बजरंग श्यामसुंदर अग्रवाल

बनाम

सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया और ए. एन. आर. (2019 की आपराधिक अपील संख्या 1371)

/

11 सितंबर, 2019

[एन**.** वी**.** रमना**,** मोहन एम**.** शांतनागौदर और इंदिरा बनर्जी**,** जे**.** जे**.]**

वित्तीय परिसंपत्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002:धारा 13, 14, 17 और 35-सुरक्षित ब्याज पर किरायेदारी अधिकार-किरायेदार, यदि सरफेसी अधिनियम के अंतर्गत निष्कासन कार्यवाही से संरक्षित है-तथ्यों पर, ऋण सुविधा को सुरक्षित करने के लिए उधारकर्ता/मकान मालिक द्वारा बैंक के साथ समान बंधक में गिरवी रखी गई सुरक्षित संपत्ति-उक्त ऋण सुविधाओं का उचित पुनर्भुगतान करने में उधारकर्ता/मकान मालिक की विफलता-नोटिस यू/एस।13(2) देय भुगतान की मांग करने वाले उधारकर्ता/मकान मालिक को-आवेदन यू/एस।14 बैंक द्वारा सुरक्षित संपत्ति का भौतिक कब्जा लेने का निर्देश देने की मांग-मजिस्ट्रेट द्वारा अनुज्ञात -इसके बाद, संपत्ति का कब्जा लेने के लिए पारित आदेश पर रोक लगाने की मांग करने वाले किरायेदार द्वारा आवेदन-मजिस्ट्रेट द्वारा यह मानते हुए खारिज कर दिया गया कि किरायेदार बिना किसी पंजीकृत साधन के किरायेदार होने के कारण अपंजीकृत किरायेदारी समझौते के निष्पादन की तारीख से एक वर्ष से अधिक समय तक सुरक्षित संपत्ति के कब्जे का हकदार नहीं है-अपील पर कहा गया:किरायेदार की प्रामाणिक किरायेदारी के दावे को स्वीकार नहीं किया जा सकता है, क्योंकि किरायेदारी को स्थापित करने के लिए कोई अच्छा या पर्याप्त सबूत नहीं है-अभिलेख यह प्रदर्शित नहीं करते हैं कि किरायेदार एक वैध पट्टाधारक के रूप में अपनी स्थिति को साबित करने में सक्षम रहा है ताकि सुरक्षा की मांग की जा सके-इसके अलावा, जब सरफेसी अधिनियम की कार्यवाही लंबित थी, तो किरायेदारी के तथ्य को पार्टियों द्वारा कभी भी प्रकट नहीं किया गया था-किरायेदार ने खुद दलील दी थी कि वह एक किरायेदार था जिसने एक मौखिक समझौता किया था, ऐसी किरायेदारी में अनिवार्य रूप से नवीनीकरण के लिए कोई वाचा नहीं होती है-परिसर पर कब्जा करने वाले ऐसे व्यक्ति को, जब किरायेदारी निर्धारित की गई हो, केवल 'पीड़ित किरायेदार' के

रूप में माना जा सकता है-उनके पास कोई कानूनी अधिकार नहीं हैं और वे तीन करोड़ रुपये के समान हैं।13(2) एस के साथ पढ़ें।13(13) – इस प्रकार, किरायेदार

/

/

/

/

/

/

352 ए.

353

बजरंग श्यामसुंदर अग्रवाल बनाम सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया एंड ए. एन. आर.

निर्धारित समय के भीतर सुरक्षित संपत्ति का कब्जा सौंपना जो बैंक को दिया जाएगा-महाराष्ट्र किराया नियंत्रण अधिनियम, 1999।

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम और किराया अधिनियम के साथ-साथ सरफेसी अधिनियम का उद्देश्य-सुलह की आवश्यकता-समझाया गया।

/

धारा 13 – प्रतिभूति हित का प्रवर्तन-बैंकों के लिए स्व-निष्पादन तंत्र-समझाया गया।

याचिका खारिज करते हुए न्यायालय ने**,**

अभिनिर्धारित किया**:1.1** वित्तीय परिसंपत्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम**, 2002** को एक ऐसे परिदृश्य के जवाब में लागू किया गया था जहां धीमी गति से वसूली और गैर**-**निष्पादित परिसंपत्तियों की चौंका देने वाली मात्रा बैंकों पर मंडरा रही थी।सरफेसी अधिनियम का उद्देश्य बैंक को तरलता के मुद्दे को हल करने में सक्षम बनाना और गैर**-**निष्पादित परिसंपत्तियों की संख्या में कमी लाना है।अधिनियम की प्रस्तावना में खराब ऋणों की कुशल और त्वरित वसूली पर जोर दिया गया है।यह अधिनियम की योजना से भी स्पष्ट है। **[**पैरा **12] [361-**जी**-**एच**; 362-**ए**-**बी**]**

/

/

1.2 एस**.** ए**.** आर**.** एफ**.** ए**.** ई**.** एस**.** आई**.** अधिनियम की धारा **13** सुरक्षा हित के प्रवर्तन का प्रावधान करती है।यह बैंकों के लिए एक स्व**-**निष्पादन तंत्र है।एक बार जब सुरक्षित ब्याज की प्राप्ति की प्रक्रिया हो जाती है**,** तो सुरक्षित लेनदार संपत्ति के न्यायिक**/**प्रतीकात्मक कब्जे वाले न्यासी के रूप में कार्य करता है और विधि द्वारा आवश्यक है कि वह इसे सरफेसी अधिनियम की धारा **13,14** और **15** के प्रावधानों के अनुसार सख्ती से प्राप्त करे। महत्वपूर्ण रूप से**,** सरफेसी अधिनियम की धारा **13** की उप**-**धारा **(2)** में एक नोटिस की परिकल्पना की गई है**,** जो सरफेसी अधिनियम के अंतर्गत वसूली प्रक्रिया की शुरुआत के लिए प्रेरक बिंदु के रूप में कार्य करता है। उक्त सूचना में**,** सुरक्षित लेनदार को उधारकर्ता द्वारा देय राशि और सुरक्षित ऋण का भुगतान न करने की स्थिति में सुरक्षित लेनदार द्वारा लागू किए जाने वाले सुरक्षित ब्याज के बारे में जानकारी का खुलासा करना आवश्यक है।यदि उधारकर्ता देयता का निर्वहन करने में विफल रहता है**,** तो सुरक्षित लेनदार के पास चार विकल्प होते हैं जिनमें उधारकर्ता की सुरक्षित परिसंपत्तियों का कब्जा लेना **(**सरफेसी अधिनियम की धारा **13 (4))** शामिल है।इस मामले के लिए गंभीर रूप से**,** एक बार उधारकर्ता को नोटिस दिए जाने के बाद**,** वह आगे कोई अनुबंध नहीं कर सकता है।

/

/

/

/

/

संपत्ति पर कोई बोझ पैदा करना **(**सरफेसी अधिनियम की धारा **13 (13))**।यह संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा **65-**ए के अंतर्गत संपत्ति को पट्टे पर देने के बंधककर्ता के अधिकार को समाप्त कर देता है। एस**.** ए**.** आर**.** एफ**.** ए**.** ई**.** एस**.** आई**.** अधिनियम की धारा **14** उधारकर्ता से सुरक्षित परिसंपत्तियों के संबंध में संपत्ति और दस्तावेजों का कब्जा लेने के लिए प्रक्रियात्मक तंत्र प्रदान करती है।**[**पैरा **13,14] [362-**बी**-**एफ**]**

/

1.3 एस**.** ए**.** आर**.** एफ**.** ए**.** ई**.** एस**.** आई**.** अधिनियम के उद्देश्य**,** संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम और किराया अधिनियम के साथ निम्नलिखित तरीके से सामंजस्य स्थापित करने की आवश्यकता है**:**

(क**)** यदि बंधक के निर्माण से पहले भी विधि के अंतर्गत एक वैध किरायेदारी मौजूद है**,** तो सुरक्षित लेनदार द्वारा संपत्ति का कब्जा लेकर किरायेदार के कब्जे को बाधित नहीं किया जा सकता है।पट्टे के निर्धारण के लिए पट्टे का निर्धारण टी**.** पी**.** अधिनियम की धारा **111** के

अनुसार किया जाना है।चूंकि पहले से मौजूद पट्टे का अस्तित्व अनिवार्य रूप से ऋण प्रदान करते समय बैंक द्वारा किए गए जोखिम को प्रभावित करता है, इसलिए बैंकों/लेनदारों से यह उम्मीद की जाती है कि उन्होंने इस संबंध में एक मानक उचित परिश्रम किया होगा।जहां बैंक बंधक के रूप में ऐसी संपत्ति को स्वीकार करने के लिए आगे बढ़ा है, यह माना जाएगा कि उसने मौजूदा किरायेदारी के परिणामस्वरूप आने वाले जोखिम के लिए सहमति दी है।ऐसी स्थिति में, सरफेसी अधिनियम की कार्यवाही के अंतर्गत एक सही किरायेदार के अधिकारों से समझौता नहीं किया जा सकता है।

