[2018] 5 एस. सी. आर. 516

आईटीसी लिमिटेड

वी.

ब्लू कोस्ट होटल्स लिमिटेड। & ओआरएस।

(सिविल अपील सं। 2928-2930 2018 का)

मार्च 19,2018

[एस. ए. बोबडे और एल. नागेश्वर राव, जे. जे.]

वित्तीय परिसंपत्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और

प्रतिभूति ब्याज अधिनियम, 2002 का प्रवर्तनः धारा 13 (4)-देनदार की शिकायत यह थी कि लेनदार द्वारा धारा 13 के तहत नोटिस जारी करने के बाद। 13 (2) , ऋणी ने ऋण के पुनर्निर्धारण के लिए अनुरोध करते हुए एक अभ्यावेदन दिया जिस पर लेनदार ने न तो विचार किया और न ही इसकी अस्वीकृति के कारणों के बारे में बताया-क्या वसूली की कार्यवाही एस का उल्लंघन कर रही थी। 13 (3क) देनदार के प्रतिनिधित्व का जवाब देने में लेनदार की विफलता और एक तर्कपूर्ण आदेश के अभाव के लिए-आयोजितः धारा 13 (4) में परिकल्पना की गई है कि यदि ऋण को एन. पी. ए. के रूप में वर्गीकृत किया जाता है, तो लेनदार लिखित सूचना द्वारा देनदार से 60 दिनों के भीतर अपनी देनदारियों का निर्वहन करने की अपेक्षा कर सकता है।

प्रतिनिधित्व और लेनदार तब विचार करने के लिए बाध्य है

प्रतिनिधित्व और 15 दिनों के भीतर प्रतिनिधित्व की अस्वीकृति के कारणों को सूचित करें जब देनदार अपने दायित्व का पूरा निर्वहन करने में विफल रहता है, तो लेनदार उप-धारा (4) के तहत कोई भी कार्रवाई कर सकता है जिसमें सुरक्षित संपत्तियों का कब्जा लेना शामिल है-तत्काल मामले में, लेनदार को देनदार द्वारा आश्वासन और वादों के माध्यम से उनके खिलाफ कार्रवाई नहीं करने के लिए प्रेरित किया गया था।

-

लेनदार ने बकाया के निपटान के लिए बातचीत शुरू की और एस के तहत नोटिस के बहुत बाद पुनर्भुगतान में चेक भी स्वीकार कर लिया। 13 (2) और देनदार के प्रतिनिधित्व पत्र के बाद-लेनदार द्वारा देनदार को ऋण चुकाने के लिए कई अवसर दिए गए थे जो सभी समय बढ़ाने के प्रस्तावों द्वारा पूरे किए गए थे-देनदार ने लेनदार द्वारा लिए गए प्रतीकात्मक कब्जे को नजरअंदाज कर दिया और बातचीत जारी रखी और यहां तक कि छह चेक भी दिए जिनका अपमान किया गया था-देनदार ने तब एक अंतिम वचन पत्र दिया।

इस बात से सहमत हैं कि यदि ऋण का भुगतान नहीं किया गया तो लेनदार परिसंपत्तियों का कब्जा ले सकता है-सभी समय, देनदार की प्रतिक्रिया है पुनर्भुगतान के सामान्य अधूरे वादे के साथ भुगतान करने के लिए समय बढ़ाने की मांग की गई-तथ्य और परिस्थितियों में

516 आईटीसी लिमिटेड v. ब्लू कोस्ट होटल्स लिमिटेड। & ओआरएस।

इस मामले में, ऋणी संविधान के Art.226 के तहत विवेकाधीन राहत का हकदार नहीं है जो वास्तव में एक न्यायसंगत राहत है।

समानता-भारत का संविधान-कला। 226 .

वित्तीय परिसंपत्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और

प्रतिभूति ब्याज अधिनियम, 2002 का प्रवर्तनः एस. 13 (3ए)-एस. की शुरूआत का उद्देश्य। 13 (3ए)-आयोजितः धारा 13 (3ए) को ऋणदाता द्वारा प्रस्तावित कार्रवाई पर पुनर्विचार करने और पुनर्विचार करने के लिए एक विराम लाने के स्पष्ट इरादे से पेश किया गया था।

वित्तीय परिसंपत्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और

प्रतिभूति ब्याज अधिनियम, 2002 का प्रवर्तनः एस. 13 (3ए)-चाहे एस। 13 (3क) प्रकृति में अनिवार्य या निर्देशिका है-इसमें कोई संदेह नहीं है कि यदि कारणों के साथ कोई उत्तर वैधानिक योजना का एक अभिन्न और अपरिहार्य हिस्सा है, तो न्यायालय इससे अलग होने का बहाना नहीं करेंगे, लेकिन दूसरी ओर, यदि जवाब केवल एक निर्देश है और योजना के लिए सार नहीं है, तो गैर-अनुपालन को माफ किया जा सकता है -

उप-धारा (3ए) की भाषा स्पष्ट रूप से आवेगपूर्ण है-इसमें कहा गया है कि सुरक्षित लेनदार "ऐसे प्रतिनिधित्व पर विचार करेगा या

आपत्ति और इसके अलावा, यदि ऐसा प्रतिनिधित्व या आपत्ति स्वीकार्य या मान्य नहीं है, तो वह इसे स्वीकार न करने के कारणों को बताएगा-हाशिए पर या कमजोर करने का कोई कारण नहीं है। अनिवार्य 'विल' के उपयोग का प्रभाव इसे 'मे' के रूप में पढ़ने से-'शब्द' अपरिवर्तनीय रूप से एक धारणा को जन्म देगा कि

प्रावधान अनिवार्य है-हालांकि, तत्काल मामले में, अभ्यावेदन का जवाब देने में विफलता का बहुत महत्व नहीं है क्योंकि लेनदार ने निस्संदेह अभ्यावेदन और उसमें किए गए पुनर्भुगतान के प्रस्ताव पर विचार किया और वास्तव में मंजूरी दे दी।

ऋणी को बिना ऋण चुकाने के लिए पर्याप्त अवसर और समय इसलिए, इस मामले के तथ्य और परिस्थितियों में, किसी भी लाभ के लिए ऋणी विवेकाधीन राहत-कानूनों की व्याख्या का हकदार नहीं है।

वित्तीय परिसंपत्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और

प्रतिभूति ब्याज अधिनियम, 2002 का प्रवर्तनः एस. 31 (i)-ऋणदाता की याचिका-ऋणदाता द्वारा प्रतिभूति ब्याज के रूप में गिरवी रखी गई भूमि का वह हिस्सा।

इसमें कृषि भूमि शामिल थी जिस पर एस। 31 (i) लागू नहीं होता है और इसलिए, भूमि की वसूली नहीं की जा सकती है-धारण की किरायेदारी: धारा 31 (i) का उद्देश्य कृषि के लिए रखी गई कृषि भूमि की रक्षा करना है।

इस [2018] 5 एस. सी. आर. के असाधारण प्रावधानों से किसानों द्वारा उद्देश्य।

अधिनियम, जो न्यायालय के हस्तक्षेप के बिना सुरक्षा हित को लागू करने का प्रावधान करता है-प्रावधान का स्पष्ट इरादा कृषि भूमि को अधिनियम के प्रावधानों से छूट देना है-दूसरे शब्दों में, लेनदार अदालत या न्यायाधिकरण के हस्तक्षेप के बिना अपने पक्ष में बनाए गए किसी भी सुरक्षा हित को लागू नहीं कर सकता है, अगर ऐसा सुरक्षा हित कृषि भूमि के संबंध में है-इस प्रकार छूट किसानों को अपनी आजीविका के स्रोत को खोने से बचाती है।

और आय अर्थात कृषि भूमि, अधिनियम के कठोर प्रावधान के तहत-तत्काल मामले में, भूमि के कई टुकड़ों के संबंध में प्रतिभूति ब्याज बनाया गया था, जो एकल इकाई का हिस्सा होने के लिए थे, यानी गोवा में पांच सितारा होटल-कृषि भूमि के रूप में दावा की गई भूमि के कुछ टुकड़ों को स्पष्ट रूप से देनदार द्वारा किसानों से खरीदा गया था और उन्हें कृषि भूमि के रूप में दर्ज किया गया था

राजस्व अभिलेखों में-ऋणी ने इन भूमि को गैर-कृषि भूमि में परिवर्तित करने के लिए राजस्व अधिकारियों को आवेदन किया जो नीतिगत निर्णय के कारण आज तक लंबित है-विचाराधीन भूमि कृषि भूमि नहीं है-उच्च न्यायालय ने खुद को यह अभिनिर्धारित करने में गलत निर्देश दिया कि भूमि केवल इसलिए कृषि भूमि थी क्योंकि यह राजस्व प्रविष्टियों में वैसी ही थी, भले ही इस तरह की बातचीत के लिए किया गया आवेदन आज तक लंबित है।

विधियों की व्याख्या: अनिवार्य प्रावधान-एक प्रावधान

जिन कारणों को प्रस्तुत करने की आवश्यकता होती है, उन पर विचार किया जाना चाहिए

अनिवार्य-ऐसा प्रावधान निष्पक्ष और यथोचित रूप से कार्य करने के कर्तव्य का एक अभिन्न अंग है न कि काल्पनिक रूप से।

भारत का संविधान: विनती है कि एस। 31 ((i) प्रतिभूतिकरण और

वित्तीय परिसंपत्तियों का पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज अधिनियम, 2002 का प्रवर्तन संसद की विधायी क्षमता से परे है। - आयोजित किया गया: एस की वैधता। 31 (i) जो कृषि भूमि पर बनाए गए सुरक्षा हित से संबंधित है, वह अधिनियम का एक अभिन्न अंग है और इस पर विधायी क्षमता के आधार पर सवाल नहीं उठाया जा सकता है।

वित्तीय परिसंपत्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और

प्रतिभूति ब्याज अधिनियम, 2002 का प्रवर्तन: एस. 14-क्या

लेनदार एस के तहत कब्जे के आवेदन को बनाए रख सकता है। 14 अधिनियम का; भले ही उसने नीलामी खरीदार को संपत्ति की बिक्री से पहले केवल प्रतीकात्मक कब्जा ले लिया था-आयोजित:

तत्काल मामले में, लेनदार के पास सुरक्षित संपत्ति का वास्तविक कब्जा नहीं था, बल्कि केवल एक रचनात्मक या प्रतीकात्मक कब्जा था

- आई. टी. सी. लिमिटेड वी. ब्लू कोस्ट होटल्स लिमिटेड। & ओआरएस।

इसलिए, लेनदार द्वारा सुरक्षित संपत्ति के हस्तांतरण को एक पूर्ण हस्तांतरण के रूप में नहीं माना जा सकता है जैसा कि एस द्वारा विचार किया गया है। 8 संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम-लेनदार को फिर भी सुरक्षित परिसंपत्तियों का वास्तविक कब्जा लेने का अधिकार था और इसलिए, समझौते के तहत नीलामी खरीदार को सीमित हस्तांतरण के बाद भी उसे एक सुरक्षित लेनदार माना जाना चाहिए-इस प्रकार, संपत्ति में पूरा ब्याज पहले लेनदार को नहीं दिया गया था, लेनदार बदले में नीलामी खरीदार को पूरा ब्याज नहीं दे सकता था और इस प्रकार अधिनियम में एक सुरक्षित लेनदार बना रहा।

धोखाधड़ी: नीलामी खरीदार, मिलीभगत का आरोप-उच्च न्यायालय द्वारा यह निष्कर्ष निकालना कि लेनदार और नीलामी खरीदार के बीच धोखाधड़ी और मिलीभगत थी, इस तथ्य के आधार पर कि पक्षों के बीच विवाद लंबित था और फिर भी उसने आगे बढ़कर बोली लगाई

संपत्ति के लिए-आयोजित: एक इच्छुक खरीदार द्वारा उठाए गए इस तरह के जोखिम से मिलीभगत का अनुमान नहीं लगाया जा सकता है।

अपीलों को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने

पकड़ना: 1.1 नियमों के नियम 3 ए में अधिकृत अधिकारी की आवश्यकता होती है जो सुरक्षित लेनदार के निदेशक मंडल द्वारा निर्दिष्ट एक अधिकारी है जो प्रतिनिधित्व पर विचार करे और इसमें संशोधन करे।

मांग की सूचना यदि उस संबंध में ऐसा करने की आवश्यकता से संतुष्ट हो। यदि प्राधिकृत अधिकारी इस निष्कर्ष पर पहुँचता है कि

पंद्रह दिनों के भीतर प्रतिनिधित्व या आपत्ति। [पैरा 21] [533-डी] 1.2 धारा 13 (3 ए) की विधायी योजना में ऐसा कुछ भी नहीं है जिसमें न्यायालय को इस बात पर विचार करने की आवश्यकता हो कि क्या 'होगा' शब्द को प्रावधान में निर्देशिका के रूप में माना जाना है या नहीं। जैसा कि धारा मूल रूप से थी, उपरोक्त के लिए कोई प्रावधान नहीं था।

ऋणदाता द्वारा जारी किए गए नोटिस पर प्रतिनिधित्व करने या कोई आपत्ति उठाने के लिए ऋणदाता की उल्लिखित आवश्यकता धारा 13 (2)। चूंकि इसे उप-धारा (3 ए) के माध्यम से पेश किया गया था, इसलिए यह संसद का इरादा नहीं हो सकता था कि

व्यर्थ और आपत्ति/प्रतिनिधित्व को नजरअंदाज करने और उपाय करने के लिए आगे बढ़ने के विवेक के लिए, लेनदार पर छोड़ दिया जाए। एक लोकस पोएनिटेंटिया प्रदान करने का एक स्पष्ट इरादा है जो लेनदार द्वारा एक सक्रिय विचार और एक तर्कपूर्ण आदेश की आवश्यकता होती है कि देनदार के प्रतिनिधित्व को क्यों स्वीकार नहीं किया गया है।

इसके अलावा, यह प्रावधान अभ्यावेदन/आपत्ति को स्वीकार नहीं करने के कारणों और उसी के लिए कारण प्रस्तुत करने की आवश्यकता के संचार के लिए प्रदान करता है। एक प्रावधान जिसके लिए कारण प्रस्तुत करने की आवश्यकता होती है, उस पर विचार किया जाना चाहिए:

