरोक्त निर्णय को ध्यान में रखते हुए और उधारकर्ताओं को अपने बकाया के पुनर्भुगतान को स्थगित करने के लिए हतोत्साहित करने के लिए और उक्त अधिनियम की धारा 13 की उप–धारा (4) में निर्दिष्ट प्रतिभूति या अन्य उपायों को लागू करके, यदि आवश्यक हो, तो सुरक्षित लेनदार को अपने ऋणों की तेजी से वसूली करने में सक्षम बनाने के लिए, उक्त अधिनियम के प्रावधानों में संशोधन करना आवश्यक हो गया था।

4. चूंकि संसद का सत्र नहीं चल रहा था और उपरोक्त कारणों से उक्त अधिनियम में संशोधन करने के लिए तत्काल कार्रवाई करना आवश्यक था, इसलिए प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन और ऋण कानूनों की वसूली (संशोधन) अध्यादेश, 2004 को 11 नवंबर, 2004 को लागू किया गया था।

5. उक्त अध्यादेश वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002, बैंकों और वित्तीय संस्थानों को देय ऋणों की वसूली अधिनियम, 1993 और कंपनी अधिनियम, 1956 में संशोधन करता है।अध्यादेश का अध्याय 2 जो वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002 में संशोधन करता है –

(ए) सुरक्षित लेनदार से उक्त अधिनियम की धारा 13 की उप–धारा (2) के तहत सुरक्षित लेनदार द्वारा जारी सूचना के जवाब में, उधारकर्ता द्वारा किए गए किसी भी अभ्यावेदन या आपत्ति पर विचार करने की अपेक्षा करता है और सुरक्षित लेनदार पर ऐसी ए की प्राप्ति के एक सप्ताह के भीतर संवाद करने का दायित्व डालता है।

ऋणकर्ता को प्रतिनिधित्व या आपत्ति की अस्वीकृति के कारणों का प्रतिनिधित्व या आपत्ति और ऋणकर्ता की आपत्तियों को स्वीकार नहीं करने के कारणों के बारे में उसे लिखित रूप में सूचित किए जाने के बाद ही सुरक्षित संपत्ति का कब्जा लेना;

(ख) उधारकर्ता को बिना कोई जमा किए (पचहत्तर प्रतिशत जमा करने के बाद ऋण वसूली न्यायाधिकरण के समक्ष अपील दायर करने के बजाय) ऋण वसूली न्यायाधिकरण के समक्ष आवेदन करने में सक्षम बनाएगा।सुरक्षित लेनदार द्वारा सूचना के साथ दावा की गई राशि का);

(ग) यह प्रावधान करता है कि ऋण वसूली न्यायाधिकरण आवेदन का यथासंभव शीघ्रता से निपटान करेगा और ऐसे आवेदनों की तारीख से साठ दिनों के भीतर ऐसे आवेदन का निपटान करेगा ताकि ऐसे न्यायाधिकरण में आवेदन की लंबित अवधि की कुल अवधि चार महीने से अधिक न हो।

(घ) कुछ मामलों में लंबित आवेदनों को ऋण वसूली न्यायाधिकरण में से किसी एक को हस्तांतरित करने का प्रावधान करना;

(ङ) ऋण वसूली न्यायाधिकरण द्वारा दिए गए किसी भी आदेश से व्यथित किसी भी व्यक्ति को अपील न्यायाधिकरण में पचास प्रतिशत जमा करने के बाद ऋण वसूली अपीलीय न्यायाधिकरण में अपील दायर करने में सक्षम बनाता है।उससे देय ऋण की राशि, जैसा कि सुरक्षित लेनदार द्वारा दावा किया गया है या ऋण वसूली न्यायाधिकरण द्वारा निर्धारित किया गया है, जो भी कम हो;

(च) जम्मू और कश्मीर राज्य में रहने वाले उधारकर्ता को उधारकर्ता पर अधिकार क्षेत्र वाले उस राज्य के जिला न्यायाधीश के न्यायालय में आवेदन करने और जिला न्यायाधीश के न्यायालय के आदेश से उच्च न्यायालय में अपील दायर करने का प्रावधान करने में सक्षम बनाता है;

(छ) इस अध्यादेश के प्रारंभ से पहले उक्त अधिनियम के तहत लगाए गए शुल्क के सत्यापन का प्रावधान करता है।

xxx xxx xxx"

अधिनियम को तदनुसार उपरोक्त निर्णय के अनुसार संशोधित किया गया था।

9. **मार्डिया केमिकल्स** (ऊपर) के फैसले में पैराग्राफ 80 में स्पष्ट किया गया था कि धारा 13 (4) के तहत सभी उपाय किए गए हैं और बिक्री नीलामी की तारीख से पहले, उधारकर्ता के लिए अधिनियम की धारा 17 के तहत याचिका दायर करना खुला होगा। ऐसा प्रतीत होता है कि पूर्ण पीठ ने विवादित फैसले में इस अनुच्छेद को छोड़ दिया है।

10. धारा 13 के पढ़ने से यह स्पष्ट हो जाएगा कि जहां किसी ऋणकर्ता द्वारा किसी प्रतिभूत ऋण या उसकी किसी किस्त के पुनर्भुगतान में चूक की जाती है, तो प्रतिभूत लेनदार ऋणकर्ता से लिखित सूचना द्वारा, सूचना की तारीख से 60 दिनों के भीतर प्रतिभूत लेनदार को अपनी देनदारियों का पूरा भुगतान करने की आवश्यकता कर सकता है।यह केवल तभी होता है जब उधारकर्ता ऐसा करने में विफल रहता है कि सुरक्षित लेनदार अधिनियम की धारा 13 (4) में निहित प्रावधानों का सहारा ले सकता है। धारा 13 (3–ए) को 2004 के संशोधन अधिनियम द्वारा मार्डिया केमिकल्स (उपरोक्त) के अनुसरण में जोड़ा गया था, जिसमें यह स्पष्ट किया गया था कि यदि धारा 13 (2) के तहत नोटिस की प्राप्ति पर, उधारकर्ता एक अभ्यावेदन करता है या आपत्ति उठाता है, तो सुरक्षित लेनदार को इस तरह के अभ्यावेदन या आपत्ति पर विचार करना होगा और अस्वीकृति के कारण देने होंगे।धारा 13 (3–ए) के परंतुक में यह स्पष्ट किया गया है कि यह उधारकर्ता को धारा 17 के तहत ऋण वसूली न्यायाधिकरण में आवेदन करने का कोई अधिकार प्रदान नहीं करेगा क्योंकि इस स्तर पर धारा 13 (4) के तहत अभी तक कोई कार्रवाई नहीं की गई है।

11. जब हम धारा 13 (4) (ए) पर आते हैं, तो जो स्पष्ट है वह यह है कि उधारकर्ता की सुरक्षित परिसंपत्तियों का कब्जा लेने का तरीका नियम 8 द्वारा निर्दिष्ट किया गया है।अधिनियम की धारा 38 के तहत, केंद्र सरकार अधिनियम के प्रावधानों को लागू करने के लिए नियम बना सकती है। ऐसा ही एक नियम है नियम 8।नियम 8 (1) यह स्पष्ट करता है कि "अधिकृत अधिकारी इसे ले लेगा या उसे अपने कब्जे में ले लेगा।""लेने का कारण" अभिव्यक्ति का केवल

