[2018] एस. सी. आर. 611

भारतीय बैंक और ए. एन. आर. बनाम

के पापिरेड्डियार और ए. एन. आर.

(2018 की सिविल अपील संख्या 6641)

20 जुलाई, 2018

[दीपक मिश्रा, सीजेआई, ए. एम. खानविलकर और डॉ. डी. वाई. चंद्रचूड़, जे. जे.]

वित्तीय परिसंपत्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002।31 (i), 2 (zf)–कृषि भूमि में सृजित प्रतिभूति ब्याज–सरफेसी अधिनियम की प्रयोज्यता–आयोजितःराजस्व अभिलेखों में भूमि का कृषि के रूप में वर्गीकरण इस सवाल का निपटान या निर्णायक नहीं है कि क्या सरफेसी अधिनियम लागू होता है या नहीं–क्या भूमि का एक टुकड़ा कृषि है या नहीं, इसका अनुमान वास्तव में भूमि की प्रकृति से लगाया जाना चाहिए, सुरक्षा हित के निर्माण की तारीख को इसका उपयोग किया जा रहा था और जिस उद्देश्य के लिए इसे अलग रखा गया था–तथ्यों पर, एक विशिष्ट निष्कर्ष के अभाव में, उच्च न्यायालय का यह अभिनिर्णय कि सरफेसी अधिनियम के तहत बैंक द्वारा शुरू की गई कार्यवाही अमान्य है क्योंकि अधिनियम कृषि भूमि पर लागू नहीं होता है, इस प्रकार, कृषि भूमि में सुरक्षा हित को लागू नहीं किया जा सकता है, अलग रखा जा सकता है–नए सिरे से विचार करने के लिए वापस भेजी गई कार्यवाही।

यह मुद्दा उठा कि क्या उच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित करने में सही था कि बैंक द्वारा वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002 के तहत शुरू की गई कार्यवाही अमान्य है।

अपीलों को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने

पकड़नाः1. 1 संशोधन से पहले और बाद में 'प्रतिभूति हित' अभिव्यक्ति, वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 31 में जो निर्दिष्ट किया गया है, उसे बाहर करती है।धारा 31 के खंड (i) में कहा गया है कि अधिनियम के प्रावधान कृषि भूमि में बनाए गए किसी भी प्रतिभूति हित पर लागू नहीं होंगे।धारा 2 में सांविधिक शब्दकोश में कोई परिभाषा नहीं है

"कृषि भूमि" अभिव्यक्ति का।जमीन का कोई विशेष टुकड़ा कृषि प्रकृति का है या नहीं, यह तथ्य का सवाल है। [पैरा 8] [615–जी–एच; 616–ए]

1. 2 राजस्व अभिलेखों में कृषि के रूप में भूमि का वर्गीकरण इस सवाल का निपटान या निर्णायक नहीं है कि सरफेसी अधिनियम लागू होता है या नहीं।भूमि का कोई अंश कृषि है या नहीं, इसका अनुमान वास्तव में भूमि की प्रकृति, सुरक्षा हित के निर्माण की तारीख को इसका उपयोग और जिस उद्देश्य के लिए इसे अलग किया गया था, उससे लगाया जाना चाहिए।