/

/

/

(ख**)** यदि बंधक बनाने के बाद, लेकिन सरफेसी अधिनियम की धारा **13 (2)** के अंतर्गत नोटिस जारी करने से पहले, विधि के अंतर्गत किरायेदारी अस्तित्व में आती है, तो उसे टी**.** पी**.** अधिनियम की धारा **65-**ए की शर्तों को पूरा करना होगा।

/

(ग**)** किसी भी मामले में, यदि कोई किरायेदार दावा करता है कि वह एक वर्ष से अधिक की अवधि के लिए एक सुरक्षित संपत्ति के कब्जे का हकदार है, तो इसे एक पंजीकृत लिखत के निष्पादन द्वारा समर्थित किया जाना चाहिए।एक पंजीकृत लिखत के अभाव में, यदि किरायेदार एक अपंजीकृत लिखत या कब्जे के वितरण के साथ एक मौखिक समझौते पर निर्भर करता है, तो किरायेदार धारा **107** टी**.** पी**.** अधिनियम के अंतर्गत निर्धारित अवधि से अधिक के लिए सुरक्षित संपत्ति के कब्जे का हकदार नहीं है। **[**पैरा **25] [367-**एच**; 368-**ए**-**ई**]** ए

/

/

1.4 तत्काल मामले में, किरायेदार की ईमानदारी अत्यधिक संदिग्ध है, क्योंकि पहली जगह में किरायेदारी स्थापित करने के लिए कोई अच्छा या पर्याप्त सबूत नहीं है।इस मामले में एक किरायेदार शामिल है जिसने कथित तौर पर उधारकर्ता और बैंक/लेनदार के बीच बंधक विलेख करने से पहले किरायेदारी का मौखिक समझौता किया था।इसके अतिरिक्त, यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि इस तरह के मौखिक समझौते के अंतर्गत बनाई गई किरायेदारी, टी**.** पी**.** अधिनियम के अंतर्गत निर्धारित वैधानिक अवधि की समाप्ति के बाद एक नई किरायेदारी में

परिणत होती है। **[**पैरा **26] [368-**एफ**.** जी**.] 1.5** अभिलेख यह भी प्रदर्शित नहीं करते हैं कि अपीलार्थी**-**किरायेदार एक वैध पट्टाधारक के रूप में अपनी स्थिति को साबित करने में सक्षम रहा है जो मांगी गई सुरक्षा के योग्य है।मान लीजिए**,** प्रतिभूति संपत्ति पर एक न्यायसंगत बंधक प्रत्यर्थी सं**.** द्वारा बनाया गया था। **2-**प्रत्यर्थी सं**. 2** के साथ स्वामित्व विलेख जमा करके उधारकर्ता**/**मकान मालिक। **1-20.05.2000** पर बैंक।हालांकि**,** तत्काल मामले में किरायेदारी के निर्माण की तारीख स्थापित नहीं की गई है।अपीलार्थी**-**किरायेदार ने लघु कारण न्यायालय के समक्ष सुरक्षा की मांग करते हुए कहा कि परिसर उन्हें जनवरी**, 2000** में दिया गया था**,** लेकिन अदालत ने नोट किया कि अपीलार्थी**-**किरायेदार ने **2001** से **2011** की अवधि के लिए किराए की प्राप्तियों की फोटोकॉपी प्रस्तुत की।इसके विपरीत**,** किरायेदार ने कहा है कि उसने अक्टूबर**, 2005** में किरायेदारी में प्रवेश किया था।**[**पैरा **27] [368-**जी**-**एच**; 369-**ए**-**बी**]**

/

/

/

1.6 अपीलार्थी**-**किरायेदार द्वारा किए गए किरायेदारी के दावे का किसी पंजीकृत लिखत द्वारा समर्थन नहीं किया जाता है।लिखित पट्टा विलेख के अभाव में किरायेदार मजिस्ट्रेट के समक्ष अन्य प्रासंगिक साक्ष्य प्रस्तुत करके अपने मौजूदा अधिकारों को साबित कर सकता है। अपीलार्थी**-**किरायेदार को किराया**,** संपत्ति कर आदि के भुगतान का प्रमाण प्रस्तुत करना होता है। इसके अलावा**,** यदि किराया और अनुमत वृद्धि देय थी**,** तो मात्रा का उल्लेख किया जाना चाहिए था।उपरोक्त के अलावा**,** किरायेदारी के दावे की पुष्टि अन्य कर प्राप्तियों जैसे बी**.** एम**.** सी**.** कर**,** जल कर**,** किरायेदार द्वारा खपत किए गए बिजली शुल्क आदि पर भरोसा करके की जा सकती थी। हालांकि**,** अपीलार्थी**-**किरायेदार ने केवल किराए की रसीदों की ज़ेरॉक्स प्रतियां जमा की हैं।यद्यपि लघु कारण न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि ऐसा प्रतीत होता है कि अपीलार्थी**-**किरायेदार का**,** प्रथम दृष्टया**,** सुरक्षित संपत्ति पर अधिकार है**,** लेकिन आदेश प्रत्यर्थी सं**. 2-**उधारकर्ता**/**मकान मालिक**,** जिन्होंने आवेदन का विरोध नहीं किया।प्रथम दृष्टया मामले का फैसला इसके पक्ष में किया गया था

/

/

/

/

/

अपीलार्थी-किरायेदार केवल उसके द्वारा प्रस्तुत किराया प्राप्तियों की ज़ेरॉक्स प्रतियों के आधार पर।[पैरा **28-29] [369-C-E]**

1.7 जब सरफेसी अधिनियम की कार्यवाही लंबित थी, तो पक्षकारों द्वारा किरायेदारी के तथ्य का खुलासा कभी नहीं किया गया था।सी. एम. एम. द्वारा सहायक पंजीयक को सुरक्षित परिसंपत्ति का कब्जा लेने का निर्देश देते हुए पारित पहले का **09.03.2012** का आदेश, सुरक्षित परिसंपत्ति पर किसी भी मौजूदा बोझ के बारे में चुप है।मुख्य महानगर दंडाधिकारी के उक्त आदेश को पारित करने के बाद ही, अपीलार्थी-किरायेदार ने पूरी तरह से अलग तथ्य परिदृश्य के आधार पर लघु कारण न्यायालय के समक्ष अपने अधिकारों का आंदोलन करना शुरू कर दिया, जिसमें निष्कर्षित धारा **14,** सरफेसी अधिनियम की कार्यवाही के अंतर्गत कथित किरायेदारी के बारे में कुछ भी नहीं कहा गया।प्रत्यर्थी नं.**2–** उधारकर्ता/मकान मालिक ने अपीलार्थी-किरायेदार के दावों का भी जवाब नहीं दिया।प्रत्यर्थी नं.**1–** बैंक ने अपने इस दावे की पुष्टि करने के लिए कई अभिलेख प्रस्तुत किए हैं कि किरायेदार पहले कहीं नहीं देखा गया था और यह किरायेदारी केवल सरफेसी अधिनियम के अंतर्गत शुरू की गई कार्यवाही को विफल करने के लिए बनाई गई थी। इसके विपरीत, अपीलार्थी-किरायेदार सुरक्षित संपत्ति पर अपने दावे को साबित करने के लिए कोई सबूत पेश करने में विफल रहा है।ऐसी स्थिति अंतर्गत , अपीलकर्ता-किरायेदार केवल किराए की प्राप्तियों के शून्य पर भरोसा करके, एकतरफा, उसे दिए गए अंतरिम संरक्षण की आड़ अंतर्गत संरक्षण का दावा नहीं कर सकता है।[पैरा **31] [370-**बी-ई**]**

/

/

/

/

1.8 ऐसी स्थिति में, जहां अपीलार्थी-किरायेदार का दावा किसी निर्णायक साक्ष्य द्वारा समर्थित नहीं है, मुख्य महानगर मजिस्ट्रेट द्वारा स्थगन आवेदन की अस्वीकृति को गलत नहीं माना जा सकता है।तत्काल मामले में, अपीलार्थी-किरायेदार का स्थगन आवेदन एक विचार के बाद प्रतीत होता है।यह स्पष्ट है कि प्रत्यर्थी नं। **2-**उधारकर्ता/मकान मालिक ने कभी भी प्रत्यर्थी को नहीं बताया। **1-**कथित किरायेदारी के बारे में बैंक।अपीलार्थी-किरायेदार की प्रामाणिक किरायेदारी का दावा स्वीकार नहीं किया जा सकता है।[पैरा **32] [370-**ई-जी**]**

/

/

1.9 किसी भी मामले में, स्वयं अपीलार्थी-किरायेदार द्वारा किए गए प्रतिवाद पर विचार करते हुए, कि वह एक किरायेदार था जिसने एक मौखिक समझौता किया था, ऐसी किरायेदारी में

अनिवार्य रूप से नवीनीकरण के लिए कोई वाचा नहीं है, जैसा कि टी. पी. की धारा **65-**ए के अंतर्गत प्रदान किया गया है।

/

357

बजरंग श्यामसुंदर अग्रवाल बनाम सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया एंड ए. एन. आर.

