[2021] 13 S.C.R.1096

एस. कार्तिक और ओआरएस।

वी.

एन. सुभाष चंद जैन एंड ओआरएस।

(सिविल अपील सं। 5920-5923 / 2021)

23 सितंबर, 2021

[एल. नागेश्वर राव, बी. आर. गवई और बी. वी. नागरत्ना, जेजे।]

वित्तीय परिसंपत्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002-धारा 13 - प्रतिभूति ब्याज का प्रवर्तन-बिक्री के लिए सूचना-सरफेसी नियमों का नियम 9-30 दिनों का नोटिस-वर्तमान अपील चुनौती

चार रिट याचिकाओं का निपटारा करते हुए उच्च न्यायालय का सामान्य निर्णय-रुपये का ऋण लेनदेन। 21,14,00,000 / - एसी प्रा. लि. के बीच। लिमिटेड (उधारकर्ता) और बैंक (प्रतिवादी संख्या 5)-4 संपत्तियों को प्रतिभूति के रूप में गिरवी रखा गया था-उधारकर्ता को गैर के रूप में वर्गीकृत किया गया था

परिसंपत्ति निष्पादन-उन सभी 4 संपत्तियों के संबंध में पहली बिक्री सूचना 21.01.2012 पर जारी की गई थी जो बिक्री की तारीख निर्धारित करती हैं।

27.02.2012 - अपीलार्थियों और प्रत्यर्थी संख्या 2 से 4 के आवेदन पर, डी. आर. टी. ने दिनांक 27.02 के आदेश के माध्यम से। 2012 बकाया राशि के 50 प्रतिशत की जमा राशि के अधीन बिक्री पर 30 दिनों के लिए अंतरिम रोक दी गई-बैंक द्वारा एक निजी संधि के माध्यम से गिरवी रखी गई संपत्ति में से एक को रु। 12.25 करोड़-रुपये की बकाया राशि के संबंध में दूसरी बिक्री का नोटिस जारी किया गया था। 11,99,53,926 / - 9.07.2012 पर तारीख को बिक्री निर्धारित करने पर

20.07.2012 जिस पर दोनों बंधक संपत्तियों को नीलामी खरीदार (प्रतिवादी संख्या 1) को विचार के लिए बेच दिया गया था

रु. 4,86,21,000 / - - नीलामी खरीदार के पक्ष में 13.09.2012 तीसरे बिक्री नोटिस दिनांक 27.09.2012 पर जारी बिक्री प्रमाण पत्र था

रुपये की राशि के लिए जारी किया गया। 6,76,07,054 / - और बिक्री की तारीख 30.10.2012 पर निर्धारित की गई थी, हालांकि, उच्च न्यायालय ने एक अंतरिम आदेश के माध्यम से प्रतिवादी-बैंक और नीलामी खरीदार को संपत्तियों का भौतिक कब्जा लेने से रोक दिया-रुपये की राशि। 12 की बिक्री के खिलाफ प्रतिवादी बैंक को करोड़ का भुगतान किया गया था

प्रत्यर्थी संख्या 3 के स्वामित्व वाली बंधक संपत्ति का शेष हिस्सा, बिक्री के बाद, प्रत्यर्थी बैंक के पास 4.48 करोड़ रुपये की अतिरिक्त राशि थी, जिसके लिए प्रत्यर्थी संख्या 3 हकदार था-डी. आर. टी. ने दूसरी बिक्री सूचना और उसके परिणामस्वरूप बंधक की बिक्री को अलग कर दिया।

1096 एस. कार्तिक और ओआरएस। वी. एन. सुभाष चंद जैन एंड ओआरएस।

परिसंपत्तियाँ-प्रत्यर्थी को निर्देश दिया गया-बैंक नीलामी खरीदार द्वारा भुगतान की गई राशि को 10 प्रतिशत ब्याज के साथ वापस करे और 5 लाख रुपये की अधिशेष राशि वापस करे। 4.48 10 प्रतिशत ब्याज के साथ प्रतिवादी संख्या 3 को करोड़ रुपये-अपील पर, डी. आर. ए. टी. ने डी. आर. टी. के आदेश को दरकिनार कर दिया, सिवाय तीसरे प्रतिवादी को अतिरिक्त राशि के भुगतान के संबंध में-उच्च न्यायालय ने डी. आर. ए. टी. के आदेश को बरकरार रखा-आयोजितः प्रथम बिक्री सूचना के अनुसरण में 27.02.2012 पर निर्धारित बिक्री डी. आर. टी. द्वारा पारित अंतरिम आदेशों के कारण नहीं हो सकी।

गारंटरों का प्रतिनिधित्व-एक संपत्ति रुपये में बेची गई थी। 12.25 एक निजी संधि के माध्यम से करोड़, लेकिन यह पूरे दावे को पूरा नहीं कर सका-इसलिए, दूसरी बिक्री सूचना जारी की गई थी जो पहली बिक्री सूचना की कार्यवाही की निरंतरता में थी, इसलिए 30 दिनों की स्पष्ट सूचना प्रदान करना आवश्यक नहीं है-डी. आर. टी. का आदेश बिक्री को अलग करने के लिए टिकाऊ नहीं था-डी. आर. ए. टी. ने ठीक उसी को उलट दिया है जिसे उच्च न्यायालय ने बरकरार रखा था-नीलामी खरीदार सफल बोलीदाता था और बिक्री उसके पक्ष में पंजीकृत थी-लेकिन 9 वर्षों के लिए, वह उक्त बिक्री के फल का आनंद नहीं ले सका, इसलिए, अपीलकर्ताओं को संपत्तियों के खाली और शांतिपूर्ण कब्जे को सौंपने का निर्देश दिया जाता है।

मुकदमेबाजी-सुरक्षा हित के प्रवर्तन को अवरुद्ध करने के लिए कार्यवाही की श्रृंखला का सहारा लेना-विलम्बकारी रणनीति - आयोजित किया गयाः एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम के उद्देश्य को विफल करने के लिए हर संभव प्रयास किया गया है-मुकदमेबाजी के तीन दौर-ऐसा प्रतीत होता है कि

अपीलार्थी केवल मुकदमे को आगे बढ़ाने में रुचि रखते थे, क्योंकि उनके पास बंधक के मोचन के लिए एक से अधिक अवसर थे, हालाँकि, उन्होंने इस अवसर का लाभ नहीं उठाया-प्रथम बिक्री सूचना के अनुसरण में बिक्री उनकी गलत प्रस्तुति पर नहीं हो सकी।

अपीलों को खारिज करते हुए, न्यायालय ने

पकड़नाः

1. यह ध्यान देने योग्य होगा कि मैथ्यू वर्गीज के मामले में इस न्यायालय ने स्वयं यह अभिनिर्धारित किया है कि ऐसी किसी भी बिक्री की स्थिति में 30 दिनों का स्पष्ट नोटिस देने के बाद उचित रूप से अधिसूचित किया जाता है।

उधारकर्ता उन कारणों के लिए निर्धारित रूप से नहीं होता है, जो न केवल उधारकर्ता के लिए जिम्मेदार हैं, फिर सुरक्षित लेनदार बिक्री को प्रभावित नहीं कर सकता है और उसे प्रक्रिया को नए सिरे से शुरू करना होगा। [पैरा 56] [1136-एफ-एच] [2021] 13 एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

2. यह देखा जा सकता है कि 21.1.2012 पर नोटिस जारी होने के तुरंत बाद गारंटरों ने डी. आर. टी. से संपर्क किया,

चेन्नई, 2012 के एस. ए. सं. 69 के माध्यम से। गारंटरों ने डी. आर. टी., चेन्नई को एक धारणा दी कि वे 15 दिनों के भीतर संपत्ति बेच सकते हैं और 15 दिनों के भीतर पूरे प्रतिफल का भुगतान कर सकते हैं, और शेष राशि का निपटान एक महीने के भीतर किया जा सकता है। गारंटरों के प्रतिनिधित्व पर कार्रवाई करते हुए, डी. आर. टी., चेन्नई ने दिनांक आई. डी. 2 के आदेश के माध्यम से 30 दिनों की अवधि के लिए अंतरिम रोक लगा दी, जिसमें प्रतिवादी-बैंक को दिनांक आई. डी. 1 के बिक्री नोटिस के अनुसार आगे बढ़ने से रोक दिया गया।

3. इस प्रकार यह देखा जा सकता है कि 9.7.2012 दिनांकित दूसरी बिक्री सूचना पहली बिक्री की कार्यवाही की निरंतरता में थी। दिनांकित 21.1.2012 की सूचना, जो बिक्री केवल अपीलार्थियों और प्रत्यर्थी संख्या द्वारा किए गए अभ्यावेदन पर डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा पारित अंतरिम आदेशों के कारण प्रभावित नहीं हो सकी। 2 4 तक। यह आगे देखा जा सकता है कि मैथ्यू वर्गीज के मामले में इस न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून को देखते हुए भी, चूंकि 'आईडी2' पर निर्धारित बिक्री, दिनांक 'आईडी1' के अनुसार, केवल गारंटरों को जिम्मेदार ठहराने वाले कारणों के कारण आयोजित नहीं की जा सकी, इसलिए 30 दिनों की स्पष्ट सूचना प्रदान करने की उसी प्रक्रिया का फिर से पालन करने की कोई आवश्यकता नहीं थी। किसी भी मामले में, प्रतिवादी-बैंक ने एक नया दूसरी बिक्री नोटिस जारी किया