1 डिवीजन बेंच इस बुनियादी मुद्दे पर निर्णय लेने में विफल रही कि क्या वह भूमि जिसके संबंध में प्रतिभूति हित बनाया गया था, कृषि प्रकृति की थी।डी. आर. टी. ने ऋणी की इस आपत्ति को खारिज कर दिया कि जमीन कृषि योग्य थी।अपील में डी. आर. ए. टी. ने उस निष्कर्ष को उलट दिया।कानून में स्थिति का उल्लेख करने के अलावा, उच्च न्यायालय के विवादित फैसले में उस सामग्री की कोई चर्चा नहीं है जिस पर पक्षों ने अपने–अपने मामलों के समर्थन में भरोसा किया था; बैंक ने आग्रह किया कि भूमि कृषि नहीं थी जबकि देनदार ने आग्रह किया कि यह थी।ब्लू कोस्ट होटल्स लिमिटेड में निर्णय को ध्यान में रखते हुए और जैसा कि समझाया गया है, यह सवाल कि क्या भूमि कृषि है, तथ्यों और परिस्थितियों की समग्रता के आधार पर निर्धारित किया जाना चाहिए, जिसमें भूमि की प्रकृति और चरित्र, जिसका उपयोग किया गया था और जिस तारीख को सुरक्षा हित बनाया गया था, उस तारीख को पक्षों के उद्देश्य और इरादे शामिल हैं।एक विशिष्ट निष्कर्ष के अभाव में, उच्च न्यायालय के फैसले को दरकिनार करना और कार्यवाही को नए सिरे से विचार करने के लिए भेजना उचित और उचित होगा।उच्च न्यायालय के विवादित निर्णय और आदेश को दरकिनार कर दिया जाता है।

आईटीसी लिमिटेड बनाम ब्लू कोस्ट होटल्स लिमिटेड (2018) एससीसी

ऑनलाइन एससी 237–संदर्भित।

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः2018 की सिविल अपील संख्या 6641।

2014 के डब्ल्यू. पी. सं. 32208 में मद्रास में उच्च न्यायालय के न्यायिक निर्णय और आदेश दिनांक 05.04.2016 से

के साथ

2018 की सिविल अपील संख्या 6645।

भारतीय बैंक और ए. एन. आर. बनामके पापिरेड्डियार और ए. एन. आर.

पी. एस. नरसिम्हा, ए. एस. जी., गौतम अवस्थी, आयुष चौधरी, देवांशु यादव, बी. करुणाकरन, एस. गौतम, सिद्धार्थ दवे, साई बाबा, एस. शांतनम स्वामीनाथन, अनिल कुमार तांडले, श्रीमती आरती राजन, अधिवक्ता। उपस्थित दलों के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

डॉ. डी. वाई. चंद्रचूड़, जे. 1.की डिवीजन बेंच

मद्रास के उच्च न्यायालय ने माना है कि अपीलार्थी द्वारा वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम 2002 (एसएआरएफएईएसआई अधिनियम) के तहत शुरू की गई कार्यवाही अमान्य है।इस निष्कर्ष का आधार यह है कि यह अधिनियम कृषि भूमि पर लागू नहीं होता है। नतीजतन, उच्च न्यायालय ने माना है कि कृषि भूमि में सुरक्षा हित को लागू नहीं किया जा सकता है।

2. 1989 में, अपीलार्थी द्वारा येलागिरी डेयरी फार्म को 6,10 एकड़ की संपत्ति पर एक डेयरी फार्म स्थापित करने के लिए एक सावधि ऋण दिया गया था, जो कि पेड्डाकल्लुपल्ली गाँव, एन. एच. रोड, वाणियाम्बडी, तमिलनाडु में स्थित सर्वेक्षण संख्या <आई. डी. 1,4,5 और 202/1 ए को दर्शाता है।एक पंजीकृत पावर ऑफ अटॉर्नी द्वारा, पहले प्रत्यर्थी ने एन. के. अरुमुघम को अपना वकील नियुक्त किया और उन्हें संपत्ति बेचने या गिरवी रखने के लिए अधिकृत किया।अरुमुघम साझेदारी फार्म के प्रबंध भागीदार थे और उन्होंने अपीलार्थी के पक्ष में संपत्ति को गिरवी रखा था।पहला प्रत्यर्थी एक गारंटर था।1993 में, भवन का निर्माण किया गया और उधारकर्ताओं द्वारा व्यवसाय शुरू करने के लिए मशीनें लगाई गईं।खाता एक गैर–निष्पादित परिसंपत्ति बन गया।1995 में बैंक ने वसूली के लिए मुकदमा दायर किया।इसे चेन्नई में ऋण वसूली न्यायाधिकरण (डी. आर. टी.–III) में स्थानांतरित कर दिया गया था और 2007 के टी. ए. संख्या 93 के रूप में पुनः क्रमांकित किया गया था।11 जून 2010 को डी. आर. टी.–III ने बैंक के दावे को मंजूरी दी। 31,00,238–9 प्रतिशत वार्षिक ब्याज के साथ।10 फरवरी 2011 को रुपये की राशि में वसूली प्रमाण पत्र जारी किया गया था। 74, 31, 233.14–।2 अगस्त 2011 को, बैंक ने धारा 13 (2) के तहत रु। 85,41,662–।इस आपत्ति को खारिज करते हुए कि संपत्ति कृषि प्रकृति की है, इसने 31 अक्टूबर 2011 को कब्जा कर लिया।बैंक ने 2 अप्रैल 2012 को एक बिक्री सूचना जारी की। बिक्री नोटिस को 2012 के मूल मुकदमा संख्या 74 में चुनौती दी गई थी, जिसे डिफ़ॉल्ट रूप से खारिज कर दिया गया था।12 मई 2012 को आयोजित नीलामी बिक्री में दूसरा प्रत्यर्थी सफल बोलीदाता था। उन्होंने रुपये का भुगतान किया। 1. 27 करोड़।बिक्री प्रमाणपत्र 14 जून 2012 को जारी किया गया था और 7 सितंबर 2012 को ठीक किया गया था।