यह अर्थ है कि अधिकृत अधिकारी को स्वयं कब्जा करने की आवश्यकता नहीं है, लेकिन उदाहरण के लिए, ऐसा करने के लिए एक एजेंट नियुक्त कर सकता है।महत्वपूर्ण बात यह है कि इस तरह का कब्जा नियम 8 के उप–नियम (1) के तहत 2002 के नियमों के परिशिष्ट IV के अनुसार तैयार किए गए कब्जे की सूचना देकर और संबंधित संपत्ति के बाहरी दरवाजे या अन्य विशिष्ट स्थान पर ऐसी सूचना चिपकाकर किया जाता है।उप–नियम (2) के तहत, ऐसी सूचना को कब्जे में लेने की तारीख से 7 दिनों के भीतर दो प्रमुख समाचार पत्रों में भी प्रकाशित किया जाएगा, जिनमें से एक स्थानीय भाषा में होगा जिसका इलाके में पर्याप्त प्रसार होगा।यही कारण है कि जब हम परिशिष्ट IV पर आते हैं, तो विशेष रूप से उधारकर्ता और आम जनता को उक्त कब्जे के नोटिस द्वारा आगाह किया जाता है कि वे संपत्ति के साथ सौदा न करें क्योंकि उक्त संपत्ति का कब्जा ले लिया गया है।यह इस कारण से है कि, इस चरण से, प्रतिभूत परिसंपत्ति बकाया ऋण की वसूली के लिए बेची जाने के लिए उत्तरदायी है, और ए से विभाजित परिसंपत्ति में स्वामित्व है। उधारकर्ता और खरीदार को दिया गया पूरा अधिकार, जैसा कि अधिनियम की धारा 13 (6) में उल्लेख किया गया है। इस प्रकार, इस चरण से सुरक्षित परिसंपत्ति से निपटने वाले उधारकर्ता में एक आमूलचूल परिवर्तन होता है।धारा 13 (2) नोटिस के चरण में, धारा 13 (13) उधारकर्ता को सुरक्षित लेनदार की पूर्व लिखित सहमति के बिना सुरक्षित संपत्ति (अपने व्यवसाय के सामान्य पाठ्यक्रम के अलावा) को स्थानांतरित करने से रोकती है।लेकिन एक बार जब सुरक्षित लेनदार द्वारा नियम 8 (1) और 8 (2) के तहत अधिकार की सूचना उधारकर्ता को दी जाती है, तो उधारकर्ता सुरक्षित संपत्ति के साथ बिल्कुल भी सौदा नहीं कर सकता है क्योंकि इसे प्राप्त करने के लिए आगे के सभी कदम 2002 के नियमों के तहत सुरक्षित लेनदार द्वारा उठाए जाने हैं।

12. धारा 19, जिस पर श्री रंजीत कुमार दृढ़ता से भरोसा करते हैं, यह भी स्पष्ट करती है कि धारा 19 के तहत मुआवजा केवल तभी प्राप्त होता है जब सुरक्षित संपत्तियों का कब्जा इस अधिनियम और उसके तहत बनाए गए नियमों के प्रावधानों के अनुसार न हो । नियम 8 (1) के साथ पठित धारा 13 (4) की योजना इसलिए यह स्पष्ट करती है कि संपत्ति पर चिपकाने और प्रकाशन के साथ कब्जे की सूचना का वितरण धारा 13 (4) के तहत "कब्जा" लेने का एक तरीका है। यह मामला होने के कारण, यह स्पष्ट है कि धारा 13 (6) ऐसा करते ही लागू हो जाती है क्योंकि धारा 13 (6) में उपयोग की गई अभिव्यक्ति "कब्जा करने के बाद" है।साथ ही, यह स्पष्ट है कि नियम 8 (1) और 8 (2) के तहत "कब्जा" लेते ही नियम 8 (5) से 8 (8) भी लागू हो जाता है।इसलिए, वर्तमान मामले में वैधानिक योजना यह है कि एक बार जब धारा 13 (4) (ए) के साथ पठित नियम 8 (1) और 8 (2) के तहत कब्जा ले लिया जाता है, तो धारा 17 आकर्षित हो जाती है, क्योंकि यह धारा 13 (4) में निर्दिष्ट उपायों में से एक है जो अध्याय III के तहत सुरक्षित लेनदार द्वारा लिया गया है।

13. नियम 8 (3) "की स्थिति में" अभिव्यक्ति के साथ शुरू होता है।ये शब्द यह स्पष्ट करते हैं कि अधिकार को उप–नियम (3) के तहत वैकल्पिक रूप से लिया जा सकता है।उप–नियम (3) में उपयोग की जाने वाली आगे की अभिव्यक्ति "वास्तव में ली गई" है जिससे यह स्पष्ट हो जाता है कि भौतिक अधिकार को नियम 8 (3) द्वारा संदर्भित किया जाता है। इस प्रकार, चाहे कब्जा

नियम 8 (1) और 8 (2) के तहत लिया गया हो, या नियम 8 (3) के तहत, धारा 17 (1) को आकर्षित करने के उद्देश्य से धारा 13 (4) के तहत सुरक्षित लेनदार द्वारा उपाय किए जाते हैं।

14. प्रत्यर्थियों के लिए विद्वान वकील द्वारा दिया गया तर्क कि धारा 13 (4) (ए) को उप–के आलोक में पढ़ा जाना चाहिए इसलिए खंड (बी) और (सी) गलत हैं और इन्हें अस्वीकार किया जाना चाहिए ।उपखंड (ग) के तहत, एक व्यक्ति को उन सुरक्षित परिसंपत्तियों का प्रबंधन करने के लिए प्रबंधक के रूप में नियुक्त किया जाता है, जिनका कब्जा केवल नियम 8 (3) के तहत सुरक्षित लेनदार द्वारा लिया गया है। इसके अलावा, नोस्सितुर अ सोसिईस लागू नहीं हो सकता है।उपखंड (बी) उधारकर्ता के व्यवसाय के प्रबंधन को संभालने की बात करता है जो उधारकर्ता की सुरक्षित संपत्ति पर कब्जा करने से पूरी तरह अलग है।समान रूप से, उपखंड (घ) प्रबंधन या कब्जा लेने की बात नहीं करता है, बल्कि केवल सुरक्षित लेनदार को इतने पैसे का भुगतान करने की बात करता है जितना कि सुरक्षित ऋण का भुगतान करने के लिए पर्याप्त है।इसलिए इन तर्कों को खारिज किया जाना चाहिए