9.7.2012 अपीलार्थियों को, 20.7.2012 पर बिक्री का समय निर्धारित करना। वर्तमान मामले में तथ्यों में काफी अंतर है जैसे कि मैथ्यू वर्गीज के मामले की तुलना में। मैथ्यू वर्गीज के मामले में एस. ए. की बर्खास्तगी के बाद, प्रत्यर्थी बैंक ने गारंटरों/उधारकर्ताओं को नोटिस जारी किए बिना एस. ए. की बर्खास्तगी के अगले ही दिन नीलामी खरीदार की निविदा को गुप्त रूप से स्वीकार कर लिया था और बिक्री की पुष्टि भी की थी, और बिक्री की पुष्टि और पूरी राशि की प्राप्ति के बाद ही, उधारकर्ताओं/गारंटरों को बिक्री की पुष्टि होने के बारे में सूचित किया था। यहाँ ऐसी बात नहीं है। वर्तमान मामले में, एस. कार्तिक और ओआरएस के बाद।

वी. एन. सुभाष चंद जैन एंड ओआरएस।

एस. ए. को 2.7.2012 पर बर्खास्त कर दिया गया था, प्रतिवादी-बैंक फिर से 20.7.2012 पर बिक्री निर्धारित करने के लिए 9.7.2012 पर एक नया नोटिस जारी किया। [पैरा 60] [1138-ए-ई]

4. मैथ्यू वर्गीज के मामले में तथ्यों में भी अंतर किया जा सकता है जैसे कि तारीख के बीच

समाचार पत्रों में सूचना का प्रकाशन और निर्धारित तिथि बिक्री के लिए, एक स्पष्ट 30 दिनों की अवधि प्रदान की गई थी, लेकिन जहां तक उधारकर्ताओं/गारंटरों को व्यक्तिगत नोटिस और तारीख का संबंध है

बिक्री के लिए निर्धारित, 30 दिनों की स्पष्ट अवधि प्रदान नहीं की गई थी। और यह पहली सूचना के संबंध में था। उपरोक्त आधार पर, मैथ्यू वर्गीज के मामले में इस न्यायालय ने निर्णय दिया कि उक्त नियमों के नियम 9 में उपयोग किए गए शब्द 'या' को 'और' के रूप में पढ़ना होगा, और समाचार पत्रों में नोटिस के प्रकाशन की तारीख के साथ-साथ 30 दिनों की स्पष्ट अवधि होनी चाहिए।

उधारकर्ता/गारंटर को व्यक्तिगत सूचना और तारीख

हालाँकि, अपीलकर्ताओं ने इस अवधि के दौरान भी उक्त अवसर का लाभ नहीं उठाया। [पैरा 64] [1139-ई-एफ] 6. यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि इस बीच, नीलामी खरीदार ने दिनांक 9.7.2012 में संपत्तियों की अनुसूची में आइटम 'ए' और 'सी' पर संपत्तियों के लिए बोली लगाई थी।

21.7.2012 . इतना ही नहीं, नीलामी खरीदार द्वारा Rs.38,89,880/- की राशि खर्च करने के बाद बिक्री को विधिवत 14.9.2012 पर पंजीकृत किया गया था। पंजीकरण शुल्क के लिए। यह ध्यान देने योग्य है कि

अपीलकर्ताओं ने निर्देशों का पालन करने के बजाय, 2012 की एस. ए. संख्या 227 में 2012 की आई. ए. No.437 दायर की थी जिसमें कुछ निर्देशों [2021] 13 एस. सी. आर. की मांग की गई थी।

उत्तरदाता-बैंक बिक्री के साथ आगे बढ़ेगा। इसके बाद ही नीलामी के पक्ष में बिक्री पंजीकृत हुई। 14.9.2012 पर खरीदार। इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा अपने दिनांकित 12.9.2012 आदेश में दी गई स्वतंत्रता को देखते हुए नीलामी खरीदार के पक्ष में बिक्री पंजीकृत की गई। [पैरा 65] [1139-एफ-एच; 1140-ए-बी]

7. इसके बाद भी, गारंटरों ने कार्यवाही को लंबा करने के अपने प्रयास जारी रखे। विभिन्न आदेश आए

सिविल संशोधन याचिकाओं में पारित किया गया, जिनका हम पहले ही ऊपर उल्लेख कर चुके हैं। उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेशों में से एक में, अर्थात, दिनांक 1 के आदेश में, अपीलार्थियों को डी. आर. टी., चेन्नई के समक्ष किराए के रूप में एकत्र की गई राशि जमा करने का भी निर्देश दिया गया था। अंत में, यह पाते हुए कि बिक्री की पुष्टि के बाद और बिक्री प्रमाण पत्र जारी होने के बाद, न्यायालय हस्तक्षेप नहीं कर सकता, उक्त सिविल संशोधन याचिकाएं सामने आईं

29.7.2013 पर खारिज किया गया। [पैरा 66] [1140-सी-डी] 8. इस प्रकार यह देखा जा सकता है कि अपीलार्थियों के पास बंधक के मोचन के लिए एक से अधिक अवसर थे। हालांकि, से

उनके आचरण से ऐसा प्रतीत होता है कि वे केवल मुकदमे को आगे बढ़ाने में रुचि रखते थे। यह वे अपीलार्थी हैं जिनके हस्तक्षेप पर और जिनके गलत प्रतिनिधित्व पर, बिक्री, जो दिनांकित सूचना 21.1.2012 के अनुसरण में 27.2.2012 पर आयोजित की जानी थी, आयोजित नहीं की जा सकी। 2012 की एस. ए. संख्या 69 को 2.7.2012 पर खारिज किए जाने के बाद भी, प्रत्यर्थी-बैंक फिर से

9.7.2012 पर एक दूसरी बिक्री सूचना जारी की जिसमें 20.7.2012 पर बिक्री का समय निर्धारित किया गया जिसमें नीलामी खरीदार एक सफल बोलीदाता के रूप में उभरा। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि अपीलकर्ताओं के पास अपने बंधक के मोचन के लिए 21.1.2012 से 2.7.2012 तक पर्याप्त समय था संपत्तियाँ। लेकिन उन्होंने इस मौके का फायदा नहीं उठाया। नीलामी खरीदार के बोली में सफल होने और बोली की राशि का भुगतान करने के बाद भी, डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा, दिनांक 1 आई. डी. के आदेश के अनुसार, अपीलकर्ताओं को रु. एक महीने में 4.8 करोड़ रु. हालांकि, इसका पालन किए बिना, अपीलकर्ताओं ने अपनी एस. कार्तिक और ओआरएस जारी रखी।

वी. एन. सुभाष चंद जैन एंड ओआरएस।

2012 के एस. ए. सं. 227 में 2012 का आई. ए. सं. 437 आवेदन दायर करके विलम्बकारी रणनीति। इसके बाद भी, उन्होंने उच्च न्यायालय के समक्ष कार्यवाही जारी रखी, जिसमें कुछ अंतरिम मामले शामिल थे आदेश पारित किए गए, और अंत में, उच्च न्यायालय ने यह पाते हुए कि बिक्री की पुष्टि होने और बिक्री पंजीकृत होने के कारण कोई हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता है, सिविल संशोधन याचिकाओं को खारिज कर दिया। इसके बाद उन्होंने फिर से विशेष अनुमति याचिकाओं के माध्यम से इस अदालत का दरवाजा खटखटाया, जिन्हें बाद में वापस ले लिया गया।

आदर्श रूप से, मुकदमेबाजी को कम से कम उस स्तर पर रुकना चाहिए था। [पैरा 68] [1140-जी-एच; 1141-ए-डी]

9. मैथ्यू वर्गीज के मामले में तथ्य और वर्तमान मामले में तथ्य पूरी तरह से अलग हैं। किसी भी मामले में, के रूप में मैथ्यू वर्गीज के मामले में इस न्यायालय के फैसले के पैराग्राफ 53 में की गई टिप्पणियों में, इस न्यायालय का विचार है कि चूंकि बिक्री 27.2.2012 पर निर्धारित की गई है

दिनांकित 9.7.2012, जो दिनांकित 21.1.2012 प्रथम बिक्री सूचना की निरंतरता में था। [पैरा 70] [1141-एफ-जी] 10. अपीलार्थियों के पास बंधक के मोचन के लिए पर्याप्त अवसर थे, वे उक्त अवसरों का लाभ उठाने में विफल रहे। [पैरा 73] [1142-ई]

11. भले ही दूसरे कोण से देखा जाए, अपीलार्थियों का दावा टिकाऊ नहीं है। मैथ्यू वर्गीज के मामले में इस न्यायालय की दो न्यायाधीशों की पीठ ने इस पर बहुत अधिक भरोसा किया है -

नारंदास करसोंदास के मामले में इस न्यायालय की तीन न्यायाधीशों की पीठ का निर्णय। नारंदास करसोंदास के मामले में इस न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया है कि मोचन का अधिकार, जो संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 60 में सन्निहित है, गिरवी रखने वाले के लिए तब तक उपलब्ध है जब तक कि इसे अधिनियम द्वारा समाप्त नहीं कर दिया गया हो।

पंजीकृत साधन, कि गिरवीदार का मोचन का अधिकार बुझा दिया जाएगा। वर्तमान मामले में, डी. आर. टी., चेन्नई ने दिनांक 12.9.2012 के आदेश के माध्यम से प्रतिवादी को स्वतंत्रता प्रदान की थी।

बैंक बिक्री के साथ आगे बढ़े। बिक्री 14.9.2012 पर नीलामी खरीदार के पक्ष में पंजीकृत हुई।

प्रकार, किसी भी [2021] 13 एस. सी. आर. में।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