3. बिक्री प्रमाणपत्र को मद्रास उच्च न्यायालय के समक्ष रिट कार्यवाही में चुनौती दी गई थी।याचिका को 4 अप्रैल 2013 को पहले प्रत्यर्थी को उचित कदम उठाने की स्वतंत्रता के साथ खारिज कर दिया गया था।इसके बाद पहले प्रत्यर्थी ने बिक्री प्रमाणपत्र को चुनौती देने के लिए चेन्नई में डी. आर. टी.–III का रुख किया।17 मई

2013 को कार्यवाही खारिज कर दी गई थी। 11 सितंबर 2014 को, प्रथम प्रत्यर्थी द्वारा दायर एक अपील को डी. आर. ए. टी. द्वारा इस आधार पर अनुमति दी गई थी कि जो संपत्ति बेची गई थी, वह कृषि थी और अधिनियम के प्रावधानों से मुक्त थी। बैंक और नीलामी खरीदार दोनों ने अनुच्छेद 226 के तहत मद्रास में उच्च न्यायालय के समक्ष याचिका दायर की।उच्च न्यायालय ने याचिकाओं को खारिज कर दिया।इसने माना कि चूंकि कृषि भूमि में सुरक्षा हित बनाया गया था, इसलिए सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों को आकर्षित नहीं किया गया था।

4. मद्रास उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश से व्यथित होकर, बैंक और नीलामी खरीदार ने संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत इस न्यायालय के समक्ष कार्यवाही शुरू की।छुट्टी दे दी गई है।

5. अपील के समर्थन में, अपीलार्थी की ओर से यह आग्रह किया गया है कि जो संपत्ति बंधक का विषय थी, उसमें सूखी भूमि शामिल थी और उसे सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों से छूट नहीं थी। यह आग्रह किया गया है कि यह स्थिर स्थिति है कि राजस्व अभिलेखों में किसी संपत्ति का केवल कृषि के रूप में वर्गीकरण करने से वह कृषि भूमि नहीं बन जाती है।क्या भूमि का एक विशेष भाग कृषि है, यह तथ्य का प्रश्न है।वर्तमान मामले में, यह प्रस्तुत किया गया है कि बंधक बनाने की तारीख को कोई कृषि गतिविधि नहीं हो रही थी और इसे भूमि अधिग्रहण कार्यवाही में सूखी भूमि के रूप में वर्गीकृत किया गया था।नीलामी खरीदार ने बैंक की दलीलों का समर्थन करते हुए आग्रह किया है कि भूखंडों को भूमि से तराशा जाए और बेचा जाए।

