[২০১৯] ১১ এস. সি. আর ৩৪১

শাকিনা এবং আরেকজন

বনাম

ভারতের ব্যাঙ্ক এবং অন্যান্যরা

(২০০৯ সালের দেওয়ানি আপিল নম্বর ৮০৯৭-৮০৯৮)

২০ ই আগস্ট , ২০১৯

[এ. এম. খানউইলকার ও অজয় রস্তোগি, বিচারপতিদ্বয়]

আর্থিক সম্পদের সিকিউরিটাইজেশন এবং পুনর্গঠন এবং সিকিউরিটি ইন্টারেস্ট আইন প্রয়োগ, ২০০২: ধারা ১৩(২), ১৩(৪) – মুক্তির অধিকার – বিবাদী ব্যাংক থেকে আপিলকারীদের গৃহীত ঋণ – আপিলকারীদের ঋণ পরিশোধে ব্যর্থতার পরিপ্রেক্ষিতে, বিবাদী ব্যাংক ধারা ১৩(৪) এর অধীনে তার ক্ষমতা প্রয়োগ করে এবং বন্ধকী সম্পত্তির গঠনমূলক দখল গ্রহণ করে – আপিলকারী ডিআরটি-এর কাছে আবেদন দায়ের করে যা, তবে, মামলা না করার জন্য খারিজ করা হয় – এরপরে, বিবাদী ব্যাংক সুরক্ষিত সম্পত্তি বিক্রয়ের জন্য নিয়ে আসে –প্রতিবাদী নং ৩ সর্বোচ্চ দরদাতা ছিলেন এবং তিনি বিক্রয়ের ২৫% জমা দেন – ২.১.২০০৬ তারিখে, আপিলকারী তার বাবার অ্যাকাউন্টে ২৫ লক্ষ টাকা জমা দেন এবং তারপরে ২৫ লক্ষ টাকার তিনটি চেক জমা দেন যা বিবাদী ব্যাংক স্থলে ফেরত দেয়। এটি বৈধ টেন্ডার ছিল না – এদিকে, বিবাদী নং ৩ বিক্রয়ের সকল শর্তাবলী মেনে চলেন, যার ফলে বিক্রয় তার পক্ষে নিশ্চিত করা হয় - বিবাদী ব্যাংক আপিলকারীদের ঋণ অ্যাকাউন্টে একটি অর্থ জমা দেয় এবং উভয় ঋণ অ্যাকাউন্ট বন্ধ করে দেয় – ৬.১.২০০৬ তারিখে, বিবাদী ব্যাংক বিবাদী নং ৩ এর পক্ষে একটি বিক্রয় শংসাপত্র জারি করে - আপিলকারী ডিআরটি-র কাছে মূল কার্যক্রম পুনরুদ্ধারের জন্য আবেদন করেন যা খারিজ করে দেওয়া হয় - আপিলকারীরা এরপরে অনুমোদিত ব্যাংকের কর্মকর্তার নামে ডিমান্ড ড্রাফ্ট প্রেরণ করেন যা গৃহীত হয়নি - আপিলকারী বিষয় সম্পত্তির নিলাম বাতিলের জন্য হাইকোর্টে আবেদন করেন বিষয় সম্পত্তির হস্তান্তরের জন্য বিক্রয় শংসাপত্র যথাযথভাবে নিবন্ধিত না হওয়া পর্যন্ত আপিলকারীদের কি খালাসের স্থায়িত্ব ছিল? বিষয় সম্পত্তির হস্তান্তরের জন্য বিবাদী ব্যাংকের গৃহীত মতামতের সারবস্তু ছিল যে আপিলকারীরা তাদের বাধ্যবাধকতা থেকে মুক্ত করার জন্য কোনও বৈধ দরপত্র করেননি - পিতার অ্যাকাউন্টে জমা করা অভিযোগের পরিমাণ আপিলকারী নং ২ এবং তাদের ঋণ অ্যাকাউন্টে না থাকা বৈধ টেন্ডার ছিল না – একইভাবে, আপিলকারীরা ২.১.২০০৬ তারিখে চেক আকারে অর্থ প্রদানের চেষ্টা করেছিলেন

– তবে, শর্তাবলী অনুসারে, চেকের মাধ্যমে অর্থ প্রদান অনুমোদিত ছিল না – সুতরাং, বিবাদী ব্যাংক চেক আকারে অর্থ গ্রহণ করতে বাধ্য ছিল না – এমনকি আপিলকারীদের দ্বারা করা তৃতীয় প্রচেষ্টাটি ছিল বিবাদী ব্যাংকের অনুমোদিত কর্মকর্তার পক্ষে বা নামে টানা ডিমান্ড ড্রাফটগুলি প্রদান করা, ব্যাংকের নামে নয় বা ব্যাংককে বিষয় ঋণ অ্যাকাউন্টের জন্য এটি বরাদ্দ করার অনুমতি দেওয়া হয়নি – অতএব, এই ডিমান্ড ড্রাফটগুলি যথাযথভাবে বৈধ টেন্ডার হিসাবে গৃহীত হয়নি – সুতরাং, বিক্রয় শংসাপত্র ইস্যু করার আগে আপিলকারীরা তাদের খালাসের অধিকার প্রয়োগ করতে ব্যর্থ হয়েছিল, এর নিবন্ধন তো দূরের কথা।

আপিল খারিজ করে আদালত

স্থির করে : ১) নিঃসন্দেহে, হাইকোর্টের ডিভিশন বেঞ্চের রিট আপিল নিষ্পত্তি হওয়ার পর, নিলাম ক্রেতা (উত্তরদাতা নং ৩) ১৮ই সেপ্টেম্বর, ২০০৭-এ বিক্রয় শংসাপত্র নিবন্ধিত করেন এবং তারপর ৫ ই অক্টোবর, ২০০৭-এ একটি নিবন্ধিত বিক্রয় দলিলের মাধ্যমে তৃতীয় পক্ষের কাছে সম্পত্তি হস্তান্তর করেন। আপিলকারীদের ক্ষেত্রে মোটামুটি বলা হয়েছিল যে, হাইকোর্টের ডিভিশন বেঞ্চের সিদ্ধান্তের পরে উত্তরদাতা নং ৩-কে বিক্রয় শংসাপত্র নিবন্ধিত করতে বা মামলা সম্পত্তি স্থানান্তর করতে নিষেধ করে এমন কিছু অন্তর্বর্তীকালীন নিষেধাজ্ঞা তাঁর বিরুদ্ধে কাজ করছিল। প্রকৃতপক্ষে, আপীলকারীরা তখন পর্যন্ত এই আদালতে আপীলের ক্ষেত্রেও বিতর্কিত রায়টি বহন করেননি, বিশেষ ছুটির আবেদনগুলি কেবল ১৩ই অক্টোবর, ২০০৭-এ দায়ের করা হয়েছিল এবং এই আদালত ২৩শে নভেম্বর, ২০০৭-এ স্থিতাবস্থার আদেশ পাস করেছিল। অন্য কথায়, ১৮ ই সেপ্টেম্বর, ২০০৭-এ বিক্রয় শংসাপত্র নিবন্ধনের পরে এবং ৫ ই অক্টোবর, ২০০৭-এ তৃতীয় পক্ষের পক্ষে নিবন্ধিত বিক্রয় দলিলের কারণে পক্ষগুলির অধিকারে একটি দৃষ্টান্তমূলক পরিবর্তন হয়েছে।

২) আপিলকারীরা ২০০২ সালের আইনের ১৩ (৪) ধারার অধীনে উত্তরদাতা ব্যাঙ্ক কর্তৃক গৃহীত পদক্ষেপকে শর্তসাপেক্ষ আদেশ অমান্য করার কারণে ডি. আর. টি-র বিরোধিতা প্রত্যাখ্যান করার আদেশের ফলস্বরূপ চূড়ান্ত হওয়ার অনুমতি দিয়েছিলেন। এমনকি ডি. আর. টি কার্যধারা পুনরুদ্ধারের জন্য পরবর্তী আবেদন খারিজ করা হবে। এরপর আপিলকারীরা ১৯ জানুয়ারী,

২০০৬ তারিখে বিষয়ভিত্তিক রিট পিটিশন দাখিল করেন, যে তারিখের মধ্যে নিলাম ইতিমধ্যেই শেষ হয়ে গিয়েছিল, যার মধ্যে ৬ জানুয়ারী, ২০০৬ তারিখে সর্বোচ্চ দরদাতার পক্ষে বিক্রয় সার্টিফিকেট জারি করা হয়েছিল। তাছাড়া, হাইকোর্টের সামনে আপিলকারীদের মূল বক্তব্য ছিল যে তারা বন্ধক পরিশোধের অধিকার প্রয়োগ করতে চেয়েছিলেন, কিন্তু দৈবক্রমে এবং বিবাদী ব্যাংকের অনুপযুক্ত অবস্থানের কারণে তা করতে বাধা দেওয়া হয়েছিল। হাইকোর্টের সামনে তাদের দাবি করা ত্রাণের সমর্থনে আপিলকারীরা অন্য কোনও আবেদন করেননি। আপিলকারীদের অন্য কোনও কারণে নিলাম প্রক্রিয়াকে আক্রমণ করার অনুমতি দেওয়া যাবে না।

৩) আবেদনকারীদের দ্বারা গৃহীত অবস্থানের দিকে ফিরে যাওয়া যে তারা আমানতের মাধ্যমে তাদের মুক্তির অধিকার প্রয়োগ করার চেষ্টা করেছিল: ৩০শে ডিসেম্বর, ২০০৫ এবং ৪ঠা জানুয়ারী, ২০০৬-এ আপিল নং ২-এর পিতার অ্যাকাউন্টে মোট ২৫ লক্ষ টাকা, তারপরে ২রা জানুয়ারী, ২০০৬-এ ২৫,২১,৪৪৬/- এর মোট যোগফলের চেক (গুলি) জারি করা; এবং আবার ১৮ই জানুয়ারী, ২০০৬-এ ২৫,০৬,২৫০/- এর যোগফলের ডিমান্ড ড্রাফ্টের মাধ্যমে অর্থ প্রদান করা। প্রথম ব্লাসে আকর্ষণীয় হলেও এই স্ট্যান্ডটি প্রত্যাখ্যান করতে হবে।

৪) লক্ষণীয়ভাবে, আবেদনকারীরা বৈধ দরপত্রের মাধ্যমে প্রত্যর্থী ব্যাঙ্কের বকেয়া পরিশোধের জন্য কোনও পদক্ষেপ নেননি, বা ২০০৬ সালের ১৯শে জানুয়ারি রিট পিটিশন দাখিল করার পরে উচ্চ আদালতে কোনও আনুষ্ঠানিক আবেদন করেননি, যাতে তাদের সংশ্লিষ্ট ঋণ অ্যাকাউন্টে বা আদালতে প্রয়োজনীয় পরিমাণ জমা করার অনুমতি দেওয়া হয়। একক বিচারকের দ্বারা রিট পিটিশন নিষ্পত্তি না হওয়া পর্যন্ত বা ডিভিশন বেঞ্চের সামনে রিট আপিল বিচারাধীন থাকার সময় পর্যন্ত এটি করা হয়নি। এবং বিতর্কিত রায়ের মাধ্যমে এর নিষ্পত্তি না হওয়া পর্যন্ত। আবেদনকারীরা, তাদের কাছে সর্বাধিক পরিচিত কারণে, এ অর্থ জমা করার সিদ্ধান্ত নেয়নি। কোনও অ্যাকাউন্ট বা রিট পিটিশন দাখিলের অব্যবহিত পরেই ১৯শে জানুয়ারি, ২০০৬ থেকে আদালতে জমা দেওয়ার জন্য আদালতের অনুমতি চাওয়ার চেষ্টা বা ১৮ই সেপ্টেম্বর, ২০০৭-এ বিক্রয় শংসাপত্র নিবন্ধিত না হওয়া পর্যন্ত। এই প্রেক্ষাপটে, আবেদনকারীদের এই অবস্থান মেনে নেওয়া সম্ভব নয় যে তারা উত্তরদাতা ব্যাঙ্কের কাছে বৈধ দরপত্র দিয়েছিল বা উত্তরদাতা ব্যাঙ্ক তাদের অধিকার পরাজিত করার জন্য, ১৮ই সেপ্টেম্বর, ২০০৭-এ বিক্রয় শংসাপত্র নিবন্ধনের আগে বন্ধক খালাস করার জন্য তাদের প্রস্তাব কুৎসিতভাবে বা খারাপভাবে প্রত্যাখ্যান করেছিল।