मामले में, बंधककर्ता का मोचन का अधिकार 14.9.2012 पर समाप्त हो गया। इसलिए मद्रास उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने दिनांक 29.7.2013 के आदेश के माध्यम से नागरिक संशोधन याचिकाओं को सही ढंग से खारिज कर दिया था। मद्रास उच्च न्यायालय के दिनांकित 29.7.2013 के उक्त आदेश को विशेष अनुमति याचिकाओं के माध्यम से इस न्यायालय के समक्ष चुनौती दी गई। इस न्यायालय ने दिनांक 1 के आदेश के माध्यम से उक्त विशेष अनुमति याचिकाओं में सीमित नोटिस जारी किया था। हालाँकि, दिनांक 17.4.2015 के आदेश के अनुसार, उक्त विशेष अनुमति याचिकाओं को वापस लिए जाने के रूप में खारिज कर दिया गया। यह मुकदमेबाजी के तीसरे दौर में है कि डी. आर. टी., चेन्नई ने 2012 की एस. ए. संख्या 227 को अनुमति दी, दिनांक 25.6.2018 के आदेश के अनुसार। कानून लागू करना, जैसा कि नारंदास करसोंदास के मामले में और मैथ्यू के मामले में निर्धारित किया गया था

अदालत ने विवादित फैसले को देखा। [पैरा 74] [1142-ई-एच; 1143 ए-सी] 12. इस न्यायालय को उस उद्देश्य को ध्यान में रखना होगा जिसके लिए सरफेसी अधिनियम लागू किया गया था।

अंतर्राष्ट्रीय बैंकों के विपरीत, भारत में बैंकों और वित्तीय संस्थानों के पास प्रतिभूतियों को अपने कब्जे में लेने की शक्ति नहीं थी और

उन्हें बेच दें। इसलिए, यह देखा गया कि इसके परिणामस्वरूप चूक करने वाले ऋणों की वसूली की गति धीमी हो गई है और ऋण चुकाने वालों की संख्या में वृद्धि हुई है।

बैंकों और वित्तीय संस्थानों की परिसंपत्तियों का निष्पादन करना। यह भी देखा गया कि कुछ ऐसे क्षेत्र थे जिनमें बैंकिंग और वित्तीय क्षेत्र की तुलना में समान अवसर नहीं थे

विश्व के वित्तीय बाजारों में अन्य प्रतिभागी। यह भी देखा गया कि वाणिज्यिक लेन-देन से संबंधित मौजूदा कानूनी ढांचे में बदलाव के साथ तालमेल नहीं रखा गया है।

वाणिज्यिक प्रथाओं और वित्तीय क्षेत्र में सुधार। इस प्रकार, सरफेसी अधिनियम को प्रतिभूतिकरण और बैंकों और वित्तीय संस्थानों को प्रतिभूतियों का कब्जा लेने और अदालत के हस्तक्षेप के बिना उन्हें बेचने के लिए सशक्त बनाने के उद्देश्य से अधिनियमित किया गया था। [पैरा 76] [1143-डी-जी]

13. वर्तमान मामले में, यह पता चलेगा कि सरफेसी अधिनियम के उद्देश्य को विफल करने के लिए हर संभव प्रयास किया गया है।

प्रत्यर्थी-बैंक को एस. कार्तिक एंड ओआरएस के तीन दौर में शामिल होना था।

वी. एन. सुभाष चंद जैन एंड ओआरएस।

मुकदमे, जिनमें से दोनों इस न्यायालय तक पहुंच गए हैं। [पैरा 77] [1143-जी-एच]

14. हालांकि नीलामी खरीदार सफल बोलीदाता के रूप में उभरा, 20.7.2012 पर आयोजित बोलियों में, और हालांकि बिक्री थी

15. अतिरिक्त राशि, जो प्रत्यर्थी-बैंक के पास रह गई है, को डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा प्रत्यर्थी संख्या 3 को भुगतान करने का निर्देश दिया गया है। डी. आर. ए. टी., चेन्नई और साथ ही उच्च न्यायालय द्वारा समवर्ती रूप से बरकरार रखा गया। [पैरा 81] [1144-ई-एफ]

16. इसलिए अपीलों को बिना योग्यता के पाया जाता है, और इस तरह, लागत के साथ खारिज कर दिया जाता है। अपीलार्थी प्रत्येक प्रत्यर्थी बैंक और नीलामी खरीदार को देय लागत रु. 1,00,000/- (केवल एक लाख रुपये) का भुगतान करेंगे। लंबित आवेदन, यदि कोई हों, तो उनका भी निपटारा कर दिया जाएगा। [पैरा 83] [1144-एच]

17. अपीलों को खारिज करते समय, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि हालांकि नीलामी खरीदार दिनांकित प्रथम बिक्री सूचना में संपत्तियों की अनुसूची की वस्तुओं 'ए' और 'डी' में संपत्तियों का मालिक है, वह इसका लाभ नहीं उठा सका

उसी का फल, और यह कि अपीलकर्ताओं ने संपत्तियों के किराए का आनंद लेना जारी रखा है, हम पाते हैं कि यह एक उपयुक्त मामला है जिसमें भारत के संविधान के अनुच्छेद 142 के तहत शक्तियों को लागू करने की आवश्यकता है। [पैरा 84] [1145-ए-बी]

18. इसलिए यह न्यायालय अपीलार्थियों को आइटम 'ए' में संपत्तियों के खाली और शांतिपूर्ण कब्जे को सौंपने का निर्देश देता है।

और नीलामी खरीदार को इस निर्णय की तारीख से 8 सप्ताह की अवधि के भीतर दिनांकित प्रथम बिक्री सूचना में संपत्तियों की अनुसूची का 'डी'। हम आगे निर्देश देते हैं कि

अपीलार्थियों को इस निर्णय की तारीख से तीन महीने की अवधि के भीतर उक्त संपत्तियों से प्राप्त किराए का भुगतान करना होगा। हालाँकि, [2021] 13 एस के तथ्यों में।

इस मामले में, यह न्यायालय उक्त राशि पर ब्याज के साथ कोई आदेश पारित करने का इरादा नहीं रखता है। [पैरा 85] [1145-सी]

मैथ्यू वर्गीज बनाम। एम. अमृता कुमार और अन्य

(2014) 5 एससीसी 610: [2014] 2 एससीआर 736; वासु पी. शेट्टी वी. होटल वंदना पैलेस और अन्य (2014) 5 एस. सी. सी. 660

: [2014] 9 एस. सी. आर. 38; जे. राजीव सुब्रमण्यन और अन्य

एससीआर 1140; कल्पेश पी. सी. सुराना बनाम इंडियन बैंक (2010) 3 सीटीसी 287; द्वारका प्रसाद बनाम। उत्तर प्रदेश राज्य

और अन्य (2018) 5 एससीसी 491 [2018] 3 एससीआर 29; शकीना और अन्र। वी. बैंक ऑफ इंडिया और ओआरएस। (2019) एससीसी

और दूसरा (1977) 3 एस. सी. सी. 247: [1977] 2 एससीआर 341 - संदर्भित किया गया।

मामला कानून संदर्भ

[2014] 2 एससीआर 736

पैरा

6

संदर्भित किया गया है

[2014] 9 एससीआर 38

पैरा

6

संदर्भित किया गया है

[2014] 3 एससीआर 1140

संदर्भित किया गया है

पैरा

6

[2018] 3 एससीआर 29

संदर्भित किया गया है

पैरा

8

[1977] 2 एससीआर 341

पैरा

17

संदर्भित किया गया है

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील सं। 5

5923 2021 से।

उच्च न्यायालय के 18.11.2019 दिनांकित निर्णय और आदेश से

डब्ल्यू. पी. Nos.28034,28036,30710 और 307 2019 में मद्रास में न्यायिक कार्य।

के. वी. विश्वनाथन, वरिष्ठ अधिवक्ता। , विनोद कन्ना बी., रवि रघु

अधिवक्ता। अपीलार्थियों के लिए।

श्रीमती अनीता शेनॉय, वरिष्ठ अधिवक्ता। , के. के. मणि, सुश्री टी. अर्चना,

जैकब, सुश्री रूपाली शर्मा, सुश्री मिली, सदफ वली, देवांश जी सुश्री मयूरी रघुवंशी, व्योम रघुवंशी, सुश्री पूर्वत वली आरती कुमार, अधिवक्ता। उत्तरदाताओं के लिए।

एस. कार्तिक और ओआरएस। वी. एन. सुभाष चंद जैन एंड ओआरएस।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

बी. आर. गवई, जे.

1. छुट्टी दे दी गई।

2. यह मामला एक उत्कृष्ट उदाहरण है कि कैसे एक कुशल वादी, एक के बाद एक कार्यवाही की एक श्रृंखला का सहारा लेकर,

एक सुरक्षित लेनदार के पक्ष में बनाए गए सुरक्षा हित के प्रवर्तन को अवरुद्ध करने में सफल रहा, जिससे उद्देश्य ही विफल हो गया

जिसे वित्तीय परिसंपत्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002 (इसके बाद 'सरफेसी अधिनियम' के रूप में संदर्भित) अधिनियमित किया गया था।

3. वर्तमान अपीलें मद्रास में उच्च न्यायालय द्वारा पारित सामान्य निर्णय और दिनांक 18.11.2019 आदेश को चुनौती देती हैं।

याचिका सं. लिखें। 30710 और 2019 का 30712 प्रत्यर्थी संख्या 1-एन द्वारा दायर किया गया। सुभाष चंद जैन (इसके बाद 'नीलामी खरीदार' के रूप में संदर्भित) और रिट याचिका संख्या में। 28034 और इसमें अपीलार्थियों द्वारा दायर 2019 का 28036, जिससे सभी चार रिट याचिकाओं का निपटारा किया गया।

4. संक्षेप में, वर्तमान अपीलों को जन्म देने वाले तथ्य इस प्रकार हैं -

इसके अंतर्गतः ऐस कंक्रीट प्राइवेट लिमिटेड (इसके बाद 'उधारकर्ता' के रूप में संदर्भित) तैयार मिश्रित कंक्रीट और संबंधित व्यावसायिक गतिविधियों के निर्माण और बिक्री में लगी एक कंपनी थी।