अनिवार्य है। ऐसा प्रावधान कार्य करने के कर्तव्य का एक अभिन्न अंग है। निष्पक्ष और उचित रूप से और काल्पनिक रूप से नहीं। [पैरा 29,30] [537-बी-डी]

मार्डिया केमिकल्स लिमिटेड बनाम। भारत संघ (2004) 4 एस. सी. सी. 311 [2004] 3 एस. सी. आर. 982; ट्रान्सकोर बनाम। भारत संघ (2008) 1 एससीसी 125: [2006] 9 पूरक। एस. सी. आर. 785; केशवलाल खेमचंद एंड संस (पी) लिमिटेड बनाम। भारत संघ (2015) 4 एससीसी 770: [2015] 2 एससीआर 51; यू. पी. राज्य बनाम मनमोहन लाल श्रीवास्तव [1958] एस. सी. आर. 533; यू. पी. राज्य बनाम बाबूराम, उपाध्याय [1961] 2 एस. सी. आर. 679; मैसूर राज्य बनाम। वी. के. कंगन (1976) 2 एस. सी. सी. 895: [1976] 1 एस. सी. आर. 369; गोविंदलाल छगन-लाल पटेल बनाम। कृषि उपज

बाजार समिति (1976) 1 एस. सी. सी. 369: [1976] 2 एससीआर 758; गणेश प्रसाद साह केसरी बनाम। लक्ष्मी नारायण (1985) 3 एस. सी. सी. 53 [1985] 3 एस. सी. आर. 825; बी. पी. खेमका प्रा. लिमिटेड वी. बीरेंद्र कुमार भौमिक (1987) 2 एस. सी. सी. 407 [1987] 2 एस. सी. आर. 559; एम. वी. में रुचि रखने वाले मालिक और पक्ष। वली पेरो "वी। फर्नांडीस लोपेज (1989) 4 एस. सी. सी. 671: [1989] 1 पूरक। एससीआर 187; एम. पी. बनाम राज्य प्रदीप कुमार (2000) 7 एससीसी 372: [2000] 3 पूरक। एस. सी. आर. 235; सरला गोयल बनाम कृष्णचंद (2009) 7 एस. सी. सी. 658: [2009]

10 एससीआर 481-पर निर्भर।

1.3 लेनदार को कर्जदार द्वारा आश्वासन और वादों के माध्यम से उनके खिलाफ कार्रवाई नहीं करने के लिए प्रेरित किया गया था। द.

ऐसा प्रतीत होता है कि लेनदार ने बकाया राशि के निपटान के लिए बातचीत की और भुगतान में चेक भी स्वीकार कर लिए।

धारा 13 (2) के तहत नोटिस के काफी बाद और देनदार के प्रतिनिधित्व पत्र के बाद। लेनदार द्वारा देनदार को ऋण चुकाने के लिए कई अवसर दिए गए थे, जो सभी समय बढ़ाने के प्रस्तावों द्वारा पूरे किए गए थे। आखिरकार, देनदार ने चूक की स्थिति में परिसंपत्तियों को बेचने के आईएफसीआई के अधिकार को स्वीकार करते हुए "ए लेटर ऑफ अंडरटेकिंग" को भी निष्पादित किया। इनमें

परिस्थितियों में, अभ्यावेदन का उत्तर देने में विफलता बहुत महत्वपूर्ण नहीं है क्योंकि लेनदार ने निस्संदेह अभ्यावेदन और आईटीसी लिमिटेड v के पुनर्भुगतान के प्रस्ताव पर विचार किया है।

ब्लू कोस्ट होटल्स लिमिटेड। & ओआरएस।

अनुच्छेद 226 के तहत विवेकाधीन राहत का हकदार संविधान जो वास्तव में एक न्यायसंगत राहत है। [पैरा 33,34]

[539 - एफ-एच; 540-ए-बी]

किरण देवी बंसल बनाम। डी. जी. एम. सिडबी, ए. आई. आर. 2009 गुजरात 100 (डी. बी.); क्लैरिटी गोल्ड प्रा. लिमिटेड वी. भारतीय स्टेट बैंक, ए. आई. आर. 2011 बम। 42 (डी. बी.); विनय कंटेनर सर्विसेज प्रा. लिमिटेड वी. एक्सिस बैंक, 2011 (1) एम. एच. एल. जे. 882; कृष्ण चंद्र साहू बनाम। बैंक ऑफ इंडिया, ए. आई. आर. 2009 उड़ीसा 35; टेनसाइल स्टील लिमिटेड और ए. एन. आर. वी. पंजाब और सिंध बैंक और अन्य। , ए. आई. आर. 2007 गुजरात 126; मेसर्स जयंत एजेंसीज़ बनाम। केनरा बैंक और अन्य। , 2010 के डब्ल्यू. पी. (सी) संख्या 4048 में झारखंड उच्च न्यायालय; मेसर्स तेतुलिया कोक प्लांट प्राइवेट लिमिटेड लिमिटेड वी. बैंक ऑफ इंडिया, ए. आई. आर. 2013 झार 12; श्रीमती सुनंदा कुमारी बनाम। स्टैंडर्ड चार्टर्ड बैंक, (2007) 135 संयुक्त मामले 604 (कर); पलाश मुखर्जी बनाम। 2014 कलकत्ता उच्च न्यायालय का यू. ओ. आई., डब्ल्यू. पी. 9876 (डब्ल्यू); जयदीप सिंह और अन्य। वी. भारत संघ और एएनआर। , 2008 2 जी. एल. टी. (91); मालाबार रेत और पत्थर (प्रा.) लिमिटेड वी. कैथोलिक सीरियन बैंक लिमिटेड और अन्य। , एयर

2013 केर 25-स्वीकृत।

1.4 "पूर्वाग्रह के बिना" वचन पत्र

1.4. 1 पत्र में "पूर्वाग्रह के बिना" शब्दों के बारे में बहुत कुछ बताने की कोशिश की गई थी, जिसमें यह वचन दिया गया था कि यदि

ऋण का भुगतान नहीं किया गया था, लेनदार प्रतिभूति ले सकता था

संपत्ति। ऋणी की ओर से यह निवेदन कि वचन पत्र बातचीत के दौरान दिया गया था और इसे कानूनी रूप से असमर्थनीय होने के अलावा, ऋणी के दायित्व की स्वीकृति का प्रमाण नहीं माना जा सकता है, दायित्व से बचने के प्रयास को दोहराता है और इसे अस्वीकार किया जाना चाहिए। केवल "पूर्वाग्रह के बिना" शब्दों के परिचय का कोई महत्व नहीं है और ऋणी ने अधिनियम के तहत कार्रवाई शुरू होने के बाद भी और एक छोटी राशि के भुगतान के बाद भी स्पष्ट रूप से ऋण को स्वीकार किया है।

541 - बी] 1.4. 2 कुल मिलाकर, जैसा कि मामला है, देनदार ने ऋण नहीं चुकाया। ऋणी [2018] 5 एस. सी. आर. के बारे में एक पत्र प्रस्तुत करने में कामयाब रहा।

एक प्रतिनिधित्व होने के लिए, जिसमें लेनदार के नोटिस के लिए बहुत पहले किए गए पुनर्निर्धारण का प्रस्ताव होता है और जवाब दाखिल करने का अधिकार सुरक्षित होता है। जाहिरा तौर पर, देनदार ने लेनदार को बातचीत में प्रवेश करने के लिए प्रेरित किया ताकि जवाब को रोका जा सके और कब्जा लेने से बचा जा सके। ऋणी ने लेनदार द्वारा लिए गए प्रतीकात्मक कब्जे को नजरअंदाज कर दिया और बातचीत जारी रखी और यहां तक कि छह चेक भी दिए जिनका अपमान किया गया था। ऋणी ने तब एक अंतिम वचन पत्र दिया जिसमें सहमति व्यक्त की गई कि यदि ऋण चुकाया नहीं गया तो लेनदार परिसंपत्तियों का कब्जा ले सकता है। पूरे समय, देनदार की प्रतिक्रिया चुकौती के सामान्य अधूरे वादे के साथ भुगतान करने के लिए समय बढ़ाने की मांग करने की रही है। ऐसा कोई कारण नहीं है कि देनदार को कब्जे के अधिग्रहण पर सवाल उठाने से नहीं रोका जाना चाहिए, विशेष रूप से क्योंकि न तो ऋण और न ही देयता विवाद में है। वास्तव में ऋण का भुगतान नहीं किया गया है, और उठाई गई आपत्ति केवल इस आधार पर है कि संपत्ति लेना अवैध है क्योंकि लेनदार अभ्यावेदन का जवाब देने में विफल रहा है। [पैरा 36] [541-सी-ई]

2. वसूली की सूचना में कृषि भूमि को प्रतिभूति हित के रूप में शामिल करना

2.1 ऋणी की दलील थी कि कृषि भूमि को प्रतिभूति हित के रूप में शामिल करने को वैध रूप से इसमें शामिल नहीं किया जा सकता था।

न्यायालय के हस्तक्षेप के बिना सुरक्षा हित का प्रवर्तन। इस प्रावधान का स्पष्ट उद्देश्य कृषि भूमि को अधिनियम के प्रावधानों से छूट देना है। इसका उद्देश्य धारा 2 (जेडएफ) में परिभाषित कृषि भूमि पर सुरक्षा हित के निर्माण को रोकना भी है। इस प्रकार, इस संबंध में सुरक्षा हित नहीं बनाया जा सकता है। धारा 31 में विनिर्दिष्ट संपत्ति। वर्तमान मामले में, भूमि के कई टुकड़ों के संबंध में सुरक्षा हित बनाया गया था, जो एकल इकाई यानी गोवा में पांच सितारा होटल का हिस्सा होने के लिए थे। अब कृषि भूमि के रूप में दावा की जाने वाली भूमि के कुछ टुकड़े स्पष्ट रूप से देनदार द्वारा किसानों से खरीदे गए थे और राजस्व अभिलेखों में कृषि भूमि के रूप में दर्ज किए गए हैं।

ऋणी आई. टी. सी. लिमिटेड v. ब्लू कोस्ट होटल्स लिमिटेड। & ओआरएस।

इनके रूपांतरण के लिए राजस्व अधिकारियों को आवेदन किया गया

गैर-कृषि भूमि जो नीतिगत निर्णय के कारण आज तक लंबित है। [पैरा 37,38,39] [541-एफ-जी; 542-डी, ई-एफ; 543-ए-बी]

2.2 कुल भूमि जिस पर गोवा होटल स्थित था

18225 वर्ग कि. मी. एमटीआरएस। इनमें से 2335 वर्ग कि. मी. एमटीआरएस। इनका उपयोग सब्जियाँ, फल, झाड़ियाँ और पेड़ उगाने के लिए किया जाता है। होटल का उपभोग। सब्जियों के उगने के बारे में कोई ठोस प्रमाण नहीं है, लेकिन जो जमीन पर प्रतीत होता है वह करी के पत्ते और नारियल वाले कुछ पेड़ हैं। यह कुल क्षेत्रफल का लगभग 12.8% है। निगमित ऋण समझौते के अनुसार बंधक का उद्देश्य गोवा होटल की पूरी संपत्ति को कवर करना है। प्रथम दृष्टया, इस तथ्य के अलावा कि पक्षकार स्वयं समझ गए थे कि विचाराधीन भूमि नहीं है

कृषि, जिस उपयोग के लिए उन्हें रखा जाता है और इस तरह के उपयोग के उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए, वे वास्तव में कृषि नहीं हैं। उच्च न्यायालय ने स्वयं को यह अभिनिर्धारित करने में गलत निर्देश दिया कि भूमि केवल इसलिए कृषि भूमि है क्योंकि यह राजस्व प्रविष्टियों में वैसी ही है, भले ही इस तरह की बातचीत के लिए किया गया आवेदन आज तक लंबित है। [पारस 40,41,44] [543-डी-एफ; 546-बी]

भारत संघ और एक अन्य v. दिल्ली उच्च न्यायालय बार

एसोसिएशन और ओआरएस। (2002) 4 एससीसी 275: [2002] 2 एससीआर

450 ; भारतीय स्टेट बैंक बनाम संतोष गुप्ता और अन्य। एयर

2017 एससी 25: [2016] 9 एस. सी. आर. 985; ए. एस. कृष्णा और अन्य। वी. मद्रास राज्य ए. आई. आर. 1957 एस. सी. 297: [1957] एससीआर 399;

धन कर आयुक्त, आंध्र प्रदेश बनाम। अधिकारी

प्रभारी (वार्ड न्यायालय) पैगाह (1976) 3 एस. सी. सी. 864:

[1977] 1 एस. सी. आर. 146; कुंजुकुट्टी साहब बनाम। केरल राज्य (1972) 2 एससीसी 364: [1973] 1 एस. सी. आर. 326-निर्भर।

3. आई. एफ. सी. आई. द्वारा प्रतिभूति ब्याज का आई. टी. सी. को हस्तांतरण 3.1 लेनदार ने प्रतीकात्मक अधिकार ले लिया

20.06.2013 पर संपत्ति। इसके बाद, इसने संपत्ति को एकमात्र बोलीदाता आई. टी. सी. को हस्तांतरित कर दिया और इसके लिए एक बिक्री प्रमाण पत्र जारी किया।

रु. 515,44,01,000 / - 25.02.2015 पर। उसी दिन, अर्थात् 25.02.2015, लेनदार ने अधिनियम की धारा 14 के तहत सुरक्षित परिसंपत्तियों का भौतिक कब्जा लेने के लिए आवेदन किया। देनदार के अनुसार, क्योंकि धारा 14 में प्रावधान है कि कब्जा लेने के लिए आवेदन एक सुरक्षित लेनदार द्वारा किया जा सकता है, और लेनदार [2018] 5 एस. सी. आर.