৫) আবেদনকারীদের কোনও ছাড় দেওয়া যাবে না, এই ধরে নিয়ে যে আবেদনকারীরা যুক্তিসঙ্গত সময়ে প্রযোজ্য বিধান অনুসারে (২০০২ আইনের অপরিশোধিত ধারা ১৩ (৮)), তারা বিক্রয় শংসাপত্রের নিবন্ধকরণ না হওয়া পর্যন্ত তাদের মুক্তির অধিকার প্রয়োগ করতে পারতেন-যা নিঃসন্দেহে ইতিমধ্যে ১৮ সেপ্টেম্বর, ২০০৭-এ ঘটেছে। অতএব, পুরো নিলাম প্রক্রিয়াটি পুনরায় চালু করার জন্য আবেদনকারীদের আবেদনটি গ্রহণযোগ্য। এটি আরও বেশি কারণ, আবেদনকারীদের বর্ণনা যে তারা বিক্রয় শংসাপত্র নিবন্ধনের আগে বিষয় ঋণ অ্যাকাউন্টগুলির জন্য একটি বৈধ দরপত্র দিয়েছিলেন, তা দুর্বল বলে প্রমাণিত হয়েছে। এইভাবে বোঝা যায় যে, ২০০৭ সালের ১৮ই সেপ্টেম্বর তাদের মুক্তির অধিকার মুছে ফেলা হয়। এছাড়াও, ২০০২ সালের আইনের সংশোধিত ধারা ১৩ (৮) যা ২০১৬ সালের ১লা সেপ্টেম্বর থেকে কার্যকর হয়েছে, তা এখন আবেদনকারীদের মুখের দিকে তাকাবে। সংশোধিত বিধান অনুসারে, কঠোর শর্ত দেওয়া হয়েছে যে, সুরক্ষিত সম্পদের লিজ মূল্যায়ন বা বিক্রির মাধ্যমে হস্তান্তরের জন্য সরকারী বা বেসরকারী দলিল থেকে উদ্‌ধৃতি বা দরপত্র আহ্বান করার জন্য "বিজ্ঞপ্তি প্রকাশের তারিখ"-এর আগে যে কোনও সময় সমস্ত খরচ, চার্জ এবং ব্যয় সহ সুরক্ষিত সংস্থার বকেয়া অর্থের দরপত্র হবে। সেই ঘটনাটি আপিলকারীদের দ্বারা বিষয় রিট পিটিশন প্রতিষ্ঠার আগে ঘটেছিল। আপিলকারীরা ৬ ই জানুয়ারী, ২০০৬-এ বিক্রয় শংসাপত্র ইস্যুর আগে-উত্তরদাতা ব্যাঙ্কের কাছে একটি বৈধ এবং আইনী দরপত্র দিতে ব্যর্থ হয়েছে, ১৮ ই সেপ্টেম্বর, ২০০৭-এ এর অনেক কম নিবন্ধকরণ। [অনুচ্ছেদ ২৯.৩০] [৩৬০-সি-এফ; এইচ; ৩৬২-এ]

বি অরবিন্দ কুমার বনাম ভারত সরকার এবং অন্যান্যরা (২০০৭) ৫ এস. সি. সি. ৭৪৫; মার্ডিয়া কেমিক্যালস লিমিটেড এবং অন্যান্যরা বনাম ভারত সরকার এবং অন্যান্যরা (২০০৪) ৪ এস. সি. সি. ৩১১: [২০০৪] ৩ এস. সি. আর. ৯৮২। নারন্দাস কারসোন্দাস বনাম এস. এ. কামতাম এবং অন্য (১৯৭৭) ৩ এস. সি. সি. ২৪৭: [১৯৭৭] ২ এস. সি. আর. ৩৪১; ম্যাথিউ ভার্গিস বনাম এম. অমৃতা কুমার এবং অন্যান্যরা (২০১৪) ৫ এস. সি. সি. ৬১০: [২০১৪] ২ এস. সি. আর. ৭৩৬; দ্বারিকা প্রসাদ বনাম উত্তর প্রদেশ রাজ্য এবং অন্যান্যরা (২০১৮) ৫ এস. সি. সি. ৪৯১: [২০১৮] ৩ এস. সি. আর. ২৯; বিচারপতি রাজীব সুব্রামানি এবং অন্যজন এস. সি. সি. ৩৪১; ম্যাথিউ ভার্গিস বনাম এম. অমৃতা কুমার এবং অন্যান্যরা (২০১৪) ৫ এস. সি. সি. ৬১০: [২০১৪] ২ এস. সি. আর. ৭৩৬; দ্বারিকা প্রসাদ বনাম উত্তর প্রদেশ রাজ্য এবং অন্যান্যরা (২০১৮) ৫ এস. সি. সি. ৪৯১: [২০১৮] ৩ এস সি আর ২৯; জে. রাজীব সুব্রামানিয়ান এবং আরেকজন ভি. পান্ডিয়া এবং অন্যান্য (2014) 5 এস. সি. সি. ৬৫১ : [২০১৪] ৩ এস সি আর ১১৪০ ; টি. রবি এবং আরেকটি বনাম বি. চিন্না নরসিংহ

Case Law Reference

(2007) 5 SCC 745 referred to Para 16

[2004] 3 SCR 982 referred to Para 16

[1977] 2 SCR 341 referred to Para 17

[2014] 2 SCR 736 referred to Para 17

[2018] 3 SCR 29 referred to Para 17

[2014] 3 SCR 1140 referred to Para 18

[2017] 3 SCR 1 referred to Para 18

[2015] 8 SCR 51 referred to Para 18

[2011] 2 SCR 602 referred to Para 21

দেওয়ানী আপিল এখতিয়ার : ২০০৯ সালের ৮০৯৭-৮০৯৮ নম্বর দেওয়ানি আপিল।

মাদ্রাজের হাইকোর্টের চূড়ান্ত রায় তারিখ থেকে ১০.০৮.২০০৭ ডব্লিউ. এ. (এমডি) নং .১৪৫ এবং ২০০৭ সালের ১৪৬।

ড. এ. ফ্রান্সিস জুলিয়ান, প্রবীণ আইনজীবী অ্যান্টনি আর. জুলিয়ান, ড্যানিশ জাবের খান, এম/এস অর্পুথাম অরুণা অ্যান্ড কোং, অ্যাড., আপিলকারীদের জন্য,

প্রণব কুমার মল্লিক, শ্রীমতী সোমা মল্লিক, সেবাত কুমার দেবরিয়া, কে. কে. মণি, শ্রীমতী টি. অর্চনা, আইনজীবীরা।

আদালতের রায় প্রদান করেন

এ. এম. খানউইলকার, বিচারপতি

এই আপিলগুলি মাদ্রাজ হাইকোর্ট, মাদুরাই বেঞ্চের যথাক্রমে ১০ই আগস্ট, ২০০৭ তারিখের রিট আপিল (এমডি) নং ১৪৫ এবং ২০০৭ সালের ১৪৬ তারিখের বিতর্কিত রায় এবং আদেশের ব্যতিক্রম; যার মাধ্যমে, হাইকোর্টের ডিভিশন বেঞ্চ আবেদনকারীদের দ্বারা দায়ের করা আবেদনগুলি খারিজ করে দেয়, যা

সিকিউরাইজেশন এবং আর্থিক সম্পদের পুনর্গঠন এবং নিরাপত্তাজনিত সুদ প্রয়োগ আইন, ২০০২ (সংক্ষেপে, "২০০২ আইন") তারিখ ১৪ই নভেম্বর, ২০০৫ এবং বিষয় সম্পত্তি বিক্রির জন্য ১৫ই নভেম্বর, ২০০৫ তারিখের ফলস্বরূপ প্রকাশ্য বিজ্ঞপ্তি, ১৯ শে ডিসেম্বর, ২০০৫ তারিখে এর অগ্রগতিতে পরিচালিত প্রকাশ্য নিলাম, উক্ত প্রকাশ্য নিলামে সর্বোচ্চ দরদাতা হিসাবে উত্তরদাতা নং ৩-এর ঘোষণা এবং ৩রা জানুয়ারী, ২০০৬ তারিখে তাঁর পক্ষে জারি করা বিক্রয় শংসাপত্র।

২) সংক্ষেপে বলা যায়, ২০০৩ সালে শ্রী পি. শাহুল হামিদ এবং শ্রীমতী শাকিনা (আপিলকারী/ঋণগ্রহীতা) স্টার বন্ধক ঋণের আওতায় প্রত্যেকের জন্য ১০ লক্ষ টাকার মেয়াদী ঋণ মঞ্জুর করেছিলেন। ২০০৪ সালের ৩০শে জুন থেকে অ্যাকাউন্টগুলি এনপিএ (নন-পারফর্মিং অ্যাসেটস) হয়ে যায়। ৪সে পুনরায় পরিশোধে খেলাপি হয়, উত্তরদাতা ব্যাংক সাত দিনের মধ্যে বকেয়া পরিশোধ করার জন্য ১৯শে অক্টোবর, ২০০৪ তারিখের আইনি বিজ্ঞপ্তি জারি করে। ২০০৪ সালের ১লা ডিসেম্বর, আবেদনকারীদের ২০০২ সালের আইনের ১৩ (২) ধারার অধীনে ৬০ দিনের মধ্যে ঋণ পরিশোধের জন্য নোটিশ জারি করা হয়। উত্তরে, আবেদনকারীরা ১০ই ডিসেম্বর, ২০০৪ তারিখের প্রতিনিধিত্বের মাধ্যমে ব্যাঙ্ক অ্যাকাউন্টে অনুদান আনার অনুরোধ জানিয়েছিলেন।আবেদনকারীদের দ্বারা ঋণ পরিশোধে খেলাপির পরিপ্রেক্ষিতে, উত্তরদাতা ব্যাঙ্ক ২০০২ সালের আইনের ১৩ (৪) ধারার অধীনে তার ক্ষমতা প্রয়োগ করে। তদনুসারে, বন্ধক সম্পত্তির গঠনমূলক দখল উত্তরদাতা ব্যাঙ্ক ২০০৫ সালের ৮ই ফেব্রুয়ারি গ্রহণ করে।

৩) এরপর আপিলকারীরা ২০০২ সালের ঋণ আদায় ট্রাইব্যুনাল II-এর সামনে ২০০৫ সালের এস এ নং. ২১ এবং ২২ দায়ের করে, বিবাদী ব্যাংক কর্তৃক জারি করা বিজ্ঞপ্তি গুলিকে বিরধিতা করে। ১৮ মার্চ, ২০০৫ তারিখে, ডি আর টি -II, চেন্নাই ২০০৫ সালের এস এ নং. ২১ এবং ২২-তে একটি আদেশ জারি করে, এই শর্তে যে আপিলকারীরা প্রতিটি আপিলের জন্য ১.৫০ লক্ষ টাকা প্রদান করবে। তবে, আপিলকারীরা উক্ত আদেশ মেনে চলতে ব্যর্থ হন এবং অতএব, আদেশটি একটি স্ব-কার্যক্ষম আদেশ হওয়ায়, স্বয়ংক্রিয়ভাবে বাতিল হয়ে যায়। পরবর্তীতে, ২০০৫ সালের এস এ নং. ২১ এবং ২২-কে আদালতের ফি পরিশোধ না করার জন্য অবশেষে ২৮শে সেপ্টেম্বর, ২০০৫ তারিখে মামলা না চালানো/খেলাপি হওয়ার জন্য খারিজ করে দেওয়া হয়।

৪) এরপর বিবাদী ব্যাংক ১৫ নভেম্বর, ২০০৫ তারিখের বিক্রয় বিজ্ঞপ্তির মাধ্যমে সিল করা দরপত্র আহ্বান করে সুরক্ষিত সম্পত্তিটি বিক্রয়ের জন্য আনে। ১৪ নভেম্বর, ২০০৫ তারিখে আপিলকারীদের বিজ্ঞপ্তি দেওয়া হয়। এখানে আপিলকারীরা উক্ত বিক্রয় বিজ্ঞতির বিরুদ্ধে আপত্তি জানাননি বা বিরোধিতা করেননি। সুতরাং, ১৯ ডিসেম্বর, ২০০৫ তারিখে বিক্রয় অনুষ্ঠিত হয়,যেখানে ৩ নম্বর বিবাদী মিঃ চিধামারামানিকমকে