15. समान रूप से यह तर्क भी गलत है कि धारा 13 (4) को धारा 14 और 15 के आलोक में पढ़ा जाना चाहिए।इसमें कोई संदेह नहीं है कि धारा 14 (1) के तहत, मजिस्ट्रेट संपत्ति का कब्जा ले लेता है और ऐसी संपत्ति को सुरक्षित लेनदार को "अग्रेषित" कर देता है।समान रूप से, धारा 15 के तहत इसमें कोई संदेह नहीं है कि उधारकर्ता के व्यवसाय का प्रबंधन वास्तव में लिया जाना चाहिए। ये अधिनियम के तहत एक सुरक्षित लेनदार द्वारा शक्तियों के प्रयोग के अलग और विशिष्ट तरीके हैं। जबकि धारा 14 और 15 को स्वयं पढ़ना होगा, धारा 13 (4) (ए), जैसा कि हमारे द्वारा अभिनिर्धारित किया गया है, को नियम 8 के साथ पढ़ना होगा, और यह मामला होने के कारण, इस तर्क को भी अस्वीकार किया जाना चाहिए।

16. फिर भी प्रत्यर्थियों के लिए विद्वान वकील द्वारा एक और तर्क दिया गया था कि धारा 17 (3) में उधारकर्ता को सुरक्षित परिसंपत्तियों के कब्जे की बहाली की आवश्यकता होगी, जो केवल तभी हो सकता है जब वास्तविक भौतिक कब्जे को ले लिया जाए।धारा 17 (3) एक ऐसा प्रावधान है जो ऋण वसूली न्यायाधिकरण को उधारकर्ता द्वारा उसके समक्ष आवेदन किए जाने पर कुछ राहत देने का अधिकार देता है।एक राहत जो दी जा सकती है वह है कब्जे की बहाली। सर्वव्यापी धारा 17 (3) (सी) के तहत अन्य राहत भी दी जा सकती हैं।केवल इसलिए कि दिए गए राहतों में से एक कब्जे की बहाली है, यह अनुक्रमण का कारण नहीं बनता है कि धारा 13 (4) द्वारा केवल वास्तविक भौतिक कब्जे पर विचार किया जाता है, क्योंकि अन्य निर्देश जो उचित और आवश्यक माने जा सकते हैं, धारा 13 (4) में सुरक्षित लेनदार द्वारा लिए गए गलत उपाय के लिए भी दिए जा सकते हैं।इस तर्क में फिर से खड़े होने के लिए कोई पैर नहीं हैं।

17. प्रत्यर्थियों के लिए विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा दिया गया एक अन्य तर्क यह है कि यदि हम अपीलार्थियों द्वारा तर्कित धारा 13 (4) के निर्माण को स्वीकार करते हैं, तो अधिनियम का उद्देश्य विफल हो जाएगा।जैसा कि मूल अधिनियम के उद्देश्यों और कारणों के विवरण में ऊपर बताया गया है, पैराग्राफ 2 (i) और 2 (j) इसे स्पष्ट करते हैं कि सुरक्षित लेनदार के अधिकारों का प्रयोग केंद्र सरकार द्वारा बनाए गए नियमों के अनुसार इस संबंध में अधिकृत अधिकारियों

द्वारा किया जाना है।इसके अलावा, किसी भी बैंक या वित्तीय संस्थान की कार्रवाई के खिलाफ अपील संबंधित ऋण वसूली न्यायाधिकरण को प्रदान की जाती है।इस प्रकार यह देखा जा सकता है कि हालांकि एक सुरक्षित लेनदार के अधिकारों का प्रयोग ऐसे लेनदार द्वारा अदालत की प्रक्रिया के बाहर किया जा सकता है, फिर भी ऐसे अधिकार अधिनियम के अनुरूप होने चाहिए। यदि अधिनियम के अनुरूप नहीं है, तो ऋण वसूली न्यायाधिकरण देनदार/उधारकर्ता द्वारा किए गए आवेदन से कार्रवाई में में हस्तक्षेप करने के लिए उत्तरदायी है।इस प्रकार, यह देखा जा सकता है कि मूल अधिनियम के उद्देश्य में सुरक्षित ऋण प्राप्त करने के लिए अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप कार्य करने वाले सुरक्षित लेनदार भी शामिल हैं, जो यदि नहीं किया जाता है, तो उधारकर्ता को ऋण वसूली न्यायाधिकरण से राहत प्राप्त करने के लिए सहारा देता है। समान रूप से, जैसा कि ऊपर देखा गया है, 2004 के संशोधन अधिनियम के उद्देश्यों और कारणों के विवरण में यह भी स्पष्ट किया गया है कि न केवल धारा 13 (3–ए) के तहत उधारकर्ता की आपत्तियों को स्वीकार नहीं करने के लिए कारण दिए जाने चाहिए, बल्कि ऋण वसूली न्यायाधिकरण के समक्ष 75 प्रतिशत की **दुर्भर राशि** पूर्व **में** जमा किए बिना आवेदन किए जा सकते हैं, जिसे इस न्यायालय ने मर्डिया केमिकल्स (उपरोक्त) मामले में खारिज कर दिया था।इसलिए, अधिनियम का उद्देश्य यह भी है कि यदि प्रतिभूति प्राप्त लेनदार धारा 13 (4) के तहत कोई भी उपाय करते हुए अधिनियम के प्रावधानों का पालन नहीं करता है, तो वह उधारकर्ता को अर्ध–न्यायिक मंच से संपर्क करने में सक्षम बनाए। उदाहरण के लिए एक ऐसा मामला लें जिसमें एक सुरक्षित लेनदार धारा 13 (2) के तहत निर्धारित 60 दिनों की अवधि समाप्त होने से पहले नियम 8 (1) और 8 (2) के तहत कब्जा कर लेता है।उधारकर्ता को वास्तविक भौतिक कब्जा लेने तक प्रतीक्षा करने की आवश्यकता नहीं है (ऐसा कभी नहीं हो सकता है क्योंकि नियम 8 (1) और 8 (2) के तहत कब्जा लेने के बाद, सुरक्षित लेनदार आगे बढ़ सकता है और संपत्ति बेच सकता है)।यदि उधारकर्ता को बिक्री सूचना जारी होने तक इंतजार करना पड़ता है, या उससे भी बदतर, जब तक कि वास्तव में बिक्री नहीं हो जाती है, तो किसी उधारकर्ता को किसी सुरक्षित लेनदार की गलत कार्रवाई के खिलाफ उपाय प्रदान करने का उद्देश्य अस्थिर हो जाएगा ।**अतः यह स्पष्ट है की** अधिनियम के उद्देश्यों में से एक, जैसा कि नियम 8(1) और 8(2) द्वारा किया जाना चाहिए उधारकर्ता को तत्काल सहायता एक अर्ध–न्यायिक निकाय **के समक्ष** प्रदान करने के लिए भी इसका लाभ उठाया जाना चाहिए **जब** सुरक्षित लेनदार द्वारा गलत कार्रवाई की जाए।