नीलामी खरीदार के पक्ष में बिक्री की पुष्टि के बाद एक सुरक्षित लेनदार होना बंद होने के कारण, 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 अभिनिर्धारित किया कि अधिनियम प्रतीकात्मक कब्जा 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 केवल सामान्य कानून का सहारा ले सकता था

भौतिक अधिकार की वसूली के लिए। [पारस 45,46] [546-सी-एफ]

ऐसा करने के बाद। इस मामले में, लेनदार के पास सुरक्षित संपत्ति का वास्तविक कब्जा नहीं था, बल्कि केवल एक रचनात्मक या प्रतीकात्मक अधिकार। इसलिए लेनदार द्वारा सुरक्षित संपत्ति के हस्तांतरण को संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 8 के अनुसार एक पूर्ण हस्तांतरण नहीं माना जा सकता है। फिर भी लेनदार को सुरक्षित परिसंपत्तियों का वास्तविक कब्जा लेने का अधिकार था और इसलिए समझौते के तहत नीलामी खरीदार को सीमित हस्तांतरण के बाद भी उसे एक सुरक्षित लेनदार माना जाना चाहिए। इस प्रकार, संपत्ति में पूरा ब्याज पहले लेनदार को नहीं दिया गया था, लेनदार बदले में नीलामी खरीदार को पूरा ब्याज नहीं दे सकता था और इस प्रकार अधिनियम में एक सुरक्षित लेनदार बना रहा। [पारस 47,48,50] [546-जी; 547-ए-बी; 548-बी-एफ]

एम. वी. एस. मणिकायला राव बनाम M.Narasimhaswami AIR 1966

एससी 470-पर भरोसा किया।

4.1 यह निष्कर्ष इस तथ्य पर आधारित है कि बिक्री एक मिलीभगत है क्योंकि नीलामी खरीदार को पता था कि दोनों के बीच विवाद है।

पार्टियां लंबित थीं और फिर भी आगे बढ़ीं और आईटीसी लिमिटेड v के लिए बोली लगाई।

ब्लू कोस्ट होटल्स लिमिटेड। & ओआरएस।

संपत्ति। यह संपत्ति अंततः चौथी नीलामी में बेची गई। और सभी नीलामियों का विधिवत विज्ञापन किया गया। [पैरा 52] [549-बी-सी]

4.2 मामले के निर्विवाद तथ्य यह हैं कि ऋणी द्वारा ऋण लिया गया था जिसका भुगतान नहीं किया गया था, ऋणी ने मांग के नोटिस का जवाब नहीं दिया और एक अभ्यावेदन किया जिसका ऋणदाता द्वारा लिखित रूप में जवाब नहीं दिया गया था। हालाँकि, लेनदार ने ऋण के पुनर्भुगतान के प्रस्तावों पर विचार किया जैसा कि बातचीत के दौरान प्रतिनिधित्व में निहित था।

कई मौकों पर किए गए वादे के अनुसार ऋण। इसलिए, देनदार वर्तमान मामले में भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 और 136 के तहत विवेकाधीन न्यायसंगत राहत का हकदार नहीं है। [पारस 54 , 55 , 57] [549 - एफ, जी-एच; 550-ए, ई-एफ]

महाराष्ट्र राज्य बनाम। दिगंबर (1995) 4 एससीसी 683 -

पर भरोसा किया।

लिंडसे पेट्रोलियम कं. वी. हर्ड (1874) 5 पी. सी. 221-- संदर्भित।

क्रॉफर्ड का सांविधिक निर्माण, पी। 516 ; मुल्ला का संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम पृष्ठ 104,105-संदर्भित।

मामला कानून संदर्भ

[2004] 3 एससीआर 982

उस पर भरोसा करें

पै

रा 23

[1958] एससीआर 533

उस पर भरोसा करें

पै

रा 27

[1961] 2 एससीआर 679

उस पर भरोसा करें

पै

रा 27

[1976] 1 एससीआर 369

उस पर भरोसा करें

पै

रा 27

[1976] 2 एससीआर 758

उस पर भरोसा करें

पै

रा 27

[1985] 3 एससीआर 825

उस पर भरोसा करें

पैरा

27 [2018] 5

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[1987] 2 एससीआर 559

उस पर भरोसा करें

पै

रा

[1989] (1) पूरक। एससीआर 187

उस पर भरोसा करें

पै

रा 2

[2000] 3 पूरक। एससीआर 235

उस पर भरोसा करें

पै

रा

[2009] 10 एससीआर 481

उस पर भरोसा करें

पै

राः

[2006] 9 पूरक। एससीआर 785

उस पर भरोसा करें

पै

रा 3

[2015] 2 एससीआर 51

उस पर भरोसा करें

पै

रा

आकाशवाणी 2009 गुजरात 100 (डी. बी.)

मंजूरी मिल गई।

पै

रा 3

एयर 2011 बॉम। 42 (डीबी)

मंजूरी मिल गई।

पै

रा 3

2011 (1) एम. एच. एल. जे. 882

मंजूरी मिल गई।

पै

रा 3

पैरा 3

आकाशवाणी 2009 उड़ीसा 35

मंजूरी मिल गई।

ए. आई. आर. 2007 गुजरात 126

मंजूरी मिल गई।

पै

रा 3

ए. आई. आर. 2013 झार 12

पै

रा 3

मंजूरी मिल गई।

(2007) 135 604 मामलों को मंजूरी दी गई

पै

रा 3

(कर)

2008 2 जीएलटी (91)

मंजूरी मिल गई।

पै

रा 3

मंजूरी मिल गई।

पै

रा 3

एयर 2013 केर 25

[2002] 2 एससीआर 450

उस पर भरोसा करें

पै

रा 4

[2016] 9 एससीआर 985

उस पर भरोसा करें

पै

रा 4

[1957] एससीआर 399

उस पर भरोसा करें

पै

रा 4

[1977] 1 एससीआर 146

उस पर भरोसा करें

पै

रा 4

[1973] 1 एससीआर 326

उस पर भरोसा करें

पै

रा

उस पर भरोसा करें

ए. आई. आर 1966 एस. सी. 470

पै

रा 4

(1904) आईएलआर 27 पागल

पै

रा 4

मंजूरी मिल गई।

(1995) 4 एस. सी. सी. 683

उस पर भरोसा करें

पै

रा 5

(1874) 5 पीसी 221

संदर्भित किया गया है

पै

रा 5

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णय: दीवानी अपील संख्या

2930 2018 से।

सर्वोच्च के 23.03.2016 दिनांकित निर्णय और आदेश से

बॉम्बे की रिट याचिका संख्या। 222 , 1150 और 2015 का 2486 आई. टी. सी. लिमिटेड v.

ब्लू कोस्ट होटल्स लिमिटेड। & ओआरएस।

के साथ

2018 की सी. ए. संख्या 2931-2933।

शर्मा (एम/एस के लिए। दुआ एसोसिएट्स), कुश चतुर्वेदी, शुभांशु पाधी, सोमय कपूर, अजय अग्रवाल, अनिरुद्ध जोशी, मनीष देसाई, महेश अग्रवाल, सौजन्या मेनन, अंकुर सहगल, सुश्री निधि सिंह, शकिब धोराजीवाला, अमन वर्मा, सुश्री स्मृति चुरीवाल, ऋषभ पारिख, मुंजाल भट्ट, ई. सी. अग्रवाल, सुश्री सोनम प्रिया, वैभव मिश्रा, प्रताप वेणुगोपाल, सुश्री सुरेखा रमन, दिलीप पी. कोटा, अनुज सरमा, सुश्री निहारिका, सुश्री कनिका कलैयारासन (मेसर्स के लिए)। के. जे. जॉन एंड कंपनी), अंशुमन श्रीवास्तव, एस. एस. रेबेलो, अपूर्व भूमेश, एड. उपस्थित दलों के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

एस. ए. बोबडे, जे. 1. छुट्टी दे दी गई।

2. नीलामी खरीदार आई. टी. सी. लिमिटेड एस. एल. पी. (सी) Nos.10215-10217/2016 से उत्पन्न अपीलों में हमारे सामने है। सार्वजनिक नीलामी में खरीदी गई पांच सितारा लक्जरी होटल संपत्ति की बिक्री को बॉम्बे उच्च न्यायालय के एक आदेश 1 द्वारा ऋणी ब्लू कोस्ट होटल्स लिमिटेड के पक्ष में रद्द कर दिया गया था।

3. जिन परिस्थितियों में नीलामी खरीदार ने होटल की संपत्ति खरीदी, वे इस प्रकार हैं:

भारतीय औद्योगिक वित्तीय निगम (आईएफसीआई), [अपील दायर की गई]

इस न्यायालय में एसएलपी (सी) Nos.10196-10198/2016 से उत्पन्न होने वाले, सुरक्षित लेनदार (इसके बाद 'लेनदार' के रूप में संदर्भित) ने एक वित्तीय संस्थान की क्षमता में ब्लू कोस्ट होटल्स (इसके बाद 'देनदार' के रूप में संदर्भित) के साथ Rs.150 करोड़ की राशि के लिए एक कॉर्पोरेट ऋण समझौता किया। समझौते में एक विशेष बंधक का निर्माण शामिल था निगमित ऋण को सुरक्षित करें। गिरवी रखी गई संपत्ति में ऋणी की पूरी होटल संपत्ति शामिल थी-जिसमें कृषि भूमि भी शामिल थी।

जिसे ऋणी को विला विकसित करना था। ऋणी ऋण के पुनर्भुगतान में चूक करता है और ऋणी का खाता गैर-निष्पादित परिसंपत्ति (एन. पी. ए.) बन जाता है।

तिथि 23.03.2016

2 तिथि 26.02.2010

3 डब्ल्यू. ई. एफ. 30.09.2012 [2018] 5 एस. सी. आर.

4. कुल भुगतान में चूक की सूचना देने वाले कई नोटिस

रु. की बकाया राशि। 133.18 करोड़ लेनदार द्वारा देनदार को भेजे गए थे। नोटिसों के बावजूद बकाया राशि का भुगतान करने में विफल रहने पर, वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002 की धारा 13 (2) के तहत एक नोटिस।

(इसके बाद "अधिनियम" के रूप में संदर्भित) लेनदार द्वारा भेजा गया था जिसमें देनदार से 60 दिनों की अवधि के भीतर अतिदेय राशि का भुगतान करने का आह्वान किया गया था।

न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि इस अभ्यावेदन से निपटने में लेनदार की विफलता यह अधिनियम की धारा 13 (3ए) का उल्लंघन है। इसके अलावा, उच्च न्यायालय ने कहा कि धारा 31 (i) के तहत प्रतिबंध के बावजूद कृषि संपत्ति सहित लेनदार द्वारा धारा 13 (2) के तहत जारी किया गया नोटिस।

6. 18.06.2013 पर, धारा 13 (4) के तहत एक नोटिस जारी किया गया था, जिसके तहत होटल की संपत्ति का प्रतीकात्मक कब्जा उनके द्वारा ले लिया गया था। लेनदार। देनदार द्वारा प्रतीकात्मक कब्जे के अधिग्रहण के खिलाफ देनदार ने ऋण वसूली न्यायाधिकरण (इसके बाद 'डी. आर. टी.' के रूप में संदर्भित) के समक्ष प्रतिभूतिकरण आवेदन दायर किया। इस बीच, लेनदार ने रुपये के आरक्षित मूल्य के साथ पहली नीलामी बिक्री सूचना प्रकाशित की। 403 जो बकाया राशि के पुनर्भुगतान के लिए पक्षों के बीच बातचीत को देखते हुए स्थगित कर दिया गया था। बकाया राशि के पुनर्भुगतान में चूक होने पर, उसी आरक्षित मूल्य के साथ एक दूसरी बिक्री सूचना 09.01.2014 पर प्रकाशित की गई थी। डी. आर. टी. ने एक अंतरिम आदेश पारित किया, जिसमें लेनदार को बोलियों की स्वीकृति को स्थगित करने और अगले 60 दिनों के लिए संपत्ति की बिक्री के लिए कोई और कदम नहीं उठाने का निर्देश दिया गया। इसके बाद, कोई बोली प्राप्त नहीं हुई और नीलामी विफल रही।

7. लेनदार ने डी. आर. टी. आदेश द्वारा पारित अंतरिम आदेश को ऋण वसूली अपीलीय न्यायाधिकरण (इसके बाद संदर्भित) के समक्ष चुनौती दी।

'डी. आर. ए. टी.' के रूप में)। चुनौती में, अपीलीय न्यायाधिकरण ने डी. आर. टी. द्वारा दूसरी अपील का एक महीने के भीतर निपटारा करने का निर्देश दिया।

4 तिथि 26.03.2013

7 04.09.2013 पर 8 आदेश दिनांक 6.02.2014 ITC LIMITED v.

ब्लू कोस्ट होटल्स लिमिटेड। & ओआरएस। [एस. ए. बोबडे, जे.]