সর্বোচ্চ দরদাতা হিসেবে ঘোষণা করা হয় যিনি ৪২,৫১,০০০/- টাকা (মাত্র বিয়াল্লিশ লক্ষ একান্ন হাজার টাকা) উদ্‌ধৃত করেছিলেন। তিনি নিয়ম অনুসারে অবিলম্বে বিক্রয়ের ২৫% জমাও দেন। ২রা জানুয়ারী, ২০০৬ তারিখে, আপিলকারীরা বিবাদী ব্যাংকের কাছে যান এবং মোট ২৫,২১,৪৪৬/- টাকার তিনটি চেক জমা দেন (পঁচিশ লক্ষ একুশ হাজার চারশ ছেচল্লিশ টাকা মাত্র)। এই চেকগুলি বিবাদী ব্যাংক কর্তৃক ৪ঠা ফেব্রুয়ারী, ২০০৬ তারিখে যথাযথভাবে ফেরত দেওয়া হয় কারণ এটি একটি বৈধ দরপত্র হিসাবে বিবেচিত হতে পারে না।

৫) এই সময়ের মধ্যে সর্বোচ্চ দরদাতা (উত্তরদাতা নং ৩) বিক্রির সমস্ত শর্তাবলী মেনে চলেন, যার ফলে তাঁর পক্ষে বিক্রয় নিশ্চিত করা হয়। এতে, তিনি ৪ জানুয়ারী, ২০০৬-এর মধ্যে ৫১,০০০/- টাকা (চল্লিশ লক্ষ পঞ্চাশ হাজার 'মাত্র)-এর সম্পূর্ণ বিক্রয় বিবেচনার অর্থ পরিশোধ করেন। বিক্রির বিবেচনার অর্থ প্রদানের পরে, উত্তরদাতা ব্যাঙ্ক আবেদনকারী নং ২-এর ঋণ অ্যাকাউন্টে টাকা জমা করে দেয়- (বারো লক্ষ চল্লিশ হাজার টাকা মাত্র) এবং ঋণের অ্যাকাউন্টে ৫২,৩৫০/টাকা (বারো লক্ষ পঞ্চাশ হাজার' পঞ্চাশ হাজার 'মাত্র), ৫২,৩৫০/টাকা (বারো লক্ষ পঞ্চাশ হাজার' মাত্র), ৫২,৩৫০/টাকা (বারো লক্ষ পঞ্চাশ হাজার 'মাত্র), ৫২,৩৫০/টাকা (বারো লক্ষ পঞ্চাশ হাজার' মাত্র), ৫২,৩৫০/টাকা (বারো লক্ষ পঞ্চাশ হাজার 'মাত্র), ৫২,৩৫০/টাকা (বারো লক্ষ পঞ্চাশ হাজার' মাত্র), ৫২,৩৫০/টাকা (বারো লক্ষ পঞ্চাশ হাজার 'পঞ্চাশ হাজার' মাত্র), ৫২,৩৫০/টাকা (বারো লক্ষ পঞ্চাশ হাজার 'মাত্র), ৫২,৩৫০/টাকা (বারো লক্ষ পঞ্চাশ হাজার' মাত্র 'পঞ্চাশ হাজার' ।

৬) ২০০৬ সালের ৬ শতাংশ জানুয়ারি, উত্তরদাতা ব্যাঙ্ক উত্তরদাতা নং ৩-এর পক্ষে একটি বিক্রয় শংসাপত্র জারি করে। উত্তরদাতা ব্যাঙ্কের মতে, বিক্রয় শংসাপত্র দেওয়ার পরে, বিক্রয় চূড়ান্ত হয়ে গিয়েছিল।

৭) যাই হোক না কেন, আবেদনকারীরা ডি. আর. টি-র কাছে মূল কার্যধারা পুনরুদ্ধারের জন্য আবেদন করেছিলেন। তবে, উক্ত আবেদনগুলি ১০ই জানুয়ারী, ২০০৬-এ খারিজ হয়ে যায়। এমনকি সেই আদেশটি আপিলকারীদের দ্বারা চূড়ান্ত হওয়ার অনুমতি দেওয়া হয়েছে।

৮) পূর্বোক্ত হিসাবে, সুরক্ষিত সম্পদ বিক্রির ফলস্বরূপ, Rs.২৪,৯২,৭৫০/- (মাত্র চব্বিশ লক্ষ নব্বই হাজার সাতশো পঞ্চাশ টাকা) আবেদনকারীদের ঋণ অ্যাকাউন্টে এবং ১০,০০০/- (মাত্র দশ হাজার টাকা) আইনি ব্যয়ের জন্য সমন্বয় করা হয়েছিল। Rs.১৭,৪৮,২৫০/- (সতেরো লক্ষ পঁয়তাল্লিশ টাকা মাত্র) ব্যালেন্সের পরিমাণের মধ্যে, ব্যাঙ্ক আবেদনকারীদের ১৮ জানুয়ারী তারিখের চেক সহ ফেরত দেয়নি, তবে ব্যাঙ্কের আবেদনকারীরা একই চিঠির পরিবর্তে ১৮ জানুয়ারীর চেক সহ ফেরত দেয়। ব্যাঙ্কটি ২৩,২৫০/- (টাকা তেইশ হাজার দুশো পঞ্চাশ শুধুমাত্র)

ভবিষ্যতের আইনি খরচের জন্য এই অঙ্গীকারের সাথে যে উকিলের চার্জ/আইনি খরচ সামঞ্জস্য করার পরে অবশিষ্ট পরিমাণ পুনরুদ্ধার করবে।

৯) এরপর আবেদনকারীরা ১৭ই জানুয়ারি, ২০০৬-এ প্রত্যর্থী ব্যাঙ্কের কাছ থেকে প্রাপ্ত ডিমান্ড ড্রাফ্টগুলি- (পঁচিশ লক্ষ ছয় হাজার দুশো পঞ্চাশ টাকা মাত্র) পাঠিয়ে দেন। প্রত্যর্থী ব্যাঙ্কের মতে, আবেদনকারীরা তাঁর চিঠির আচ্ছাদন এমনভাবে লিখেছিলেন যেন তা ১২ই জানুয়ারি, ২০০৬-এ লেখা ছিল, যাতে অবশিষ্ট অর্থ প্রদানের প্রতিশ্রুতি দেওয়া হয়েছিল। প্রত্যর্থী ব্যাঙ্ক অবশ্য উক্ত ডিমান্ড ড্রাফ্টগুলি বৈধ দরপত্র হিসাবে গ্রহণ বা নগদ করেনি-কারণ এটি ব্যাঙ্কের অনুমোদিত আধিকারিক অর্থাৎ ২ নং প্রত্যর্থীর নামে টানা হয়েছিল; এবং এছাড়াও যেহেতু বিক্রয় শংসাপত্রটি ইতিমধ্যে ৫ই জানুয়ারি, ২০০৬-এ জারি করা হয়েছিল।

১০) ২০০৬ সালের ১৯শে জানুয়ারি আপিলকারীরা সুরক্ষিত সম্পদের গঠনমূলক দখল নেওয়ার জন্য উত্তরদাতা ব্যাঙ্কের পদক্ষেপ এবং ১৪ই নভেম্বর, ২০০৫ তারিখের বিক্রির নোটিশে ক্ষুব্ধ বোধ করে মাদুরাই বেঞ্চে মাদ্রাজের উচ্চ আদালতে ২০০৬ সালের রিট পিটিশন (এমডি) Nos.৬৩৪ এবং ৬৩৫ দাখিল করেন যাতে তাঁর বিষয় সম্পত্তির নিলাম বাতিল করা হয় এবং ঋণ অ্যাকাউন্ট নিষ্পত্তির জন্য উত্তরদাতাদের দ্বারা প্রদত্ত পরিমাণ গ্রহণ করার নির্দেশ দেওয়া হয়। এখানে উত্তরদাতা নং ৩ (নিলাম ক্রেতা) আবেদনকারীদের দ্বারা দায়ের করা উক্ত রিট পিটিশনে নিজেকে পক্ষভুক্ত করেন এবং এর বিরোধিতা করেন।

১১) বিজ্ঞ একক বিচারক ৯ ই মার্চ, ২০০৭-এর রায়ের মাধ্যমে আবেদনকারীদের দায়ের করা রিট পিটিশনগুলিকে অনুমতি দিয়েছেন, এই বলে যে, বিক্রয় শংসাপত্রটি যথাযথভাবে নিবন্ধিত না হওয়া পর্যন্ত আবেদনকারীদের মুক্তির অধিকার রয়েছে যা বিষয় সম্পত্তির হস্তান্তরের সাথে জড়িত। ইথাস উল্লেখ করা হয়েছে যে রিট পিটিশন দাখিল না হওয়া পর্যন্ত এবং তার নিষ্পত্তি না হওয়া পর্যন্ত বর্তমান মামলায় এই ধরনের নিবন্ধকরণ করা হয়নি।

১২) বিজ্ঞ একক বিচারকের রায়ের বিরুদ্ধে, এখানে উত্তরদাতা নং ৩ (নিলাম ক্রেতা) মাদ্রাজ হাইকোর্টের মাদুরাই বেঞ্চে রিট আপিল Nos.১৪৫ এবং ২০০৭ সালের ১৪৬ দায়ের করেন। ১০ই আগস্ট, ২০০৭ তারিখের বিতর্কিত রায় দ্বারা, ডিভিশন বেঞ্চ আপিলগুলি মঞ্জুর করে এখানে ৩ নং উত্তরদাতার নেতৃত্বে ' ' এবং ২০০৭ সালের ৯ শতাংশ মার্চ তারিখে 'লেমেড একক জজ' কর্তৃক প্রদত্ত আদেশটি বাতিল করে দেওয়া হয়েছে।

১৩) ১৮ই সেপ্টেম্বর, ২০০৭-এ, মামলা সম্পত্তির ক্ষেত্রে বর্ণিত বিক্রয় শংসাপত্রটি নিবন্ধিত হয়েছিল এবং শীঘ্রই ৫ ই অক্টোবর, ২০০৭-এ, উত্তরদাতা নং ৩ সম্পত্তিটি তৃতীয় পক্ষের কাছে বিক্রি করে দেয়।

১৪) হাইকোর্টের ডিভিশন বেঞ্চের সিদ্ধান্তে ক্ষুব্ধ হয়ে আপিলকারীরা বর্তমান আপিলের মাধ্যমে এই আদালতের দ্বারস্থ হয়েছেন। ২০০৭ সালের ২৩শে নভেম্বর এই আদালত মামলা সম্পত্তির ক্ষেত্রে সেই তারিখের মতো স্থিতাবস্থা বজায় রাখার নির্দেশ দেয়। পরে, এই আদালত ২৭শে নভেম্বর, ২০০৯-এ আপিল করার অনুমতি দেয় এবং অন্তর্বর্তীকালীন আদেশ আপীলের মুলতুবি থাকার সময় পর্যন্ত অব্যাহত থাকে।

১৫) উল্লেখ করা যেতে পারে যে, ১লা সেপ্টেম্বর, ২০১৬ তারিখে ২০০২ সালের আইনের ৩য় (৮) ধারার সংশোধনী কার্যকর হয়, যার ফলস্বরূপ সুরক্ষিত ঋণদাতার বকেয়া এবং তার দ্বারা ব্যয়িত সমস্ত খরচ, চার্জ এবং ব্যয়গুলি সুরক্ষিত সম্পদের লিজ, অ্যাসাইনমেন্ট বা বিক্রয়ের মাধ্যমে হস্তান্তরের জন্য সরকারী বা বেসরকারী চুক্তি থেকে বিজ্ঞপ্তি প্রকাশের তারিখের আগে যে কোনও সময় সুরক্ষিত ঋণদাতার কাছে জমা দিতে হয়।

১৬) হাইকোর্টের ডিভিশন বেঞ্চের বিতর্কিত রায়ে ফিরে এসে, এটি মূলত বিতর্কিত রায়ের ৮ অনুচ্ছেদে উল্লিখিত তিনটি বিষয় বিবেচনা করে।

(i) এস এ আর এফ ই এস আই আইনের ১৩ (৪) ধারা অনুসারে পাবলিক নিলামে সুরক্ষিত সম্পদের বিক্রয়, যা সিকিউরিটি ইন্টারেস্ট (এনফোর্সমেন্ট) বিধিমালা , ২০০৩-এর বিধি ৯ (৭) অনুসারে বিক্রয় শংসাপত্র জারি করে শেষ হয়েছে (সংক্ষেপে "নিয়ম") কি এস এ আর এফ ই এস আই আইনের উদ্দেশ্যে একটি সম্পূর্ণ এবং পরম বিক্রয় বা কেবল বিক্রয় শংসাপত্রের নিবন্ধনের ক্ষেত্রেই বিক্রয় চূড়ান্ত হবে কিনা?