18. प्रत्यर्थियों के लिए विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा उठाया गया एक अन्य तर्क यह है कि धारा 13 (4) (ए) के तहत कब्जा लेने का मतलब वास्तविक भौतिक कब्जा होना चाहिए या अन्यथा, पट्टे के माध्यम से कोई हस्तांतरण नहीं किया जा सकता है क्योंकि सुरक्षित संपत्ति का कब्जा उधारकर्ता के पास तब भी बना रहेगा जब केवल प्रतीकात्मक कब्जा लिया जाता है।यह तर्क को इस कारण से भी खारिज किया जाना चाहिए कि धारा 13 (4) (ए) में जो निर्दिष्ट किया गया है वह सुरक्षित संपत्ति की प्राप्ति के लिए पट्टे के माध्यम से हस्तांतरण का अधिकार है।सुरक्षित संपत्ति को प्राप्त करने का एक तरीका यह है कि जब भौतिक कब्जा ले लिया जाता है और उसी का पट्टा किसी तीसरे पक्ष को दिया जाता है।जब नियम 8 (1) और 8 (2) के तहत कब्जा लिया

जाता है, तो संपत्ति को असाइनमेंट या बिक्री के माध्यम से प्राप्त किया जा सकता है, जैसा कि हमारे द्वारा ऊपर अभिनिर्धारित किया गया है।इस मामले में, यह स्पष्ट है कि हस्तांतरण का अधिकार पट्टे, असाइनमेंट या बिक्री के माध्यम से हो सकता है, जो इस बात पर निर्भर करता है कि सुरक्षित लेनदार सुरक्षित संपत्ति को प्राप्त करने के लिए हस्तांतरण का कौन सा तरीका चुनता है।इसके अलावा, असाइनमेंट या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के अधिकार का प्रयोग केवल 2002 के नियमों के नियम 8 और 9 के अनुसार किया जा सकता है, जिसमें बिक्री या असाइनमेंट से पहले विभिन्न पूर्व शर्तों को पूरा करने की आवश्यकता होती है।समान रूप से, पट्टा के माध्यम से हस्तांतरण भविष्य में उन मामलों में किया जा सकता है जहां भविष्य में नियम 8 (1) और 8 (2) के तहत कब्जा लेने के बाद सुरक्षित संपत्ति का वास्तविक भौतिक कब्जा ले लिया जाता है।यदि ऐसा कोई वास्तविक भौतिक कब्जा नहीं लिया जाता है, तो सुरक्षित संपत्ति की प्राप्ति के लिए अभिहस्तान्कित या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण का अधिकार जारी रहता है।इसलिए इस तर्क को भी खारिज किया जाना चाहिए।

19. भारतीय स्टेट बैंक के मध्यस्थ की ओर से पेश विद्वान अधिवक्ता श्री आशीष ढोलकिया ने तर्क दिया कि अगर हम पूर्ण पीठ के फैसले को उलट देते हैं, तो ऋण वसूली अधिनियम और सरफेसी अधिनियम के बीच बहुत कम अंतर होगा क्योंकि बैंक ऋण वसूली अधिकरण के निरंतर हस्तक्षेप के बिना अदालत की प्रक्रिया के बाहर संपत्तियों को बेचकर अपने ऋण की वसूली करने में सक्षम नहीं होंगे। परन्तु हमारा विचार है कि इस तर्क का कोई आधार नहीं है क्योंकि बैंक और वित्तीय संस्थान उक्त अधिनियम द्वारा निर्धारित वैधानिक शर्तों का पालन करते हुए सरफेसी अधिनियम के तहत अदालत की प्रक्रिया के बाहर संपत्तियों को बेचकर अपने ऋण की वसूली कर सकते हैं। वसूली अधिकरण उधारकर्ता की और से केवल तभी आता है जब वैधानिक शर्तों का पालन नहीं किया जाता है ।यह वर्णित करने की आवश्यकता नहीं है कि ऋण वसूली अधिनियम के तहत, बैंक/वित्तीय संस्थान अपने ऋण कि वसूली, वसूली अधिकरण के हस्तक्षेप के बिना कर सकते थे, जिस पर सरफेसी अधिनियम ने बहुत सुधार किया है, परन्तु इस बात का ध्यान रखना चाहिए है कि सुरक्षित लेनदार द्वारा सरफेसी अधिनियम और उसके तहत बनाए गए नियमों का अनुपालन करने के बाद ही सरफेसी अधिनियम का प्रयोग किया जाना चाहिए।श्री ढोलकिया ने संपत्ति का अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 3 का उल्लेख किया ।उक्त धारा के तहत, "एक व्यक्ति को एक तथ्य की सूचना तब होती है" जब वह वास्तव में उस तथ्य को जानता है, या किसी जांच या खोज मे जो उसे करना चाहिए थी मे जानबूझकर अनुपस्थित रहता, या घोर लापरवाही करता है , ऐसी परिस्थिथि मे न्यायालय यह मानेगा की उसे उस तथ्य का भान है ।

।श्री ढोलकिया ने इस परिभाषा के लिए स्पष्टीकरण ।। का उल्लेख किया किया, जो इस प्रकार हैः

"स्पष्टीकरण ।। – किसी भी अचल संपत्ति या किसी भी अचल संपत्ति के किसी भी हिस्से या हित को प्राप्त करने वाले किसी भी व्यक्ति को किसी अन्य व्यक्ति के स्वामित्व, यदि कोई हो, जो उस समय उसके वास्तविक कब्जे में है के संबध मे सूचना है ऐसे माना जायेगा ।

हम यह समझने में विफल हैं कि पूरी तरह से अलग वैधानिक व्यावस्था अर्थात्, सरफेसी अधिनियम और उसके तहत 2002 के नियम के लिए स्पष्टीकरण ।। की क्या प्रासंगिकता हो सकती है, ।संपत्ति अंतरण अधिनियम के प्रयोजन के लिए, किसी भी अचल संपत्ति के किसी भी हिस्से या हित को प्राप्त करने वाले किसी भी व्यक्ति को किसी अन्य व्यक्ति के स्वामित्व, यदि कोई हो, जो उस समय उसके वास्तविक कब्जे में है के संबध मे सूचना है ऐसे माना जायेगा । सरफेसी अधिनियम और उसके तहत 2022 के नियम के प्रयोजन के लिए, उधारकर्ता की सुरक्षित संपत्ति का कब्जा एक सुरक्षित लेनदार द्वारा लेने हेतु नियम 8 के तहत निर्धारित तरीको का प्रयोग किया जा सकता है , यह हमारे द्वारा पूर्व मे भी निर्धारित किया जा चूका है है।इसलिए इस तर्क को भी खारिज किया जाना चाहिए।

20. अब हम इस न्यायालय के कुछ फैसलों पर आते हैं। "ट्रान्सकोर बनाम भारत संघ और अन्य, (2008) 1 एस. सी. सी. 125, इस न्यायालय के समक्ष जो प्रश्न उठा था उसे इस प्रकार विरचित किया गया : " 1. निर्धारण के लिए सार्वजनिक महत्व का एक संक्षिप्त प्रश्न उत्पन्न होता है, अर्थात्, क्या डी. आर. टी. अधिनियम, 1993 की धारा 19 (1) के पहले प्रावधान के संदर्भ में ओ. ए. को वापस लेना (2004 के अधिनियम 30 में संशोधन द्वारा जोड़ा गया) वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002 (संक्षेप में एन. पी. ए. अधिनियम) का सहारा लेने के लिए एक पूर्ववर्ती शर्त है।."