8. डी. आर. टी. ने दूसरी अपील का निपटारा कर दिया और धारा 13 (3ए) का पालन न करने और कृषि भूमि वाली गिरवी भूमि के लिए संयुक्त रूप से मांग नोटिस जारी करने के आधार पर धारा 13 (2) के तहत नोटिस को रद्द कर दिया, जिसमें अधिनियम के प्रावधान अधिनियम की धारा 31 (आई) के अनुसार लागू नहीं हुए थे।

9. लेनदार ने डी. आर. ए. टी. में डी. आर. टी. 1 0 के आदेश के खिलाफ अपील दायर की, जिसकी अनुमति दी गई और जारी किए गए नोटिस की वैधता।

धारा 13 (2) के तहत बरकरार रखा गया था। डी. आर. टी. के आदेश को दरकिनार करने वाले डी. आर. ए. टी. के आदेश के खिलाफ, देनदार ने उच्च न्यायालय में वर्तमान एस. एल. पी. तक जाने वाली रिट याचिकाएं दायर कीं।

नीलामी बिक्री

31.12.2013 द्वारा किश्तें और परिसंपत्तियों की बिक्री को उपरोक्त तिथि तक स्थगित किया जाए। ऋणी ने आगे कहा कि वे डी. आर. टी. के समक्ष अपने प्रतिभूतिकरण आवेदन के संबंध में आगे नहीं बढ़ेंगे। में। इसके अनुसरण में, लेनदार ने एक सार्वजनिक सूचना जारी करके बिक्री को स्थगित कर दिया

08.10.2013 पर और देनदार को ऋण चुकाने का अवसर दिया, हालाँकि, लेनदार ने केवल 15-20 दिनों तक पुनर्भुगतान बढ़ाया।

11. इसके बाद, 25.11.2013 पर, देनदार ने लेनदार द्वारा दी गई अनुसूची को स्वीकार करते हुए एक वचन पत्र दिया और यह भी स्वीकार किया कि

अनुसूची के अनुसार चूक की स्थिति में परिसंपत्तियों को बेचने का लेनदार का अधिकार।

लेनदार को बोलियों की स्वीकृति को स्थगित करने और 60 दिनों के लिए संपत्ति की बिक्री के संबंध में कोई और कदम नहीं उठाने का निर्देश देते हुए अंतरिम आदेश। 9 26 तारीख के आदेश के माध्यम से। 03. 2013

13 तिथि 31.07.2013 14 आदेश दिनांक 06.02.2014 [2018] 5 एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

15. इस बीच, देनदार ने लेनदार को लिखा कि कॉर्पोरेट ऋण हयात द्वारा लिया जाएगा जो संचालन कर रहे थे। होटल सेवा प्रदाता। हयात ने बदले में लेनदार को लिखा कि वे ऋण के पुनर्भुगतान के लिए जिम्मेदार नहीं होंगे। 31.12.2014 पर, गोवा होटल की नीलामी बिक्री आयोजित करने के लिए एक चौथा और नया नोटिस लेनदार द्वारा जारी किया गया था, जिसमें आरक्षित मूल्य रुपये निर्धारित किया गया था।

515.44 करोड़। इस सूचना के कारण गोवा होटल को आई. टी. सी. लिमिटेड को बेच दिया गया (जिसे इसके बाद 'नीलामी खरीदार' के रूप में संदर्भित किया गया है)।

उच्च न्यायालय के निष्कर्ष

16. पक्षकारों ने अंततः भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अपने अधिकार क्षेत्र में रिट याचिकाओं के माध्यम से उच्च न्यायालय का रुख किया।

तीन रिट याचिकाएं दायर की गईं:

(i) 2014 की रिट याचिका संख्या 2698 (2015 की 222 के रूप में पुनः क्रमांकित) 04.10.2014 पर देनदार द्वारा DRAT.16 के आदेश को चुनौती देते हुए दायर की गई थी। (ii) 2015 की रिट याचिका संख्या 1150 ऋणदाता द्वारा पारित कब्जा सौंपने के आदेश के खिलाफ 02.03.2015 पर दायर की गई थी।

जिला मजिस्ट्रेट द्वारा। 17

(iii) 2015 की रिट याचिका संख्या 2486 19.03.2015 पर देनदार द्वारा 25.02.2015 पर नीलामी में सुरक्षित परिसंपत्तियों की बिक्री को चुनौती देते हुए दायर की गई थी।

गोवा में उच्च न्यायालय की पणजी पीठ के समक्ष रिट याचिकाएं दायर की गईं, हालांकि अंततः बॉम्बे उच्च न्यायालय ने उनकी सुनवाई की।

अदालत। उच्च न्यायालय ने डी. आर. टी. के फैसले को दरकिनार कर दिया और गोवा होटल की वसूली और बिक्री के लिए पूरी कार्यवाही को अधिनियम का उल्लंघन करते हुए अवैध करार दिया।

15 दिनांकित आदेश 11.11.2014 देखें

16 दिनांकित आदेश 10.09.2014

17 आदेश दिनांक 26.02.2015 आई. टी. सी. लिमिटेड v.

ब्लू कोस्ट होटल्स लिमिटेड। & ओआरएस। [एस. ए. बोबडे, जे.]

17. संक्षेप में उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि:

(i) वसूली की कार्यवाही धारा 13 (3ए) का उल्लंघन थी क्योंकि लेनदार के अभ्यावेदन का जवाब देने में विफलता के लिए

ऋणी और एक तर्कपूर्ण आदेश द्वारा उसे अस्वीकार कर दें।

((ii) कि ऋणदाता द्वारा प्रतिभूति ब्याज के रूप में गिरवी रखी गई भूमि के एक हिस्से में कृषि भूमि शामिल थी, जिस पर अधिनियम के प्रावधान लागू नहीं होते हैं। इसलिए, भूमि नहीं हो सकती थी

पुनर्प्राप्त किया गया।

(iii) धारा 14 के तहत कार्यवाही उस लेनदार द्वारा शुरू की गई थी जो नीलामी खरीदार को नीलामी में संपत्ति बेचने के बाद सुरक्षित लेनदार नहीं था।
((iv) नीलामी में बेचने से पहले संपत्ति का भौतिक कब्जा लेना लेनदार का दायित्व था।

(v) अंत में, नीलामी बिक्री की कार्यवाही के तरीके को ध्यान में रखते हुए, यह माना गया कि वे धोखाधड़ी और मिलीभगत से दूषित थे।

धारा 13 (3ए) और इसका वास्तविक निर्माण

18. ऋणी की ओर से मुख्य दलीलों में से एक जो

उच्च न्यायालय के पक्ष में पाया गया कि लेनदार द्वारा धारा 13 (2) के तहत नोटिस जारी करने के बाद, देनदार ने ऋण के पुनर्निर्धारण के लिए एक अभ्यावेदन दिया, जिस पर लेनदार ने न तो विचार किया

(उप-धारा (3ए) का उल्लंघन जो अनिवार्य है और न ही इसे स्वीकार न करने के कारणों को सूचित किया गया है। इस प्रकार, धारा 13 (4) के तहत एक उपाय का सहारा लेने में लेनदार की बाद की कार्रवाई को रद्द किया जा सकता है।

19. इस संबंध में वैधानिक योजना की गणना की गई है।

अधिनियम 1 8 की धारा 13 के तहत। 18 13. प्रतिभूति ब्याज का प्रवर्तन (1) संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) की धारा 69 या धारा 69ए में कुछ भी निहित होने के बावजूद, किसी भी सुरक्षित लेनदार के पक्ष में बनाए गए किसी भी प्रतिभूति हित को अदालत या न्यायाधिकरण के हस्तक्षेप के बिना, ऐसे लेनदार द्वारा इस अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार लागू किया जा सकता है।

(2) जहां कोई भी उधारकर्ता, जो किसी प्रतिभूति समझौते के तहत किसी प्रतिभूति लेनदार के दायित्व के अधीन है, प्रतिभूति ऋण या उसकी किसी भी 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 के लिए कह सकता है, जिसमें विफल रहने पर प्रतिभूति लेनदार उप-धारा (4) के तहत सभी या किसी भी अधिकार का प्रयोग करने का हकदार होगा।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

20. प्रतिभूति हित (प्रवर्तन) नियम, 2002 (इसके बाद)

अधिनियम 1 9 के तहत बनाए गए 'नियम' के रूप में संदर्भित) इस बात पर विस्तार से बताते हैं कि किस तरीके से उधारकर्ता के प्रतिनिधित्व की आवश्यकता है

(3) .... (3क) यदि, उप-धारा (2) के तहत सूचना प्राप्त होने पर, उधारकर्ता कोई अभ्यावेदन करता है या कोई आपत्ति उठाता है, तो सुरक्षित लेनदार इस पर विचार करेगा

प्रतिनिधित्व या आपत्ति और यदि सुरक्षित लेनदार इस निष्कर्ष पर पहुंचता है कि ऐसा प्रतिनिधित्व या आपत्ति स्वीकार्य या मान्य नहीं है, तो वह ऐसे प्रतिनिधित्व या आपत्ति की प्राप्ति के पंद्रह दिनों के भीतर उधारकर्ता को प्रतिनिधित्व या आपत्ति की अस्वीकृति के कारणों को सूचित करेगा:

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 17ए के तहत जिला न्यायाधीश के न्यायालय में आवेदन करने का कोई अधिकार प्रदान नहीं करेगी।

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

(क) 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; (ख) उधारकर्ता के व्यवसाय के प्रबंधन को संभालना, जिसमें सुरक्षित संपत्ति को प्राप्त करने के लिए पट्टे, असाइनमेंट या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण का अधिकार शामिल है: 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 है:

आगे यह प्रावधान किया गया है कि जहां पूरे व्यवसाय या हिस्से का प्रबंधन हो

यदि व्यवसाय अलग किया जा सकता है, तो सुरक्षित लेनदार उधारकर्ता के ऐसे व्यवसाय का प्रबंधन अपने हाथ में ले लेगा जो ऋण की प्रतिभूति से संबंधित है।

(ग) सुरक्षित परिसंपत्तियों का प्रबंधन करने के लिए किसी भी व्यक्ति (जिसे इसके बाद प्रबंधक के रूप में संदर्भित किया जाता है) को नियुक्त करें, जिसका 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।

(5) .....

(6) ..... (7) .....

(8) ..... (9) .....

(10) .....

(12) ..... (13) .....

19 3 - ए. उधारकर्ता के प्रतिनिधित्व का जवाब दें। (क) धारा 13 की उप-धारा (2) के तहत मांग नोटिस जारी करने के बाद, यदि उधारकर्ता कोई अभ्यावेदन देता है या नोटिस पर कोई आपत्ति उठाता है, तो अधिकृत अधिकारी

ऐसे अभ्यावेदन या आपत्ति पर विचार करेगा और जांच करेगा कि क्या वह स्वीकार्य है या मान्य है।

निपटा लिया। धारा 13 (4) किसी भी लेनदार को अदालत या न्यायाधिकरण के हस्तक्षेप के बिना किसी भी सुरक्षा हित को लागू करने में सक्षम बनाती है। निर्धारित प्रक्रिया यह है कि ऋण को गैर-निष्पादित परिसंपत्ति के रूप में वर्गीकृत करने के बाद, लेनदार लिखित सूचना द्वारा देनदार/उधारकर्ता से 60 दिनों के भीतर अपनी देनदारियों का निर्वहन करने की अपेक्षा कर सकता है। नोटिस मिलने पर, उधारकर्ता एक अभ्यावेदन दे सकता है या कोई आपत्ति उठा सकता है। लेनदार तब प्रतिनिधित्व या आपत्ति पर विचार करने के लिए बाध्य है। यदि लेनदार इस निष्कर्ष पर पहुँचता है कि प्रतिनिधित्व स्वीकार्य या मान्य नहीं है, तो लेनदार को स्वीकार न करने के कारणों को बताने की आवश्यकता होती है।

उप-धारा (4) के तहत कार्रवाई जिसमें कब्जा लेना शामिल है। प्रतिभूत परिसंपत्तियों आदि का।

21. नियमों के नियम 3ए में अधिकृत अधिकारी की आवश्यकता होती है जो सुरक्षित लेनदार के निदेशक मंडल द्वारा निर्दिष्ट अधिकारी हो।

प्रतिनिधित्व पर विचार करें और यदि उस संबंध में ऐसा करने की आवश्यकता से संतुष्ट हैं तो मांग की सूचना को संशोधित करें। यदि प्राधिकृत अधिकारी इस निष्कर्ष पर पहुँचता है कि ऐसा अभ्यावेदन या आपत्ति मान्य नहीं है या

22. इस प्रकार अधिनियम और नियम एक विशेष अधिकार प्रदान करते हैं। ऋणी आपत्ति उठा सकता है या किसी का प्रतिनिधित्व कर सकता है। ऐसी प्रकृति जिस पर लेनदार को विचार करना चाहिए, और यदि स्वीकार्य नहीं पाया जाता है, तो वह अधिनियम की धारा 13 (4) द्वारा प्रदान किए गए किसी भी उपाय का सहारा लेने से पहले इसे अस्वीकार कर सकता है। इस प्रकार उधारकर्ता प्रस्तावित उपायों के खिलाफ आपत्ति उठा सकता है या प्रतिनिधित्व कर सकता है।

उन परिस्थितियों की व्याख्या करते हुए जिनमें वह अपनी देनदारियों का निर्वहन नहीं कर सकता है और पुनर्निर्धारण का प्रस्ताव करता है। इसके परिणामस्वरूप लेनदार द्वारा इस बात पर पुनर्विचार किया जा सकता है कि प्रस्तावित उपायों को लागू करना विवेकपूर्ण होगा या नहीं और इसके परिणामस्वरूप अनुबंध का नवीनीकरण भी हो सकता है।

(ख) यदि उधारकर्ता द्वारा किए गए अभ्यावेदन या उठाई गई आपत्ति की जांच करने पर, सुरक्षित लेनदार संतुष्ट होता है कि मांग सूचना में कोई बदलाव या संशोधन करने की आवश्यकता है, तो वह तदनुसार सूचना को संशोधित करेगा और अभ्यावेदन या आपत्ति प्राप्त होने की तारीख से पंद्रह दिनों के भीतर एक संशोधित सूचना देगा या ऐसे अन्य उपयुक्त आदेश पारित करेगा जो आवश्यक समझे जाएँ।

(ग) यदि किए गए अभ्यावेदन या उठाई गई आपत्ति की जांच करने पर, अधिकृत अधिकारी इस निष्कर्ष पर पहुंचता है कि ऐसा अभ्यावेदन या आपत्ति स्वीकार्य या मान्य नहीं है, तो वह ऐसे अभ्यावेदन या आपत्ति की प्राप्ति के पंद्रह दिनों के भीतर, अभ्यावेदन या आपत्ति की अस्वीकृति के कारणों को उधारकर्ता को सूचित करेगा।

एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

23. इस न्यायालय की निम्नलिखित टिप्पणियों के अनुसरण में संसद द्वारा अधिनियम में धारा 13 की उप-धारा (3ए) पेश की गई थी।

आरडिया20 केमिकल्सः

" 45. ..... उधारकर्ता को सूचना देने का उद्देश्य

अधिनियम की धारा 13 की उप-धारा (2) के तहत यह है कि उधारकर्ता द्वारा कारणों को समझाते हुए जवाब प्रस्तुत किया जा सकता हैः