(ii) ঋণগ্রহীতাদের দ্বারা প্রদত্ত পরিমাণ গ্রহণ না করা এবং বিক্রয় নিবন্ধনের আগে বিক্রয় শংসাপত্র বাতিল না করার ক্ষেত্রে দ্বিতীয় উত্তরদাতার পদক্ষেপ কি এস. এ. আর. এফ. এ. ই. এস. আই আইনের ৩৭ ধারার পরিপ্রেক্ষিতে সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের ৬০ ধারার অবমাননা? এবং

(iii) এস এ আর এফ ই এস আই আইনের ৩৫ ধারা এস এ আর এফ ই এস আই আইনের ৩৭ ধারাকে অগ্রাহ্য করার প্রভাব ফেলে কিনা?

'প্রথম পয়েন্টের উত্তর দেওয়ার সময়, আদালত এইভাবে পর্যবেক্ষণ করেছে

১০.৭) শুরুতেই, এটা বলা দরকার যে ১৪.১১.২০০৫ তারিখের নোটিশে বিচারের জন্য কিছুই অবশিষ্ট নেই, কারণ রিট আবেদন দাখিলের তারিখে, আইনের ধারা ১৩(৪) এর অধীনে সমগ্র কার্যক্রম

০৬.০১.২০০৬ তারিখে বিধির ৯ নং বিধির উপ-বিধি (৭) এর অধীনে বিক্রয় শংসাপত্র জারির মাধ্যমে শেষ হয়ে গেছে এবং চূড়ান্ত হয়ে গেছে। রিট আবেদনগুলি শুধুমাত্র ১৯.০১.২০০৬ তারিখে পক্ষগুলি দ্বারা প্রস্তুত এবং স্বাক্ষরিত হয়েছে। এই পরিস্থিতিতে, ঋণগ্রহীতাদের জন্য সঠিক পথ হবে এস এ এ এফ ই এস আই আইনের বিধান অনুসারে ১০.০১.২০০৬ তারিখের ট্রাইব্যুনালের আদেশের বিরুদ্ধে আপিল ট্রাইব্যুনালে আপিল করা। তবে ঋণগ্রহীতারা ভারতের সংবিধানের ২২৬ অনুচ্ছেদ ব্যবহার করে এই আদালতের কাছে আবেদন করেছেন।

এবং আবার, অনুচ্ছেদ নং ১০.৯-এ

১০.৯) আমাদের বিবেচনায়, ঋণগ্রহীতাদের নিরাপদ ঋণদাতা বা অনুমোদিত কর্মকর্তার কাছে বিক্রয়ের জন্য নির্ধারিত তারিখের আগে যোগাযোগ করা উচিত ছিল এবং বিক্রয়ের পরে নয়, যেমনটি এস এ আর এফ ই এস আই আইনের ১৩ ধারার উপ-ধারা (৮) এর অধীনে দেওয়া হয়েছে। যেমনটি আগে আলোচনা করা হয়েছে, কেবলমাত্র যদি ঋণগ্রহীতারা সুরক্ষিত ঋণদাতা বা অনুমোদিত কর্মকর্তার কাছে বিক্রয় বা হস্তান্তরের জন্য নির্ধারিত তারিখের আগে যোগাযোগ করেন এবং সুরক্ষিত ঋণদাতাকে সমস্ত বকেয়া প্রদান করেন, তবে এই ধারাটি সুরক্ষিত ঋণদাতা বা অনুমোদিত কর্মকর্তার উপর প্রস্তাবিত বিক্রয় বা হস্তান্তরের সাথে আরও এগিয়ে যাওয়ার জন্য একটি বাধা তৈরি করে। এই ক্ষেত্রে, স্বীকারযোগ্যভাবে, বিক্রয়ের জন্য নির্ধারিত তারিখটি ছিল ১৯.১২.২০০৫। কিন্তু, এমনকি ঋণগ্রহীতাদের বক্তব্য অনুসারে, তারা শুধুমাত্র ০২.০১.২০০৬-এ সুরক্ষিত ঋণদাতার কাছে যান, এমন পরিস্থিতিতে ঋণগ্রহীতাদের পক্ষে বিদ্বান পরামর্শদাতার যুক্তি কোনও ভিত্তি ছাড়াই এবং আইনের ১৩ ধারার উপ-ধারা (৮)-এ অন্তর্ভুক্ত বিধানগুলির বিপরীত।

আদালত তখন বি. অরবিন্দের ক্ষেত্রে এই আদালতের সিদ্ধান্তের উপর নির্ভর করেছিল কুমার বনাম ভারত সরকার এবং অন্যান্যরা! এবং উক্ত সিদ্ধান্তের অন্তর্নিহিত নীতি প্রয়োগ করে এই সিদ্ধান্তে উপনীত হয় যে 'বিক্রয় শংসাপত্রের নিবন্ধকরণ অপরিহার্য ছিল না। আদালত এইভাবে মন্তব্য করে যে'

১০.১৭) এএই আদালতের ডিভিশন বেঞ্চ কর্তৃক নির্ধারিত অনুপাত অরুমুঘাম, এস. এবং অন্য ২ জন বনাম সি.কে. ভেনুগোপাল চেট্টি এবং অন্যান্য ৫ জন এবং সুপ্রিম কোর্ট বি. অরবিন্দ কুমার বনাম ভারত সরকার এবং অন্যান্য মামলায়, যা উপরে উল্লেখ করা হয়েছে, সরাসরি মামলার ক্ষেত্রে প্রযোজ্য এবং তাই, আমাদের এই সিদ্ধান্তে কোনও সন্দেহ নেই যে ১৯.১২.২০০৫ তারিখে সংঘটিত বিক্রয়টি চূড়ান্ত হয়ে গেছে যখন এটি নিলাম ক্রেতার পক্ষে নিশ্চিত হয় এবং নিলাম ক্রেতা বিক্রয় শংসাপত্র জারি করার পরে নিলামে ক্রয়কৃত সম্পত্তির উপর অধিকার লাভ করে এবং

তিনি সম্পত্তির সম্পূর্ণ মালিক হয়ে যান। অধিকন্তু, এই আদালতের ডিভিশন বেঞ্চ কর্তৃক নির্ধারিত অনুপাত অরুমুঘাম, এস. এবং অন্য ২ জন বনাম সি.কে. ভেনুগোপাল চেট্টি এবং অন্যান্য ৫ জন এবং সুপ্রিম কোর্ট বি. অরবিন্দ কুমার বনাম। ভারত সরকার এবং অন্যান্যদের মতে, আপিলকারীর পক্ষে জারি করা বিক্রয় সার্টিফিকেটের জন্য নিবন্ধন আইনের ধারা ১৭**(২) (xii)** অনুসারে কোনও নিবন্ধনের প্রয়োজন নেই কারণ এস এ আর এফ ই এস আই আইনের অধীনে অনুমোদিত কর্মকর্তা কর্তৃক পাবলিক নিলামে অনুষ্ঠিত বিক্রয় অনুসারে এটি মঞ্জুর করা হয়েছে।

১০.১৮) বিক্রয় শংসাপত্রের নিবন্ধকরণ ছাড়া বিক্রয় সম্পূর্ণ নয় বলে শিক্ষিত একক বিচারকের সিদ্ধান্ত, অতএব, আইনে টেকসই নয় এবং এটি বাতিল করার জন্য দায়বদ্ধ।

১০.১৯) যদি ঋণগ্রহীতাদের এই যুক্তি থাকে যে, বিক্রয় শংসাপত্র জারি করার পরেও, নিবন্ধনের আগে, তারা সম্পত্তি খালাস করার অধিকারী হয়, তবে এটি এস এ আর এফ ই এস আই আইনের বিধানগুলিকে অপ্রয়োজনীয় করে তুলবে এবং এস এ আর এফ ই এস আই আইনের উদ্দেশ্যই ব্যাঙ্ক ও আর্থিক প্রতিষ্ঠানগুলিকে দীর্ঘমেয়াদী সম্পদ উপলব্ধি করতে, তারল্য, সম্পদের দায়বদ্ধতার অসামঞ্জস্যের সমস্যাগুলি পরিচালনা করতে এবং সিকিউরিটিজ দখল করার ক্ষমতা প্রয়োগ করে ঋণ পুনরুদ্ধারের উন্নতি করতে, সেগুলি বিক্রি করতে এবং এর ফলে পুনরুদ্ধার ও পুনর্গঠনের ব্যবস্থা গ্রহণ করে অকার্যকর সম্পদ হ্রাস করতে সক্ষম করে তুলবে এবং প্রকৃত নিলামের ক্রেতাদের পক্ষে নিশ্চিত হওয়া বিক্রয়কে বিপর্যস্ত করার জন্য একটি প্যান্ডোরার বাক্স খুলবে, যারা প্রচুর অর্থ বিনিয়োগ করেছিল।

১০.২০) এই বিষয়ে আমাদের অনুসন্ধানের পরিপ্রেক্ষিতে, আমরা মনে করি যে এস এ আর এফ ই এস আই আইনের ১৩ **(৪)** ধারা অনুসারে পাবলিক নিলামে সুরক্ষিত সম্পদের বিক্রয়, যা একটি বিক্রয় শংসাপত্র জারি করার মাধ্যমে শেষ হয়েছে, নিয়ম ৯ **(৭)** অনুসারে এস এ আর এফ ই এস আই আইনের উদ্দেশ্যে একটি সম্পূর্ণ এবং নিখুঁত বিক্রয় এবং এটি এর অধীনে নিবন্ধিত হওয়ার প্রয়োজন নেই। নিবন্ধকরণ আইনের বিধান। "

দ্বিতীয় বিষয়টি বিবেচনা করার সময়, ২০০২ সালের আইনের ৩৭ ধারা এবং সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের ৬০ ধারা লক্ষ্য করার পরে, আদালত নিম্নলিখিত কারণগুলির জন্য আবেদনকারীদের যুক্তি প্রত্যাখ্যান করেছেঃ

১১.৪) ঋণগ্রহীতাদের জন্য বিদ্বান পরামর্শদাতার উক্ত যুক্তি প্রত্যাখ্যান করার একাধিক কারণ রয়েছে।

১১.৫.১) প্রথমত, আমাদের মতে, **(i)** পয়েন্টের উত্তর দেওয়ার সময়, এই মামলায় বিক্রয়টি নিরঙ্কুশ এবং সম্পূর্ণ হয়ে গেছে

যখন আপিলকারী/নিলাম ক্রেতার উপর বিক্রয় নিশ্চিত করা হয়েছিল এবং তিনি ০৬।তারিখে বিক্রয় শংসাপত্র জারির মাধ্যমে পাবলিক নিলামে ক্রয়কৃত সম্পত্তির সাথে সম্পর্কিত সমস্ত অধিকার ন্যস্ত করেছেন, অর্থাৎ, ঋণগ্রহীতারা সারফেসি আইনের ধারা ১৩(৮) এর বিধানের বিপরীতে, দ্বিতীয় বিবাদীর কাছে পরিশোধের জন্য যে তারিখে পৌঁছেছেন তার আগে।

১১.৫.২) দ্বিতীয়ত, এই ক্ষেত্রে জারি করা বিক্রয় শংসাপত্রের জন্য ১৯০৮ সালের নিবন্ধন আইনের ধারা ১৭(২) (xii) অনুসারে কোনও নিবন্ধনের প্রয়োজন নেই এবং আমাদের উক্ত মতামত এই আদালতের বিভাগীয় বেঞ্চের অরুমুঘাম, দক্ষিণ কোরিয়া এবং আরও ২ জন বনাম সি.কে. মামলায় এবং সুপ্রিম কোর্টের বি. অরবিন্দ-কুমার বনাম ভারত সরকার এবং অন্যান্য মামলায়, যা উপরে উল্লেখ করা হয়েছে, সিদ্ধান্তের দ্বারা দৃঢ়।