/

एक्ट करें। इसलिए, किसी भी मामले में, धारा **13 (13)** सरफेसी अधिनियम जनवरी, **2012** के बाद ऐसी किरायेदारी में प्रवेश करने पर रोक लगाता है।चूंकि धारा **13 (2)** के अंतर्गत नोटिस **30.04.2011** पर जारी किया गया था, इसलिए किरायेदारी की बाद की गणना वर्जित है।परिसर पर कब्जा करने वाले ऐसे व्यक्ति को, जब किरायेदारी निर्धारित की जाती है, केवल 'पीड़ित किरायेदार' के रूप में माना जा सकता है।ऐसे किरायेदारों के पास कोई कानूनी अधिकार नहीं हैं और वे अतिक्रमण करने वालों के समान हैं।इस प्रकार, किराया अधिनियम के संचालन को सरफेसी अधिनियम की धारा **13 (13)** के साथ पठित धारा **13 (2)** के संचालन के कारण सरफेसी अधिनियम की तुलना में 'पीड़ित किरायेदार' तक नहीं बढ़ाया जा सकता है। एक विपरीत व्याख्या धारा **13 (13)** का प्रावधान करने के लिए विधायिका के इरादे का उल्लंघन करेगी, जिसकी सरफेसी अधिनियम को ऋण वसूली के लिए एक स्व-निष्पादित साधन बनाने में एक मूल्यवान भूमिका है।इसके अलावा, इस तरह की व्याख्या धारा **35,** सरफेसी अधिनियम के अधिदेश का भी उल्लंघन करेगी, जो व्यापक रूप से लागू है।**[**पैरा **33,36] [370-**एच**; 371-**ए-बी, एफ**]**

/

/

1.10 तत्काल मामला, अपीलार्थी-किरायेदार को किराया अधिनियम के अंतर्गत प्रदान की जाने वाली अतिरिक्त सुरक्षा को अनिवार्य नहीं करता है।निचली अदालतें प्रत्यर्थी सं. को कब्जा देने का आदेश देने में सही थीं। **1-**बैंक के रूप में किरायेदारी निर्धारित की जाती है।**[**पैरा **37] [371-**जी**]**

/

1.11 चूंकि समय सीमा की तारीख से **7** साल बीत चुके हैं, इसलिए अपीलार्थी-किरायेदार को निर्धारित समय के भीतर सुरक्षित संपत्ति का कब्जा सहायक पंजीयक, मुंबई न्यायालयों को सौंपने का निर्देश दिया जाता है, जो बदले में उसे प्रतिवादी नं.**1–**बी एंक।ऋणकर्ता द्वारा अपने बकाया को वैध रूप से प्राप्त करने के बैंक के अधिकारों में बाधा डालने के लिए इस तरह की कुटिल प्रथाओं की इस न्यायालय द्वारा सराहना नहीं की जा सकती है।**[**पैरा **38] [372-**ए-बी**]**

/

/

हर्षद गोवर्धन सोंडागर बनाम अंतर्राष्ट्रीय परिसंपत्ति पुनर्निर्माण कंपनी लिमिटेड और अन्य। **(2014) 6** एससीसी **1:[2014] 11** एससीआर **605;** कनैयालाल लालचंद सचदेव और ओआरएस**.** वी**.**महाराष्ट्र राज्य और अन्य। **(2011) 2** एससीसी **782:[2011] 2** एससीआर **602;** आर**.** वी**.** भूपाल प्रसाद बनाम राज्य

/

ए. पी. और अन्य। ए. आई. आर 1996 एस. सी 140:[1995] 2 पूरक।

एससीआर 658; श्रीमती. शांति देवी बनाम अमल कुमार बनर्जी,

AIR 1981 SC 1550:[1981] 2 एससीसी 199; विशाल एन.

/

/

कलसरिया बनाम बैंक ऑफ इंडिया और अन्य। **(2016) 3** एससीसी

762 :[2016] 1 एस. सी. आर. 419; मुरलीधर जालान (से

मृतक) अपने एल. आर. एस. के माध्यम से।मेघालय राज्य और

ओआरएस। AIR 1997 SC 2690:[1997] 1 पूरक।एससीआर 255;

डी**.** एच**.** मनियार और ओआरएस बनामवामन लक्ष्मण कुदव**, (1977)**

1 एस**.** सी**.** आर**. 403-**संदर्भित।संदर्भित निर्णय

/

[2014] 11 एससीआर **605**

संदर्भित

पैरा **6**

[2016] 1 एससीआर **419**

संदर्भित

पैरा **9**

[2011] 2 एससीआर **602**

संदर्भित

पैरा **16**

/

[1995] 2 पूरक।एस**.** सी**.** आर**. 658** पैरा **34 [1981] 2** एस**.** सी**.** सी**. 199** पैरा **35 [1997] 1** सप्लीमेंट को संदर्भित करता है।पैरा **35** को संदर्भित एस**.** सी**.** आर**. 255 [1977] 1** एस**.** सी**.** आर**. 403** पैरा **35** को संदर्भित

/

आपराधिक अपीलीय आधिकारिता :2019 की आपराधिक अपील संख्या 1371।

केस नं. 42/एसए/2012 में प्रदर्शनी नं. 7 में मुख्य मेट्रोपॉलिटन मजिस्ट्रेट, एस्प्लेनेड, मुंबई के दिनांक 31.12.2014 के निर्णय और आदेश से।

/

एच. ए. अहमदी, वरिष्ठ अधिवक्ता, निखिल गोयल, सुश्री नवीन गोयल, आशुतोष घाडे, अधिवक्ता। अपीलार्थी के लिए।

ओ. पी. गग्गर, आदित्य गग्गर, अधिवक्ता।उत्तरदाताओं के लिए।न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

/

एन. वी. रमना, जे. 1.अनुमति दी गई।

2. वर्तमान अपील मुख्य मेट्रोपॉलिटन मजिस्ट्रेट, एस्प्लेनेड, मुंबई के मामले संख्या 42/एसए/2012 में आक्षेपित आदेश से उत्पन्न होती है, जिसमें हस्तक्षेपकर्ता के आवेदन को खारिज कर दिया गया है, जो इसमें अपीलकर्ता-किरायेदार है, जिसमें वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002 (जिसे इसके बाद 'सरफेसी अधिनियम' के रूप में संदर्भित किया गया है) की धारा 14 के अंतर्गत पारित आदेश के निष्पादन पर रोक लगाने की प्रश्न की गई है।

/

/

/

3. प्रश्न संपत्ति एक आवासीय फ्लैट है जिसका क्षेत्रफल लगभग 1020 वर्ग किलोमीटर है।फीट।, अंधेरी (पश्चिम), मुंबई में स्थित (इसके बाद "सुरक्षित संपत्ति" के रूप में संदर्भित)।प्रतिभूति संपत्ति प्रत्यर्थी सं. द्वारा गिरवी रखी गई थी। 2-प्रत्यर्थी सं. के साथ उधारकर्ता/मकान मालिक। 1-न्यायसंगत बंधक में बैंक, क्रेडिट सुविधा को सुरक्षित करने के इरादे से 20.05.2000 पर स्वामित्व विलेख जमा करके।जब उत्तरदाता नं। 2-ऋणकर्ता/मकान मालिक उक्त ऋण सुविधाओं का देय पुनर्भुगतान करने में विफल रहे, प्रत्यर्थी नं।1- बैंक ने ऋण को "गैर-निष्पादित परिसंपत्ति (एन. पी. ए.)" के रूप में वर्गीकृत किया।इसके बाद, एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 13 (2) के अंतर्गत 30.04.2011 पर प्रतिवादी नं. 2-उधारकर्ता/मकान मालिक जो Rs.10,72,10,106.73 (दस करोड़ सत्तर-दो लाख दस हजार एक सौ छह और तैंतीस पैसे केवल) के भुगतान की मांग कर रहा था, जो 30.04.2011 पर देय था।

/

/

4. जब प्रत्यर्थी नं।2-ऋणकर्ता, बकाया ऋण राशि का भुगतान करने में विफल रहा, प्रत्यर्थी नं। 1-बैंक ने एसएआरएफएईएसआई अधिनियम की धारा 14 के अंतर्गत एक आवेदन किया जिसमें सुरक्षित संपत्ति का भौतिक कब्जा लेने का निर्देश देने की मांग की गई।इस आवेदन को मुख्य मेट्रोपॉलिटन मजिस्ट्रेट, एस्प्लेनेड, मुंबई द्वारा उनके दिनांक 09.03.2012 के आदेश द्वारा अनुज्ञात गई थी।इस आदेश में, मजिस्ट्रेट ने सहायक पंजीयक को सुरक्षित संपत्ति का कब्जा लेने और उसे प्रतिवादी नं. 1-बैंक।