उप-धारा के तहत उपाय क्यों किए जा सकते हैं या क्यों नहीं किए जा सकते हैं

(4) 60 दिनों के भीतर नोटिस का पालन न करने के मामले में धारा 13। लेनदार को इस तरह की सूचना के जवाब में उठाई गई आपत्तियों पर अपना दिमाग लगाना चाहिए और सूचना के जवाब में उठाई गई ऐसी आपत्तियों पर विचार करने के लिए एक आंतरिक तंत्र विशेष रूप से विकसित किया जाना चाहिए। उठाई गई आपत्तियों को विधिपूर्वक अस्वीकार करने और अधिनियम की धारा 13 की उप धारा (4) के तहत कठोर उपाय करने के लिए आगे बढ़ने के बजाय उन पर कुछ सार्थक विचार किया जा सकता है। एक बार जब लेनदार की ओर से इस तरह के कर्तव्य की परिकल्पना की जाती है तो यह केवल होगा

धारा 13 की उप-धारा (4) के तहत उपाय करने के लिए आगे बढ़ने से पहले उन्हें दिए गए नोटिस के जवाब में उठाई गई आपत्तियों या बिंदुओं को स्वीकार नहीं करने के कारण से अवगत कराने के लिए अपने उधारकर्ताओं के साथ व्यवहार करने में बैंकों और वित्तीय संस्थानों की ओर से निष्पक्षता के सिद्धांतों के लिए अनुकूल। इस तरह के कारणों, उधारकर्ता की आपत्तियों को खारिज करते हुए, सुरक्षित लेनदार द्वारा उधारकर्ता को सूचित किया जाना चाहिए। यह केवल एक आवश्यकता की पूर्ति में होगा

संस्थागत वित्तपोषण के लेन-देन में तर्कसंगतता और निष्पक्षता जो देश की अर्थव्यवस्था के दृष्टिकोण से बहुत महत्वपूर्ण है और एक स्वस्थ अर्थव्यवस्था के विकास में उद्देश्य की पूर्ति करेगी। यह निश्चित रूप से सुरक्षित देनदारों को मामलों को इस तरह से संचालित करने में मार्गदर्शन प्रदान करेगा कि वे चूक करने वाले न पाए जाएं और धारा 13 की उप-धारा (4) के तहत निहित अप्रिय कदमों के लिए उत्तरदायी न पाए जाएं। साथ ही, इससे भी महत्वपूर्ण बात यह है कि हमें स्पष्ट रूप से यह स्पष्ट करना चाहिए कि

सुरक्षित उधारकर्ता द्वारा की गई आपत्तियों को स्वीकार नहीं करने के कारणों के संचार को ऐसी कार्यवाही का सहारा लेने का अवसर देने के लिए नहीं लिया जा सकता है जो नहीं हैं

अधिनियम के प्रावधानों के तहत अनुज्ञेय। लेकिन संवाद

04) 4 एससीसी 311 आईटीसी लिमिटेड v. ब्लू कोस्ट होटल्स लिमिटेड। & ओआरएस। [एस. ए. बोबडे, जे.]

उधारकर्ता की आपत्तियों को स्वीकार न करने के कारणों से,

निश्चित रूप से उसके ज्ञान के उद्देश्य के लिए होगा जो

यह जानने के लिए कि उसका अधिकार क्यों है, उसके लिए एक कदम आगे बढ़ें।

प्रतिभूत लेनदार द्वारा आपत्तियाँ स्वीकार नहीं की गई हैं। जो सत्ता संभालने के लिए कठोर कदम उठाने का इरादा रखता है

का प्रबंधन/व्यवसाय। बिना सुरक्षित परिसंपत्तियाँ

न्यायालय का हस्तक्षेप। ऐसा व्यक्ति जिसके संबंध में

अधिनियम की धारा 13 (4) के तहत कदम उठाए जाने की संभावना है।

कारण जानने के अधिकार से वंचित नहीं किया जा सकता है उनकी आपत्तियों को स्वीकार करना। यह सच है, के अनुसार

अधिनियम के तहत प्रावधान, वह चुनौती देने का हकदार नहीं हो सकता है

बताए गए कारणों या सुरक्षित की संभावित कार्रवाई

उस समय लेनदार जब तक कि उसका संपर्क करने का अधिकार न हो

धारा 17 के तहत प्रदान किए गए ऋण वसूली न्यायाधिकरण

अधिनियम उप के तहत किए गए किसी भी उपाय पर परिपक्व होता है।

अधिनियम की धारा 13 की धारा (4) "।

(जोर दिया गया)

24. संसद ने इस न्यायालय की टिप्पणियों को बदल दिया

ऋणदाता द्वारा प्रस्तावित कार्रवाई पर पुनर्विचार और पुनर्विचार करने के लिए लेनदार के लिए एक विराम लागू करने के स्पष्ट इरादे के साथ अधिनियम में एक प्रावधान में। यह उन सामान्य कदमों से अलग है जो एक साधारण लेनदार ऋण की वसूली के लिए लेने के लिए बाध्य है यानी न्यायालय के हस्तक्षेप के माध्यम से।

25. हमारे सामने विचार के लिए जो सवाल उठता है वह यह है कि क्या

संसद ने जवाब देने में विफलता के परिणामस्वरूप पूरी तरह से अयोग्यता का इरादा किया और उधारकर्ता की अस्वीकृति के कारण बताए।

प्रतिनिधित्व। दूसरे शब्दों में, क्या धारा 13 की उप-धारा (3ए) अनिवार्य है या प्रकृति में निर्देशिका है।

26. इसमें कोई संदेह नहीं है कि यदि कारणों के साथ कोई उत्तर एक अभिन्न और

वैधानिक योजना का अपरिहार्य हिस्सा, अदालतें इससे अलग होने का बहाना नहीं बना सकेंगी। लेकिन, दूसरी ओर, यदि उत्तर केवल एक निर्देश है और योजना के लिए सार नहीं है, तो गैर-अनुपालन कर सकता है

क्षमा कीजिए।

27. इस प्रश्न का उत्तर एक निर्माण पर दिया जाना चाहिए

उस भाषा को ध्यान में रखते हुए अपने वास्तविक इरादे के अनुसार कानून जिसमें इरादे को पहना गया है। क्रॉफर्ड के सांविधिक निर्माण के एक अंश में, यह कहा गया है-[2018] 5 एस. सी. आर.

" यह प्रश्न कि क्या कोई क़ानून अनिवार्य है या निर्देशिका विधानमंडल के इरादे पर निर्भर करती है न कि उस भाषा पर जिसमें इरादे को पहना जाता है। इसका अर्थ और विधान-मंडल की मंशा सरकार की होनी चाहिए, और इनका पता न केवल प्रावधान के वाक्यांश से लगाया जाना चाहिए,

लेकिन इसकी प्रकृति, इसकी रचना और

कोनस-ऐसे शब्द जो इसे एक या दूसरे तरीके से समझने के बाद आते हैं। 21

उच्चतम न्यायालय के कई फैसलों में इसका पालन किया गया है। सुब्बाराव, जे. उत्तर प्रदेश राज्य बनाम बाबू राम उपाध्याय 2 3 इंगित करते हैं, "के लिए

विधानमंडल के वास्तविक इरादे का पता लगाने के लिए, न्यायालय अन्य बातों के साथ-साथ, क़ानून की प्रकृति और रूपरेखा पर विचार कर सकता है, और उन परिणामों पर विचार कर सकता है जो इसे एक तरह से समझने से होंगे।

या अन्य; अन्य प्रावधानों का प्रभाव जिसके द्वारा विचाराधीन प्रावधानों का पालन करने की समाप्ति से बचा जाता है;

सी. आई. आर.-जटिलताएँ, अर्थात्, कि क़ानून एक आकस्मिकता के लिए प्रावधान करता है

उपबंधों का पालन न करने का; यह तथ्य कि उपबंधों का पालन न करने पर कोई दंड लगाया जाता है या नहीं; गंभीर या तुच्छ परिणाम, जो उससे उत्पन्न होते हैं; और सबसे बढ़कर, क्या विधान का उद्देश्य विफल हो जाएगा या आगे बढ़ेगा।

28. हम उप-धारा (3ए) की भाषा को स्पष्ट रूप से आवेगपूर्ण पाते हैं। इसमें कहा गया है कि सुरक्षित लेनदार "इस पर विचार करेगा

प्रतिनिधित्व या आपत्ति और आगे, यदि ऐसा प्रतिनिधित्व या आपत्ति स्वीकार्य या मान्य नहीं है, तो वह इसे स्वीकार न करने के कारणों को बताएगा। हम अनिवार्य 'विल' के उपयोग के प्रभाव को 'मे' के रूप में पढ़कर हाशिए पर डालने या कम करने का कोई कारण नहीं देखते हैं। वह शब्द। 21 क्रावफोर्ड से मार्गः सांविधिक निर्माण, पी। 516 .

22 यू. पी. वी. मनबोधन लाल श्रीवास्तव, ए. आई. आर. 1957 एस. सी. 912, पी. 918 : 1958 एससीआर 533; यू. पी. राज्य बनाम बाबूराम, उपाध्याय, ए. आई. आर. 1961 एस. सी. 751, पी. 765 : (1961) 2 एस. सी. आर. 679; भारत के संविधान का अनुच्छेद 143, उपर्युक्त, पी. 769 ; मैसूर राज्य बनाम। वी. के. कंगन, ए. आई. आर 1975 एस. सी. 2190, पी. 2192 : (1976) 2 एस. सी. सी. 895; गोविंदलाल छगन-लाल पटेल बनाम। कृषि उपज बाजार

समिति, ए. आई. आर. 1976 एस. सी. 263, पी. 267 : (1976) 1 एस. सी. सी. 369; गणेश प्रसाद साह केसरी बनाम। लक्ष्मी नारायण, (1985) 3 एस. सी. सी. 53, पृ. 59 , 60 : ए. आई. आर 1985 एस. सी. 964; बी. पी. खेमका प्रा. लिमिटेड वी. बीरेंद्र कुमार भौमिक, (1987) 2 एस. सी. सी. 407, पी. 415 : ए. आई. आर. 1987 एस. सी. 1010; एम. वी. के मालिक और पक्षकार आपस में जुड़े हुए हैं। वली पेरो "वी। फर्नांडीस लोपेज, ए. आई. आर. 1989 एस. सी. 2206, पी. 2213 : (1989) 4 एससीसी 671; एम. पी. बनाम राज्य प्रदीप कुमार, (2000) 7 एस. सी. सी. 372, पी. 377 : (2000) 10 जे. टी. 349; सरला गोयल बनाम कृष्णचंद, (2009) 7 एस. सी. सी. 658 पीपी. 668 , 669 पैरा 30: (2009) 9 जेटी 21.

23 ए. आई. आर. 1961 एस. सी. 751

आईटीसी लिमिटेड v. ब्लू कोस्ट होटल्स लिमिटेड। & ओआरएस। [एस. ए. बोबडे, जे.]

' 'निश्चित रूप से यह अनुमान लगाएगा कि विशेष प्रावधान अनिवार्य है।

29. धारा 13 (3ए) की विधायी योजना में कुछ भी नहीं है।

जिसके लिए न्यायालय को इस बात पर विचार करने की आवश्यकता है कि क्या 'होगा' शब्द को प्रावधान में निर्देशिका के रूप में माना जाना है या नहीं। जैसा कि धारा मूल रूप से थी, धारा 13 (2) के तहत लेनदार द्वारा जारी सूचना पर प्रतिनिधित्व करने या कोई आपत्ति उठाने के लिए ऋणी की उपरोक्त आवश्यकता का कोई प्रावधान नहीं था। जैसा कि इसे उप-धारा (3ए) के माध्यम से पेश किया गया था, यह संसद का इरादा नहीं हो सकता था कि प्रावधान व्यर्थ हो और आपत्ति/प्रतिनिधित्व को नजरअंदाज करने और उपाय करने के लिए आगे बढ़ने के विवेक के लिए, लेनदार पर छोड़ दिया जाए। वहाँ एक स्पष्ट है एक लोकस पोएनिटेंशिया प्रदान करने का इरादा जिसके लिए लेनदार द्वारा एक सक्रिय विचार और एक तर्कपूर्ण आदेश की आवश्यकता होती है कि देनदार के प्रतिनिधित्व को क्यों स्वीकार नहीं किया गया है।

30. इसके अलावा, यह प्रावधान संचार के लिए प्रदान करता है

अभ्यावेदन/आपत्ति को स्वीकार नहीं करने के कारण और उसी के लिए कारण प्रस्तुत करने की आवश्यकता। एक प्रावधान जिसके लिए कारण प्रस्तुत करने की आवश्यकता होती है, उसे अनिवार्य माना जाना चाहिए। ऐसा प्रावधान है

निष्पक्ष और यथोचित रूप से कार्य करने के कर्तव्य का अभिन्न अंग है न कि काल्पनिक रूप से। हम ऐसी परिस्थितियों में गैर-अनुपालन के लिए किसी भी परिणाम का प्रावधान नहीं करने में संसद की खामोशी की व्याख्या करने के लिए तैयार नहीं हैं।

कारण प्रस्तुत करने के कर्तव्य के साथ। फिर भी इस प्रावधान को 'अनिवार्य' माना जाना चाहिए।

हम मरदिया में इस संबंध में इस न्यायालय के दृष्टिकोण से सहमत हैं।

केमिकल्स लिमिटेड बनाम। भारत संघ ", ट्रान्सकोर बनाम। यूनियन ऑफ इंडिया 26 और केशवलाल खेमचंद एंड संस (पी) लिमिटेड v. भारत संघ "।

हम इस संबंध में कई उच्च न्यायालयों के दृष्टिकोण को भी स्वीकार करते हैं।

24 यू. पी. राज्य बनाम मनबोधन लाल श्रीवास्तव, ए. आई. आर. 1957 एस. सी. 912, पी. 917 25 (2004) 4 एस. सी. सी. 311 (पैरा 45,47,77 और 80) 26 (2008) 1 एससीसी 125 (पैरा 24 और 25) 27 (2015) 4 एससीसी 770 (पैरा 19 और 61)

28 किरण देवी बंसल बनाम। डीजीएम सिडबी, ए. आई. आर. 2009 गुजरात 100 (डी. बी.) (पैरा 9 और 10); क्लैरिटी गोल्ड प्राइवेट लिमिटेड। लिमिटेड वी. भारतीय स्टेट बैंक, ए. आई. आर. 2011 बम। 42 (डी. बी.) (पैरा 11,12 और 13); विनय कंटेनर सर्विसेज प्रा. लिमिटेड वी.