১১.৫.৩.১) তৃতীয়ত, এটি সত্য যে এস এ আর এফ ই এস আই আইনের ৩৭ ধারার পরিপ্রেক্ষিতে সম্পত্তি হস্তান্তর আইন, ১৮৮২-এর ৬০ ধারার অধীনে প্রদত্ত ঋণগ্রহীতাদের মুক্তির অধিকার রয়েছে এবং উক্ত অবস্থানটি প্রমাণ করার জন্য, ঋণগ্রহীতাদের জন্য বিদ্বান পরামর্শদাতা নারন্দাস কারসোন্দাস ওয়াই. এস. এ. কামতাম এবং অন্য একটি, (১৯৭৭) ৩ এস. সি. সি. ২৪৭-এর ক্ষেত্রে সুপ্রিম কোর্টের সিদ্ধান্তের উপর নির্ভর করে যেখানে বলা হয়েছে যে, বন্ধকদারের মুক্তির অধিকার রয়েছে যদি না সম্পত্তি বিক্রয় নিবন্ধকরণ আইনের বিধান অনুসারে নিবন্ধনের মাধ্যমে সম্পূর্ণ হয়।

১১.৫.৩.২) আমরা অত্যন্ত সম্মানের সঙ্গে মনে করি যে, সুপ্রিম কোর্টের নারন্দাস কারসোন্দাস বনাম এস. এ. কামতাম এবং অপর একটি মামলার রায়, যা উপরে উল্লেখ করা হয়েছে, এই মামলার তথ্যের ক্ষেত্রে প্রযোজ্য নয়। এমনকি, সুপ্রিম কোর্ট কর্তৃক নারন্দাস কারসোন্দাস বনাম এস. এ. কামতাম এবং অন্য একটি মামলার রায়, যা উপরে উল্লেখ করা হয়েছে, বন্ধক রাখার অধিকার কেবল সেই সময় পর্যন্ত অব্যাহত থাকে যতক্ষণ না সম্পত্তির বিক্রয় নিবন্ধনের মাধ্যমে সম্পূর্ণ হয়। এই ক্ষেত্রে, আমাদের অনুসন্ধান, অরুমুঘাম, এস. এবং ২ অন্যান্যরা বনাম সি. কে. ভেনুগোপাল চেট্টি এবং ৫ অন্যান্যরা এবং বি বনাম অরবিন্দ কুমারের সুপ্রিম কোর্টের ডিভিশন বেঞ্চের সিদ্ধান্ত অনুসরণ করে। ভারত সরকার এবং অন্যান্যরা, উপরে উল্লিখিত, এই ক্ষেত্রে বিক্রয় সম্পূর্ণ এবং সম্পূর্ণ হয়ে গেছে ৬.১.২০০৬-এ বিক্রয় শংসাপত্র জারি করার মাধ্যমে। এছাড়াও, রেজিস্ট্রেশন আইন , ১৯০৮-এর ধারা ১৭ (২) (xii)-এর জন্য কোনও দেওয়ানি বা রাজস্ব আধিকারিকের দ্বারা প্রকাশ্যে নিলামে বিক্রি করা কোনও সম্পত্তির কোনও ক্রেতাকে প্রদত্ত বিক্রয় শংসাপত্রের নিবন্ধনের প্রয়োজন নেই এবং এটি বি. অরবিন্দ কুমার বনাম ভারত সরকার এবং অন্যান্য, উল্লেখ করা হয়েছে,

যে সরকারি নিলামে বিক্রি হওয়া সম্পত্তির ক্ষেত্রে কোনও অসামরিক বা রাজস্ব আধিকারিকের জারি করা বিক্রয় শংসাপত্র অ-আনুগত্য নথির বিভাগের অধীনে পড়ে না যার জন্য রেজিস্ট্রেশন আইন ১৯০৮-এর ১৭ (১) ধারার উপ-ধারা (খ) এবং (গ)-এর অধীনে নিবন্ধনের প্রয়োজন হয়।

১১.৫.৪) চতুর্থত, সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের ৬০ ধারায় প্রদত্ত বন্ধক খালাস করার অধিকার অবশ্যই বন্ধকদারের একটি অত্যন্ত মূল্যবান অধিকার। একই সময়ে, বন্ধক খালাস করার এই অধিকারটি বন্ধক বন্ধ করার আগে বা সম্পত্তি বিক্রি করার আগে প্রয়োগ করা যেতে পারে। এটি বলা হয়েছে যে বন্ধক বন্ধক বন্ধক প্রয়োগের জন্য মামলা দায়ের করার আগে সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের ৬০ ধারার অধীনে প্রদত্ত পদ্ধতি গ্রহণ করতে পারে এবং তার পরে নয়, পলোজ এবং অন্য বনাম স্টেট ব্যাঙ্ক অফ ট্রাভাঙ্কোর, এ. আই. আর ১৯৮৯ কেরালা ৭৯-এর মাধ্যমে। এই ক্ষেত্রে, যেমনটি আগে আলোচনা করা হয়েছে, ঋণগ্রহীতারা শুধুমাত্র এস এ আর এফ ই এস আই আইনের ১৩ (৪) ধারার অধীনে কার্যধারা শুরু করার পরে দ্বিতীয় উত্তরদাতা/ব্যাঙ্কের কাছে যান, এবং তাও সম্পত্তি প্রকাশ্যে নিলামে বিক্রি হওয়ার পরে এবং আপিলকারীর পক্ষে বিক্রয় নিশ্চিত হওয়ার পরে।

আদালত তারপর তৃতীয় বিষয়টি পরীক্ষা করতে এগিয়ে যায় এবং ২০০২ সালের আইনের ৩৫ ও ৩৭ ধারার মধ্যে পারস্পরিক ক্রিয়া বিবেচনা করে, যার মধ্যে মার্ডিয়া কেমিক্যালস লিমিটেড এবং অন্যান্যরা বনাম ইউনিয়ন ভারতের এবং অন্যান্যরা [২] এইভাবে পর্যবেক্ষণ করেঃ

১২. ৪) এস. এ. আর. এফ. এ. ই. এস. আই আইনের ৩৭ ধারা অনুসারে, এই আইনের বিধানগুলি বর্তমানে বলবৎ অন্য কোনও আইনের "অতিরিক্ত" এবং "অবমাননাকর" হবে না। এই ধারা, গঠনের পিছনে আইন প্রণয়নের অভিপ্রায় বোঝার ক্ষেত্রে কোনও অস্পষ্টতা নেই।

১২.৫) ঋণগ্রহীতাদের পক্ষ থেকে দাবি করা হয় যে, সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের অধীনে একটি নিবন্ধিত দলিলের মাধ্যমে বিক্রয় সম্পন্ন হওয়ার আগে তাদের জন্য উপলব্ধ মুক্তির অধিকার, বর্তমানে কার্যকর একটি আইন, সরফেসি আইনের ৩৭ ধারার ভিত্তিতে সরফেসি আইন প্রবর্তনের মাধ্যমে কেড়ে নেওয়া হয় না, কারণ এস এ আর এফ ই এস আই আইনের বিধান এবং এর অধীনে প্রণীত বিধিগুলি সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের অধীনে প্রদত্ত মুক্তির অধিকারের অবমাননা ছাড়াও হবে না।

[২] (২০০৪) ৪ এস সি সি ৩১১

আমরা ইতিমধ্যেই একটি ফলাফল প্রদান করেছি যে, এস এ আর এফ ই এস আই আইনের আওতায় সরকারি নিলাম এবং বিক্রয় শংসাপত্র প্রদান অনুযায়ী বিক্রয় সম্পন্ন করার জন্য রেজিস্ট্রেশন আইনের ১৭ **(২) (xii)** ধারা অনুযায়ী বিক্রয় শংসাপত্রের নিবন্ধন বাধ্যতামূলক নয়। যদি ধরে নেওয়া হয় যে, সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের অধীনে প্রদত্ত মুক্তির অধিকার এস এ আর এফ ই এস আই আইনের ৩৭ ধারার অধীনে সুরক্ষিত, এবং রেজিস্ট্রেশন আইনের ১৭ **(২) (xii)** ধারার অধীনে বিক্রয় শংসাপত্রের নিবন্ধনের রেফারেন্স ছাড়াই স্বাধীনভাবে উপলব্ধ, এস এ আর এফ ই এস আই আইনের ১৩ **(৮)** ধারার অধীনে বিবেচিত শর্তগুলি সন্তুষ্ট করে ইতিমধ্যে কার্যকর হওয়া বিক্রয়, এস এ আর এফ ই এস আই আইনের ৩৭ ধারার ভিত্তিতে এই জাতীয় অন্যান্যরা অধিকারের উপর প্রাধান্য পাবে, সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের অধীনে প্রদত্ত মুক্তির অধিকার অনেক কম, যা এস এ আর এফ ই এস আই আইনের ৩৭ ধারার অধীনে সুরক্ষিত, এস এ আর এফ ই এস আই আইনের ৩৫ ধারার অধীনে প্রদত্ত অবাধ্য ধারার পরিপ্রেক্ষিতে, কারণ এস এ আর এফ ই এস আই আইনের ৩৫ ধারার অধীনে প্রদত্ত একটি অবাধ্য ধারা এটি স্পষ্ট করে দেয় যে যদিও এস এ আর এফ ই এস আই আইনের ১৩ **(২) (xii)** ধারার অধীনে প্রস্তাবিত বিক্রয় শংসাপত্রের নিবন্ধনের ক্ষেত্রে কোনও বাধা নেই, এস এ আর এফ ই এস আই আইনের ৩৭ ধারার অধীনে প্রদত্ত ঋণ প্রত্যাহারের অধিকার রয়েছে এবং এস এ আর এফ ই এস আই আইনের ৩৭ ধারার অধীনে ঋণ নেওয়া বেসরকারী সংস্থাগুলিকে তাদের ঋণ পরিশোধ করার ক্ষমতা দেওয়া হয়েছে।

উপরের বিশ্লেষণে, হাইকোর্টের ডিভিশন বেঞ্চ ৩ নং উত্তরদাতার দায়ের করা আপিল মঞ্জুর করে এবং আপিলকারীদের দায়ের করা রিট পিটিশনগুলি খারিজ করে দেয়।

১৭) আবেদনকারীরা যুক্তি দেখান যে ২০০২ সালের আইন এবং এর অধীনে প্রণীত বিধি অনুসারে, বন্ধক পরিশোধের অধিকার কেবল বিক্রয় শংসাপত্রের নিবন্ধনের পরে শেষ হয়ে যায়, যার ফলস্বরূপ