/

/

5. चर्चा की संक्षिप्तता के लिए, यह इंगित किया जा सकता है कि अपीलार्थी, जो किरायेदार होने का दावा करता है, दावा करता है कि प्रतिभूति संपत्ति उसे प्रत्यर्थी सं. 2-जनवरी, 2000 में उधारकर्ता/मकान मालिक और वह तब से किराया दे रहा है।मान लीजिए, किरायेदारी एक मौखिक समझौते पर आधारित थी।अपीलार्थी-किरायेदार को प्रत्यर्थी सं. 1 से दिनांकित एक कानूनी नोटिस प्राप्त हुआ। 2-उधारकर्ता/मकान मालिक ने अपीलार्थी-किरायेदार को 15 दिनों के भीतर परिसर खाली करने का निर्देश दिया।अपीलार्थी-किरायेदार ने प्रत्यर्थी सं. 2012 के खिलाफ मुंबई में लघु कारणों के न्यायालय के समक्ष 2012 का आर. ए. डी. मुकदमा सं. 652 होने का मुकदमा दायर किया। 2-उधारकर्ता/मकान मालिक।18.09.2012 पर, लघु कारण न्यायालय ने उपरोक्त मुकदमे में दायर अपीलार्थी-किरायेदार के अंतरिम निषेधाज्ञा के लिए आवेदन की अनुज्ञात और प्रतिवादी नं। 2-उधारकर्ता/मकान मालिक को अपीलार्थी-किरायेदार के कब्जे में बाधा डालने से रोक दिया गया था।

/

/

6. इस बीच, बॉम्बे उच्च न्यायालय ने 2011 की आपराधिक जनहित याचिका संख्या 24 में कहा कि मजिस्ट्रेट के पास शक्ति है

/

360

/

[2019] 12 एस सी आर।

एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. कार्यवाही के अंतर्गत किरायेदार को सुनवाई का अवसर दिए बिना बेदखल करने का आदेश पारित करना।उपरोक्त आदेश के खिलाफ एक अपील के साथ-साथ अन्य अपीलों के एक समूह की सुनवाई इस न्यायालय द्वारा की गई थी।

हर्षद गोवर्धन सोंडागर बनाम अंतर्राष्ट्रीय परिसंपत्ति पुनर्निर्माण कंपनी लिमिटेड और अन्य**, (2014) 6** एस**.** सी**.** सी**. 1 [**इसके बाद संदर्भित**]**

के रूप में 'हर्षद गोवर्धन मामला']।इस न्यायालय ने मजिस्ट्रेट को किरायेदारों को सुनवाई का अवसर देने के बाद आवेदनों पर निर्णय लेने का निर्देश दिया।7. अपीलार्थी-किरायेदार ने मुख्य महानगर मजिस्ट्रेट, एस्प्लेनेड, मुंबई के समक्ष मामला संख्या 42/एसए/2012 में एक आवेदन को प्राथमिकता दी।दिनांक 31.12.2014 के आक्षेपित आदेश द्वारा, मुख्य महानगर मजिस्ट्रेट ने अपीलकर्ता-किरायेदार को सुनने के बाद, आवेदन को यह कहते हुए खारिज कर दिया कि अपीलकर्ता-किरायेदार बिना किसी पंजीकृत साधन के किरायेदार होने के कारण हर्षद गोवर्धन मामले (उपरोक्त) में निर्धारित विधि के अनुसार अपंजीकृत किरायेदारी समझौते के निष्पादन की तारीख से एक वर्ष से अधिक समय तक सुरक्षित संपत्ति के कब्जे का हकदार नहीं है।

/

/

/

8. इससे व्यथित होकर, अपीलार्थी-किरायेदार ने विशेष अनुमति के माध्यम से यह अपील दायर की।

9. अपीलार्थी की ओर से विद्वान वरिष्ठ वकील ने प्रस्तुत किया कि -

ए। अपीलार्थी महाराष्ट्र के अंतर्गत एक संरक्षित किरायेदार था।

/

किराया नियंत्रण अधिनियम, 1999 [इसके बाद के रूप में संदर्भित

“ किराया अधिनियम], और अक्टूबर, 2005 से किरायेदार परिसर के कब्जे में था।

बी। भले ही कोई पंजीकृत पट्टा विलेख नहीं था, लेकिन किरायेदारी के तथ्य को कई किराए की प्राप्तियों द्वारा प्रदर्शित किया जा सकता है।सी। लघु कारण न्यायालय ने प्रथम दृष्टया उनके पक्ष में अधिकारों का निर्धारण किया (2012 के आर. ए. डी. मुकदमा संख्या 652 में आदेश का संदर्भ लें)।

/

घ. अपीलार्थी-किरायेदार का मामला इस फैसले के दायरे में आता है।

हर्षद गोवर्धन न्यायालय **(**ऊपर**),** और विशाल एन**.** कलसरिया बनाम बैंक ऑफ इंडिया और अन्य**, (2016) 3** एससीसी **762**

/

[इसके बाद 'विशाल एन. कलसरिया मामला' के रूप में संदर्भित]।

10. इसके विपरीत, प्रत्यर्थी की ओर से वकील नं।1- बैंक प्रस्तुत करता है कि ए

/

361

बजरंग श्यामसुंदर अग्रवाल बनाम सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया एंड ए. एन. आर. [एन. वी. रमना, जे.] ए.

ए। अपीलार्थी-किरायेदार और प्रत्यर्थी सं। 2-उधारकर्ता

मकान मालिक ने बैंक में बड़े पैमाने पर धोखाधड़ी करने के लिए यह मुकदमा तैयार किया है। अपीलार्थी किरायेदार नहीं है और प्रत्यर्थी नं.2- विधि की प्रक्रिया का दुरुपयोग करने के लिए उधारकर्ता/मकान मालिक और किसी भी न्यायसंगत राहत के लिए हकदार नहीं है।

/

बी। बंधक के निर्माण के समय, बैंक अधिकारियों को यह समझने के लिए दिया गया था कि बंधक का परिवार सुरक्षित संपत्ति में रह रहा था।कई पूछताछों के बाद भी, और सरफेसी अधिनियम की धारा 14 के अंतर्गत कार्यवाही शुरू करने के बाद भी, बैंक अधिकारियों को मौजूदा किरायेदारी के बारे में कभी सूचित नहीं किया गया।

/

ग. प्रत्यर्थी सं। 2-उधारकर्ता/मकान मालिक ने बंधक बनाने के समय बैंक को गैर-बोझ प्रमाण पत्र दिया था।

घ. 2016 में, प्रत्यर्थी सं। 1-बैंक ने हाउसिंग सोसाइटी से सुरक्षित संपत्ति की स्थिति के बारे में पूछताछ की, जिसने संपत्ति का निर्माण किया था और अभी भी उसी का रखरखाव कर रहा है। सोसायटी ने 12.07.2016 दिनांकित पत्र के माध्यम से पुष्टि की थी कि सुरक्षित संपत्ति पर प्रतिवादी नं. 2 उधारकर्ता/मकान मालिक और उस पर कोई तीसरे पक्ष का अधिकार नहीं बनाया गया था।

/

/

11. चूँकि अपीलार्थी की ओर से विद्वान वरिष्ठ वकील ने हर्षद में पारित इस न्यायालय के निर्णय पर व्यापक रूप से भरोसा किया है।

गोवर्धन मामला (ऊपर) और विशाल एन. कलसरिया मामला (ऊपर)

इस प्रस्ताव के समर्थन में कि एक किरायेदार को सरफेसी अधिनियम के अंतर्गत किसी भी निष्कासन कार्यवाही से संरक्षित किया जाता है, हमें यह जांचना होगा कि क्या इन फैसलों द्वारा घोषित विधि विधि ी स्थिति को सटीक रूप से दर्शाता है और क्या ये फैसले वर्तमान मामले के तथ्यों पर लागू होते हैं।

/

12. इससे पहले कि हम आगे बढ़ें, जिन परिस्थितियों के कारण सरफेसी अधिनियम को लागू किया गया, वे गहन जांच के योग्य हैं।सरफेसी अधिनियम एक ऐसे परिदृश्य के जवाब में लागू किया गया था जहां धीमी गति से वसूली और गैर-निष्पादित परिसंपत्तियों की चौंका देने वाली मात्रा बैंकों पर मंडरा रही थी।व्यावहारिक वास्तविकता पर काबू पाने और बदलती वाणिज्यिक दुनिया के साथ तालमेल बनाए रखने के लिए, केंद्र सरकार द्वारा नरसिंहम समिति I और II और अंधारुजिना समिति का गठन किया गया था ताकि समस्याओं का समाधान किया जा सके।

/

/

देश की बैंकिंग प्रणाली।वर्तमान अधिनियम उपरोक्त समितियों द्वारा दिए गए सुझावों की पराकाष्ठा है जिसका उद्देश्य बैंक को तरलता के मुद्दे को हल करने में सक्षम बनाना और गैर-निष्पादित परिसंपत्तियों की संख्या में कमी लाना है।अधिनियम की प्रस्तावना में खराब ऋणों की कुशल और त्वरित वसूली पर जोर दिया गया है।यह अधिनियम की योजना से भी स्पष्ट है।