ऋणकर्ता ने प्रत्यर्थी संख्या 5-इंडियन ओवरसीज बैंक (इसके बाद 'प्रत्यर्थी-बैंक' के रूप में संदर्भित) से ऋण लिया था। अपीलार्थी और प्रत्यर्थी सं। 2 इनमें से 4 ने अपनी चार संपत्तियों को संपार्श्विक प्रतिभूति के रूप में गिरवी रखा था और उधारकर्ता को दी गई ऋण सुविधा के लिए निष्पादित गारंटी दी थी। प्रतिवादी बैंक की दिनांक 30.3.2010 की मंजूरी के अनुसार, प्रतिवादी-बैंक ने उधारकर्ता को Rs.21,14,00,000/- की वित्तीय सहायता प्रदान की। गारंटियाँ, जिन पर अपीलार्थियों और प्रत्यर्थी संख्या द्वारा हस्ताक्षर और निष्पादन किया गया था। 2 4 तक, Rs.22,74,74,000/- की राशि के लिए थे।

ऐसा प्रतीत होता है कि इसके बाद उधारकर्ता और एक एम/एस के बीच एक लेनदेन/समझौता ज्ञापन था। एकेआर होल्डिंग्स प्राइवेट लिमिटेड (इसके बाद 'ए. के. आर. होल्डिंग्स' के रूप में संदर्भित)

जिसे उधारकर्ता की पूरी हिस्सेदारी-पूंजी ए. के. आर. होल्डिंग्स को हस्तांतरित की जानी थी और प्रबंधन को भी ए. के. आर. होल्डिंग्स के पक्ष में स्थानांतरित किया जाना था। समझौते के अनुसार, ए. के. आर. होल्डिंग्स को [2021] 13 एस. सी. आर. लेना था।

उधारकर्ता के पूरे दायित्व पर और चार बंधक संपत्तियों को अपीलकर्ताओं और प्रतिवादी संख्या को जारी करने के लिए भी। 2 4 तक। हालाँकि, अपीलकर्ताओं का यह तर्क है कि उक्त ए. के. आर. होल्डिंग्स ने प्रत्यर्थी के साथ मिलीभगत से-बैंक ने प्रत्यर्थी को उधारकर्ता की सभी संपत्तियों को बेच दिया-बैंक और बंधक संपत्तियों को भी जारी नहीं किया, जैसा कि सहमति हुई थी। इसलिए उधारकर्ता को 1.4.2011 पर 'गैर-निष्पादित परिसंपत्ति (NPA)' के रूप में वर्गीकृत किया गया था।

प्रत्यर्थी-बैंक ऑन 23.5.2011 ने Rs.20,24,05,000/- के दायित्व के लिए सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (2) के तहत नोटिस जारी किया। यह अपीलार्थियों का तर्क है कि प्रत्यर्थी-के बजाय बैंक

वास्तविक उधारकर्ताओं के खिलाफ कार्यवाही, यानी नए प्रबंधन, जिसने उधारकर्ता का नियंत्रण/प्रबंधन अपने हाथ में ले लिया था, ने मौजूदा गारंटरों के खिलाफ अपनी शक्ति को दुर्भावनापूर्ण तरीके से लागू किया। इस प्रकार, 11.7.2011 दिनांकित उत्तर के माध्यम से, अपीलार्थी सं। 1 और 6, और प्रत्यर्थी संख्या। 3 और 4 ने प्रत्यर्थी-बैंक के दावे का खंडन किया। इसके अनुसार

अपीलकर्ताओं ने इसे नजरअंदाज करते हुए, 25.8.2011 पर, प्रत्यर्थी-बैंक ने सभी चार संपत्तियों पर प्रतीकात्मक कब्जा कर लिया। प्रत्यर्थी-बैंक ने सभी के संबंध में दिनांक 21.1.2012 (पहली बिक्री सूचना) पर एक बिक्री सूचना जारी की

बकाया के रूप में Rs.23,39,54,702/- की राशि का दावा करने वाली चार बंधक संपत्तियाँ। बिक्री की तारीख 27.2.2012 निर्धारित की गई थी।

20.2.2012 पर, अपीलार्थी और प्रत्यर्थी संख्या। 2 4 ने ऋणों से पहले 2012 का एस. ए. No.69 होने के नाते प्रतिभूतिकरण आवेदन दायर किया था।

वसूली न्यायाधिकरण-III, चेन्नई (इसके बाद 'डी. आर. टी., चेन्नई' के रूप में संदर्भित), इस प्रकार दिनांकित प्रथम बिक्री नोटिस 21.1.2012 को रद्द करने का अनुरोध करता है। डी. आर. टी., चेन्नई ने दिनांक 27.2.2012 के आदेश के माध्यम से प्रतिवादी-बैंक को 30 दिनों की अवधि के लिए दिनांकित 21.1.2012 प्रथम बिक्री सूचना के साथ आगे बढ़ने से रोकने के लिए एक अंतरिम रोक लगा दी। हालांकि, यह उक्त राशि के भीतर बकाया राशि का 50 प्रतिशत जमा करने के अधीन था।

अवधि।

28.3.2012 पर, रु। संपत्तियों की अनुसूची में वस्तु 'बी' पर बंधक संपत्ति की बिक्री के बाद प्रत्यर्थी-बैंक को 12.25 करोड़ रुपये भेजे गए थे। उक्त बिक्री एक निजी संधि के माध्यम से हुई थी। अपीलार्थियों के अनुसार, उन्होंने पहले ही 21.1.2012 की पहली बिक्री सूचना जारी करने से पहले 17.8.2011 और 23.8.2011 पर Rs.50 लाख की राशि जमा कर दी थी।

डी. आर. टी., चेन्नई ने दिनांक 2.7.2012 के आदेश के माध्यम से अपीलार्थियों और प्रतिवादी संख्या द्वारा दायर 2012 की एस. ए. संख्या 69 को खारिज कर दिया। 2 4 तक।

एस. कार्तिक और ओआरएस। वी. एन. सुभाष चंद जैन एंड ओआरएस। [बी. आर. गवई, जे.]

अपीलार्थियों और प्रत्यर्थी सं। 2 4 से 10 दिनों के भीतर Rs.11,99,53,926/- की संशोधित बकाया राशि का भुगतान करना। तारीख शेष तीन बंधक संपत्तियों की बिक्री 20.7.2012 निर्धारित की गई थी।

दिनांकित 9.7.2012 की उक्त दूसरी बिक्री सूचना से व्यथित होकर, अपीलार्थी और प्रत्यर्थी संख्या। 2 4 को 2012 का एस. ए. No.227 दाखिल किया गया

डी. आर. टी., चेन्नई के समक्ष, इस प्रकार दूसरी बिक्री को रद्द करने की प्रार्थना करते हुए अधिसूचना दिनांक 9.7.2012, अन्य बातों के साथ-साथ, इस आधार पर कि नीलामी/बिक्री सेवा की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति से पहले तय की गई है।

दूसरी बिक्री सूचना। 2012 के उक्त S.A.No.227 को दाखिल करने की वास्तविक तिथि के संबंध में कुछ विवाद है। हालाँकि, वर्तमान अपीलों के निर्णय के लिए, उक्त पहलू में जाना आवश्यक नहीं है।

20.7.2012 पर, दिनांकित प्रथम बिक्री सूचना में उल्लिखित संपत्तियों की अनुसूची की वस्तु 'ए' और वस्तु 'डी' पर गिरवी रखी गई संपत्तियां।

21.1.2012 नीलामी खरीदार को रुपये 4,86,21,000/- की बिक्री पर बेचा गया था।

दिनांक 24.7.2012 के अंतरिम आदेश के माध्यम से, डी. आर. टी., चेन्नई ने अपीलार्थियों और प्रतिवादी संख्या को निर्देश दिया। 2 4 रुपये जमा करने के लिए। 1 अपनी ईमानदारी दिखाने के लिए करोड़ रुपये और संभावित खरीद के लिए एक महीने का समय दिया गया

गिरवी रखी गई संपत्तियों को बेचकर खरीदार पूरे बकाया का भुगतान करते हैं। तदनुसार, 1 करोड़ रुपये की राशि 31.7.2012 पर जमा की गई। अपीलार्थियों और प्रत्यर्थी का दावा सं। 2 डी. आर. टी., चेन्नई से पहले 2012 के एस. ए. सं. 227 में 4 का विरोध किया गया।

प्रत्यर्थी-दिनांक 2.8.2012 का उत्तर विवरण दाखिल करके बैंक।

डी. आर. टी., चेन्नई ने दिनांक 7.8.2012 का एक अंतरिम आदेश पारित किया, जिससे प्रतिवादी-बैंक को दिनांक 9.7.2012 की दूसरी बिक्री सूचना के अनुसार गिरवी रखी गई संपत्तियों को बिक्री के लिए लाने से रोक दिया गया।

30 दिनों की अवधि के लिए रु. 4,80,00,000/- की जमा राशि के अधीन

हालाँकि, उक्त आदेश का पालन करने के बजाय, गारंटरों ने 2012 के एस. ए. No.227 में 2012 के आई. ए. No.437 के रूप में एक आवेदन दायर किया। उक्त आवेदन द्वारा, उन्होंने एक निर्देश की मांग की कि डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा दिनांकित आदेश 7.8.2012 के माध्यम से जमा की जाने वाली राशि (यानी रु. 4,80,00,000/-) को [2021] 13 एस. सी. आर. में जमा करने की अनुमति दी जानी चाहिए।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