इसका उत्तर पैराग्राफ 69 में दिया गया है, जो इस प्रकार हैः." 69. उपरोक्त कारणों से, हमारा मानना है कि डी. आर. टी. अधिनियम के तहत डी. आर. टी. के समक्ष लंबित ओ. ए. को वापस लेना एन. पी. ए. अधिनियम का सहारा लेने के लिए एक पूर्व शर्त नहीं है। यह बैंक/वित्तीय संस्थान पर है कि वह किन मामलों में अपने विवेक का प्रयोग करे हुए अनुमति के लिए आवेदन कर सकता है और किन मामलों में अनुमती के प्रत्याहरण हेतु आवेदन नहीं कर सकते हैं।हम उन परिस्थितियों को स्पष्ट नहीं करना चाहते हैं क्योंकि धारा 19 (1) का उक्त पहला परंतुक एक सक्षम प्रावधान है, जो प्रावधान असंख्य परिस्थितियों के निवारण कर सकता है जिन्हें हम यहां स्पष्ट नहीं करना चाहते हैं।."

इसके बाद, न्यायालय ने इस बात पर चर्चा की कि क्या अधिनियम की धारा 13 (4) के संदर्भ में उधारकर्ता की सुरक्षित संपत्तियों का कब्जा लेने से उधारकर्ता की अचल संपत्ति का वास्तविक कब्जा लेने भी अभिप्रेत है ।निर्णय के पैराग्राफ 71 में इस बिंदु पर चर्चा में, उधारकर्ताओं की ओर से विद्वान वकील ने एक तर्क प्रस्तुत किया जिसमें कहा गया था कि अधिनियम की धारा 13 (4) के तहत नोटिस जारी करते समय अचल संपत्ति के कब्जे वाले उधारकर्ता को भौतिक रूप से बेदखल नहीं किया जा सकता है । क्युकि अगर ऐसा किया गया तो अधिनियम की धारा 17 के तहत ऋण वसूली न्यायाधिकरण द्वारा उसके दावे के निर्णय विफल हो सकता है और इसलिए, 2002 के नियमों के नियम 9 (9) के संदर्भ में बिक्री की पुष्टि होने के बाद ही भौतिक कब्जा लिया जा सकता है।उक्त तर्क को यह कहते हुए खारिज कर दिया गया कि "आधिपत्य" शब्द एक सापेक्ष अवधारणा है और प्रतीकात्मक और भौतिक आधिपत्य के बीच द्विभाजन को अधिनियम के तहत जगह नहीं मिलती है। यह कहने के बाद, न्यायालय ने 2002 के नियमों की जांच की और कहाः

74. इस प्रकार, नियम 8, नियम 9 के तहत बिक्री प्रमाण पत्र जारी करने और कब्जे के वितरण से पुर्व के स्तर से संबंधित है।बिक्री प्रमाण पत्र जारी होने तक, अधिकृत अधिकारी आदेश 40 नियम 1 सी. पी. सी. के तहत अदालत के रिसीवर की तरह होता है। न्यायालय द्वारा नियुक्त रिसीवर प्रतीकात्मक कब्जा ले सकता है और उपयुक्त मामलों में अगर न्यायालय द्वारा नियुक्त रिसीवर को पता चलता है कि रातोंरात तीसरे पक्ष का हित बनाए जाने की संभावना है, वह डिक्री से पहले भी वास्तविक कब्जा ले सकता है।नियम 8 के तहत अधिकृत अधिकारी के पास न्यायालय द्वारा नियुक्त रिसीवर से भी अधिक शक्तियां हैं क्योंकि संपत्ति में प्रतिभूति हित पहले से ही बैंकों/वित्तीय संस्थानों के पक्ष में बनाया गया है। उस ब्याज की रक्षा करने की आवश्यकता है।इसलिए, नियम 8 में प्रावधान है कि नियम 9 के तहत बिक्री प्रमाण पत्र जारी होने तक, अधिकृत अधिकारी ऐसे कदम उठाएगा जो वह सुरक्षित संपत्ति को संरक्षित करने के लिए उचित समझे।यह एक सुस्थापित तथ्य है कि तीसरे पक्ष के हित रातोंरात बनाए जाते हैं और कई मामलों में तीसरे पक्ष बिना सूचना के सदभावी क्रेता मूल्य के लिए होने का बचाव करते हैं।2002 के नियमों के नियम 9 के सहपठित नियम 8 द्वारा इस प्रकार के विवादों से बचने की कोशिश की गई है।इन परिस्थितियों में, प्रतीकात्मक और वास्तविक कब्जे के बीच द्विभाजन को 2002 के नियमों सहपठित एन. पी. ए. अधिनियम की योजना में जगह नहीं मिलती है।."

यदि पूरे अनुच्छेद 74 को निकाले गए परिच्छेद के साथ पढ़ा जाता है, तो यह स्पष्ट हो जाता है कि निकाले गए परिच्छेद में जिसका उल्लेख किया गया है वह ए है।

नियम 8 (3) द्वारा प्रदत्त प्रक्रिया।यह स्पष्ट है कि नियम 8 (3) के तहत अधिकार प्राप्त करने के बाद अधिकृत अधिकारी की शक्तियों में सुरक्षित परिसंपत्तियों के संरक्षण और संरक्षण के लिए कदम उठाना शामिल है, जिसे निकाले गए हिस्से में संदर्भित किया गया है।इस प्रकार, पीठ द्वारा अंतिम निष्कर्ष, हालांकि प्रकृति में सामान्य है, वास्तव में कब्जे के लिए संदर्भित है जो 2002 के नियमों के नियम 8 (3) के तहत लिया गया है।चाहे नियम 8 (1) और 8 (2) के तहत लिया गया कब्जा प्रतीकात्मक कब्जा या वैधानिक कब्जा कहा जाता है, तथ्य यह है कि नियम 8 (1) और नियम 8 (2) विशेष रूप से अधिनियम की धारा 13 (4) (ए) के तहत लिए गए कब्जे के एक विशेष तरीके के लिए प्रावधान करते हैं। एक चरम तर्क को पीछे हटाने के लिए इस न्यायालय द्वारा पूरी तरह से अलग संदर्भ में की गई टिप्पणी से इसे दूर नहीं किया जा सकता है।इस न्यायालय की केवल यह राय थी कि दिए गए चरम तर्क, जैसा कि फैसले के पैराग्राफ 71 में परिलक्षित होता है, को खारिज करना होगा।इसलिए यह निर्णय हमारे सामने की समस्या से संबंधित नहीं हैःअर्थात्, क्या 2002 के नियमों के नियम 8 (1) के तहत निर्दिष्ट तरीके से कब्जा लेने के बाद कोई धारा 17 (1) आवेदन बनाए रखने योग्य है।21. उत्तरदाताओं के विद्वान वकील द्वारा दृढ़ता से भरोसा किया गया एक अन्य मामला नोबल कुमार (ऊपर) है।इस निर्णय में निर्णय लिया गया कि पहले धारा 13 (4) के तहत प्रक्रिया का सहारा लेना और प्रतिरोध का सामना करने पर धारा 14 के तहत मजिस्ट्रेट से संपर्क करना आवश्यक नहीं है।सुरक्षित लेनदार को धारा 13 (4) के तहत किसी भी उपाय का लाभ उठाने की आवश्यकता नहीं है, और अधिनियम की धारा 14 के तहत धारा 13 (2) के तहत नोटिस की 60 दिनों की अवधि समाप्त होने के तुरंत बाद मजिस्ट्रेट से संपर्क कर सकता है। इसलिए इस न्यायालय ने कहाः