নিলামে বিক্রি হওয়া সম্পত্তির হস্তান্তরের ক্ষেত্রে। এর জন্য নারন্দাস কারসোন্দাস বনাম এস. এ. কামতাম ও অন্য 'এবং বিশেষ করে ম্যাথিউ ভার্গিস বনাম কুমার ও অন্যান্য'-এর উপর নির্ভরশীলতা রাখা হয়েছে। দ্বারিকা প্রসাদ বনাম উত্তর প্রদেশ রাজ্য ও অন্যান্যরা 'মামলায় এই আদালতের (তিন বিচারপতির বেঞ্চ) সাম্প্রতিক সিদ্ধান্তের উপরও রিলায়েন্সকে রাখা হয়েছে। আপিলকারীরা বিতর্কিত রায়ে নথিভুক্ত সিদ্ধান্তকে আক্রমণ করেছেন যে বিক্রয় শংসাপত্রের নিবন্ধকরণ এই ভিত্তিতে প্রয়োজনীয় ছিল না যে এটি বি. অরবিন্দ কুমার (সুপ্রা)-এর সিদ্ধান্তের উপর ভিত্তি করে ছিল, যার ২০০২ সালের আইনের বিধানের অধীনে পরিচালিত প্রকাশ্য নিলামে কোনও আবেদন ছিল না। অন্যদিকে, নিলাম ক্রেতার পক্ষে নিলাম করা সম্পত্তি হস্তান্তরের জন্য বিক্রয় শংসাপত্রের নিবন্ধকরণ হল মূল বিষয়। এর মধ্যে, সুরক্ষিত ঋণদাতার দ্বারা ২০০২ সালের আইনের অধীনে পরিচালিত প্রকাশ্য নিলাম কোনও আদালতের আদেশের কারণে নয়; এবং নিবন্ধকরণ আইনের ১৭ (২) (xii) ধারার উদ্দেশ্যে অনুমোদিত কর্মকর্তা কোনও দেওয়ানী বা রাজস্ব কর্মকর্তাও নন। এনফোর্সমেন্ট রুলস-এর নিয়ম ২ (ক)-এ রিলায়েন্সকে সংজ্ঞায়িত করা হয়েছে, যেটি কোনও রাষ্ট্রায়ত্ত ব্যাঙ্কের প্রধান ব্যবস্থাপক বা তার সমতুল্য আধিকারিক হিসাবে অনুমোদিত আধিকারিককে সংজ্ঞায়িত করে, যা সুরক্ষিত ঋণদাতার পরিচালনা পর্ষদ বা ট্রাস্টি পর্ষদ বা অন্য কোনও ব্যক্তি বা কর্তৃপক্ষ দ্বারা নির্দিষ্ট করা হয়েছে, যিনি ২০০২ সালের আইনের অধীনে সুরক্ষিত ঋণদাতার অধিকার প্রয়োগের জন্য সুরক্ষিত ঋণদাতার ব্যবসা বা বিষয়গুলির তত্ত্বাবধান, নির্দেশনা এবং নিয়ন্ত্রণের ক্ষমতা প্রয়োগ করেন। সুতরাং, অনুমোদিত আধিকারিক মূলত ব্যাঙ্কের একজন কর্মচারী এবং দেওয়ানী বা রাজস্ব আধিকারিক নন।

১৮) ২০০২ সালের আইন বা তার অধীনে প্রণীত নিয়মাবলীতে, ব্যাঙ্কের অনুমোদিত আধিকারিককে নিবন্ধীকরণ আইনের ১৭ (২) (xii) ধারার উদ্দেশ্যে একজন অসামরিক বা রাজস্ব আধিকারিক হিসাবে গণ্য করার কোনও বিধান নেই। তারপর জমা দেওয়া হয় যে, এনফোর্সমেন্ট রুলস, ২০০২-এর অধীনে প্রয়োজনীয় মূল্যায়নের প্রতিবেদন ছাড়াই অনুমোদিত মূল্যনির্ধারকের দ্বারা বিষয় সম্পত্তির প্রকাশ্য নিলাম অনুষ্ঠিত হয়েছে। উপরন্তু, উত্তরদাতা ব্যাঙ্ক কর্তৃক নির্ধারিত সংরক্ষিত মূল্য ৪০','০০,০০০/-' (শুধুমাত্র চল্লিশ লক্ষ টাকা) নিলামের তারিখে সম্পত্তির প্রকৃত বাজার মূল্যকে প্রতিফলিত করে না। মূল্য ২ কোটি টাকার কম হওয়া উচিত ছিল না। রিলায়েন্স বিচারপতি রাজীব সুব্রামানিয়ান এবং অন্য বনামের উপর রাখা হয়। মূল্য কমপক্ষে ২ কোটি টাকা হওয়া উচিত ছিল না। জে. রাজীব সুব্রহ্মণ্যন এবং অন্য বনাম পান্ডিয়াস এবং অন্যান্যদের উপর নির্ভর করা হয়েছে

৩(১৯৭৭) ৩ এস সি সি ২৪৭

৪ (২০১৪) ৫ এস সি সি ৬১০

৫ (২০১৮) ৫ এস সি সি ৪৯১

৬ (২০১৪) ৫ এস সি সি ৬৫১

যে সুরক্ষিত পাওনাদারের কর্তব্য হল ঋণগ্রহীতা যাতে সম্পদের বিক্রয় থেকে সর্বাধিক লাভ পান তা নিশ্চিত করা, অন্যথায় নিলাম বিক্রয় ক্ষতিগ্রস্থ হবে। উত্তরদাতা নং ৩ দ্বারা তৃতীয় পক্ষের কাছে বিষয় সম্পত্তি বিক্রির বিষয়ে, এটি যুক্তি দেওয়া হয় যে সম্পত্তি হস্তান্তর আইন, ১৮৮২-এর ধারা ৫২-এর পরিপ্রেক্ষিতে লিসি পেন্ডেন্সের মতবাদ দ্বারা এটি প্রভাবিত হয়। উপরন্তু, পরবর্তী ক্রেতা বিজ্ঞপ্তি ছাড়াই বিবেচনার জন্য সঠিক ক্রেতা নন; এবং কোনও ক্ষেত্রেই আবেদনকারীদের দাবির বিরোধিতা করতে শোনা যায় না যা উত্তরদাতা ব্যাংক এবং নিলাম ক্রেতার (উত্তরদাতা নং ৩) বিরুদ্ধে সফল হওয়া উচিত। রিলায়েন্স টিঃ রবি এবং অন্য বনাম বি-তে রাখা হয়। চিন্না নরসিংহ এবং অন্যান্যরা এবং কৃপাল কৌর বনাম জিতেন্দ্র পাল সিং এবং অন্যান্যরা * উপরোক্ত জমা দেওয়ার সমর্থনে, শেষ পর্যন্ত যুক্তি দেওয়া হয় যে এই আদালত, বর্তমানের অদ্ভুত তথ্যে 'হিসাবে, বন্ধকী সম্পত্তির পরবর্তী বিক্রয়কে অকার্যকর ঘোষণা করতে এবং সংশ্লিষ্ট ব্যক্তিদের অবিলম্বে তার খালি ও শান্তিপূর্ণ দখল আপিলকারীদের কাছে হস্তান্তর করার নির্দেশ দেওয়ার জন্য ভারতের সংবিধানের ১৪২ অনুচ্ছেদের অধীনে ক্ষমতা প্রয়োগ করতে হবে।

১৯) তবে, উত্তরদাতা নং . আই (ব্যাঙ্ক) এবং উত্তরদাতা নং . ২ (ব্যাঙ্কের অনুমোদিত আধিকারিক) বলবেন যে, আবেদনকারীরা প্রাসঙ্গিক সময়ে প্রযোজ্য ২০০২ সালের আইনের ১৩ (৮) ধারার পরিপ্রেক্ষিতে প্রত্যর্থী ব্যাঙ্কের কাছে প্রদেয় বকেয়া জমা করতে ব্যর্থ হয়েছেন এবং পর্যাপ্ত সুযোগ দেওয়া সত্ত্বেও নিলামের তারিখের আগে নিলামের নোটিশকে বিরোধিতা করেননি। যেখানে, নিলামটি ১৯ শে ডিসেম্বর, ২০০৫-এ অনুষ্ঠিত হয়েছিল এবং উত্তরদাতা নং . ৩ সর্বোচ্চ পক্ষ হওয়ায় ২০০৬ সালের ৬ ই জানুয়ারি বিবেচনার পরিমাণ পরিশোধের পরে ২০০৬ সালের ৪ জানুয়ারি বিক্রয় শংসাপত্র জারি করা হয়েছিল। বিক্রয় শংসাপত্র জারির সঙ্গে সঙ্গে, এটি অনুরোধ করা হয় যে ৩ নং উত্তরদাতার পক্ষে বিক্রয় লেনদেন চূড়ান্ত হয়ে গেছে। ২০০২ সালের আইনের ১৩ (৮) ধারা অনুসারে, ঋণগ্রহীতা/ঋণগ্রহীতার দ্বারা বিক্রয়ের জন্য নির্ধারিত তারিখের আগে যে কোনও সময় সুরক্ষিত ঋণদাতার কাছে বকেয়া অর্থের দরপত্র বাধ্যতামূলক করা হয়েছে, যা এই ক্ষেত্রে ১৯ ডিসেম্বর, ২০০৫ ছিল।

আমাদের দৃষ্টি আকর্ষণ করা হয়েছিল এই বিষয়টির প্রতি যে, উপ-ধারা (৮)-এর পরিবর্তন হয়েছে এবং এটিকে আরও কঠোর করা হয়েছে, যার জন্য সুরক্ষিত ঋণদাতার কাছে সমস্ত খরচ, চার্জ এবং ব্যয় সহ বকেয়া অর্থের দরপত্র আহ্বান করা প্রয়োজন, যা নোটিশ প্রকাশের তারিখের আগে যে কোনও সময় "পাবলিক নিলামের জন্য বা সুরক্ষিত সম্পদের ইজারা, বরাদ্দ বা বিক্রয়ের মাধ্যমে স্থানান্তরের জন্য সরকারী বা বেসরকারী চুক্তি থেকে উদ্ধৃতি বা প্রেরককে আমন্ত্রণ জানানোর জন্য"।

৭ (২০১৭) ৭ এসসিসি ৩৪২

৮ (২০১৫) ৯ এসসিসি ৩৫৬

২০) এরপরে বলা হচ্ছে যে, আপিলকারীরা ১৮ সেপ্টেম্বর, ২০০৭ তারিখে বিক্রয় সার্টিফিকেট নিবন্ধনের তারিখ পর্যন্ত বকেয়া পাওনা পরিশোধের জন্য একটি বৈধ টেন্ডার দাখিল করতে ব্যর্থ হয়েছেন। প্রকৃতপক্ষে, আপিলকারীরা ৪ জানুয়ারী, ২০০৬ তারিখের মধ্যে পঁচিশ লক্ষ টাকা জমা দিয়েছিলেন, কিন্তু সেই পরিমাণ টাকা আপিলকারী নং ২-এর বাবার অ্যাকাউন্টে জমা হয়েছিল। সুতরাং, বিবাদী ব্যাংক ঋণ অ্যাকাউন্টের জন্য আপিলকারীদের দ্বারা করা বৈধ টেন্ডার হিসেবে এটি গ্রহণ করেনি। একইভাবে, ২ জানুয়ারী, ২০০৬ তারিখে আপিলকারীদের দ্বারা জারি করা ২৫,২১,৪৪৬/- টাকার চেক (পঁচিশ লক্ষ একুশ হাজার চারশ ছেচল্লিশ টাকা মাত্র) সম্মত শর্তাবলী অনুসারে বৈধ টেন্ডার না হওয়া সত্ত্বেও, কোনও লাভ হয়নি। অভিযোগ করা হচ্ছে যে, আপিলকারীরা ১৮ই জানুয়ারী, ২০০৬ তারিখে ডিমান্ড ড্রাফট আকারে মোট ২৫,০৬,২৫০/- টাকা (পঁচিশ লক্ষ ছয় হাজার দুইশ পঞ্চাশ টাকা মাত্র) পরিশোধের জন্য তৃতীয় প্রচেষ্টা করেছিলেন। তাও কোনও লাভ হয়নি কারণ ডিমান্ড ড্রাফটগুলি বিবাদী ব্যাংকের নামে না করে বিবাদী নং ২ অর্থাৎ শ্রী বি. জগৎকুমারের (অনুমোদিত কর্মকর্তা) নামে তৈরি করা হয়েছিল। অতএব, এটিও একটি বৈধ দরপত্র ছিল না। উল্লেখযোগ্যভাবে, আপিলকারীরা ১৮ই সেপ্টেম্বর, ২০০৭ তারিখে ডিভিশন বেঞ্চ কর্তৃক বিরোধপূর্ণ সিদ্ধান্ত গৃহীত না হওয়া পর্যন্ত তাদের ঋণ অ্যাকাউন্টে অর্থ জমা দেওয়ার কোনও প্রচেষ্টা করেননি। বিবাদী নং ৩ এর পক্ষে বিক্রয়টি সেদিন সম্পূর্ণ এবং চূড়ান্ত ছিল।