खरीदार के खाते में या भारतीय में अलग से सस्पेंस खाते में

ओवरसीज बैंक, किलपौक शाखा। यह प्रतिवादी-बैंक के अधिकारियों की कुछ धोखाधड़ी गतिविधियों के संबंध में सी. बी. आई. द्वारा चल रही जांच के बहाने किया गया था। 2012 के उक्त आई. ए. No.437 को डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा 12.9.2012 पर खारिज कर दिया गया। दिनांक 12.9.2012 के उक्त आदेश के अनुसार, प्रतिवादी-बैंक को बिक्री के साथ आगे बढ़ने की स्वतंत्रता दी गई थी और 2012 के मुख्य S. A. No.227 को अंतिम सुनवाई के लिए 20.9.2012 पर तैनात करने का निर्देश दिया गया था।

नीलामी खरीदार द्वारा 12.9.2012 पर शेष बिक्री पर विचार जमा करने के बाद, 13.9.2012 पर एक बिक्री प्रमाण पत्र जारी किया गया।

डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा दिनांकित 12.9.2012 द्वारा पारित आदेश से व्यथित होकर, 2012 की सिविल संशोधन याचिका No.3487 मद्रास में उच्च न्यायालय के समक्ष दायर की गई। डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा पारित अंतरिम आदेश के खिलाफ 2012 की एक अन्य नागरिक संशोधन याचिका मद्रास उच्च न्यायालय के समक्ष 2012 की एस. ए. संख्या 227 में दायर की गई।

उक्त सिविल संशोधन याचिकाओं के लंबित रहने के दौरान

मद्रास उच्च न्यायालय, उत्तरदाता-बैंक द्वारा रुपये की राशि की वसूली के लिए 27.9.2012 दिनांकित एक तीसरी बिक्री सूचना जारी की गई थी। बिक्री की तारीख 30.10.2012 निर्धारित की गई थी।

उक्त सिविल संशोधन याचिकाओं में पारित विभिन्न अंतरिम आदेशों के माध्यम से, मद्रास उच्च न्यायालय ने प्रतिवादी-बैंक और नीलामी खरीदार को गिरवी रखी गई संपत्तियों का भौतिक कब्जा लेने से रोक दिया। उक्त सिविल संशोधन याचिकाओं के लंबित रहने के दौरान, प्रत्यर्थी को 1 करोड़ रुपये की राशि का भुगतान किया गया था-पहली बार में संपत्ति की अनुसूची की वस्तु 'सी' पर गिरवी रखी गई संपत्ति की बिक्री के खिलाफ बैंक

प्रतिवादी संख्या 3-शांति शिवसामी के स्वामित्व वाली दिनांकित 21.1.2012 की बिक्री सूचना।

दिनांक 29.7.2013 के सामान्य आदेश के माध्यम से, उच्च न्यायालय ने उक्त सिविल संशोधन याचिकाओं को खारिज कर दिया। अपीलार्थी और प्रत्यर्थी सं। 2 4 ने विशेष अनुमति याचिका (सिविल) संख्या दायर करके इस न्यायालय के समक्ष उक्त आदेश दिनांक 29.7.2013 को चुनौती दी। 28402 और 2013 का 28403। इस न्यायालय ने दिनांक 1 के आदेश के माध्यम से उक्त विशेष अनुमति याचिकाओं में नोटिस जारी किया जो इस सवाल तक सीमित था कि क्या अपीलकर्ताओं और प्रतिवादी संख्या द्वारा कोई अतिरिक्त भुगतान किया गया है। 2 4 को वापस किया जाना था

उत्तरदाता-बैंक। इस न्यायालय ने ऋण वसूली अपीलीय न्यायाधिकरण, चेन्नई (इसके बाद 'डी. आर. ए. टी., चेन्नई' के रूप में संदर्भित) को एस. कार्तिक और ओ. आर. एस. को भी निर्देश दिया।

वी. एन. सुभाष चंद जैन एंड ओआरएस। [बी. आर. गवई, जे.]

एम. ए. का निपटान करें (एस. ए.) 2014 का No.70 तेजी से और अधिमानतः एक महीने के भीतर। उक्त विशेष अनुमति याचिका (सिविल) सं। 28402 और 2013 का 28403 अपीलार्थियों और प्रतिवादी संख्या द्वारा दायर किया गया। 2 4 को अनुमति दी गई थी

इस न्यायालय द्वारा दिनांकित 17.4.2015 आदेश के माध्यम से वापस लिया जाना। वापस लेने की अनुमति देते हुए, इस न्यायालय ने कहा कि चूंकि विशेष अनुमति याचिकाएं वापस ले ली गई हैं, इसलिए न्यायाधिकरण के लिए अंतिम आदेश पारित करने में कोई बाधा नहीं होगी।

ऐसा प्रतीत होता है कि इस बीच 21.6.2013 पर जब से अपीलार्थी

उत्तरदाता सं। 2 4 को उक्त बर्खास्तगी आदेश दिनांक 21.6.2013 को वापस बुलाने के लिए। उक्त आवेदन को 20.9.2013 पर अस्वीकार कर दिया गया था। उक्त आदेश को अपीलार्थियों और प्रतिवादी संख्या द्वारा चुनौती दी गई। 2 4 सी. आर. पी. पी. डी. दाखिल करके उच्च न्यायालय के समक्ष। 2013 का No.4410। हालाँकि, उक्त सी. आर. पी. पी. डी. 2013 का No.4410 उच्च न्यायालय द्वारा अपीलार्थियों और प्रत्यर्थी को स्वतंत्रता के साथ 3.12.2013 दिनांकित आदेश द्वारा खारिज कर दिया गया। नं. 2 4 डी. आर. ए. टी., चेन्नई से संपर्क करने के लिए। ऐसा प्रतीत होता है कि अपीलार्थी और प्रत्यर्थी सं। 2 4 ने एम. ए. दाखिल करके डी. आर. ए. टी., चेन्नई से संपर्क किया। (एस. ए.) 2014 का No.70। डी. आर. ए. टी., चेन्नई ने दिनांकित 10.7.2014 आदेश के माध्यम से उक्त एम. ए. की अनुमति दी। (एस. ए.) 2014 का <आई. डी. 2. और डी. आर. टी., चेन्नई को 2012 का एस. ए. <आई. डी. 1. बहाल करने और कानून के अनुसार यथासंभव शीघ्रता से इसका निपटान करने का निर्देश दिया।

अभिलेख से यह भी प्रतीत होता है कि कुछ निश्चित थे

डी. आर. टी.-III, चेन्नई से कार्यवाही के हस्तांतरण के लिए अनुरोध करने वाले नीलामी खरीदार के कहने पर कार्यवाही शुरू की गई, जिसे 2012 के एस. ए. No.227 से जब्त कर लिया गया था, जिसमें नीलामी खरीदार उच्च न्यायालय पहुंचा, लेकिन सफल नहीं हो सका।

अभिलेख से यह प्रतीत होता है कि इस बीच तीसरे प्रतिवादी-शांति शिवसामी ने 2012 के एस. ए. में 2016 की आई. ए. No.903 दायर की। प्रतिवादी के पास 4 करोड़ 48 लाख रुपये पड़े हुए हैं-बैंक ने दावा किया कि वह क्रोमपेट, चेन्नई में स्थित गिरवी रखी गई संपत्ति की मालिक थी, जिसे बेचा गया था और प्रतिवादी के पास पड़ी अतिरिक्त राशि-बैंक उसकी थी।

डी. आर. टी., चेन्नई ने दिनांक 25.6.2018 के आदेश के माध्यम से 2012 के एस. ए. No.227 को अनुमति दी और दिनांक 9.7.2012 [2021] 13 एस. सी. आर. के दूसरे बिक्री नोटिस को अलग कर दिया।

और इसके परिणामस्वरूप गिरवी रखी गई संपत्तियों की बिक्री और कानून के प्रावधानों का जानबूझकर उल्लंघन करने के लिए प्रतिवादी-बैंक पर Rs.50,000/- की लागत लगाई गई। डी. आर. टी., चेन्नई ने दिनांक 25.6.2018 के उक्त आदेश के माध्यम से प्रतिवादी-बैंक को नीलामी खरीदार द्वारा भुगतान की गई राशि को प्रति वर्ष 10 प्रतिशत ब्याज के साथ वापस करने का निर्देश दिया। इसने प्रतिवादी बैंक को रुपये की अधिशेष राशि वापस करने का निर्देश दिया। प्रति वर्ष 10 प्रतिशत ब्याज के साथ तीसरे उत्तरदाता शांति शिवसामी को 4.48 करोड़ रुपये।

डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा पारित दिनांक 25.6.2018 के उपरोक्त आदेश को प्रतिवादी द्वारा डी. आर. ए. टी., चेन्नई के समक्ष चुनौती दी गई।

बैंक के साथ-साथ नीलामी खरीदार द्वारा 2018 की आर. ए. (एस. ए.) No.143 और आर. ए. (एस. ए.) नं. 2018 का क्रमशः 141। डी. आर. ए. टी., चेन्नई ने दिनांक 6.9.2019 के सामान्य आदेश के माध्यम से दोनों अपीलों की अनुमति दी और द्वारा पारित दिनांक 25.6.2018 के आदेश को दरकिनार कर दिया।

डी. आर. टी, चेन्नई। हालाँकि, इसने डी. आर. टी., चेन्नई के निर्देश को बरकरार रखा, जहाँ तक कि तीसरे प्रतिवादी को अतिरिक्त राशि का भुगतान किया जाता है। चिंतित हैं।

डी. आर. ए. टी., चेन्नई द्वारा पारित दिनांक 6.9.2019 के उक्त आदेश को अपीलकर्ताओं द्वारा रिट याचिका संख्या दायर करके उच्च न्यायालय के समक्ष चुनौती दी गई। 28034 और 2019 का 28036। नीलामी खरीदार ने डी. आर. ए. टी., चेन्नई द्वारा लिखित याचिका संख्या दायर करके उच्च न्यायालय के समक्ष पारित उक्त आदेश दिनांक 6.9.2019 को भी चुनौती दी। 30710 और 2019 का 30712। दिनांक 18.11.2019 के विवादित सामान्य आदेश के माध्यम से, सभी चार रिट याचिकाओं का निपटारा कर दिया गया। अतः वर्तमान अपीलों के माध्यम से