/

13. एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 13 सुरक्षा हित के प्रवर्तन का प्रावधान करती है।यह बैंकों के लिए एक स्व-निष्पादन तंत्र है।एक बार जब सुरक्षित ब्याज की प्राप्ति की प्रक्रिया हो जाती है, तो सुरक्षित लेनदार संपत्ति के न्यायिक/प्रतीकात्मक कब्जे वाले न्यासी के रूप में कार्य करता है और विधि द्वारा आवश्यक है कि वह इसे सरफेसी अधिनियम की धारा 13,14 और 15 के प्रावधानों के अनुसार सख्ती से प्राप्त करे। महत्वपूर्ण रूप से, सरफेसी अधिनियम की धारा 13 की उप-धारा (2) में एक नोटिस की परिकल्पना की गई है, जो सरफेसी अधिनियम के अंतर्गत वसूली प्रक्रिया की शुरुआत के लिए प्रेरक बिंदु के रूप में कार्य करता है। उपरोक्त सूचना में, सुरक्षित लेनदार को उधारकर्ता द्वारा देय राशि और सुरक्षित ऋण का भुगतान न करने की स्थिति में सुरक्षित लेनदार द्वारा लागू किए जाने वाले सुरक्षित ब्याज के बारे में जानकारी का खुलासा करना आवश्यक है।यदि उधारकर्ता देयता का निर्वहन करने में विफल रहता है, तो सुरक्षित लेनदार के पास चार विकल्प होते हैं जिनमें उधारकर्ता की सुरक्षित परिसंपत्तियों का कब्जा लेना (सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (4)) शामिल है।इस मामले के लिए महत्वपूर्ण रूप से, एक बार उधारकर्ता को नोटिस दिए जाने के बाद, वह संपत्ति पर कोई बोझ पैदा करने के लिए आगे कोई अनुबंध नहीं कर सकता है (सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (13))।यह संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 65-ए के अंतर्गत संपत्ति को पट्टे पर देने के बंधककर्ता के अधिकार को समाप्त कर देता है।

/

/

/

'टी. पी. अधिनियम' के रूप में]।

14. एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 14 उधारकर्ता से सुरक्षित परिसंपत्तियों के संबंध में संपत्ति और दस्तावेजों का कब्जा लेने के लिए प्रक्रियात्मक तंत्र प्रदान करती है।

/

15. अपील के अधिकार से संबंधित सरफेसी अधिनियम की धारा 17 को वर्ष 2016 में संशोधित किया गया है।हालाँकि, हम केवल पहले के विधि से संबंधित हैं जो अंतर्गत है -

/

17. अपील करने का अधिकार।— (1) कोई भी व्यक्ति (उधारकर्ता सहित)

सुरक्षित लेनदार या उसके अधिकृत अधिकारी द्वारा धारा 13 की उप-धारा (4) में निर्दिष्ट किसी भी उपाय से व्यथित

1 प्रतिभूति ब्याज का प्रवर्तन और ऋण कानूनों की वसूली और विविध प्रावधान (संशोधन) अधिनियम, 2016 (2016 का 44)।

/

363

बजरंग श्यामसुंदर अग्रवाल बनाम सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया एंड ए. एन. आर. [एन. वी. रमना, जे.] ए.

/

इस अध्याय के अंतर्गत , उस तारीख से पैंतालीस दिनों के भीतर, जिस दिन ऐसे उपाय किए गए थे, उस मामले में अधिकारिता रखने वाले ऋण वसूली न्यायाधिकरण को ऐसे शुल्क के साथ आवेदन कर सकता है, जो निर्धारित किया जाएः

बशर्ते कि उधारकर्ता और उधारकर्ता के अलावा अन्य व्यक्ति द्वारा आवेदन करने के लिए अलग-अलग शुल्क निर्धारित किए जा सकते हैं।

/

.....

(2) ऋण वसूली न्यायाधिकरण इस बात पर विचार करेगा कि क्या प्रतिभूति के प्रवर्तन के लिए सुरक्षित लेनदार द्वारा धारा 13 की उप-धारा (4) में निर्दिष्ट कोई भी उपाय निम्नलिखित हैं -

/

इस अधिनियम के प्रावधानों और उसके तहत बनाए गए नियमों के अनुसार।

(3) यदि ऋण वसूली न्यायाधिकरण, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों और पक्षों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य की जांच करने के बाद, इस निष्कर्ष पर पहुंचता है कि धारा 13 की उप-धारा (4) में निर्दिष्ट कोई भी उपाय, सुरक्षित लेनदार द्वारा किया गया है।

/

इस अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप नहीं हैं और

उसके तहत बनाए गए नियम, और उधारकर्ता को व्यवसाय के प्रबंधन की बहाली या उधारकर्ता को सुरक्षित परिसंपत्तियों के कब्जे की बहाली की आवश्यकता होती है, यह आदेश द्वारा कर सकता हैः

/

सुरक्षित लेनदारों द्वारा धारा **13** की उप**-**धारा **(4)** में निर्दिष्ट किसी एक या अधिक उपायों को अमान्य घोषित करना और सुरक्षित परिसंपत्तियों के कब्जे को उधारकर्ता को बहाल करना या व्यवसाय के प्रबंधन को बहाल करना।

उधारकर्ता, यथास्थिति, धारा 13 की उप-धारा (4) के अंतर्गत सुरक्षित लेनदार द्वारा लिए गए किसी भी उपाय के संबंध में ऐसा आदेश पारित करता है जो वह उचित और आवश्यक समझे।

/

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

/

/

364

/

[2019] 12 एस सी आर।

(5) उप-धारा (1) के अंतर्गत किए गए किसी भी आवेदन को ऋण वसूली न्यायाधिकरण द्वारा यथासंभव तेजी से निपटाया जाएगा और ऐसे आवेदन की तारीख से साठ दिनों के भीतर निपटाया जाएगा:बशर्ते कि ऋण वसूली न्यायाधिकरण, समय-समय पर, लिखित रूप में दर्ज किए जाने वाले कारणों के लिए उक्त अवधि बढ़ा सकता है, ताकि, तथापि, ऋण वसूली न्यायाधिकरण के पास आवेदन के लंबित होने की कुल अवधि, उप-धारा (1) के अंतर्गत किए गए ऐसे आवेदन की तारीख से चार महीने से अधिक न हो।

/

(6) …….....

/

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

/

(जोर दिया गया)

16. धारा 17 उधारकर्ता सहित किसी भी व्यक्ति को ऋण वसूली न्यायाधिकरण (जिसे इसके बाद "डी. आर. टी". के रूप में संदर्भित किया गया है) से संपर्क करने के लिए अपील करने का एक अमूल्य अधिकार प्रदान करती है।हर्षद गोवर्धन मामले (ऊपर) में इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि उधारकर्ता के अंतर्गत दावा करने वाले किरायेदार के लिए अपील का अधिकार उपलब्ध है, हालांकि किरायेदार के पास पुनः अधिकार का अधिकार मौजूद नहीं है।हालांकि, कनैयालाल में लालचंद सचदेव

/

और ओआरएस बनाम।महाराष्ट्र राज्य और अन्य (2011) 2 एस. सी. सी. 782, यह

न्यायालय ने कहा कि डी. आर. टी. न केवल सुरक्षित लेनदार की कार्रवाई को दरकिनार कर सकता है, बल्कि पूर्व स्थिति को भी बहाल कर सकता है।हम इस मुद्दे पर कोई विचार व्यक्त करने का इरादा नहीं रखते हैं क्योंकि यह इस अपील के निपटारे के लिए प्रासंगिक नहीं है।हम यह भी ध्यान देते हैं कि संसद ने प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन और ऋण कानूनों की वसूली और विविध प्रावधान (संशोधन) अधिनियम, 2016 (2016 का 44) द्वारा धारा 17 में कदम रखा है और इसमें संशोधन किया है।संशोधन अंतर्गत अधिकार को बहाल किया जा सकता है

/

“ ऋणी या ऐसा अन्य पीड़ित व्यक्ति।

/

17. एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 35 निम्नलिखित तरीके से "किसी भी अन्य कानून में निहित कुछ भी असंगत" पर एक प्रबल प्रभाव प्रदान करती है -

“35. इस अधिनियम के प्रावधान अन्य कानूनों को ओवरराइड करते हैं।**-** द**.**

इस अधिनियम के प्रावधान किसी भी चीज के बावजूद प्रभावी होंगे।

/

365

बजरंग श्यामसुंदर अग्रवाल बनाम सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया एंड ए. एन. आर. [एन. वी. रमना, जे.] ए.

तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में या ऐसी किसी विधि के आधार पर प्रभावी किसी लिखत में इसके साथ असंगत है। "

धारा 35 इस मामले के लिए महत्वपूर्ण है और हम धारा 35 पर परस्पर विरोधी विचारों की जांच करेंगे।

/

18. सरफेसी अधिनियम और किरायेदार के अधिकार के बीच परस्पर क्रिया की जांच सबसे पहले इस न्यायालय द्वारा हर्षद गोवर्धन मामले (ऊपर) में की गई थी।यह ध्यान दिया जा सकता है कि वर्तमान अपीलार्थी उपरोक्त कार्यवाही का एक पक्ष था।इस न्यायालय का सामना इस प्रश्न से किया गया था कि क्या सरफेसी अधिनियम के प्रावधान पट्टेदार के पट्टे की अवधि के दौरान सुरक्षित संपत्ति के कब्जे में रहने के अधिकार को प्रभावित करते हैं।अधिनियम की योजना को नोटिस करने के बाद, इस न्यायालय ने कहा कि यदि सुरक्षित संपत्ति का वैध कब्जा उधारकर्ता के पास नहीं है,

लेकिन एक वैध पट्टे के अंतर्गत पट्टेदार के साथ है, तो सुरक्षित लेनदार तब तक सुरक्षित संपत्ति का कब्जा नहीं ले सकता जब तक कि पट्टेदार का वैध कब्जा निर्धारित नहीं हो जाता है और पट्टा निर्धारित नहीं किया जाएगा यदि सुरक्षित लेनदार सरफेसी अधिनियम की धारा 13 में निर्दिष्ट किसी भी उपाय को करने का विकल्प चुनता है। तदनुसार, इस न्यायालय ने निष्कर्ष निकाला कि मुख्य महानगर मजिस्ट्रेट/जिला मजिस्ट्रेट सुरक्षित लेनदार के पक्ष में सुरक्षित संपत्ति के कब्जे के वितरण के लिए केवल तभी आदेश पारित कर सकता है जब उसे पता चलता है कि पट्टा टी. पी. अधिनियम की धारा 111 के अनुसार निर्धारित किया गया है।

/

/

/

19. न्यायालय ने आगे कहा कि यदि मुख्य महानगर मजिस्ट्रेट/जिला मजिस्ट्रेट संतुष्ट हैं कि बंधक से पहले एक वैध पट्टा बनाया गया है और पट्टा टी. पी. अधिनियम की धारा 111 के अनुसार निर्धारित नहीं किया गया है, तो वह सुरक्षित संपत्ति के कब्जे को सुरक्षित लेनदार को देने का आदेश पारित नहीं कर सकता है।यदि वह इस निष्कर्ष पर पहुँचता है कि बंधक के निर्माण से पहले या बंधक के निर्माण के बाद टी. पी. अधिनियम की धारा 65-ए की आवश्यकताओं को पूरा करने वाला कोई वैध पट्टा नहीं है या भले ही एक वैध पट्टा है जो टी. पी. अधिनियम की धारा 111 के अनुसार निर्धारित किया गया है, वह सुरक्षित संपत्ति के कब्जे को सुरक्षित लेनदार को देने का आदेश पारित कर सकता है।

/

/

20. इस न्यायालय ने सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (13) और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 65-ए के बीच असंगति को भी मान्यता दी। जबकि एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. की धारा 13 (13) उधारकर्ता को नोटिस प्राप्त होने के बाद किसी भी सुरक्षित संपत्ति को पट्टे पर देने से रोकती है।

/

धारा 13 (2) के अंतर्गत सुरक्षित लेनदार की पूर्व लिखित सहमति के बिना, टी. पी. अधिनियम की धारा 65-ए उधारकर्ता/बंधककर्ता को संपत्ति पट्टे पर देने में सक्षम बनाती है।इस विसंगति को यह

मानते हुए हल किया गया कि सरफेसी अधिनियम टी. पी. अधिनियम के प्रावधानों को ओवरराइड करेगा। 21.समापन से पहले, हर्षद गोवर्धन मामले (उपरोक्त) में न्यायालय ने एक पंजीकृत और अपंजीकृत लिखत/मौखिक समझौते के निहितार्थ को निम्नलिखित तरीके से अलग किया:

/

36. अब हम प्रत्यर्थियों के इस तर्क पर विचार कर सकते हैं कि कुछ अपीलकर्ताओं ने यह साबित करने के लिए कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है कि वे सुरक्षित परिसंपत्तियों के वास्तविक पट्टेदार हैं।हम पाते हैं कि हमारे समक्ष मामलों में, अपीलकर्ताओं ने मकान मालिक द्वारा किरायेदार को जारी किए गए लिखित दस्तावेजों या किराए की रसीदों पर भरोसा किया है।संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 107 में प्रावधान है कि अचल संपत्ति का पट्टा साल दर साल, या एक वर्ष से अधिक की किसी भी अवधि के लिए या वार्षिक किराया आरक्षित करने के लिए, केवल एक पंजीकृत साधन द्वारा किया जा सकता है और अचल संपत्ति के अन्य सभी पट्टे या तो एक पंजीकृत साधन द्वारा या कब्जे की डिलीवरी के साथ मौखिक समझौते द्वारा किए जा सकते हैं।अतः यदि कोई

/

/

अपीलार्थियों का दावा है कि वे उसके पक्ष में पट्टे की तारीख से एक वर्ष से अधिक की अवधि के लिए किसी भी सुरक्षित संपत्ति के कब्जे के हकदार हैं**,** उसे पट्टेदार द्वारा अपने पक्ष में एक पंजीकृत लिखत के निष्पादन का प्रमाण प्रस्तुत करना होगा।जहां वह अपने पक्ष में किसी पंजीकृत लिखत के निष्पादन का प्रमाण प्रस्तुत नहीं करता है और इसके बजाय कब्जे की डिलीवरी के साथ एक अपंजीकृत लिखत या मौखिक समझौते पर निर्भर करता है**,** तो मुख्य महानगर मजिस्ट्रेट या जिला मजिस्ट्रेट**,** जैसा भी मामला हो**,** को इस निष्कर्ष पर पहुंचना होगा कि वह लिखत की तारीख से एक वर्ष से अधिक समय तक या मकान मालिक द्वारा अपने पक्ष में कब्जे की डिलीवरी की तारीख से सुरक्षित संपत्ति के कब्जे का हकदार नहीं है।

/

/

(जोर दिया गया**)**

/

22. दूसरा मामला जो सरफेसी अधिनियम के अंतर्गत किरायेदारों के अधिकारों के मुद्दे से संबंधित है, वह विशाल एन. कलसरिया मामला (उपरोक्त) है।यह न्यायालय इस प्रश्न से चिंतित था-क्या महाराष्ट्र किराया नियंत्रण अधिनियम, 1999 के अंतर्गत एक "संरक्षित किरायेदार" को पट्टेदार के रूप में माना जा सकता है

/

और क्या एस. ए. आर. एफ. ई. ए. एस. आई. अधिनियम के प्रावधान, किराया अधिनियम के प्रावधानों को ओवरराइड करेंगे?

23. कानूनी और संवैधानिक स्थिति की जांच करने के बाद, न्यायालय ने कहा कि हालांकि सरफेसी अधिनियम का एक सुचारू और कुशल वसूली प्रक्रिया प्रदान करने का एक प्रशंसनीय उद्देश्य है, लेकिन यह किराए की दर को नियंत्रित करने और किरायेदारों को मनमाने और अनुचित बेदखली के खिलाफ सुरक्षा प्रदान करने के लिए किराए के अधिनियमों के उद्देश्य को ओवरराइड नहीं कर सकता है।इस विवाद को हल करने के लिए, इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि -

/

क) सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों का उपयोग किराया अधिनियम के प्रावधानों को ओवरराइड करने के लिए नहीं किया जा सकता है। मकान मालिक को अप्रत्यक्ष रूप से वह करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है जो उसे किराया अधिनियम के अंतर्गत करने से रोक दिया गया है।

/

ख) जबकि एक वार्षिक किरायेदारी को पंजीकृत करने की आवश्यकता होती है, मौखिक किरायेदारी को अभी भी यह दिखाकर साबित किया जा सकता है कि किरायेदार सरफेसी अधिनियम की धारा 14 के अंतर्गत मजिस्ट्रेट के समक्ष परिसर पर कब्जा कर चुका है।

/

ग) किरायेदारी विलेख के गैर-पंजीकरण का उपयोग किरायेदार के खिलाफ नहीं किया जा सकता है।संपत्ति को बैंक को गिरवी रखने के बाद पट्टे के अधिकार बनाए जाने के लिए, लेनदार की सहमति लेने की आवश्यकता होती है।

/

घ) भले ही सरफेसी अधिनियम की धारा 35 में एक गैर-बाध्यकारी खंड है, लेकिन यह किराया नियंत्रण अधिनियम के अंतर्गत किरायेदारों के वैधानिक अधिकारों को ओवरराइड नहीं करेगा। सर्फेसी अधिनियम की धारा 35 के अंतर्गत गैर-बाध्यकारी खंड केवल उसी क्षेत्र में काम करने वाले कानूनों पर लागू होता है।