২১) ম্যাথিউ ভার্গিস (অপরে) এবং দ্বারিকা প্রসাদ (সুপ্রা) মামলায় আপিলকারীদের দ্বারা জারি করা সিদ্ধান্তের ব্যাখ্যা আসলে আপিলকারীদের বিরুদ্ধে যাবে বলে তাগিদ দেওয়া হচ্ছে। অধিকন্তু, হাইকোর্ট সঠিক সিদ্ধান্তে পৌঁছেছে যে বিবাদী নং ৩-এর পক্ষে জারি করা বিক্রয় শংসাপত্রের জন্য নিবন্ধনের প্রয়োজন ছিল না এবং ৬ই জানুয়ারী, ২০০৬ তারিখে বিক্রয় শংসাপত্র জারি করার পরে বিক্রয় প্রক্রিয়া সম্পন্ন হয়েছিল। এর জন্য, বি. অরবিন্দ কুমার (সুপ্রা) এর আদেশের উপর নির্ভর করা হয়েছে। অতিরিক্তভাবে, প্রাসঙ্গিক সময়ে প্রযোজ্য আয়কর আইন, ১৯৬১-এর তফসিল II-এর বিধি ৬৫-এর বিধানের উপর নির্ভর করা হয়েছে। পরিশেষে, এটি যুক্তিযুক্ত যে আপিলকারীরা ২০০২ সালের আইনের ১৩(৪) ধারার অধীনে বিবাদী ব্যাংক কর্তৃক গৃহীত পদক্ষেপকে বিরোধিতা করার জন্য আপিলকারীদের দ্বারা শুরু করা কার্যক্রম খারিজ করে ঋণ পুনরুদ্ধার ট্রাইব্যুনাল কর্তৃক প্রদত্ত ১০ই জানুয়ারী, ২০০৬ তারিখের আদেশের বিরুদ্ধে বিকল্প কার্যকর প্রতিকার গ্রহণ করতে ব্যর্থ হয়েছেন। কানাইয়াল লালচাঁদ সচদেব এবং অন্যান্য বনাম মহারাষ্ট্র রাজ্য এবং অন্যান্যদের [৯] মামলায় বর্ণিত আদেশের ভিত্তিতে আপিলকারীদের অযোগ্য বলে দাবি করা হচ্ছে।

[৯] (২০১১) ২ এসসিসি ৭৮২

২২) উত্তরদাতা নং ৩, বিতর্কিত রায়ে হাইকোর্টের গৃহীত দৃষ্টিভঙ্গিকে সমর্থন করার পাশাপাশি, অতিরিক্তভাবে অনুরোধ করবেন যে উক্ত প্রত্যর্থী ২০০৬ সালের ৪ঠা জানুয়ারি পুরো বিবেচনার পরিমাণ, **Rs.**৪২,৫১,০০০/- (মাত্র ৪২ লক্ষ ৫১ হাজার টাকা) প্রদান করেছেন। এরপরে, ২০০৬ সালের ৬ই জানুয়ারি তাঁর পক্ষে বিক্রয় শংসাপত্র জারি করা হয়েছিল। তবে, আবেদনকারীরা কেবল ১৯শে জানুয়ারি, ২০০৬-এ রিট পিটিশন দাখিল করেছিলেন। আবেদনকারীরা বিক্রয় বা পাবলিক নিলামের জন্য নির্ধারিত তারিখের আগে প্রত্যর্থী ব্যাঙ্ককে বকেয়া পরিশোধ করে মুক্তির বিকল্পটি গ্রহণ করেননি, যা এই ক্ষেত্রে ১৯শে ডিসেম্বর, ২০০৫ ছিল। উপরন্তু, আবেদনকারীদের অনুরোধে জারি করা আইনি নোটিশটি বন্ধ করে বন্ধক, জোয়ান অ্যাকাউন্টগুলি এবং সম্পূর্ণ বকেয়া পরিশোধ করার জন্য প্রস্তুতি এবং ইচ্ছার মাধ্যমে তাদের উদ্দেশ্যকে স্পষ্টভাবে নির্দেশ করে না। আবেদনকারীদের দ্বারা করা দরপত্রটি বৈধ দরপত্র ছিল না এবং চেক/খসড়া ফেরত দেওয়ার জন্য এবং তা নগদ না করার জন্য উত্তরদাতা ব্যাঙ্কের কাছে কোনও দোষ খুঁজে পাওয়া যায় না। উপরন্তু, হাইকোর্ট ১০ই আগস্ট, ২০০৭-এ বিতর্কিত সিদ্ধান্ত দেওয়ার পরে, বিক্রয় শংসাপত্রটি ১৮ই সেপ্টেম্বর, ২০০৭-এ যথাযথভাবে নিবন্ধিত হয়েছে এবং সেই তারিখ পর্যন্ত উত্তরদাতা ব্যাঙ্কের বকেয়া পরিশোধের জন্য আবেদনকারীদের দ্বারা কোনও বৈধ দরপত্র বা দরপত্র দেওয়া হয়নি। বিষয় সম্পত্তির মালিকানা ইতিমধ্যে উত্তরদাতা নং ৩-এর কাছে চলে গেছে। অতএব, উত্তরদাতা নং ৩-এর ৫ই অক্টোবর, ২০০৭-এ নিবন্ধিত বিক্রয় দলিলের মাধ্যমে তৃতীয় পক্ষের কাছে সম্পত্তি বিক্রি করার অধিকার ছিল। পরবর্তী ক্রেতাকে জড়িত না করে, দেওয়ানি আপিল আর এগিয়ে যেতে পারে না এবং আপিলকারীদের কোনও ছাড় দেওয়া যেতে পারে না।

২৩) আমরা শুনেছি ড. এ. ফ্রান্সিস জুলিয়ান, আবেদনকারীদের পক্ষে ঝুঁকে থাকা সিনিয়র কাউন্সেল, মিঃ প্রণব কুমার মল্লিক, উত্তরদাতা নং .১ এবং ২-এর পক্ষে আইনজীবী এবং মিঃ কে. কে. মণি, উত্তরদাতা নং ৩-এর পক্ষের আইনজীবী।

২৪) বাস্তব ম্যাট্রিক্স নিয়ে চিন্তাভাবনা করার পর এবং প্রাসঙ্গিক নথিগুলি খতিয়ে দেখার পর দেখা যায় যে, আমাদের মতে, আপীলকারীদের নির্দেশে হাইকোর্ট যে চ্যালেঞ্জের বিষয়টি বিবেচনা করেছে, তা অনুপলব্ধ। এর মধ্যে, পুরো নিলাম প্রক্রিয়াটি এই ভিত্তিতে বাতিল করার জন্য বিষয়টি হাইকোর্টের সামনে অগ্রসর হয় যে, বিক্রয় শংসাপত্রটি এখনও এর পক্ষে নিবন্ধিত হয়নি। লিগেস্ট দরদাতা (উত্তরদাতা নং ৩): এবং আবেদনকারীরা উত্তরদাতা ব্যাঙ্ককে বকেয়া পাওনা দেওয়ার প্রস্তাব দিয়ে তাদের মুক্তির অধিকার প্রয়োগ করার (ব্যর্থ) প্রচেষ্টা করেছিলেন। আবেদনকারীদের যুক্তি ছিল যে শুধুমাত্র বিক্রয় শংসাপত্র নিবন্ধনের পরে, বন্ধক খালাস করার জন্য ঋণগ্রহীতার অধিকার নিভে যাবে এবং মুছে যাবে।

২৫) নিঃসন্দেহে, ১০ই আগস্ট, ২০০৭-এর বিতর্কিত রায়ের মাধ্যমে হাইকোর্টের ডিভিশন বেঞ্চের রিট আপিল নিষ্পত্তি হওয়ার পর, নিলাম ক্রেতা (উত্তরদাতা নং ৩) ১৮ই সেপ্টেম্বর, ২০০৭-এ বিক্রয় শংসাপত্রটি নিবন্ধিত করেন এবং তারপর ৫ ই অক্টোবর, ২০০৭-এ নিবন্ধিত বিক্রয় দলিলের মাধ্যমে সম্পত্তিটি তৃতীয় পক্ষের কাছে হস্তান্তর করেন। আবেদনকারীদের ক্ষেত্রে এমন নয় যে, হাইকোর্টের ডিভিশন বেঞ্চের সিদ্ধান্তের পর উত্তরদাতা নং ৩-কে বিক্রয় শংসাপত্র নিবন্ধিত করতে বা মামলা সম্পত্তি স্থানান্তর করতে নিষেধ করে এমন কোনও অন্তর্বর্তীকালীন নিষেধাজ্ঞা তাঁর বিরুদ্ধে কার্যকর ছিল। প্রকৃতপক্ষে, আপিলকারীরা এই আদালতে আপিলে বিতর্কিত রায়টি তখন পর্যন্ত বহন করেননি। ২০০৭ সালের ১৩ই অক্টোবর বিশেষ ছুটির আবেদনগুলি দায়ের করা হয় এবং ২০০৭ সালের ২৩শে নভেম্বর এই আদালত স্থিতাবস্থার আদেশ জারি করে। অন্য কথায়, ১৮ই সেপ্টেম্বর, ২০০৭-এ বিক্রয় শংসাপত্রের নিবন্ধনের পরে পক্ষগুলির অধিকারে একটি দৃষ্টান্তমূলক পরিবর্তন হয়েছে এবং ৫ই অক্টোবর, ২০০৭-এ তৃতীয় পক্ষের পক্ষে নিবন্ধিত বিক্রয় দলিলের কারণেও। অতএব, আপিলকারীদের দ্বারা উচ্চ আদালতে দায়ের করা যুক্তি এখন অনুপলব্ধ হয়ে পড়েছে।

২৬) এতে উল্লেখ করা হয়েছে যে আপিলকারীরা ২০০২ সালের আইনের ধারা ১৩(৪) এর অধীনে বিবাদী ব্যাংক কর্তৃক গৃহীত পদক্ষেপকে চূড়ান্ত বলে অনুমোদন করেছিলেন, কারণ শর্তসাপেক্ষ আদেশের অমান্য করার কারণে ডিআরটি কর্তৃক বিরোধিতা প্রত্যাখ্যানের আদেশ দেওয়া হয়েছিল। এমনকি ডিআরটি কার্যক্রম পুনরুদ্ধারের জন্য পরবর্তী আবেদনটিও প্রত্যাখ্যান করা হয়েছিল। আপিলকারীরা ১৯ জানুয়ারী, ২০০৬ তারিখে ২০০৬ সালের ৬৩৪-৬৩৫ নম্বরের রিট পিটিশন দায়ের করেন, যার মধ্যে নিলাম ইতিমধ্যেই শেষ হয়ে গিয়েছিল, যার মধ্যে ৬ জানুয়ারী, ২০০৬ তারিখে সর্বোচ্চ দরদাতার পক্ষে বিক্রয় শংসাপত্র জারি করা হয়েছিল। অধিকন্তু, হাইকোর্টের সামনে আপিলকারীদের মূল বক্তব্য ছিল যে তারা বন্ধক মুক্ত করার অধিকার প্রয়োগ করতে চেয়েছিলেন, কিন্তু দুর্ঘটনাজনিত পরিস্থিতি এবং বিবাদী ব্যাংক কর্তৃক গৃহীত অনুপযুক্ত অবস্থানের কারণে তা করা থেকে বিরত রাখা হয়েছিল। আপিলকারীদের দ্বারা হাইকোর্টের সামনে দাবি করা ত্রাণের সমর্থনে অন্য কোনও আবেদন করা হয়নি, যা আপত্তিকৃত রায়ের অনুচ্ছেদ নং ৮-এ প্রণীত তিনটি পয়েন্ট থেকে বোঝা যায় (উপরে অনুচ্ছেদ নং ১৬-তে পুনরুত্পাদিত)। আপিলকারীদের অন্য কোনও কারণে নিলাম প্রক্রিয়াকে আক্রমণ করার অনুমতি দেওয়া যাবে না।

২৭) আপিলকারীদের গৃহীত অবস্থানে ফিরে আসা যে তারা ৩০শে ডিসেম্বর, ২০০৫ এবং ৪ঠা জানুয়ারী, ২০০৬ তারিখে আপিলকারী নং ২-এর বাবার অ্যাকাউন্টে মোট পঁচিশ লক্ষ টাকা জমা দিয়ে তাদের মুক্তির অধিকার প্রয়োগের চেষ্টা করেছিলেন,