विशेष अवकाश।

5. हमने सुना है कि श्री के. वी. विश्वनाथन, अपीलार्थियों की ओर से पेश वरिष्ठ वकील, सुश्री अनीता शेनॉय, प्रतिवादी की ओर से पेश वरिष्ठ वकील-बैंक, श्री के. के. मणि, नीलामी खरीदार की ओर से पेश विद्वान वकील और श्री साजू जैकब, प्रतिवादी संख्या 3 की ओर से उपस्थित विद्वान वकील।

6. अपीलार्थियों की ओर से पेश वरिष्ठ वकील श्री के. वी. विश्वनाथन ने कहा कि संशोधित बकाया राशि का भुगतान करने के लिए दी गई अवधि केवल 10 दिनों की थी। विद्वान वरिष्ठ वकील ने प्रस्तुत किया कि नीलामी के लिए निर्धारित तिथि तुरंत अगले दिन, यानी 11 वें दिन थी। इसलिए विद्वान वरिष्ठ वकील प्रस्तुत करते हैं कि उक्त नोटिस सुरक्षा हित (प्रवर्तन) नियम, 2002 एस. कार्तिक एंड ओआरएस के नियम 8 (6) और नियम 9 (1) का घोर उल्लंघन था।

वी. एन. सुभाष चंद जैन एंड ओआरएस। [बी. आर. गवई, जे.]

(इसके बाद 'उक्त नियम' के रूप में संदर्भित)। यह प्रस्तुत किया जाता है कि उक्त नियम वैधानिक रूप से अनिवार्य करते हैं कि नोटिस की तारीख और अचल संपत्तियों की बिक्री की तारीख के बीच 30 दिनों का समय अंतराल होना चाहिए।

मैथ्यू वर्गीज बनाम के मामले में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा करते हुए। एम. अमृता कुमार और अन्य, विद्वान वरिष्ठ वकील प्रस्तुत करते हैं कि यदि बिक्री उक्त नियमों के नियम 8 और 9 के तहत जारी किए गए नोटिस के अनुसार नहीं होती है, तो द्वारा निर्धारित प्रक्रिया

उक्त नियमों का नए सिरे से पालन करना होगा और 30 दिनों की अवधि का नया नोटिस देना होगा।

वासु पी. शेट्टी बनाम के मामले में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा करते हुए। होटल वंदना पैलेस और अन्य 2, श्री के. वी. विश्वनाथन, ने सीखा वरिष्ठ वकील प्रस्तुत करेंगे कि बिक्री, जो नियमों द्वारा लगाई गई अनिवार्य आवश्यकताओं का उल्लंघन है, अमान्य होगी।

वे प्रस्तुत करते हैं कि वासु पी शेट्टी (उपरोक्त) के मामले में इस न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया है कि बिक्री को विफल करने के लिए उधारकर्ता के पहले के प्रयासों को छूट नहीं माना जाएगा, और बैंक को नियमों में निहित अनिवार्य प्रक्रिया का पालन करने के अपने दायित्व से मुक्त नहीं किया जा सकता है। वह आगे प्रस्तुत करता है कि यह न्यायालय, जे. राजीव के मामले में

सुब्रमण्यन और एक अन्य वी। पांडियास और अन्य 3 ने उसी कानूनी स्थिति को दोहराया है।

विद्वान वरिष्ठ वकील आगे प्रस्तुत करते हैं कि प्रत्यर्थी-बैंक यह भी समझ गया कि बाद के नोटिस के लिए भी, 30 दिनों की अनिवार्य अवधि प्रदान की जानी चाहिए क्योंकि दिनांकित प्रथम बिक्री नोटिस में

21.1.2012 , और 27.9.2012 दिनांकित तीसरी बिक्री सूचना में, एक महीने से अधिक की अवधि प्रदान की गई है। यह केवल दूसरी बिक्री सूचना दिनांक 9.7.2012 के संबंध में है, केवल 10 दिनों की अवधि प्रदान की गई है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि यह जल्दबाजी में और दुर्भावनापूर्ण इरादे से किया गया है।

विद्वान वरिष्ठ वकील आगे प्रस्तुत करेंगे कि प्रत्यर्थी-बैंक का यह तर्क कि 9.7.2012 दिनांकित दूसरी बिक्री सूचना, 21.1.2012 दिनांकित पहली बिक्री सूचना की निरंतरता है, पूरी तरह से गलत है। उन्होंने प्रस्तुत किया कि प्रथम बिक्री सूचना दिनांक 21.1.2012 और द्वितीय बिक्री सूचना दिनांक 9.7.2012 में संपत्तियों की अनुसूची पूरी तरह से अलग है। इतना ही नहीं, बल्कि भुगतान करने के लिए मांगी गई राशि भी है

1 1 (2014) 5 एससीसी 610 2 (2014) 5 एससीसी 660 3 3 (2014) 5 एससीसी 651 [2021] 13 एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

श्री विश्वनाथन आगे प्रस्तुत करते हैं कि सभी के निष्कर्ष

अधिकारी, यानी डी. आर. टी., चेन्नई, डी. आर. ए. टी., चेन्नई, साथ ही उच्च न्यायालय, कि तीसरा प्रतिवादी-शांति शिवसामी अतिरिक्त राशि का हकदार था, रिकॉर्ड और दलीलों के विपरीत है। उन्होंने कहा कि जो राशि प्राप्त हुई थी, वह सभी चार बंधक संपत्तियों की बिक्री से प्राप्त हुई थी, जिनमें से दो को एक निजी संधि के माध्यम से बेचा गया था और शेष दो को नीलामी बिक्री के माध्यम से बेचा गया था। इस प्रकार, जो अतिरिक्त राशि उत्पन्न की गई थी, वह सभी चार बंधक संपत्तियों की बिक्री के कारण थी, न कि केवल खाते में।

प्रत्यर्थी सं. 3 की गिरवी रखी गई संपत्ति की बिक्री। वह आगे प्रस्तुत करता है कि यह अपीलार्थियों के साथ-साथ प्रतिवादी संख्या का एक सुसंगत रुख था। 2 4 कि उक्त राशि प्रत्यर्थी द्वारा एक एस्क्रो खाते में रखी जानी आवश्यक थी ताकि अनुसूची की वस्तु 'ए' और वस्तु 'डी' पर संपत्तियों के संबंध में नीलामी बिक्री की स्थिति में

प्रथम बिक्री सूचना दिनांक 21.1.2012 में संपत्तियों को अलग रखा जाता है, राशि को नीलामी खरीदार को ब्याज के साथ वापस किया जा सकता है। हालाँकि, यह प्रस्तुत किया जाता है कि उक्त राशि को अवैध तरीके से अनुमति दी गई है।

प्रत्यर्थी सं. 3 द्वारा उस पर उपार्जित ब्याज के साथ वापस लिया जाना। श्री विश्वनाथन, विद्वान वरिष्ठ वकील, आगे प्रस्तुत करते हैं कि वर्तमान अपीलों को दिनांकित प्रथम बिक्री सूचना में संपत्तियों की अनुसूची की वस्तुओं 'ए' और 'डी' में संपत्तियों के संबंध में बिक्री को रद्द और अलग करके अनुमति देने की आवश्यकता है। वह आगे प्रस्तुत करता है कि प्रतिवादी संख्या 3 को प्रतिवादी-बैंक को राशि का भुगतान करने के लिए एक निर्देश जारी करने की आवश्यकता है, जिसे नीलामी खरीदार को क्षतिपूर्ति करने के लिए उक्त राशि का उपयोग करने का निर्देश दिया जाना चाहिए।

7. प्रत्यर्थी-बैंक की ओर से पेश वरिष्ठ वकील सुश्री अनीता शेनॉय ने प्रस्तुत किया कि दूसरी बिक्री सूचना दिनांकित है।

9.7.2012 इसे एक नया नोटिस नहीं माना जा सकता है, लेकिन 21.1.2012 दिनांकित प्रथम बिक्री नोटिस की निरंतरता है। विद्वान वरिष्ठ वकील प्रस्तुत करते हैं कि कल्पेश पी. सी. सुराना बनाम के मामले में मद्रास उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा निर्धारित कानून के अनुरूप दिनांकित दूसरी बिक्री सूचना जारी की गई थी। इंडियन बैंक। यह प्रस्तुत किया जाता है कि कल्पेश पी. सी. सुराना (ऊपर) के मामले में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि हालांकि पहली सूचना में नीलामी बिक्री के लिए 30 दिनों की अवधि का प्रावधान किया जाना है, लेकिन कानून के तहत बाद की सूचना में 30 दिनों की स्पष्ट अवधि प्रदान करने की कोई आवश्यकता नहीं है। वह आगे प्रस्तुत करती है कि हालांकि डी. आर. टी.,

4 (2010) 3 सीटीसी 287 एस. कार्तिक एंड ओआरएस।

वी. एन. सुभाष चंद जैन एंड ओआरएस। [बी. आर. गवई, जे.]