/

24. हालांकि हम विशाल एन. कलसरिया मामले (उपरोक्त) में निर्धारित सिद्धांत से सहमत हैं कि किराया अधिनियम के अंतर्गत किरायेदारी अधिकारों का उचित मामलों में सम्मान करने की आवश्यकता है, लेकिन हमारा मानना है कि सरफेसी अधिनियम की धारा 35 के अंतर्गत गैर-

बाध्यकारी खंड के प्रतिबंधित अनुप्रयोग के संबंध में, केवल उसी क्षेत्र में काम करने वाले कानूनों पर लागू होना बहुत संकीर्ण है और ऐसा प्रस्ताव हर्षद गोवर्धन मामले (उपर्युक्त) में इस न्यायालय के फैसले से नहीं मिलता है।25. हमारे विचार में, टी. पी. अधिनियम और किराया अधिनियम के साथ मिलकर सरफेसी अधिनियम के उद्देश्य का निम्नलिखित तरीके से मिलान किया जाना आवश्यक है:

/

/

368

/

[2019] 12 एस सी आर।

क) यदि बंधक के निर्माण से पहले भी विधि के अंतर्गत एक वैध किरायेदारी मौजूद है, तो सुरक्षित लेनदार द्वारा संपत्ति का कब्जा लेकर किरायेदार के कब्जे को बाधित नहीं किया जा सकता है।पट्टे के निर्धारण के लिए पट्टे का निर्धारण टी. पी. अधिनियम की धारा 111 के अनुसार किया जाना है। चूंकि पहले से मौजूद पट्टे का अस्तित्व अनिवार्य रूप से ऋण प्रदान करते समय बैंक द्वारा किए गए जोखिम को प्रभावित करता है, इसलिए बैंकों/लेनदारों से यह उम्मीद की जाती है कि उन्होंने इस संबंध में एक मानक उचित परिश्रम किया होगा।जहां बैंक बंधक के रूप में ऐसी संपत्ति को स्वीकार करने के लिए आगे बढ़ा है, यह माना जाएगा कि उसने मौजूदा किरायेदारी के परिणामस्वरूप आने वाले जोखिम के लिए सहमति दी है।ऐसी स्थिति में, सरफेसी अधिनियम की कार्यवाही के अंतर्गत एक सही किरायेदार के अधिकारों से समझौता नहीं किया जा सकता है।

/

/

ख) यदि बंधक बनाने के बाद, लेकिन सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (2) के अंतर्गत नोटिस जारी करने से पहले, विधि के अंतर्गत किरायेदारी अस्तित्व में आती है, तो उसे टी. पी. अधिनियम की धारा 65-ए की शर्तों को पूरा करना होगा।

/

ग) किसी भी मामले में, यदि कोई किरायेदार दावा करता है कि वह एक वर्ष से अधिक की अवधि के लिए एक सुरक्षित संपत्ति के कब्जे का हकदार है, तो इसे एक पंजीकृत लिखत के निष्पादन द्वारा समर्थित किया जाना चाहिए।एक पंजीकृत लिखत के अभाव में, यदि किरायेदार एक अपंजीकृत लिखत या कब्जे के वितरण के साथ एक मौखिक समझौते पर निर्भर करता है, तो किरायेदार टी. पी. अधिनियम की धारा 107 के अंतर्गत निर्धारित अवधि से अधिक के लिए सुरक्षित संपत्ति के कब्जे का हकदार नहीं है।

/

26. वर्तमान मामले में, किरायेदार की ईमानदारी अत्यधिक संदिग्ध है, क्योंकि पहली जगह में किरायेदारी को स्थापित करने के लिए कोई अच्छा या पर्याप्त सबूत नहीं है।वर्तमान मामले में एक किरायेदार शामिल है जिसने कथित रूप से उधारकर्ता और बैंक/लेनदार के बीच बंधक विलेख करने से पहले किरायेदारी का मौखिक समझौता किया था।इसके अतिरिक्त, यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि इस तरह के मौखिक समझौते के अंतर्गत बनाई गई किरायेदारी, टी. पी. अधिनियम के अंतर्गत निर्धारित वैधानिक अवधि की समाप्ति के बाद एक नई किरायेदारी में परिणत होती है।

/

/

27. अभिलेख यह भी प्रदर्शित नहीं करते हैं कि अपीलार्थी-किरायेदार एक वैध पट्टाधारक के रूप में अपनी स्थिति को साबित करने में सक्षम रहा है जो मांगी गई सुरक्षा के योग्य है।मान लीजिए, प्रतिभूति संपत्ति पर एक न्यायसंगत बंधक प्रत्यर्थी सं. द्वारा बनाया गया था। 2-ए द्वारा उधारकर्ता/मकान मालिक

/

369

बजरंग श्यामसुंदर अग्रवाल बनाम सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया एंड ए. एन. आर. [एन. वी. रमना, जे.] ए.

प्रत्यर्थी सं. के साथ स्वामित्व विलेख जमा करना। 1-20.05.2000 पर बैंक।हालाँकि, वर्तमान मामले में किरायेदारी के निर्माण की तारीख स्थापित नहीं की गई है।यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि अपीलार्थी-किरायेदार ने लघु कारण न्यायालय के समक्ष सुरक्षा की मांग करते हुए कहा कि परिसर जनवरी, 2000 में उसे दिया गया था, लेकिन अदालत ने नोट किया कि अपीलार्थी-किरायेदार ने 2001 से 2011 की अवधि के लिए किराए की प्राप्तियों की फोटोकॉपी प्रस्तुत की।इसके विपरीत, अपीलार्थी-किरायेदार ने हमारे समक्ष इस अपील में कहा है कि उसने अक्टूबर, 2005 में किरायेदारी में प्रवेश किया था।

/

28. अपीलार्थी-किरायेदार द्वारा किए गए किरायेदारी के दावे का किसी पंजीकृत लिखत द्वारा समर्थन नहीं किया जाता है।हम विशाल एन. कलसरिया मामले (उपरोक्त) में निर्धारित कानूनी स्थिति को मान्यता देते हैं कि लिखित पट्टा विलेख के अभाव में किरायेदार मजिस्ट्रेट के समक्ष अन्य प्रासंगिक साक्ष्य प्रस्तुत करके अपने मौजूदा अधिकारों को साबित कर सकता है।अपीलार्थी-किरायेदार को किराया, संपत्ति कर आदि के भुगतान का प्रमाण प्रस्तुत करना होता है। इसके अलावा, यदि किराया और अनुमत वृद्धि देय थी, तो मात्रा का उल्लेख किया जाना चाहिए था। उपरोक्त के अलावा, किरायेदारी के दावे की पुष्टि अन्य कर प्राप्तियों जैसे बी. एम. सी. कर, जल कर,

किरायेदार द्वारा खपत किए गए बिजली शुल्क आदि पर भरोसा करके की जा सकती थी। हालांकि, अपीलार्थी-किरायेदार ने केवल किराए की रसीदों की ज़ेरॉक्स प्रतियां जमा की हैं।

/

/

29. यद्यपि लघु कारण न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि ऐसा प्रतीत होता है कि अपीलार्थी-किरायेदार का, प्रथम दृष्टया, सुरक्षित संपत्ति पर अधिकार है, लेकिन आदेश प्रत्यर्थी सं. 2-उधारकर्ता/मकान मालिक, जिन्होंने आवेदन का विरोध नहीं किया।यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि प्रथम दृष्टया मामले का निर्णय अपीलार्थी-किरायेदार के पक्ष में केवल उसके द्वारा प्रस्तुत किराए की प्राप्तियों की ज़ेरॉक्स प्रतियों के आधार पर किया गया था।

/

30. प्रत्यर्थी नं। 1-बैंक ने अपीलकर्ता-किरायेदार की ईमानदारी का जोरदार विरोध किया है और तर्क दिया है कि किरायेदारी का दावा केवल सरफेसी अधिनियम के अनुसार बकाया की वसूली की कानूनी प्रक्रिया को विफल करने के लिए किया गया है। इस दावे की पुष्टि करने के लिए, प्रत्यर्थी नं। 1-बैंक ने 08.05.2000 दिनांकित एक कानूनी जांच रिपोर्ट रिकॉर्ड में रखी है, जिसमें संपत्ति को प्रतिवादी सं. 2-आवासीय उपयोग के लिए उधारकर्ता/मकान मालिक।इसके अतिरिक्त, उपरोक्त तथ्य की पुष्टि प्रत्यर्थी सं. द्वारा प्रस्तुत गैर-बोझ प्रमाण पत्र द्वारा की जाती है। 2-बंधक बनाने के समय उधारकर्ता/मकान मालिक।इसके अलावा, प्रतिवादी नं। 1-बैंक ने हाउसिंग सोसाइटी से 12.07.2016 दिनांकित एक पत्र भी रखा है कि

/

/

/

सुरक्षित परिसंपत्ति का रखरखाव करता है, जो पुष्टि करता है कि सुरक्षित परिसंपत्ति पर कोई किरायेदारी नहीं बनाई गई थी।