" 35. इसलिए, इस निष्कर्ष के लिए कोई औचित्य नहीं है कि मजिस्ट्रेट द्वारा नियुक्त प्राप्तकर्ता को भी प्रतिभूति हित (प्रवर्तन) नियम, 2002 के नियम 8 का पालन करना आवश्यक है। प्राप्तकर्ता द्वारा अपनाई जाने वाली प्रक्रिया अन्यथा कानून द्वारा विनियमित होती है।नियम 8 एक सुरक्षित लेनदार द्वारा अदालत के हस्तक्षेप के बिना सुरक्षित संपत्ति का कब्जा लेने की प्रक्रिया का पालन करने का प्रावधान करता है।एस. आर्फेसी अधिनियम से पहले इस तरह की प्रक्रिया अज्ञात थी। इसलिए, इस तरह के कब्जे में पारदर्शिता सुनिश्चित करने के लिए नियम 8 के तहत विशिष्ट प्रावधान किया गया है।हम सुरक्षित संपत्ति पर कब्जा करने के लिए कानून द्वारा निर्धारित विभिन्न प्रक्रियाओं के बीच कोई टकराव नहीं देखते हैं।हमारे विचार में उच्च न्यायालय का निष्कर्ष अस्थिर है।

36. इस प्रकार, सुरक्षित लेनदार के लिए सुरक्षित परिसंपत्तियों का कब्जा लेने के लिए तीन तरीके होंगेः

36.1. (i) पहला तरीका यह होगा कि सुरक्षित लेनदार नियम 8 (1) के तहत अपेक्षित सूचना देता है और जहां उसे किसी भी प्रतिरोध का सामना नहीं करना पड़ता है।उस मामले में, अधिकृत अधिकारी नियम 8 (2) के तहत निर्धारित कदम उठाने के लिए आगे बढ़ेगा ताकि कब्जा किया जा सके और उसके बाद सुरक्षित परिसंपत्तियों की बिक्री के लिए सुरक्षित लेनदार द्वारा दावा की गई राशि का भुगतान किया जा सके।

36. 2. (ii) दूसरी स्थिति तब उत्पन्न होगी जब नियम 8 (1) के तहत नोटिस दिए जाने के बाद सुरक्षित लेनदार को उधारकर्ता से प्रतिरोध का सामना करना पड़ता है।उस मामले में वह अधिनियम की धारा 14 के तहत प्रदान किए गए तंत्र का सहारा लेगा अर्थात मजिस्ट्रेट को आवेदन करना। मजिस्ट्रेट धारा 14 में दिए गए आवेदन की जांच करेगा, और फिर यदि संतुष्ट हो जाता है, तो संपत्ति और दस्तावेजों को अपने कब्जे में लेने के लिए धारा 14 (1–ए) के तहत प्रदान किए गए एक अधीनस्थ अधिकारी को नियुक्त करेगा।उस उद्देश्य के लिए मजिस्ट्रेट संबंधित अधिकारी को आवश्यक बल का उपयोग करने के लिए अधिकृत कर सकता है।कब्जा लेने के बाद परिसंपत्तियों और दस्तावेजों को सुरक्षित लेनदार को भेज दिया जाएगा।

36. 3. (iii) तीसरी स्थिति वह होगी जहां सुरक्षित लेनदार अधिनियम की धारा 14 के तहत सीधे संबंधित मजिस्ट्रेट से संपर्क करता है। इसके बाद मजिस्ट्रेट धारा 14 में दिए गए आवेदन की जांच करेगा, और फिर यदि संतुष्ट हो जाता है, तो एक अधीनस्थ अधिकारी को परिसंपत्तियों और दस्तावेजों का कब्जा लेने और उन्हें खंड 36.2 के तहत सुरक्षित लेनदार को भेजने के लिए अधिकृत करेगा। (ii) ऊपर।

36. 4. उपरोक्त तीन स्थितियों में से किसी में भी, सुरक्षित लेनदार को कब्जा सौंपने के बाद, सुरक्षित परिसंपत्तियों के संरक्षण, मूल्यांकन और बिक्री से संबंधित नियम 8 के बाद के निर्दिष्ट प्रावधान और प्रतिभूति ब्याज (प्रवर्तन) नियम, 2002 के अन्य बाद के नियम लागू होंगे।."

जब इस न्यायालय ने पैराग्राफ 36.1 में सुरक्षित परिसंपत्तियों का कब्जा लेने की पहली विधि का उल्लेख किया था।(i), इस न्यायालय ने एक ऐसे मामले की बात की जिसमें एक बार नियम 8

(1) के तहत कब्जे का नोटिस दिए जाने के बाद, किसी भी प्रतिरोध का सामना नहीं किया जाता है।यही कारण है कि, यह न्यायालय कहता है कि नियम 8 (2) के तहत कब्जा करने के लिए निर्धारित कदम, और उसके बाद, सुरक्षित लेनदार द्वारा दावा की गई राशि का एहसास करने के लिए सुरक्षित संपत्तियों की बिक्री के लिए कदम उठाए जाने चाहिए, जिसका अर्थ है कि विज्ञापन अनिवार्य रूप से नियम 8 (2) में उल्लिखित समाचार पत्र में दिया जाना चाहिए, जिसके बाद बिक्री के लिए कदम उठाए जा सकते हैं।यह मामला फिर से ए से नहीं निपटता है।

सटीक समस्या जो इस मामले में न्यायालय के समक्ष है। पैराग्राफ 36.1 में किया गया अवलोकन।(i), जिस पर उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ द्वारा दृढ़ता से भरोसा किया जाता है, इस निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए कि उधारकर्ता द्वारा धारा 17 (1) के तहत उपचार का लाभ उठाने से पहले वास्तविक भौतिक कब्जा लिया जाना चाहिए, इस निर्णय से बिल्कुल भी नहीं आता है।

22. केनरा बैंक बनाम एम. अमरेंद्र रेड्डी और अन्य., (2017) 4 एस. सी. सी. 735, इस न्यायालय ने मैथ्यू वर्गीज बनाम एम. अमृता कुमार और अन्य, (2014) 5 एस. सी. सी. 610 का उल्लेख करने के बाद, जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया था कि नियम 8 (6) के तहत उल्लिखित 30–दिवसीय अवधि अनिवार्य है, तब अभिनिर्धारित कियाः