6. दूसरी ओर, इस संबंध में हाल के एक निर्णय पर प्रथम प्रत्यर्थी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता द्वारा निर्भरता रखी गई थी। आई. टी. सी. लिमिटेड बनाम ब्लू कोस्ट होटल्स लिमिटेड 1 में न्यायालय, निवेदन, कि धारा 31 (i) के प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए कृषि भूमि के संबंध में कोई प्रतिभूति हित नहीं बनाया जा सकता है।विद्वान अधिवक्ता ने डी. आर. ए. टी. के निर्णय में दर्ज किए गए निष्कर्षों को स्वीकार किया।

7. सर्फेसी अधिनियम की धारा 31 (i) इस प्रकार निर्धारित करती हैः

"31. इस अधिनियम के प्रावधान कुछ मामलों में लागू नहीं होंगे।– इस अधिनियम के प्रावधान इन पर लागू नहीं होंगे।

(i) कृषि भूमि में सृजित कोई प्रतिभूति हित;

'प्रतिभूति हित' शब्द को इसके संशोधन से पहले धारा 2 (जेडएफ) में निम्नानुसार परिभाषित किया गया थाः

"2 (जेडएफ)" "प्रतिभूति ब्याज" "का अर्थ है किसी भी प्रकार का अधिकार, स्वामित्व और ब्याज, जो किसी भी सुरक्षित लेनदार के पक्ष में बनाया गया है और इसमें धारा 31 में निर्दिष्ट लोगों के अलावा कोई भी बंधक, शुल्क, परिकल्पना, असाइनमेंट शामिल है;"

खंड (जेडएफ) को 1 सितंबर 2016 से 2016 के अधिनियम 44 द्वारा प्रतिस्थापित किया गया था।वर्तमान में, अभिव्यक्ति को निम्नानुसार परिभाषित किया गया हैः"(जेड. एफ.)" 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 रखे गए किसी भी बंधक, शुल्क, परिकल्पना, समनुदेशन या किसी भी प्रकार का कोई अधिकार, स्वामित्व 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 का दायित्व या उधारकर्ता को अमूर्त संपत्ति या अमूर्त संपत्ति का लाइसेंस प्राप्त करने में सक्षम बनाने के लिए प्रदान किया गया दायित्व या कोई क्रेडिट सुरक्षित करता है।"

8. संशोधन से पहले और बाद में 'प्रतिभूति हित' अभिव्यक्ति में धारा 31 में जो निर्दिष्ट किया गया है, वह शामिल नहीं है।धारा 31 के खंड (i) में कहा गया है कि अधिनियम के प्रावधान कृषि भूमि में बनाए गए किसी भी प्रतिभूति हित पर लागू नहीं होंगे।धारा 2 में सांविधिक शब्दकोश में "कृषि" अभिव्यक्ति की परिभाषा नहीं है।

भूमि "।जमीन का कोई विशेष टुकड़ा कृषि प्रकृति का है या नहीं, यह तथ्य का सवाल है।ब्लू कोस्ट होटल्स लिमिटेड (उपरोक्त) में इस न्यायालय के फैसले में, गोवा में एक होटल स्थापित करने के लिए भूमि के कई टुकड़ों के संबंध में एक सुरक्षा हित बनाया गया था, जो एक ही इकाई का हिस्सा होने के लिए थे। कुछ पार्सल ऋणी द्वारा किसानों से खरीदे गए थे और राजस्व अभिलेखों में कृषि भूमि के रूप में दर्ज किए गए थे।ऋणी ने भूमि को गैर–कृषि उपयोग में बदलने के लिए राजस्व प्राधिकरण को आवेदन किया था, लेकिन आवेदन लंबित थे।इस न्यायालय ने माना कि यह तथ्य कि देनदार ने एक प्रतिभूति हित बनाया था, इस स्थिति का संकेत था कि पक्षकार भूमि को कृषि भूमि के रूप में नहीं मानते थे।निर्विवाद स्थिति यह थी कि होटल 1,82,225 वर्ग मीटर भूमि पर स्थित था, जिसमें से 2,335 वर्ग मीटर का उपयोग कैप्टिव उपभोग के लिए सब्जियां और फल उगाने के लिए किया जाता था।इस पृष्ठभूमि में, इस न्यायालय की दो–न्यायाधीशों की पीठ ने अभिनिर्धारित किया किः