31. यह ध्यान देने योग्य है कि उस समय जब सरफेसी अधिनियम की कार्यवाही लंबित थी, पक्षकारों द्वारा किरायेदारी के तथ्य का खुलासा कभी नहीं किया गया था।मुख्य मेट्रोपॉलिटन मजिस्ट्रेट, एस्प्लेनेड, मुंबई द्वारा पारित पहले का आदेश, जिसमें सहायक पंजीयक को सुरक्षित संपत्ति का कब्जा लेने का निर्देश दिया गया था, सुरक्षित संपत्ति पर किसी भी मौजूदा बोझ के बारे में

चुप है।मुख्य महानगर दंडाधिकारी के उपरोक्त आदेश को पारित करने के बाद ही, अपीलार्थी-किरायेदार ने पूरी तरह से अलग तथ्य परिदृश्य के आधार पर लघु कारण न्यायालय के समक्ष अपने अधिकारों का आंदोलन करना शुरू कर दिया, बिना निष्कर्षित धारा 14, सरफेसी अधिनियम की कार्यवाही के अंतर्गत कथित किरायेदारी के एक फुसफुसाहट के।प्रत्यर्थी नं.2-उधारकर्ता/मकान मालिक ने अपीलार्थी-किरायेदार के दावों का भी जवाब नहीं दिया।प्रत्यर्थी नं.1-बैंक ने अपने इस दावे की पुष्टि करने के लिए कई अभिलेख प्रस्तुत किए हैं कि किरायेदार पहले कहीं नहीं देखा गया था और यह किरायेदारी केवल सरफेसी अधिनियम के अंतर्गत शुरू की गई कार्यवाही को विफल करने के लिए बनाई गई थी। इसके विपरीत, अपीलार्थी-किरायेदार सुरक्षित संपत्ति पर अपने दावे को साबित करने के लिए कोई सबूत पेश करने में विफल रहा है।ऐसी स्थिति अंतर्गत , अपीलकर्ता-किरायेदार केवल किराए की प्राप्तियों के शून्य पर भरोसा करके, एकतरफा, उसे दिए गए अंतरिम संरक्षण की आड़ अंतर्गत संरक्षण का दावा नहीं कर सकता है।

/

/

/

/

32. ऐसी स्थिति में, जहां अपीलार्थी-किरायेदार का दावा किसी निर्णायक साक्ष्य द्वारा समर्थित नहीं है, मुख्य महानगर मजिस्ट्रेट द्वारा स्थगन आवेदन की अस्वीकृति को गलत नहीं माना जा सकता है। यद्यपि अपीलार्थी-किरायेदार के वकील ने विशाल एन. कलसरिया मामले (ऊपर दिए गए) पर पर्याप्त भरोसा रखा है, लेकिन इससे अपीलार्थी-किरायेदार को इसमें मदद नहीं मिलेगी, क्योंकि पहले का मामला एक वैध और प्रामाणिक किरायेदारी की धारणा के साथ आगे बढ़ा था।लेकिन वर्तमान मामले में, अपीलार्थी-किरायेदार का स्थगन आवेदन एक विचार के बाद प्रतीत होता है।यह स्पष्ट है कि प्रत्यर्थी नं। 2-उधारकर्ता/मकान मालिक ने कभी भी प्रत्यर्थी को नहीं बताया। 1-कथित किरायेदारी के बारे में बैंक।उपरोक्त के आलोक में, हम अपीलार्थी-किरायेदार की प्रामाणिक किरायेदारी के दावे को स्वीकार करने में असमर्थ हैं।

/

/

33. किसी भी मामले में, अपीलकर्ता-किरायेदार द्वारा स्वयं की गई प्रति-तथ्यात्मक दलील पर विचार करते हुए, कि वह एक किरायेदार था जिसने एक मौखिक समझौता किया था, ऐसी किरायेदारी में अनिवार्य रूप से नवीनीकरण के लिए कोई वाचा नहीं है, जैसा कि टी. पी. अधिनियम की धारा 65-ए के अंतर्गत प्रदान किया गया है। इसलिए, किसी भी ए में

/

बजरंग श्यामसुंदर अग्रवाल बनाम सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया एंड ए. एन. आर. [एन. वी. रमना, जे.] ए.

मामले में, धारा 13 (13) सरफेसी अधिनियम जनवरी, 2012 के बाद ऐसी किरायेदारी में प्रवेश करने पर रोक लगाता है।चूंकि धारा 13 (2) एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम के अंतर्गत नोटिस 30.04.2011 पर जारी किया गया था, इसलिए किरायेदारी की बाद की गणना प्रतिबंधित है। परिसर पर कब्जा करने वाले ऐसे व्यक्ति को, जब किरायेदारी निर्धारित की जाती है, केवल 'पीड़ित किरायेदार' के रूप में माना जा सकता है।हमें ध्यान देना चाहिए कि ऐसे किरायेदारों के पास कोई कानूनी अधिकार नहीं हैं और वे अतिक्रमण करने वालों के समान हैं।

/

34. इस संदर्भ में हम आर. वी. भूपाल प्रसाद बनाम ए. पी. राज्य और अन्य का उल्लेख कर सकते हैं।, ए. आई. आर. 1996 एस. सी. 140, जिसमें इस न्यायालय की दो न्यायाधीशों की पीठ ने रामास्वामी, जे. के माध्यम से बोलते हुए, रिपोर्ट के पैराग्राफ 8 में निम्नलिखित प्रासंगिक टिप्पणियां कीं:

/

“8. पीड़ित किरायेदार वह है जो वैध स्वामित्व से भूमि के कब्जे में आता है, लेकिन जो अवधि की समाप्ति या समय के प्रवाह से पट्टे की समाप्ति के बाद गलत तरीके से इसे रखता है।इसलिए, पीड़ित किरायेदार वह है जो एक वैध उपाधि के विलुप्त होने के बाद गलत तरीके से कब्जा में बना रहता है। उसके और एक अतिक्रमणकारी के बीच बहुत कम अंतर है।“

/

35. श्रीमती में इस न्यायालय के निर्णय भी इसी तर्ज पर हैं।

शांति देवी बनाम अमल कुमार बनर्जी**,** ए**.** आई**.** आर**. 1981** एस**.** सी**. 1550,** मुरलीधर जालान **(**मृतक होने के बाद से**)** अपने एल**.** आर**.** एस**.** के माध्यम से।मेघालय राज्य और अन्य**,** ए**.** आई**.** आर**. 1997** एस**.** सी**. 2690** और डी**.** एच**.** मनियार और अन्य बनामवामन लक्ष्मण

/

कुदव, [1977] 1 एस. सी. आर. 403। 36.किराया अधिनियम के संचालन को सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (13) के साथ पठित धारा 13 (2) के संचालन के कारण सरफेसी अधिनियम की तुलना में 'पीड़ित किरायेदार' तक नहीं बढ़ाया जा सकता है। एक विपरीत व्याख्या धारा 13 (13) का प्रावधान करने के लिए विधायिका के इरादे का उल्लंघन करेगी, जिसकी सरफेसी अधिनियम को ऋण वसूली के लिए एक स्व-निष्पादित साधन बनाने में एक मूल्यवान भूमिका है।इसके अलावा, इस तरह की व्याख्या धारा 35, सरफेसी अधिनियम के अधिदेश का भी उल्लंघन करेगी, जो व्यापक रूप से लागू है।

/

37. जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, यह मामला, यहाँ अपीलार्थी-किरायेदार को किराया अधिनियम के अंतर्गत प्रदान की जाने वाली अतिरिक्त सुरक्षा को अनिवार्य नहीं करता है।निचली अदालतें प्रत्यर्थी सं. को अधिकार देने का आदेश देने में सही हैं। 1-बैंक के रूप में किरायेदारी निर्धारित की जाती है।अलग होने से पहले, हमें यह ध्यान रखना चाहिए कि हमने किरायेदारों की अन्य श्रेणियों के संबंध में नए संशोधन या विधि की व्याख्या नहीं की है, जिसे उचित मामलों में लिया जा सकता है।

/

/

372

/

[2019] 12 एस सी आर।

38. वर्तमान मामले में, जैसा कि हम वर्ष 2019 में हैं, जो 2012 की समय सीमा से 7 साल आगे है, यह आदेश दिया जाता है कि अपीलार्थी-किरायेदार इस आदेश के 12 सप्ताह के भीतर बांद्रा न्यायालय केंद्र, मुंबई में सहायक पंजीयक को सुरक्षित संपत्ति का कब्जा सौंप देगा, जो बदले में उसे प्रतिवादी नं.1-बी एंक।इस न्यायालय की यह राय है कि ऋणकर्ता द्वारा अपने बकाया को वैध रूप से प्राप्त करने के बैंक के अधिकारों में बाधा डालने के लिए इस तरह की कुटिल प्रथाओं की इस न्यायालय द्वारा सराहना नहीं की जा सकती है।तदनुसार, हम इस याचिका को खारिज करते हैं।

/

निधि जैन

याचिका खारिज कर दी गई।

/

/

/

/

/

/