एक्सिस बैंक, 2011 (1) एम. एच. एल. जे. 882 (पैरा 6); कृष्ण चंद्र साहू बनाम। बैंक ऑफ इंडिया, ए. आई. आर. 2009 उड़ीसा 35 (पैरा 6 और 7); टेनसाइल स्टील लिमिटेड और ए. एन. आर. वी. पंजाब और सिंध बैंक और अन्य। , ए. आई. आर. 2007 गुजरात 126 (पैरा 21); मेसर्स जयंत एजेंसीज बनाम। केनरा बैंक और अन्य। , 2010 के डब्ल्यू. पी. (सी) संख्या 4048 में झारखंड उच्च न्यायालय (पैरा 27,28,29,32 और 33); मेसर्स तेतुलिया कोक प्लांट प्रा. लि. लिमिटेड वी. बैंक ऑफ इंडिया, ए. आई. आर. 2013 झार 12 (पैरा 5,9,20,22,23 और 24); श्रीमती सुनंदा कुमारी बनाम। स्टैंडर्ड चार्टर्ड बैंक, (2007) 135 संयुक्त मामले 604 (कर) (पैरा 5); पलाश मुखर्जी बनाम।

31. लेनदार की ओर से यह प्रस्तुत किया गया था कि

ऋणी इस मामले में हस्तक्षेप की गारंटी नहीं देता है। हालाँकि, हमारा विचार है कि अधिनियम का निर्माण प्रभावित नहीं होना चाहिए

किसी विशेष मामले के तथ्यों द्वारा। वास्तव में, जहां उपचार एक विवेकाधीन उपाय है, न्यायालय राहत देने से इनकार कर सकता है यदि परिस्थितियां

इसलिए आदेश दें।

32. वर्तमान मामले में, यह एक तथ्य है कि लेनदार ने जवाब नहीं दिया है

ऋणी के प्रतिनिधित्व के लिए, और इस प्रकार धारा 13 (3ए) का उल्लंघन प्रतीत होता है, लेकिन निम्नलिखित परिचर परिस्थितियाँ महत्वपूर्ण हैं:

(i) 26.03.2013 पर, लेनदार ने धारा के तहत एक नोटिस जारी किया

13 (2) ऋणी को 60 दिनों के भीतर अपनी देनदारियों का भुगतान करने के लिए। 27.05.2013 पर देनदार ने लेनदार को एक अभ्यावेदन दिया

पुनर्निर्धारण के लिए एक प्रस्ताव (जो था जैसा कि 22.08.2012 पर बनाया गया है) और

उत्तर दाखिल करने का अधिकार सुरक्षित रखें।

(ii) 07.06.2013 पर, देनदार ने फिर से विस्तार के लिए एक प्रस्ताव भेजा।

पुनर्भुगतान के लिए समय, दिनांकित अपने प्रस्ताव को दोहराना

27.05.2013 .

(iii) 20.06.2013 पर, लेनदार ने कब्जे का नोटिस जारी किया

धारा 13 (4) के तहत। कब्जा लेना विशुद्ध रूप से था

प्रतीकात्मक। हमें सूचित किया जाता है कि ऋणी के कब्जे में है

आज तक होटल का और बिना किसी के अपना व्यवसाय चला रहा है। उल्लेखनीय चुकौती।

(iv) अगले दिन 21.06.2013, देनदार ने ऋणदाता को एक पत्र लिखा।

समय बढ़ाने की मांग करने वाला लेनदार और छह चेक संलग्न रुपये के अग्रिम भुगतान के लिए। 33.16 बिना कोई कमाई किए करोड़

कब्जा लेने की सूचना का संदर्भ। द.

चेकों का अपमान किया गया।

(v) 04.09.2013 पर, लेनदार ने बिक्री की सूचना प्रकाशित की

अखबार में नीलामी की तारीख तय करते हुए सार्वजनिक नीलामी 09.10.2013 रुपये के आरक्षित मूल्य पर। 403 करोड़।

(vi) इसके बाद देनदार ने लेनदार को एक पत्र भेजा

19.09.2013 यह वचन देते हुए कि यह सभी बकाया राशि का भुगतान करेगा

2014 कलकत्ता उच्च न्यायालय का डब्ल्यू. पी. 9876 (डब्ल्यू) (पैरा 1,2 और 67); जयदीप सिंह और अन्य। वी. भारत संघ और एएनआर। , 2008 2 जी. एल. टी. (91) (पैरा 25 और 28); मालाबार रेत और पत्थर (प्रा.) लिमिटेड वी. कैथोलिक सीरियन बैंक लिमिटेड और अन्य। , ए. आई. आर. 2013 केर 25 (पैरा 7,8,9 और 10)। 29 दिनांक 27.05.2013 ITC लिमिटेड v.

ब्लू कोस्ट होटल्स लिमिटेड। & ओआरएस। [एस. ए. बोबडे, जे.]

31.12.2013 द्वारा किश्तें और परिसंपत्तियों की बिक्री को उक्त तिथि तक स्थगित किया जाए। ऋणी ने आगे कहा कि वह उनके प्रतिभूतिकरण के संबंध में आगे नहीं बढ़ेगा

डी. आर. टी. के समक्ष आवेदन।

(viii) 29.10.2013 पर, लेनदार ने देनदार को ऋण चुकाने का अवसर दिया जैसा कि देनदार के दिनांकित 03.10.2013 पत्र में कहा गया है, जिसमें उसने पुनर्भुगतान के लिए समय बढ़ाने के लिए एक और प्रस्ताव भेजा है जिसमें कहा गया है कि वह कुल रु। 89 31.12.2013 द्वारा करोड़। हालाँकि, लेनदार ने पुनर्भुगतान के लिए केवल 15-20 दिनों का समय बढ़ाया। (ix) 25.11.2013 पर, लेनदार द्वारा 29.10.2013 पर लेनदार द्वारा दी गई अनुसूची को स्वीकार करते हुए और लेनदार के अधिकार को भी स्वीकार करते हुए "वचन पत्र" दिया गया था।

उपर्युक्त के अनुसार चूक की स्थिति में परिसंपत्तियों को बेचना

अनुसूची।

(x) लेनदार ने देनदार को 08.01.2014 पर लिखा कि पुनर्भुगतान में चूक के कारण, लेनदार है

बकाया राशि की वसूली के लिए कदम उठाए जा रहे हैं और तदनुसार 30.12.2013 दिनांकित ऋणी के अनुरोध पत्र को अस्वीकार कर दिया गया है

बकाया राशि चुकाने के लिए और समय।

33. उपरोक्त से, यह स्पष्ट है कि लेनदार को ऋणदाता द्वारा आश्वासन के माध्यम से उनके खिलाफ कार्रवाई नहीं करने के लिए प्रेरित किया गया था और

वादे करते हैं। ऐसा प्रतीत होता है कि लेनदार ने बकाया राशि के निपटान के लिए बातचीत की और पुनर्भुगतान में चेक भी स्वीकार कर लिए।

31 तिथि 27.05.2013

25.11.2013 [2018] 5 एस. सी. आर. पर

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

संतुष्ट हैं कि लेनदार ने निस्संदेह अभ्यावेदन और उसमें किए गए पुनर्भुगतान के प्रस्ताव पर विचार किया है और तथ्य ने ऋणी को बिना किसी लाभ के ऋण चुकाने के लिए पर्याप्त अवसर और समय प्रदान किया। इसलिए, इस मामले के तथ्य और परिस्थितियों में, हमारा विचार है कि ऋणी संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत विवेकाधीन राहत का हकदार नहीं है जो वास्तव में एक न्यायसंगत राहत है।

"पूर्वाग्रह के बिना" वचन पत्र

35. पत्र 3 3 में "पूर्वाग्रह के बिना" शब्दों के बारे में बहुत कुछ बताने की कोशिश की गई थी, जिसमें यह वचन दिया गया था कि यदि ऋण का भुगतान नहीं किया गया था, तो

लेनदार सुरक्षित परिसंपत्तियों पर कब्जा कर सकता है। ऋणी की ओर से यह निवेदन कि वचन पत्र वार्ता के दौरान दिया गया था और इसे इसका प्रमाण नहीं माना जा सकता है

देनदार के दायित्व की स्वीकृति, कानून में असमर्थनीय होने के अलावा, दायित्व से बचने के प्रयास को दोहराती है और इसे अस्वीकार किया जाना चाहिए। यह निवेदन कि पत्र कानूनी अधिकारों के प्रति पूर्वाग्रह के बिना लिखा गया था

और किसी भी कानून के तहत उपलब्ध उपचार और इसलिए

स्वीकृति या उपक्रम का कोई कानूनी प्रभाव नहीं है, इसे भी इसी तरह अस्वीकार किया जाना चाहिए। यह पत्र उस पत्र की याद दिलाता है जो स्पेंसर के 3 4 मामले में विचार के लिए आया था जैसा कि श्री हरीश साल्वे ने बताया था, "एक नियम के रूप में ऐसे पत्र लिखने वाले ऋणी का खुद को बांधने का कोई इरादा नहीं है।

जब तक वह भुगतान से बच सकता है, तब तक भुगतान करने का कोई इरादा नहीं है, और उसके दिमाग के सामने कुछ भी नहीं है, लेकिन किसी न किसी तरह, समय प्राप्त करने और दबाव को टालने की इच्छा है।

बाद के मामले 3 5 में यह तर्क दिया गया कि वार्ता के मामले में "पूर्वाग्रह के बिना" की गई स्वीकृति का उपयोग स्पष्ट रूप से या निहित रूप से स्वीकार की गई किसी भी चीज़ के प्रमाण के रूप में नहीं किया जा सकता है। हाउस ऑफ लॉर्ड्स ने निम्नलिखित टिप्पणी की:

" लेकिन जब एक कथन का उपयोग एस के उद्देश्य के लिए पावती के रूप में किया जाता है। 29 (5) , इसका प्रमाण के रूप में उपयोग नहीं किया जा रहा है

कुछ भी। बयान एक सबूत नहीं है

स्वीकृति। यह स्वीकृति है।

इसलिए, पूर्वाग्रह रहित नियम का कोई उपयोग नहीं हो सकता है।

इसमें कहा गया है:

33 दिनांक 25.11.2013 34 स्पेंसर v. हेमेर्डे [1922] 2 एसी 507, एचएल 526 35 ब्रैडफोर्ड और बिंगले बनाम राशिद [2006] आईटीसी लिमिटेड बनाम।

ब्लू कोस्ट होटल्स लिमिटेड। & ओआरएस। [एस. ए. बोबडे, जे.]

" यहाँ, प्रत्यर्थी, श्री राशिद कोई रियायत नहीं दे रहे थे। इसके विपरीत, वह एक निर्विवाद ऋण के संबंध में एक ऋण की मांग कर रहा था। न तो भुगतान का प्रस्ताव और न ही वास्तविक

भुगतान करें। "

प्रतिनिधित्व, जिसमें लेनदार के नोटिस में बहुत पहले किए गए पुनर्निर्धारण का प्रस्ताव होता है और जवाब दाखिल करने का अधिकार सुरक्षित रहता है। जाहिरा तौर पर, देनदार ने लेनदार को बातचीत में प्रवेश करने के लिए प्रेरित किया ताकि जवाब को रोका जा सके और कब्जा लेने से बचा जा सके। ऋणी ने लेनदार द्वारा लिए गए प्रतीकात्मक कब्जे को नजरअंदाज कर दिया और बातचीत जारी रखी और यहां तक कि छह चेक भी दिए जिनका अपमान किया गया था। द. देनदार ने तब इस बात पर सहमति जताते हुए एक अंतिम वचन पत्र दिया कि यदि ऋण चुकाया नहीं गया तो लेनदार परिसंपत्तियों पर कब्जा कर सकता है। लंबे समय तक, देनदार की प्रतिक्रिया चुकौती के सामान्य अधूरे वादे के साथ भुगतान करने के लिए समय बढ़ाने की मांग करने की रही है। हम कोई कारण नहीं देखते हैं कि देनदार को कब्जे के अधिग्रहण पर सवाल उठाने से क्यों नहीं रोका जाना चाहिए, विशेष रूप से क्योंकि न तो ऋण और न ही देयता विवाद में है। वास्तव में ऋण का भुगतान नहीं किया गया है, और उठाई गई आपत्ति केवल इस आधार पर है कि संपत्ति लेना अवैध है क्योंकि लेनदार अभ्यावेदन का जवाब देने में विफल रहा है।

कृषि भूमि को प्रतिभूति हित के रूप में शामिल करना पुनर्प्राप्ति की सूचना

37. ऋणी की ओर से उठाई गई दलीलों में से एक ने इस आधार पर उच्च न्यायालय के निष्कर्ष की शुद्धता पर सवाल उठाया कि कृषि भूमि को प्रतिभूति ब्याज के रूप में शामिल करना सुरक्षित ऋण की वसूली के लिए सूचना में वैध रूप से शामिल नहीं किया जा सकता था। उच्च न्यायालय के निष्कर्ष की शुद्धता अधिनियम की धारा 31 (i) के प्रभाव पर निर्भर करती है, जो इस प्रकार है:

" 31. इस अधिनियम के प्रावधान कुछ मामलों में लागू नहीं होंगे -

इस अधिनियम का प्रावधान [2018] 5 एस. सी. आर. पर लागू नहीं होगा।

(ए)। (बी)।

(सी)। (ई)।

(.....