" 14. सुरक्षित लेनदार, जब वह कब्जा लेने के परिणामस्वरूप सुरक्षित संपत्ति की बिक्री के साथ आगे बढ़ने का निर्णय लेता है (प्रतीकात्मक या भौतिक, जैसा भी मामला हो), तो इसमें कोई संदेह नहीं है कि नियम 8 के उप–नियम (6) के अनुसार अचल संपत्ति की बिक्री के लिए 30 दिनों का नोटिस देना आवश्यक है।हालांकि, नियमों में यह विचार रखने के लिए कुछ भी स्पष्ट या निहित नहीं है कि नियम 8 के उप–नियम (6) के तहत एक सार्वजनिक सूचना अचल सुरक्षित संपत्ति को बेचने के इरादे के बारे में अधिकृत अधिकारी द्वारा उधारकर्ता को व्यक्तिगत सूचना जारी करने के 30 दिनों की समाप्ति के बाद ही जारी की जानी चाहिए।दूसरे शब्दों में, सुरक्षित परिसंपत्तियों को बेचने के इरादे के बारे में उधारकर्ता को एक साथ नोटिस जारी करने और जनता से निविदाएं आमंत्रित करके या सार्वजनिक नीलामी आयोजित करके ऐसी सुरक्षित परिसंपत्तियों की बिक्री के लिए सार्वजनिक नोटिस जारी करने की अनुमति है।एकमात्र प्रतिबंध इस तरह के नोटिस और अचल सुरक्षित संपत्ति की बिक्री की तारीख के बीच तीस दिनों का समय अंतराल देना है।."

हालाँकि हमारे सामने विवाद पर कोई केंद्रित तर्क नहीं था, लेकिन इस न्यायालय ने माना कि अधिकार को नियम 8 के तहत प्रतीकात्मक या भौतिक रूप से लिया जा सकता है, जिससे यह स्पष्ट हो जाता है कि अधिकार लेने के लिए नियम 8 के तहत दो अलग–अलग तरीके प्रदान किए गए हैं।

23. इसी तरह आई. टी. सी. लिमिटेड बनाम ब्लू कोस्ट होटल्स लिमिटेड और अन्य., ए. आई. आर. 2018 एस. सी. 3063, इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित कियाः

"45. जैसा कि पहले देखा गया है, लेनदार ने 20.06.2013 पर संपत्ति का प्रतीकात्मक कब्जा ले लिया। इसके बाद, इसने संपत्ति को एकमात्र बोलीदाता आई. टी. सी. को हस्तांतरित कर

दिया और रुपये में बिक्री प्रमाण पत्र जारी किया। 25.02.2015 पर 515,44,01,000/–। उसी दिन, अर्थात् 25.02.2015, लेनदार ने अधिनियम की धारा 14 के तहत सुरक्षित परिसंपत्तियों का भौतिक कब्जा लेने के लिए आवेदन किया।

46. देनदार के अनुसार, चूंकि धारा 14 में प्रावधान है कि कब्जा लेने के लिए आवेदन एक सुरक्षित लेनदार द्वारा किया जा सकता है, और नीलामी खरीदार के पक्ष में बिक्री की पुष्टि के बाद लेनदार एक सुरक्षित लेनदार नहीं रह गया है, इसलिए वह आवेदन को बनाए रखने का हकदार नहीं था। नतीजतन, इसलिए, कब्जे की डिलीवरी का निर्देश देने वाला जिला मजिस्ट्रेट का आदेश एक अमान्य आदेश है। यह निवेदन उच्च न्यायालय के पक्ष में पाया गया जिसमें कहा गया कि नीलामी खरीदार को सुरक्षित परिसंपत्तियों को हस्तांतरित करने वाला लेनदार एक सुरक्षित लेनदार नहीं रह गया है और कब्जे के लिए आवेदन नहीं कर सकता है। उच्च न्यायालय ने कहा कि अधिनियम प्रतीकात्मक कब्जे को लेने पर विचार नहीं करता है और इसलिए लेनदार नीलामी खरीदार को सुरक्षित संपत्ति हस्तांतरित नहीं कर सकता था। किसी भी मामले में, चूंकि आई. टी. सी. लिमिटेड ऐसी संपत्ति का खरीदार था, इसलिए वह भौतिक कब्जे की वसूली के लिए केवल सामान्य कानून का सहारा ले सकता था।

47. हम अधिनियम के प्रावधानों में ऐसा कुछ भी नहीं पाते हैं जो प्रतीकात्मक कब्जे को अवैध बनाता हो।यह कानून में एक प्रसिद्ध उपकरण है। वास्तव में, इस न्यायालय ने, हालांकि एक अलग संदर्भ में, एम. वी. एस. मणिकायला राव बनाम एम. नरसिम्हास्वामी [ए आई आर 1966 एस. सी. 470] मे अवधारित किया कि कि प्रतीकात्मक कब्जे का परिदान एक पक्ष के प्रतिकूल कब्जे के व्यवधान के बराबर है और परिसीमा अधिनियम के अनुच्छेद 144 के आवेदन के लिए सीमा की अवधि परिदान की ऐसी तारीख से शुरू होगी।."

24. यह निर्णय एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. [सर्फेसी] अधिनियम के तहत प्रतीकात्मक कब्जे के अधिग्रहण की भी बात करता है। इसके बाद निर्णय इस बात पर चर्चा करता है कि क्या कोई लेनदार नीलामी खरीदार को संपत्ति की बिक्री से पहले प्रतीकात्मक कब्जा लेने के बाद अधिनियम की धारा 14 के तहत कब्जे के लिए आवेदन रख सकता है ।न्यायालय ने विभिन्न प्राधिकरणों को संदर्भित किया और इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि एक सुरक्षित लेनदार एक सुरक्षित लेनदार बना रहता है जब केवल रचनात्मक या प्रतीकात्मक कब्जा दिया जाता है, क्योंकि संपत्ति में पूरा ब्याज पहले सुरक्षित लेनदार को नहीं दिया गया है, इसलिए सुरक्षित लेनदार बदले में संपत्ति में पूरा ब्याज नीलामी खरीदार को नहीं दे सकता है। इस संबंध में, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 8 का उल्लेख करना महत्वपूर्ण है जिसमें निम्नानुसार कहा गया हैः

" 8. स्थानांतरण का क्रियान्वयन – जब तक कोई अलग आशय व्यक्त या अनिवार्य रूप से निहित नहीं किया जाता है, तब तक संपत्ति का हस्तांतरण हस्तांतरणकर्ता को सभी हित जो हस्तांतरणकर्ता संपत्ति में और उसकी कानूनी घटनाओं में अंतरित करने में सक्षम है, तुरंत अंतरित कर देता है।

XXX XXX "

एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम [सर्फेसी] की धारा 13 (6) यह स्पष्ट करती है कि अधिनियम द्वारा एक अलग आशय व्यक्त किया गया है, क्योंकि किसी सुरक्षित संपत्ति का कब्जा लेने के बाद उसका कोई भी हस्तांतरण, हस्तांतरणकर्ता को इस तरह से हस्तांतरित सुरक्षित संपत्ति में सभी अधिकार निहित करेगा जैसे कि हस्तांतरण ऐसी सुरक्षित संपत्ति के मालिक द्वारा किया गया था। इसलिए, यह स्पष्ट है कि सांविधिक रूप से, धारा 13 (6) के तहत, हालांकि कब्जा लेने का केवल कम अधिकार, रचनात्मक या भौतिक रूप से हुआ है, फिर भी सुरक्षित लेनदार, पट्टे, बिक्री या असाइनमेंट द्वारा, पट्टेदार या खरीदार को सुरक्षित संपत्ति में सभी अधिकार निहित कर सकता है जैसे कि हस्तांतरण ऐसी सुरक्षित संपत्ति के मूल मालिक द्वारा किया गया था। ऐसा प्रतीत होता है कि उपरोक्त निर्णय में मामले के इस पहलू पर ध्यान नहीं दिया गया है। हालाँकि, उक्त निर्णय में अंतिम निष्कर्ष सही है क्योंकि एक सुरक्षित लेनदार कब्जे में लेने के बाद भी एक सुरक्षित लेनदार बना रहता है क्योंकि धारा 13 (6) में निहित कल्पना सुरक्षित लेनदार को संपत्ति के मालिक में परिवर्तित नहीं करती है, बल्कि 2002 के नियमों के नियम 8 और 9 के अनुसार हस्तांतरण होने के बाद संपत्ति के हस्तांतरणकर्ता में केवल पूरा अधिकार निहित करती है।

25. हम यह भी जोड़ सकते हैं कि दिनांक 17.10.2018 की एक अधिसूचना द्वारा, नियम 8 को निम्नलिखित रूप में दो उप–नियमों को जोड़कर संशोधित किया गया हैः

"3. उक्त नियमों में, नियम 8 में –

(i) उप–नियम (6) में, परंतुक के लिए, निम्नलिखित परंतुक प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्ः–

"बशर्ते कि यदि ऐसी सुरक्षित संपत्ति की बिक्री या तो जनता से निविदाएं आमंत्रित करके या सार्वजनिक नीलामी आयोजित करके की जा रही है, तो सुरक्षित लेनदार परिशिष्ट IV–A में दिए गए प्रपत्र में एक सार्वजनिक सूचना दो प्रमुख समाचार पत्रों में प्रकाशित कराएगा, जिसमें एक स्थानीय भाषा में है जिसका इलाके में व्यापक प्रसार है।";

(ii) उपनियम (7) के स्थान पर निम्नलिखित उपनियम प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्ः–

(7) बिक्री की प्रत्येक सूचना अचल संपत्ति के विशिष्ट भाग पर चिपकाई जाएगी और अधिकृत अधिकारी सुरक्षित लेनदार की वेबसाइट पर बिक्री के विस्तृत नियम और शर्तों को अपलोड करेगा, जिसमें शामिल होंगे;

(ए) विक्रय की जाने वाली अचल संपत्ति का विवरण, जिसमें सुरक्षित लेनदार को ज्ञात बोझ का विवरण शामिल है;

(ख) वह प्रतिभूति ऋण जिसकी वसूली के लिए संपत्ति बेची जानी है;

(ग) अचल सुरक्षित परिसंपत्तियों का आरक्षित मूल्य जिसके नीचे संपत्ति नहीं बेची जा सकती है।

(घ) सार्वजनिक नीलामी का समय और स्थान या वह समय जिसके बाद किसी अन्य माध्यम से बिक्री पूरी की जाएगी।

(ङ) सुरक्षित लेनदार द्वारा निर्धारित बकाया राशि की जमा राशि;

(च) कोई अन्य नियम और शर्तें, जिन्हें अधिकृत अधिकारी खरीदार के लिए संपत्ति की प्रकृति और मूल्य को जानना आवश्यक समझता है।";

परिशिष्ट IV–A जो अब उक्त अधिसूचना द्वारा डाला गया है, निम्नानुसार हैः

" परिशिष्ट –IV–A

[नियम 8 (6) का परंतुक देखें]

अचल संपत्तियों की बिक्री के लिए बिक्री सूचना

वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002 के तहत अचल संपत्तियों की बिक्री के लिए ई–नीलामी बिक्री सूचना, जिसे प्रतिभूति ब्याज (प्रवर्तन) नियम, 2002 के नियम 8 (6) के प्रावधान के साथ पढ़ा जाता है, आम जनता और विशेष रूप से उधारकर्ताओं और गारंटरों को नोटिस दिया जाता है कि नीचे वर्णित अचल संपत्ति सुरक्षित लेनदार, रचनात्मक/भौतिक को गिरवी/प्रभारित की गई है, जिसका अधिकार _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ (जो भी लागू हो) के अधिकृत अधिकारी द्वारा लिया गया है।आरक्षित मूल्य रु. _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ होगा और बकाया राशि रु. _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ होगी।

(ज्ञात बाधाओं वाली अचल संपत्ति का संक्षिप्त विवरण दें, यदि कोई हो)

बिक्री के विस्तृत नियमों और शर्तों के लिए, कृपया _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ सुरक्षित लेनदार की वेबसाइट यानी.....
.....(वेबसाइट का विवरण दें)

तारीखः

अधिकृत अधिकारी

स्थानः."

यह परिशिष्ट यह स्पष्ट करता है कि वैधानिक, रचनात्मक या भौतिक कब्जा लिया गया हो सकता है, जिसके अनुसार 2002 के नियमों के नियम 8 (6) के तहत बिक्री नोटिस जारी किया जा सकता है। इसलिए परिशिष्ट IV–A, हमारे सामने विवाद पर काफी प्रकाश डालता है और इस तथ्य को स्वीकार करता है कि नियम 8 (1) और 8 (2) रचनात्मक कब्जे को संदर्भित करते हैं जबकि नियम 8 (3) भौतिक कब्जे को संदर्भित करता है।इसलिए हमारा विचार है कि पूर्ण पीठ

का निर्णय गलत है और इसे दरकिनार कर दिया गया है। तदनुसार अपीलों की अनुमति दी जाती है, और यह घोषित किया जाता है कि उधारकर्ता/देनदार 2002 के नियमों के नियम 8 (1) और 8 (2) में निर्दिष्ट कब्जे की सूचना के स्तर पर अधिनियम की धारा 17 के तहत ऋण वसूली न्यायाधिकरण से संपर्क कर सकता है। इस निर्णय को लागू करने के लिए प्रत्येक मामले के तथ्यों से निपटने वाली अपीलों को न्यायालय/न्यायाधिकरण को वापस भेजा जाना है और उसके बाद इस निर्णय द्वारा निर्धारित कानून के अनुसार प्रत्येक मामले का निर्णय लिया जाना है।

अपीलों को अनुमति दी गई।