"49. इस प्रकार 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 कृषि नहीं है, यह भी प्रतीत होता है कि जिस उपयोग के लिए उनका उपयोग किया जाता है और इस तरह के उपयोग के उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए, वे वास्तव में कृषि नहीं हैं।"

न्यायालय ने आगे कहा किः

"57.having भूमि के स्वरूप और जिस उद्देश्य के लिए इसे अलग किया गया है, उसके संबंध में हमारा विचार है कि विचाराधीन भूमि कृषि भूमि नहीं है।उच्च न्यायालय ने स्वयं को यह ठहराते हुए 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।"

9. राजस्व अभिलेखों में कृषि के रूप में भूमि का वर्गीकरण इस सवाल का निपटान या निर्णायक नहीं है कि सरफेसी अधिनियम लागू होता है या नहीं।भूमि का कोई अंश कृषि है या नहीं, इसका अनुमान वास्तव में भूमि की प्रकृति, सुरक्षा हित के निर्माण की तारीख को इसका उपयोग और जिस उद्देश्य के लिए इसे अलग किया गया था, उससे लगाया जाना चाहिए।

10. मद्रास उच्च न्यायालय की खंड पीठ इस बुनियादी मुद्दे पर निर्णय लेने में विफल रही है कि क्या भूमि जिसके संबंध में सुरक्षा हित बनाया गया था, प्रकृति में कृषि थी।डी. आर. टी. ने ऋणी की इस आपत्ति को खारिज कर दिया कि जमीन कृषि योग्य थी।अपील में डी. आर. ए. टी. ने उस निष्कर्ष को उलट दिया।कानून में स्थिति का उल्लेख करने के अलावा, उच्च न्यायालय के विवादित फैसले में उस सामग्री की कोई चर्चा नहीं है जिस पर पक्षों ने अपने–अपने मामलों के समर्थन में भरोसा किया था; बैंक ने आग्रह किया कि भूमि कृषि नहीं थी जबकि देनदार ने आग्रह किया कि यह थी।ब्लू कोस्ट होटल्स लिमिटेड में दो–न्यायाधीशों की पीठ के फैसले को ध्यान में रखते हुए और जैसा कि ऊपर समझाया गया है, यह सवाल कि क्या भूमि कृषि है, तथ्यों और परिस्थितियों की समग्रता के आधार पर निर्धारित किया जाना चाहिए, जिसमें भूमि की प्रकृति और चरित्र, जिसका उपयोग किया गया था और जिस तारीख को सुरक्षा हित बनाया गया था, उस तारीख को पक्षों के उद्देश्य और इरादे शामिल हैं।एक विशिष्ट निष्कर्ष के अभाव में, हमारा विचार है कि उच्च न्यायालय के फैसले को दरकिनार करना और कार्यवाही को नए सिरे से विचार करने के लिए भेजना उचित और उचित होगा।

11. हम तदनुसार अपीलों को स्वीकार करते हैं और 5 अप्रैल 2016 के उच्च न्यायालय के विवादित फैसले और आदेश को दरकिनार कर देते हैं।नीलामी खरीदार द्वारा दायर रिट याचिका (2014 की रिट याचिका संख्या 26633) और बैंक द्वारा दायर रिट याचिका (2014 की रिट याचिका No.32208) को उच्च न्यायालय में बहाल कर दिया गया है।हम उच्च न्यायालय से शीघ्र निपटान का प्रयास करने का अनुरोध करते हैं।

12. मामले की परिस्थितियों में, इस बारे में कोई आदेश नहीं होगा

लागतें।

निधि जैन

अपीलों की अनुमति दी गई।

1 (2018) एस. सी. सी. ऑनलाइन एस. सी. 237