(जी)।

(एच)।

((i) कृषि भूमि में बनाया गया कोई भी सुरक्षा हित; (जे) "।

38. धारा 31 (i) को लागू करने का उद्देश्य और "कृषि भूमि" शब्द का अर्थ महत्वपूर्ण है। यह प्रावधान, कई की तरह

अन्य का उद्देश्य कृषि उद्देश्यों के लिए रखी गई कृषि भूमि की रक्षा करना है।

इस अधिनियम के असाधारण प्रावधानों से किसानों द्वारा, जो न्यायालय के हस्तक्षेप के बिना सुरक्षा हित को लागू करने का प्रावधान करता है। इस प्रावधान का स्पष्ट उद्देश्य कृषि भूमि को अधिनियम के प्रावधानों से छूट देना है। दूसरे शब्दों में, लेनदार हस्तक्षेप के बिना अपने पक्ष में बनाए गए किसी भी सुरक्षा हित को लागू नहीं कर सकता है।

न्यायालय या न्यायाधिकरण का, यदि ऐसा प्रतिभूति हित के संबंध में है -

कृषि भूमि। इस प्रकार यह छूट अधिनियम के कठोर प्रावधान के तहत किसानों को अपनी आजीविका और आय के स्रोत यानी कृषि भूमि को खोने से बचाती है। इसका उद्देश्य धारा 2 (जेडएफ) 3,6 में परिभाषित कृषि भूमि पर सुरक्षा हित के निर्माण को रोकना भी है। इस प्रकार, धारा 31 में निर्दिष्ट संपत्ति के संबंध में प्रतिभूति ब्याज नहीं बनाया जा सकता है।

36 ((झ) "प्रतिभूति ब्याज" से किसी भी सुरक्षित लेनदार के पक्ष में बनाई गई संपत्ति पर धारा 31 में निर्दिष्ट अधिकारों के अलावा किसी भी प्रकार का अधिकार, स्वामित्व या ब्याज अभिप्रेत है और इसमें शामिल हैं -

((i) संपत्ति के मालिक के रूप में सुरक्षित लेनदार द्वारा रखा गया कोई बंधक, शुल्क, परिकल्पना, समनुदेशन या किसी भी प्रकार का कोई अधिकार, शीर्षक या ब्याज, किराए या वित्तीय पट्टे या सशर्त बिक्री पर या किसी अन्य अनुबंध के तहत दिया जाता है, जो संपत्ति के खरीद मूल्य के किसी भी अवैतनिक हिस्से का भुगतान करने का दायित्व या उधारकर्ता को मूर्त संपत्ति प्राप्त करने में सक्षम बनाने के लिए प्रदान किए गए दायित्व या क्रेडिट को सुरक्षित करता है; या ((ii) ऐसी अमूर्त संपत्ति

के किसी भी अमूर्त संपत्ति या असाइनमेंट या लाइसेंस में ऐसा अधिकार, स्वामित्व या ब्याज जो अमूर्त संपत्ति के खरीद मूल्य के किसी भी अवैतनिक हिस्से का भुगतान करने की बाध्यता को सुरक्षित करता है या उधारकर्ता को अमूर्त संपत्ति या अमूर्त संपत्ति का लाइसेंस प्राप्त करने में सक्षम बनाने के लिए किया गया दायित्व या कोई क्रेडिट; आई. टी. सी. लिमिटेड v.

39. वर्तमान मामले में, भूमि के कई टुकड़ों के संबंध में सुरक्षा हित बनाया गया था, जो एकल इकाई यानी गोवा में पांच सितारा होटल का हिस्सा होने के लिए थे। अब कृषि भूमि के रूप में दावा की जाने वाली भूमि के कुछ टुकड़े स्पष्ट रूप से देनदार द्वारा खरीदे गए थे।

40. यह निर्विवाद है कि इन भूमि को 26.02.2010 दिनांकित विलेख के तहत लेनदार के पक्ष में गिरवी रखा गया था। जाहिर है, क्योंकि कृषि भूमि के संबंध में कोई प्रतिभूति हित नहीं बनाया जा सकता है और फिर भी इसे इस तरह से बनाया गया था, यह दर्शाता है कि पक्षों ने भूमि को कृषि भूमि के रूप में नहीं माना और ऋणी ने इस आधार पर भूमि को प्रतिभूति के रूप में पेश किया। निर्विवाद स्थिति यह है कि कुल भूमि जिस पर गोवा होटल था 18225 वर्ग किलोमीटर में स्थित है। एमटीआरएस। इनमें से 2335 वर्ग कि. मी. एमटीआरएस। इनका उपयोग होटल के कैप्टिव उपभोग के लिए सब्जियां, फल, झाड़ियाँ और पेड़ उगाने के लिए किया जाता है। सब्जियों के उगने के बारे में कोई ठोस प्रमाण नहीं है, लेकिन जो जमीन पर प्रतीत होता है वह करी के पत्ते और नारियल वाले कुछ पेड़ हैं। यह कुल राशि का लगभग 12.8% है।

क्षेत्र।

41. निगमित ऋण समझौता 37, जो सुसंगत खंड 38 में प्रश्नगत बंधक से संबंधित है, इस प्रकार है:

" उधारकर्ता विशेष आधार पर बंधक बनाएगा -

'पार्क हयात गोवा रिज़ॉर्ट एंड स्पा' होटल संपत्ति 25182 वर्ग किलोमीटर के निर्मित क्षेत्र के साथ 1,82,225 वर्ग मीटर। 263 डिग्री सेल्सियस, अरोसिम, कैनासौलिम गोवा में स्थित है।

इस प्रकार बंधक का उद्देश्य गोवा होटल की पूरी संपत्ति को कवर करना है। प्रथम दृष्टया, इस तथ्य के अलावा कि पक्ष स्वयं

यह समझते हुए कि विचाराधीन भूमि कृषि नहीं है, यह भी प्रतीत होता है कि उनके उपयोग और उपयोग के उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए

इस तरह के उपयोग, वे वास्तव में कृषि नहीं हैं।

42. शुरुआत में, ऋणी की ओर से यह तर्क दिया गया था कि धारा 31 (i) संसद की विधायी क्षमता से परे है क्योंकि यह है - केवल राज्य विधानमंडल जो सूची 2 की प्रविष्टि 18 के तहत भूमि पर कानून बनाने के लिए सक्षम है। यह तर्क पूरी तरह से असमर्थनीय प्रतीत होता है।

हालांकि धारा 31 (i) कृषि भूमि को अधिनियम के संचालन से छूट देती है, लेकिन इस तरह के प्रावधान को कानून के रूप में समझना संभव नहीं है।

कृषि भूमि। वास्तव में, यह बिल्कुल विपरीत है। इसके अलावा, धारा 31 (i) अधिनियम के प्रावधानों में से एक है जिसे इस न्यायालय द्वारा भारत संघ में सूची I की प्रविष्टि 45 के लिए संदर्भित किया गया है। दिल्ली उच्च न्यायालय बार एसोसिएशन और Ors.39। न्यायालय ने कहा कि:

" 14 ... . सूची I की प्रविष्टि 45 "बैंकिंग" से संबंधित है। बैंकिंग परिचालन में अन्य बातों के साथ-साथ ऋण और जमा स्वीकार करना, ऋण देना और बैंक को देय ऋणों की वसूली शामिल होगी। इसमें कोई संदेह नहीं हो सकता कि सूची I की प्रविष्टि 45 के तहत, यह केवल संसद ही है जो बैंकों द्वारा व्यवसाय के संचालन के संबंध में कानून बना सकती है। बकाया की वसूली है

किसी भी बैंकिंग संस्थान का एक अनिवार्य कार्य। बैंकिंग से संबंधित अपनी विधायी शक्ति का प्रयोग करते हुए, संसद वह तंत्र प्रदान कर सकती है जिसके द्वारा बैंकों और वित्तीय संस्थानों को देय धन की वसूली की जा सकती है।

भारतीय स्टेट बैंक बनाम। संतोष गुप्ता और इस न्यायालय ने निष्कर्ष निकाला कि यह अधिनियम सूची I की प्रविष्टियों 45 और 95 के लिए संदर्भित है।

यह देखा गया कि:

" 43 ..... धारा 17-ए और 18-बी सहित पूरा अधिनियम सार और सार में प्रविष्टि 45 के लिए संदर्भित होगा और

95 सूची I "से।

43. धारा 31 (i) की वैधता जो किसी भी मामले में कृषि भूमि पर बनाए गए सुरक्षा हित से संबंधित है, न कि कृषि भूमि पर।

स्वयं अधिनियम का एक अभिन्न अंग है और विधायी क्षमता के आधार पर इस पर सवाल नहीं उठाया जा सकता है। ए. एस. कृष्ण और ओआरएस में। वी. मद्रास राज्य 4 1 इस न्यायालय ने निम्नानुसार टिप्पणी की:

" इस प्रश्न के लिए यह काफी गलत दृष्टिकोण होगा कि इस तरह के क़ानून को एक जैविक समग्र के रूप में नहीं, बल्कि केवल धाराओं के संग्रह के रूप में देखा जाए, फिर इसे भागों में विभाजित किया जाए, जांच की जाए कि वे भाग कानून के किन शीर्षों के तहत अलग-अलग होंगे।

गिरते हैं, और उस प्रक्रिया से निर्धारित करते हैं कि इसके कौन से हिस्से हैं

अंतर अधिकार, और क्या नहीं हैं।"

अतः ऋणी की ओर से इस तर्क को अस्वीकार किया जाना चाहिए।

39 (2002) 4 एससीसी 275

40 आकाशवाणी 2017 एससी 25 41 ए. आई. आर. 1957 एस. सी. 297 आई. टी. सी. लिमिटेड बनाम।

ब्लू कोस्ट होटल्स लिमिटेड। & ओआरएस। [एस. ए. बोबडे, जे.]

44. धन कर आयुक्त, आंध्र प्रदेश बनाम। अधिकारी

हार्ज (कोर्ट ऑफ वार्ड्स) पैगाह 1 2, इस अदालत ने व्याख्या कीधन कर अधिनियम, 1957 की धारा 2 (ई) के संबंध में 'कृषि भूमि' शब्द का उल्लेख, जिसमें उक्त शब्द को परिसंपत्तियों के विवरण से बाहर रखा गया था। इस न्यायालय ने टिप्पणी की:

" हम इस बात से सहमत हैं कि भूमि के चरित्र का निर्धारण,

उस उद्देश्य के अनुसार जिसके लिए यह अभिप्रेत है या अलग किया गया है और उपयोग किया जा सकता है, एक ऐसा मामला है जिस पर निर्धारित किया जाना चाहिए

प्रत्येक विशेष मामले के तथ्य। वास्तव में क्या आवश्यक है

दिखाया जाना एक कृषि उद्देश्य उद्देश्य के साथ संबंध है और

उपयोगकर्ता और कुछ लोगों द्वारा भूमि के उपयोगकर्ता की केवल संभावना नहीं

एक कृषि उद्देश्य के लिए संभावित भावी मालिक या स्वामी।

यह केवल क्षमता नहीं है, जो केवल इसके मूल्यांकन को प्रभावित करेगी।

"परिसंपत्तियों" के हिस्से के रूप में, लेकिन इसकी वास्तविक स्थिति और इच्छित उपयोगकर्ता

जिसे धन से छूट के उद्देश्यों के लिए देखा जाना चाहिए

कर। छूट के उद्देश्यों में से एक ऐसा प्रतीत होता है कि

खेती या भूमि के वास्तविक उपयोग को प्रोत्साहित करना कृषि उद्देश्य। अगर इसमें कुछ भी नहीं है

शर्त, और न ही इरादे को इंगित करने के लिए सबूत में कुछ भी

इसके मालिकों या मालिकों का, ताकि इसे एक के साथ जोड़ा जा सके कृषि के उद्देश्य से, भूमि "कृषि" नहीं हो सकती थी

भूमि "के तहत छूट अर्जित करने के उद्देश्यों के लिए

एक्ट करें। हालांकि, राजस्व रिकॉर्ड में प्रविष्टियां प्रथम दृष्टया अच्छी हैं।

सबूत "।

(जोर दिया गया)

इसी तरह, कुंजुकुट्टी साहब बनाम के मामले में। केरल राज्य 1 3,

न्यायालय ने इस प्रकार अभिनिर्धारित किया:

" हम मानते हैं कि कुछ या अन्य हो सकता है, और अक्सर है,

किसी भी खाली भूमि पर उगाया जाता है, लेकिन यह जरूरी नहीं कि

इसे हमारे उद्देश्यों के लिए कृषि भूमि बनाएं। उदाहरण देने के लिए

खेती की संभावना, या यहाँ तक कि वास्तविक खेती

जो अनिवार्य रूप से एक शहर के केंद्र में एक निर्माण स्थल है इसे कृषि भूमि नहीं बनाया जाएगा। वह उद्देश्य जिसके लिए

ऐसा माना जाता है जो इसके चरित्र और अस्तित्व को निर्धारित करता है

नारियल के कुछ पेड़ या जमीन पर एक सब्जी का टुकड़ा नहीं हो सकता है।

* 6) 3 एस. सी. सी. 864

इस तथ्य को बदलें कि यह निर्माण के उद्देश्यों के लिए आयोजित किया गया है और नहीं

कृषि के उद्देश्यों के लिए '।

किसी भी स्थिति में, भूमि के स्वरूप और जिस उद्देश्य के लिए इसे अलग किया गया है, उसे ध्यान में रखते हुए, हमारा विचार है कि भूमि

सवाल कृषि भूमि का नहीं है। उच्च न्यायालय ने खुद को गलत निर्देश दिया

यह अभिनिर्धारित करते हुए कि भूमि केवल इसलिए कृषि भूमि थी क्योंकि यह राजस्व प्रविष्टियों में वैसी ही थी, भले ही इस तरह की बातचीत के लिए किया गया आवेदन आज तक लंबित है।

आई. एफ. सी. आई. द्वारा प्रतिभूति ब्याज का आई. टी. सी. को हस्तांतरण

45. जैसा कि पहले देखा गया है, लेनदार ने प्रतीकात्मक अधिकार ले लिया

20.06.2013 पर संपत्ति का। इसके बाद, इसने संपत्ति को एकमात्र बोलीदाता आईटीसी को हस्तांतरित कर दिया और 25.02.2015 पर Rs.515,44,01,000/के लिए एक बिक्री प्रमाण पत्र जारी किया। उसी दिन, अर्थात 25.02.2015, लेनदार ने धारा 14 के तहत सुरक्षित परिसंपत्तियों का भौतिक कब्जा लेने के लिए आवेदन किया।

अधिनियम।

46. ऋणी के अनुसार, चूंकि धारा 14 में प्रावधान है कि कब्जा लेने के लिए एक सुरक्षित लेनदार द्वारा आवेदन किया जा सकता है,

और नीलामी खरीदार के पक्ष में बिक्री की पुष्टि के बाद लेनदार एक सुरक्षित लेनदार नहीं रह गया था और 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 अभिनिर्धारित किया कि अधिनियम प्रतीकात्मक रूप से अधिग्रहण करने पर विचार नहीं करता है कब्जा 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।

प्रतीकात्मक कब्जा एक पक्ष के प्रतिकूल कब्जे में व्यवधान के बराबर है और सीमा अधिनियम के अनुच्छेद 144 को लागू करने के लिए सीमा की अवधि डिलीवरी की ऐसी तारीख से शुरू होगी। 44 एयर 1966 एससी 470 आईटीसी लिमिटेड बनाम।

ब्लू कोस्ट होटल्स लिमिटेड। & ओआरएस। [एस. ए. बोबडे, जे.]