তারপরে ২রা জানুয়ারী, ২০০৬ তারিখে মোট ২৫,২১,৪৪৬/- টাকা (পঁচিশ লক্ষ টাকা একুশ হাজার চারশত ছেচল্লিশ টাকা মাত্র) চেক (গুলি) জারি করেছিলেন; এবং আবারও ১৮ই জানুয়ারী, ২০০৬ তারিখে ২৫,০৬,২৫০/- টাকা (পঁচিশ লক্ষ টাকা ছয় হাজার দুইশত পঞ্চাশ টাকা মাত্র) ডিমান্ড ড্রাফটের মাধ্যমে অর্থ প্রদান করেছিলেন। যদিও এই অবস্থানটি প্রথম দৃষ্টিতে আকর্ষণীয়, তবুও তা প্রত্যাখ্যান করা হবে বলে উল্লেখ করা হচ্ছে। অন্যদিকে, আমরা বিবাদী ব্যাংকের গৃহীত অবস্থানের সারবস্তু খুঁজে পাই যে, উপরোক্ত কোনওটিই আপিলকারীদের তাদের বাধ্যবাধকতা - নির্দিষ্ট তারিখের আগে তাদের দ্বারা প্রদেয় বকেয়া পাওনা জমা দেওয়ার - থেকে মুক্ত করার জন্য বা অব্যাহতি দেওয়ার জন্য বৈধ টেন্ডার ছিল না। এতে, অভিযোগ করা হয়েছে যে তারা আপিলকারীর পিতার অ্যাকাউন্টে - নং ২ -এ জমা করেছিলেন, তাদের ঋণ অ্যাকাউন্টে নয়। যদি না এই পরিমাণ আপিলকারীদের ঋণ অ্যাকাউন্টে - যা বন্ধকটি পরিচালিত হয়েছিল - স্থানান্তরিত/জমা না করা হয়, তবে বকেয়া পাওনা পরিশোধের জন্য এটি একটি বৈধ টেন্ডার হবে না। একইভাবে, দ্বিতীয়বার আপিলকারীরা - ২রা জানুয়ারী, ২০০৬ তারিখে ইস্যু করা চেক (গুলি) আকারে অর্থ প্রদানের চেষ্টা করেছিলেন। তবে, চেক (গুলি) দ্বারা ঋণ পরিশোধের শর্তাবলী অনুসারে অনুমোদিত ছিল না। সুতরাং, বিবাদী ব্যাংক চেক (গুলি) আকারে অর্থ গ্রহণ করতে বাধ্য ছিল না। অতএব, বিবাদী ব্যাংক, বৈধ দরপত্র না থাকায়, চেক(গুলি) গ্রহণ করতে ন্যায্যভাবেই অস্বীকৃতি জানিয়েছে। এমনকি আপিলকারীদের তৃতীয় প্রচেষ্টা ছিল বিবাদী ব্যাংকের অনুমোদিত কর্মকর্তার অনুকূলে বা নামে টানা ডিমান্ড ড্রাফটগুলি, ব্যাংকের নামে নয় বা ব্যাংককে অনুমোদন দিয়ে নয়, বিষয়ভিত্তিক ঋণ অ্যাকাউন্টের জন্য বরাদ্দ করার জন্য। অতএব, এই ডিমান্ড ড্রাফটগুলিকে বৈধ দরপত্র হিসাবে যথাযথভাবে গ্রহণ করা হয়নি।

২৮) উল্লেখযোগ্যভাবে, আবেদনকারীরা বৈধ দরপত্রের মাধ্যমে প্রত্যর্থী ব্যাঙ্কের বকেয়া পরিশোধের জন্য কোনও পদক্ষেপ নেননি বা ২০০৬ সালের ১৯শে জানুয়ারি রিট পিটিশন দাখিল করার পরে উচ্চ আদালতে কোনও আনুষ্ঠানিক আবেদন করেননি যাতে তারা সংশ্লিষ্ট ঋণ অ্যাকাউন্টে বা আদালতে প্রয়োজনীয় পরিমাণ জমা করার অনুমতি দেয়। একক বিচারপতির দ্বারা রিট পিটিশন নিষ্পত্তি না হওয়া পর্যন্ত বা ডিভিশন বেঞ্চের সামনে রিট আপিল বিচারাধীন থাকার সময় পর্যন্ত এবং বিতর্কিত রায়ের মাধ্যমে তার নিষ্পত্তি না হওয়া পর্যন্ত এটি করা হয়নি। আমাদের অবশ্যই প্রত্যর্থী ব্যাঙ্কের গৃহীত অবস্থানের সারসংক্ষেপ করতে হবে যে, এমনকি প্রত্যর্থী ব্যাঙ্কের কাছে আবেদনকারীদের পাঠানো আইনি নোটিশও কোনওভাবেই তাদের মুক্তির অধিকার প্রয়োগের জন্য আবেদনকারীদের দ্ব্যর্থহীন প্রতিশ্রুতি প্রকাশ করে না। এটা লক্ষ্য করা যথেষ্ট যে আপিলকারীরা, তাদের সুপরিচিত কারণের জন্য,

১৯ জানুয়ারী, ২০০৬ তারিখ থেকে রিট পিটিশন দাখিলের পরপরই বা ১৮ সেপ্টেম্বর, ২০০৭ তারিখে বিক্রয় শংসাপত্র নিবন্ধনের আগ পর্যন্ত ঋণ অ্যাকাউন্টে অর্থ জমা করার সিদ্ধান্ত নেননি বা আদালতে জমা দেওয়ার অনুমতি নেওয়ার চেষ্টা করেননি। এই পটভূমিতে, আপিলকারীদের এই অবস্থান সমর্থন করা সম্ভব নয় যে তারা বিবাদী ব্যাংকের কাছে একটি বৈধ দরপত্র করেছেন অথবা বিবাদী ব্যাংক দুষ্টুমি করে বা কুৎসিতভাবে তাদের অধিকার হারানোর জন্য, ১৮ সেপ্টেম্বর, ২০০৭ তারিখে বিক্রয় শংসাপত্র নিবন্ধনের আগে বন্ধক খালাস করার প্রস্তাব প্রত্যাখ্যান করেছে।

২৯) সুতরাং, ১৮ই সেপ্টেম্বর, ২০০৭-এ বিক্রয় শংসাপত্র নিবন্ধিত না হওয়া পর্যন্ত আবেদনকারীরা আইনের দ্বারা জ্ঞাত পদ্ধতিতে তাদের মুক্তির অধিকার প্রয়োগ করতে ব্যর্থ হয়েছেন। এই পরিপ্রেক্ষিতে আবেদনকারীদের কোনও স্বস্তি দেওয়া যাবে না, এই ধরে নিয়ে যে, আবেদনকারীরা এই যুক্তিতে সঠিক যে প্রাসঙ্গিক সময়ে প্রযোজ্য বিধান অনুসারে (২০০২ আইনের ১৩ (৮) ধারা সংশোধন করা হয়নি), তারা বিক্রয় শংসাপত্র নিবন্ধিত না হওয়া পর্যন্ত তাদের মুক্তির অধিকার প্রয়োগ করতে পারতেন-যা নিঃসন্দেহে ইতিমধ্যে ১৮ই সেপ্টেম্বর, ২০০৭-এ ঘটেছে। অতএব, পুরো নিলাম প্রক্রিয়া পুনরায় চালু করার জন্য আবেদনকারীদের আবেদন গ্রহণ করা সম্ভব নয়। এটি আরও বেশি কারণ, বিক্রয় শংসাপত্র নিবন্ধনের আগে বিষয় ঋণ অ্যাকাউন্টের জন্য বৈধ দরপত্র দেওয়ার বিষয়ে আবেদনকারীদের বক্তব্য দুর্বল বলে প্রমাণিত হয়েছে। এইভাবে বোঝা যায়, যে কোনও ক্ষেত্রে তাদের মুক্তির অধিকার ১৮ই সেপ্টেম্বর, ২০০৭-এ মুছে ফেলা হয়েছিল। এছাড়াও, ২০০২ সালের আইনের সংশোধিত ধারা ১৩ (৮) যা ১লা সেপ্টেম্বর, ২০১৬ থেকে কার্যকর হয়েছে, তা এখন আবেদনকারীদের মুখের দিকে তাকাবে। সংশোধিত বিধান অনুসারে, কঠোর শর্ত আরোপ করা হয়েছে যে, সুরক্ষিত ঋণদাতার কাছে বকেয়া অর্থের দরপত্র, তার দ্বারা ব্যয়িত সমস্ত খরচ, চার্জ এবং ব্যয় সহ, "নোটিশ প্রকাশের তারিখ"-এর আগে যে কোনও সময় প্রকাশ্য নিলামের জন্য বা সুরক্ষিত সম্পদের লিজ মূল্যায়ন বা বিক্রয়ের মাধ্যমে হস্তান্তরের জন্য সরকারী বা বেসরকারী দলিল থেকে উদ্ধৃতি বা দরপত্র আহ্বান করার জন্য হবে। সেই ঘটনাটি আপিলকারীদের দ্বারা বিষয় রিট পিটিশন প্রতিষ্ঠার আগে ঘটেছিল।

৩০) এইভাবে বলার পরে, বর্তমান মামলার অদ্ভুত তথ্যে, আমরা এই যুক্তিটির উপর আরও প্রসারিত করার প্রয়োজন মনে করি না যে ২০০২ সালের আইনের অধীনে পরিচালিত নিলামের সাথে সম্পর্কিত বিক্রয় শংসাপত্রের নিবন্ধকরণ অপরিহার্য। এই কথা বলার পর, বর্তমান মামলার অদ্ভুত তথ্যের পরিপ্রেক্ষিতে, আমরা মনে করি না যে ২০০২ সালের আইনের অধীনে পরিচালিত নিলামের সাথে সম্পর্কিত বিক্রয় শংসাপত্রের নিবন্ধন অপরিহার্য - এই যুক্তিটি আরও বিস্তৃত করার প্রয়োজন। একইভাবে, আপিলকারীদের দ্বারা অনুরোধ করা অন্যান্য কারণগুলি পরীক্ষা করার প্রয়োজন নেই, কারণ আমাদের এই সিদ্ধান্তে যে আপিলকারীরা ৬ জানুয়ারী, ২০০৬ তারিখে

বিক্রয় শংসাপত্র ইস্যু করার আগে বিবাদী ব্যাংকের কাছে একটি বৈধ এবং আইনি দরপত্র জমা দিতে ব্যর্থ হয়েছেন, ১৮ সেপ্টেম্বর, ২০০৭ তারিখে নিবন্ধন করার কথা তো দূরের কথা।

৩১) আমরা যে দৃষ্টিভঙ্গি নিয়েছি, তার জন্য আবেদনকারীদের এই যুক্তিকে সমর্থন করা আমাদের পক্ষে সম্ভব নয় যে, ভারতের সংবিধানের ১৪২ অনুচ্ছেদের অধীনে আমাদের পূর্ণাঙ্গ ক্ষমতা প্রয়োগ করা উচিত। উভয় পক্ষের দ্বারা কাজে চাপ দেওয়া প্রস্তাবিত সিদ্ধান্তগুলির জন্য ৪৩৫ জনকে আটক করার প্রয়োজন নেই কারণ আবেদনকারীরা ১৮ই সেপ্টেম্বর, ২০০৭-এ বিক্রয় শংসাপত্রের নিবন্ধনের ফলে এবং সেই তারিখের আগে সুরক্ষিত ঋণদাতাদের বকেয়া পরিশোধে ব্যর্থ হওয়ার ফলে আইনের দিক থেকে মুক্তির অধিকার প্রয়োগের বিকল্প হারিয়েছেন।

৩২) তদনুসারে, এই আপিলগুলি অবশ্যই ব্যর্থ হতে হবে এবং খরচ হিসাবে কোনও আদেশ ছাড়াই এগুলি খারিজ করা হবে। সেই অনুযায়ী আদেশ দেওয়া হয়েছে।

সমস্ত অ্যাপ্লিকেশন উপরের শর্তাবলীতে নিষ্পত্তি করা হয়।

দেবিকা গুজরাল আপিল খারিজ

DISCLAIMER

The translated Judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the Judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

দাবিত্যাগ

স্থানীয় ভাষায় অনূদিত রায়টি সীমিত ব্যবহারের জন্য ও মামলাকারীর সেটি মাতৃ ভাষায়বো ঝার জন্য এবং তা অন্য কোনো উদ্দেশ্যে ব্যবহার করা যাবে না। সমস্ত ব্যবহারিক এবং সরকারী উদ্দেশ্যে, রায়ের ইংরেজি সংস্করণটি প্রামাণিক হবে এবং কার্যকরী ও প্রয়োগের উদ্দেশ্যে সেটি প্রযোজ্য হবে।

/Sukanta Sen