चेन्नई, डी. आर. ए. टी., चेन्नई और उच्च न्यायालय ने अपीलार्थियों को भुगतान करने के लिए कई अवसर दिए थे, लेकिन वे ऐसा करने में विफल रहे हैं। यह प्रस्तुत किया जाता है कि केवल डी. आर. टी., चेन्नई, दिनांक 12.9.2012 के निर्देशों के अनुसरण में, नीलामी खरीदार के पक्ष में बिक्री पूरी की गई थी। इसलिए विद्वान वरिष्ठ वकील प्रस्तुत करते हैं कि चूंकि प्रतिवादी-बैंक ने हमेशा न्यायाधिकरणों और उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेशों के अनुपालन में कार्य किया है, इसलिए प्रतिवादी-बैंक को कोई दोष नहीं दिया जा सकता है।

8. नीलामी खरीदार प्रत्यर्थी संख्या 1 की ओर से उपस्थित विद्वान वकील श्री के. के. मणि ने प्रस्तुत किया कि मुकदमेबाजी, हालांकि नीलामी खरीदार ने पूरी राशि वर्ष 2012 में ही जमा कर दी है, वह उक्त बिक्री के लाभ से वंचित है। द्वारिका प्रसाद बनाम के मामले में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा करते हुए विद्वान वकील। उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य 3 ने प्रस्तुत किया कि हालांकि अपीलकर्ता मुकदमेबाजी के कई दौर में सभी मंचों के समक्ष हार गए हैं और कानून के आधार पर नीलामी खरीदार 2012 के बाद से संपत्तियों का मालिक है, लेकिन उसे संपत्ति की अनुसूची के आइटम 'ए' और 'डी' पर संपत्तियों के किराए के लाभ से वंचित किया जा रहा है।

अपीलार्थियों द्वारा प्राप्त। विद्वान वकील भी शकीना और अन्न के मामले में इस अदालत के फैसले पर भरोसा करते हैं। वी. बैंक ऑफ इंडिया & Ors.6, आगे प्रस्तुत करता है कि प्रतिवादी की भूमिका-वर्तमान में बैंक मामले पर भी ध्यान देने की आवश्यकता है। वे प्रस्तुत करते हैं कि हालांकि प्रत्यर्थी बैंक भौतिक कब्जे की वसूली के लिए सरफेसी अधिनियम की धारा 14 के तहत बहुत अच्छी तरह से कदम उठा सकता था, लेकिन पिछले 9 वर्षों से, प्रत्यर्थी-बैंक ने कोई कदम नहीं उठाया है।

9. प्रत्यर्थी संख्या 3 शांति शिवसामी की ओर से पेश विद्वान वकील श्री साजू जैकब प्रस्तुत करते हैं कि सभी अपीलकर्ता या तो प्रवर्तक हैं /

निदेशक या उनके सीधे रिश्तेदार। वह प्रस्तुत करता है कि प्रत्यर्थी संख्या 3 सीधे किसी भी प्रवर्तक या निदेशक से संबंधित नहीं है, बल्कि केवल अपीलार्थी के परिवार में से एक में उसकी बेटी की शादी के माध्यम से संबंधित है। वह प्रस्तुत करता है कि रुपये की राशि। 12 प्रत्यर्थी द्वारा प्राप्त करोड़ बैंक दिनांक 27.9.2012 की तीसरी बिक्री सूचना के संबंध में था, जो केवल दिनांक 21.1.2012 की प्रथम बिक्री सूचना में संपत्ति की अनुसूची में वस्तु 'सी' पर विशेष रूप से उसके स्वामित्व वाली बंधक संपत्ति के संबंध में था। वह प्रस्तुत करता है कि चूंकि उक्त बिक्री सूचना एक राशि के लिए थी

5 (2018) 5 एस. सी. सी. 491

62019 एससीसी ऑनलाइन एससी 1059 [2021] 13 एस. सी. आर.

रु. 6,76,07,054/-,

रुपये की अतिरिक्त राशि। उक्त संपत्ति की बिक्री के संबंध में प्रतिवादी-बैंक के पास 4.48 करोड़ रुपये पड़े थे। इसे प्रस्तुत किया जाता है।

कि पहली और दूसरी बिक्री सूचना के लिए राशि का हिसाब पहले से ही प्रत्यर्थी-बैंक द्वारा दिनांकित पहली बिक्री सूचना में संपत्तियों की अनुसूची में आइटम 'ए', 'बी' और 'डी' पर गिरवी रखी गई संपत्तियों की बिक्री के माध्यम से किया गया था, जो संपत्तियां या तो आई. डी. 1 से संबंधित थीं।

प्रवर्तक/निदेशक या उनके परिवार के सदस्य। विद्वान वकील प्रस्तुत करते हैं कि चूंकि दिनांक 27.9.2012 की तीसरी बिक्री सूचना केवल रुपये 6,76,07,054/- की राशि के लिए थी और प्रत्यर्थी संख्या 3 के स्वामित्व वाली संपत्ति के संबंध में, प्रत्यर्थी संख्या 3 को ब्याज के साथ अतिरिक्त राशि की वापसी का निर्देश देने में कोई त्रुटि नहीं है।

10. अपीलार्थियों की ओर से की गई दलीलों का पत्रक-एंकर यह है कि दिनांक 9.7.2012 की दूसरी बिक्री सूचना के मामले में भी, 30 दिनों की अनिवार्य अवधि प्रदान की जानी चाहिए। इसलिए अपीलार्थियों की ओर से यह निवेदन किया जाता है कि चूंकि दूसरी बिक्री सूचना दिनांक 9.7.2012 में 30 दिनों की अनिवार्य अवधि का प्रावधान नहीं है और

केवल 10 दिनों की अवधि के लिए, उक्त सूचना और परिणामी बिक्री कानून में अमान्य है। मैथ्यू वर्गीज (ऊपर) के मामले में इस न्यायालय के फैसले पर बहुत अधिक भरोसा किया गया है।

11. मैथ्यू वर्गीज (उपरोक्त) के मामले में इस न्यायालय ने

सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (1), 13 (8), 35 और 37 के प्रावधानों के साथ-साथ उक्त नियमों के नियम 8 और 9 पर भी विस्तार से विचार किया गया। हम,

इसलिए, उन सभी प्रावधानों को पुनः प्रस्तुत करके वर्तमान निर्णय पर बोझ नहीं डालना चाहते हैं क्योंकि मैथ्यू वर्गीज (उपरोक्त) के मामले में उन्हें पहले ही पुनः प्रस्तुत और विचार किया जा चुका है। हम केवल प्रासंगिक पैराग्राफ का उल्लेख करते हैं, जिन पर पक्षों के विद्वान वकील द्वारा भरोसा किया जाता है।

12. इस न्यायालय द्वारा की गई टिप्पणियों को स्वीकार करने से पहले

मैथ्यू वर्गीज (ऊपर) के मामले में, उसमें तथ्यों को नोट करना प्रासंगिक होगा।

इसमें पहले और दूसरे उत्तरदाता गारंटर के रूप में खड़े थे

जेरी मेरी एक्सपोर्ट्स प्राइवेट नामक कंपनी के पक्ष में चौथे प्रत्यर्थी बैंक द्वारा दी गई ऋण सुविधा के संबंध में। लिमिटेड '। गारंटर के रूप में, उन्होंने अपनी संपत्ति के स्वामित्व विलेख जमा करके चौथे प्रतिवादी बैंक के पक्ष में एक न्यायसंगत बंधक बनाया। जब लेन-देन एक गैर-निष्पादित परिसंपत्ति बन गया, तो प्रत्यर्थी बैंक ने सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (2) और 13 (4) के तहत नोटिस जारी किए। गारंटरों ने एस. कार्तिक एंड ओआरएस का प्रतिभूतिकरण आवेदन (एस. ए.) No.20 दाखिल किया।

वी. एन. सुभाष चंद जैन एंड ओआरएस। [बी. आर. गवई, जे.]

2007 डी. आर. टी., एर्नाकुलम के समक्ष, सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (4) के तहत जारी कब्जे के नोटिस को चुनौती दी गई। एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 13 (2) और 13 (4) के तहत नोटिस जारी करने के बाद, प्रतिवादी बैंक ने गारंटरों के साथ-साथ अन्य लोगों को उक्त नियमों के नियम 8 (6) के तहत संपत्ति बेचने के अपने इरादे के बारे में एक नोटिस जारी किया। 1,25,00,000 / - . 23.8.2007 पर, प्रत्यर्थी बैंक ने इंडियन एक्सप्रेस में संपत्ति की बिक्री की अपनी सूचना प्रकाशित की और

मातृभूमि, जनता से निविदा-सह-नीलामी आमंत्रित कर रही है। गारंटरों को 30.8.2007 दिनांकित नोटिस के माध्यम से प्रतिवादी बैंक द्वारा 23.8.2007 पर किए गए प्रकाशन के बारे में सूचित किया गया था। निविदा सूचना के अनुसरण में, अपीलकर्ता-मैथ्यू वर्गीज और एक मेसर्स केंट कंस्ट्रक्शन ने क्रमशः 30.8.2007 और 1.9.2007 पर अपनी निविदाएं प्रस्तुत कीं। गारंटरों ने 2007 के WP No.27182 के रूप में एक रिट याचिका दायर की

केरल उच्च न्यायालय ने सर्फेसी अधिनियम के तहत शुरू की गई कार्यवाही को चुनौती दी। उक्त रिट याचिका का निपटारा केरल उच्च न्यायालय के एक विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा दिनांक 20.9.2007 के आदेश द्वारा किया गया था। उच्च न्यायालय ने प्रत्यर्थी-बैंक द्वारा दायर मूल आवेदन (ओ. ए.) के साथ-साथ गारंटरों द्वारा दायर प्रतिभूतिकरण आवेदन (एस. ए.) पर ध्यान देने के बाद डी. आर. टी. को पक्षों को सुनने और बिना किसी देरी के मामलों का निपटारा करने का निर्देश दिया। रिट याचिका का निपटारा करते समय, उच्च न्यायालय ने पक्षों को दायित्व का निपटान करने की स्वतंत्रता भी दी और प्रतिवादी-बैंक को 25.9.2007 पर पोस्ट की गई बिक्री को छह सप्ताह तक स्थगित करने का निर्देश दिया। ऐसा करते समय, उच्च न्यायालय ने गारंटरों पर रुपये की राशि जमा करने की शर्त लगाई। 10 बिक्री की तारीख से पहले लाख, यानी 25.9.2007। के रूप में