48. हालाँकि, सवाल यह है कि क्या लेनदार इसे बनाए रख सकता है।

अधिनियम की धारा 14 के तहत कब्जे का आवेदन; भले ही उसने नीलामी खरीदार को संपत्ति की बिक्री से पहले केवल प्रतीकात्मक कब्जा ले लिया था, यह इस बात पर निर्भर करता है कि ऐसा करने के बाद वह एक सुरक्षित लेनदार बना रहा या नहीं।

अधिनियम की धारा 2 (डी) 'सुरक्षित लेनदार' को परिभाषित करती है जिसका अर्थ है

" बैंकिंग विनियमन अधिनियम, 1949 की धारा 5 के खंड (सी) में निर्दिष्ट अर्थ वाली बैंकिंग कंपनी;

खंड 2 (एल) 45 में ऋण या प्राप्य और प्रतिभूति में कोई भी अधिकार या ब्याज शामिल है, चाहे वह पूर्ण हो या आंशिक रूप से ऐसे ऋण या प्राप्य में अंतर्निहित हो।

या (एल) (i) (iv) और (v) के माध्यम से संपत्ति में कोई लाभकारी ब्याज।

धारा 1347 की उप-धारा (6) में कहा गया है कि

सुरक्षित लेनदार द्वारा सुरक्षित संपत्ति हस्तांतरणकर्ता में सभी अधिकार निहित करेगी जैसे कि हस्तांतरण सुरक्षित संपत्ति के मालिक द्वारा किया गया था।

संपत्ति।

49. मुल्ला के संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम 48 में कहा गया है:

" इस तरह की बिक्री के लिए धारा (धारा 8) अदालत की बिक्री पर लागू नहीं होती है।

कानून के संचालन द्वारा हस्तांतरण को प्रभावित करता है। का सिद्धांत

हालाँकि, मद्रास द्वारा तय किए गए एक मामले में धारा लागू की गई थी।

उच्च न्यायालय जहाँ एक पर अवैतनिक खरीद धन के लिए ऋण

भूमि की बिक्री कुर्क की गई और बेची गई, और नीलामी खरीदार

विक्रेता को उस शुल्क का हकदार ठहराया गया था जो एस के तहत था 55 (4) (ख) खरीदार के हाथों में संपत्ति पर। अदालत ने,

यह देखने के बाद कि वर्तमान धारा अदालत में लागू नहीं होती है

(i) किसी भी ऋण या प्राप्य या उसके हिस्से पर दावा, चाहे वह सुरक्षित हो या असुरक्षित; या (iv) प्रतिभूति में कोई अधिकार या ब्याज, चाहे वह ऐसे ऋण या प्राप्य के अंतर्गत आता हो या आंशिक रूप से; या (v) संपत्ति में कोई लाभकारी ब्याज, चाहे वह चल हो या अचल, या ऐसे ऋण में, प्राप्य, चाहे वह ब्याज मौजूदा हो, भविष्य में, उपार्जित, सशर्त या आकस्मिक हो; या

(vi) XXX 47 13 (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 कोई भी हस्तांतरण हस्तांतरणकर्ता में सभी अधिकार निहित करेगा।

हस्तांतरित की गई सुरक्षित संपत्ति जैसे कि हस्तांतरण ऐसी सुरक्षित संपत्ति के मालिक द्वारा किया गया था। 48 पृष्ठ 104,105 [2018] एस. सी. आर.

बिक्री ने कहा: धारा 8 को लागू करने का प्रभाव बिक्री को मजबूत करना है।

ग्रहणाधिकार को इसके साथ हस्तांतरित करके प्रमाण पत्र "।

इस अदालत ने अब्दुल अज़ीज़ में कहा कि अदालत के माध्यम से बिक्री अंतर-पक्षीय बिक्री से अलग है:

" अदालती बिक्री में जो बेचा जाता है वह निर्णय देनदार का अधिकार, स्वामित्व और ब्याज होता है और उस ब्याज की सीमा मिश्रित होती है।

तथ्य और कानून का प्रश्न जिसके अनुसार निर्णय लिया जाना है

प्रत्येक विशेष मामले की परिस्थितियाँ, और इन पर निर्भर करती हैं

अदालत का क्या बेचने का इरादा था, और खरीदार का क्या इरादा था

खरीदने के लिए। .

हम ध्यान देते हैं कि भले ही पूरा अधिकार, स्वामित्व और ब्याज कथित रूप से हस्तांतरित किया गया था, लेकिन सभी अधिकार, हस्तांतरण और ब्याज। यह नहीं कहा जा सकता था कि इसे हस्तांतरित किया गया था क्योंकि संपत्ति का कब्जा लेनदार को हस्तांतरित नहीं किया गया था। इस अधिकार को ऋणी द्वारा बरकरार रखा गया था जिसने व्यवसाय करना जारी रखा और संपत्ति पर कमरों से किराया प्राप्त किया और वास्तव में आज तक ऐसा करना जारी रखा है। इसमें कोई संदेह नहीं है कि देनदार से संपत्ति लेने के बाद, लेनदार ने संपत्ति का लाभ प्राप्त करने का अधिकार भी प्राप्त कर लिया है, यानी इस मामले में किराया। हालाँकि, यह संपत्ति में एक ब्याज था जिसे किसी भी समय नीलामी खरीदार को हस्तांतरित नहीं किया गया था।

50. इस मामले में, लेनदार के पास सुरक्षित संपत्ति का वास्तविक कब्जा नहीं था, बल्कि केवल एक रचनात्मक या प्रतीकात्मक कब्जा था। स्थानांतरण

संपत्ति अधिनियम। फिर भी लेनदार को सुरक्षित परिसंपत्तियों का वास्तविक कब्जा लेने का अधिकार था और इसलिए उसे एक अधिकार माना जाना चाहिए। समझौतों के तहत नीलामी खरीदार को सीमित हस्तांतरण के बाद भी सुरक्षित लेनदार। इस प्रकार, संपत्ति में पूरा ब्याज पहले लेनदार को नहीं दिया गया था, लेनदार बदले में नीलामी खरीदार को पूरा ब्याज नहीं दे सकता था और इस प्रकार अधिनियम में एक सुरक्षित लेनदार बना रहा।

उच्च न्यायालय द्वारा धोखाधड़ी और मिलीभगत के निष्कर्ष

51. अंत में, उच्च न्यायालय अपने फैसले में यह निष्कर्ष निकालता है कि वास्तव में लेनदार और नीलामी खरीदार के बीच धोखाधड़ी और मिलीभगत थी। उच्च न्यायालय के अनुसार, चूंकि उपाय किए गए थे

49 अब्दुल अज़ीज़ बनाम। अप्पायासामी (1904) आई. एल. आर. 27 मैड 131,31 आई. ए. 1. 50 दिनांकित 25.02.2015 आई. टी. सी. लिमिटेड v.

सभी कानूनों के उल्लंघन में, हेरफेर और मिलीभगत के अनुमान से इनकार नहीं किया जा सकता है।

52. हम यह देखने में विफल हैं कि वर्तमान मामले में कानून के उल्लंघन के कारण हेरफेर और मिलीभगत का इस तरह का निष्कर्ष कैसे टिकाऊ है। एक जोखिम

एक इच्छुक खरीदार द्वारा उठाए गए इस प्रकार से मिलीभगत का अनुमान नहीं लगाया जा सकता है। मुख्य रूप से, निष्कर्ष इस तथ्य पर आधारित है कि बिक्री एक मिलीभगत है क्योंकि नीलामी खरीदार को पता था कि एक विवाद है। पक्षों के बीच लंबित था और फिर भी आगे बढ़े और संपत्ति के लिए बोली लगाई। अचल संपत्तियों की बिक्री में संपत्ति के लिए उपयुक्त खरीदार खोजने में कठिनाइयों का सामना करना असामान्य नहीं है। हम पाते हैं कि संपत्ति अंततः चौथी नीलामी में बेची गई थी, और सभी नीलामियों का विधिवत विज्ञापन किया गया था।

53. एक अन्य तथ्य जिसके आधार पर उच्च न्यायालय ने मिलीभगत का अनुमान लगाया है, वह यह है कि संपत्ति बेची गई थी और बिक्री की गई थी।

आई. टी. सी. लिमिटेड के पक्ष में पुष्टि की गई, हालांकि डी. आर. टी. के समक्ष 23.02.2015 की सुबह एक बयान दिया गया था कि आदेश पारित होने तक बिक्री की पुष्टि नहीं की जाएगी। ऐसा लगता है कि यह डी. आर. टी. के क्रम में दर्ज किया गया है। हालाँकि, इस तथ्य की अनदेखी की जाती है कि लेनदार की ओर से बयान में, लेनदार केवल दोपहर 3 बजे तक बिक्री की पुष्टि नहीं करने के लिए सहमत हुआ। वास्तव में क्या हुआ, इसके बारे में किसी भी निष्कर्ष के अभाव में, हमारे लिए इस खाते पर हेरफेर और मिलीभगत का अनुमान लगाना संभव नहीं है। इस बात पर कोई विवाद नहीं है कि संपत्ति वास्तव में आई. टी. सी. लिमिटेड द्वारा एक सार्वजनिक नीलामी के अनुसरण में खरीदी गई थी और बिक्री पर विचार की पूरी राशि उसके द्वारा जमा की गई है।

54. हमने पूरे मामले पर उत्सुकता से विचार किया है और पाया है कि मामले के निर्विवाद तथ्य यह हैं कि ऋणी द्वारा ऋण लिया गया था जिसका भुगतान नहीं किया गया था, ऋणी ने मांग के नोटिस का जवाब नहीं दिया और एक अभ्यावेदन किया जिसका ऋणदाता द्वारा लिखित रूप में जवाब नहीं दिया गया था। हालाँकि, लेनदार ने पुनर्भुगतान के प्रस्तावों पर विचार किया।

वार्ता के दौरान प्रतिनिधित्व में निहित ऋण जो काफी समय तक जारी रहा। वास्तव में सुरक्षित लेनदार द्वारा कार्यवाही शुरू करने के बाद ऋणदाता द्वारा ऋण के पुनर्भुगतान के लिए कई अवसरों का लाभ उठाया गया था। ऋणी अपनी देनदारियों का निर्वहन करने में विफल रहा और अंततः यह वचन दिया कि यदि ऋणी ऋण का निर्वहन करने में विफल रहता है, तो लेनदार ऋण का भुगतान करने का हकदार होगा।

सुरक्षित परिसंपत्तियाँ।

55. जैसा कि अभिनिर्धारित किया गया है, हमारा विचार है कि धारा 13 की उप-धारा (3ए) का गैर-अनुपालन उस ऋणी के लिए कोई लाभप्रद नहीं हो सकता है जिसका आचरण [2018] 5 एस. सी. आर.

कई बार। 56. महाराष्ट्र राज्य बनाम के मामले में यह न्यायालय। दिगंबर 3 1 को निम्नानुसार देखा गया:

" 19. संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत प्रयोग की जाने वाली उच्च न्यायालय की शक्ति, यदि विवेकाधीन है, तो इसका प्रयोग विवेकपूर्ण और उचित होना चाहिए, किसी भी विवाद को स्वीकार नहीं करता है। यह है।

इस कारण से, संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय से राहत के लिए किसी व्यक्ति की पात्रता, चाहे वह राज्य के खिलाफ हो या किसी और के खिलाफ, भले ही वह अपने कानूनी अधिकार के उल्लंघन के आरोप पर आधारित हो, अनिवार्य रूप से राहत मांगने वाले व्यक्ति के निंदनीय आचरण पर निर्भर करती है, और अदालत ऐसे व्यक्ति को इस तरह की शक्ति का प्रयोग करते हुए विवेकाधीन राहत देने से इनकार कर देती है, जब वह अशुद्ध हाथों या निंदनीय आचरण के साथ संपर्क करता है।

यह लिंडसे पेट्रोलियम कंपनी बनाम में प्रिवी काउंसिल के फैसले पर निर्भर था। हर्ड 52, जहाँ प्रिवी काउंसिल ने कहा:

अंतराल, जो किसी भी पक्ष को प्रभावित कर सकता है और एक कारण बन सकता है एक रास्ता लेने में न्याय या अन्याय का संतुलन या

अन्य, जहाँ तक यह उपचार से संबंधित है।

57. इसलिए, देनदार वर्तमान मामले में भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 और 136 के तहत विवेकाधीन न्यायसंगत राहत का हकदार नहीं है।

58. तदनुसार, हम उच्च न्यायालय के विवादित फैसले को दरकिनार करते हैं और देनदार और उसके एजेंटों को इसका कब्जा सौंपने का निर्देश देते हैं।

छह की अवधि के भीतर नीलामी खरीदार को गिरवी रखी गई संपत्तियाँ

संबंधित खातों के साथ इस निर्णय की तारीख से महीनों।

59. तदनुसार अपीलों की अनुमति दी जाती है।

देविका गुजराल

अपीलों की अनुमति दी गई।

51 (1995) 4 एससीसी 683 52 (1874) 5 पीसी 221