इस प्रकार, बिक्री, जो 25.9.2007 पर आयोजित होने वाली थी, को स्थगित कर दिया गया। उच्च न्यायालय के दिनांक 20.9.2007 के आदेश में निर्धारित छह सप्ताह की अवधि समाप्त होने के बाद भी, बिक्री प्रभावित नहीं हुई थी। यह गारंटरों का मामला था कि उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश के अनुसरण में, उन्होंने प्रतिवादी-बैंक के पास Rs.10 लाख की राशि जमा की थी। 2007 के उक्त एस. ए. No.20 को डी. आर. टी. द्वारा दिनांकित 27.12.2007 आदेश के माध्यम से खारिज कर दिया गया। अगले ही दिन, अर्थात्, 28.12.2007, प्रत्यर्थी-बैंक ने अपीलार्थी-मैथ्यू वर्गीज की निविदा स्वीकार कर ली और उसे उस दिन ही राशि का 25 प्रतिशत जमा करने के लिए कहा, जो तदनुसार जमा किया गया था। उन्हें 15 दिनों के भीतर शेष राशि का भुगतान करने के लिए कहा गया था। मैथ्यू वर्गीज ने शेष राशि 11.1.2008 पर जमा की। चौथे उत्तरदाता मैथ्यू वर्गीज द्वारा बोली राशि का 25 प्रतिशत 31.12.2007 पर जमा करने के बाद-बैंक

उसके पक्ष में बिक्री की पुष्टि की और उसे शेष राशि जमा करने के लिए 15 दिनों का और समय दिया।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

13. यह केवल मैथ्यू वर्गीज द्वारा 11.1.2008 पर शेष राशि जमा करने और उसके पक्ष में बिक्री की पुष्टि करने पर होता है, चौथे प्रतिवादी-बैंक ने 2.2.2008 पर गारंटरों को मैथ्यू वर्गीज के पक्ष में बिक्री की पुष्टि और पूरे प्रतिफल की प्राप्ति के बारे में सूचित किया। प्रत्यर्थी-बैंक ने गारंटरों को अपने पास उपलब्ध शेष राशि एकत्र करने का निर्देश दिया। इस प्रकार,

गारंटरों ने रिट याचिका में समीक्षा याचिका दायर की, जिसका निपटारा 20.9.2007 पर किया गया। उक्त समीक्षा याचिका को 12.2.2008 पर खारिज कर दिया गया था, जिसमें गारंटरों को बिक्री को चुनौती देने की स्वतंत्रता दी गई थी। इसके बाद गारंटरों ने 2002 के नियमों के अधिकारों को चुनौती देते हुए 2008 की रिट याचिका 18.2.2008 दायर की। यह उनका विशिष्ट मामला था कि प्रत्यर्थी-बैंक ने उन्हें सूचित किए बिना संपत्ति बेचने में गुप्त रूप से काम किया था। उक्त रिट याचिका को उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा दिनांक 12.6.2009 के आदेश द्वारा खारिज कर दिया गया था। इससे व्यथित होकर, उच्च न्यायालय की खंड पीठ के समक्ष एक अपील दायर की गई। उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने यह विचार व्यक्त किया कि बिक्री निष्पक्ष और उचित तरीके से नहीं की गई थी क्योंकि जब बिक्री शुरू में 25.9.2007 से छह सप्ताह के लिए स्थगित कर दी गई थी, तो प्रतिवादी-बैंक को बिक्री को फिर से अधिसूचित करना चाहिए था या कम से कम विस्तारित करना चाहिए था आगे की निविदाएँ प्राप्त करने का समय। डिवीजन बेंच ने एक शर्त लगाते हुए बिक्री को दरकिनार कर दिया कि गारंटर मैथ्यू वर्गीज के पक्ष में एक राष्ट्रीयकृत बैंक की स्थानीय शाखा से 1,000 रुपये का डिमांड ड्राफ्ट प्रस्तुत करें और आदेश की तारीख से दो महीने की अवधि के भीतर उसे उन्हें सौंप दें। डिवीजन बेंच ने आगे निर्देश दिया कि यदि भुगतान नहीं किया गया, जैसा कि निर्देश दिया गया था, तो मैथ्यू वर्गीज के पक्ष में बिक्री की पुष्टि होगी और रिट अपील की जाएगी।

स्वचालित रूप से खारिज हो जाता है। संपत्ति आदि की बहाली के संबंध में उप-पंजीयक को और निर्देश दिए गए थे।

14. डिवीजन बेंच के निर्देशानुसार गारंटरों ने उक्त तिथि के भीतर भुगतान नहीं किया। इसके बजाय, एक आवेदन दायर किया गया था

गारंटर, इस प्रकार प्रभाव डालने के लिए और छह सप्ताह का समय चाहते हैं

मैथ्यू वर्गीज को रु. 2,00,00,000/- का भुगतान। उक्त आवेदन में, डिवीजन बेंच ने 18.6.2010 दिनांकित एक आदेश पारित किया, जिसमें समय अवधि को 20.6.2010 तक बढ़ा दिया गया। ऐसा प्रतीत होता है कि गारंटर श्री कोशी फिलिप के पक्ष में संपत्ति बेचने के लिए सहमत हुए थे। इसलिए उच्च न्यायालय ने दिनांक 18.6.2010 के उक्त आदेश द्वारा श्री कोशी फिलिप को प्रतिवादी-बैंक के समक्ष रु. 2,03,00,000/- की राशि जमा करने का निर्देश दिया और आगे निर्देश दिया कि इस तरह की जमा राशि पर, प्रतिवादी बैंक द्वारा मैथ्यू वर्गीज के पक्ष में की गई बिक्री रद्द कर दी गई और प्रतिवादी कार्तिक और ओआरएस।

वी. एन. सुभाष चंद जैन एंड ओआरएस। [बी. आर. गवई, जे.]श्री कोशी फिलिप के पक्ष में बिक्री को प्रभावी बनाना चाहिए। इस आधार पर मैथ्यू वर्गीज ने इस अदालत का दरवाजा खटखटाया था।

15. इसकी निम्नलिखित टिप्पणियों को संदर्भित करना प्रासंगिक होगा।

मैथ्यू वर्गीज (ऊपर) के मामले में:

" 29.1 . उप-धारा (8) के एक सादे पठन से पता चलता है कि

उधारकर्ता सुरक्षित लेनदार को बकाया राशि एक साथ दे सकता है।

प्रतिभू द्वारा किए गए सभी खर्चों, शुल्कों और खर्चों के साथ बिक्री या हस्तांतरण के लिए निर्धारित तिथि से पहले किसी भी समय लेनदार। में।

एक बार की गई ऐसी निविदा की घटना जैसा कि उक्त में निर्धारित किया गया है

प्रावधान, अधिदेश यह है कि सुरक्षित परिसंपत्ति को सुरक्षित लेनदार द्वारा बेचा या स्थानांतरित नहीं किया जाना चाहिए। यह इस प्रभाव को और मजबूत करता है कि सुरक्षित परिसंपत्ति के हस्तांतरण या बिक्री के लिए सुरक्षित लेनदार द्वारा आगे कोई कदम नहीं उठाया जाना चाहिए। आकस्मिकता

देनदार द्वारा लागत, शुल्क आदि सहित बकाया राशि के लिए निविदा किए जाने की स्थिति में यह निर्धारित किया जाएगा कि ऐसी निविदा बिक्री या हस्तांतरण के लिए निर्धारित तिथि से पहले की जा रही है।

लेनदार को बिक्री को प्रभावित करने के लिए आगे के सभी कदमों को रोकना चाहिए या

हस्तांतरण या बिक्री। 29.2 . जब हम उक्त उप-धारा (8) में निहित शर्तों का गहराई से विश्लेषण करते हैं, तो हम पाते हैं कि उधारकर्ता के पक्ष में एक मूल्यवान अधिकार को मान्यता दी गई है और दावा किया गया है, जो ऋण का मालिक है।

सुरक्षित परिसंपत्ति और जिसे अंतिम समय तक बिक्री या हस्तांतरण को रोकने के लिए सभी प्रयास करने का अवसर दिया जाता है, जिससे पहले उक्त बिक्री या हस्तांतरण किया जाना है। ऋणी के इस तरह के मूल्यवान अधिकार को उक्त उप-धारा में अंतर्निहित किए जाने को ध्यान में रखते हुए, यह अनियंत्रित शब्दों में कहा जाना चाहिए कि उक्त प्रावधान को मुख्य रूप से एक उधारकर्ता के अधिकारों की रक्षा करने की दृष्टि से सरफेसी अधिनियम में शामिल किया गया है, क्योंकि ऐसा स्वामित्व अधिकार संविधान के अनुच्छेद 300-ए के तहत संरक्षित एक संवैधानिक अधिकार है, जो यह आदेश देता है कि कोई भी व्यक्ति ऋण लेने वाले व्यक्ति के अधिकारों का उल्लंघन नहीं करेगा।

कानून के अधिकार के अलावा अपनी संपत्ति से वंचित।

29.3 . इसलिए, किए गए उधार की सीमा को कम करता है और

सुरक्षित लेनदार द्वारा जो भी लागत, शुल्क लगाए गए थे

इस तरह के ऋणों का सम्मान, जब यह सवाल आता है

सौंपी गई संपत्ति को लाकर बकाया राशि का भुगतान करना

[2021] 13 एस. सी. आर. के बिना अग्रिम धन प्राप्त करने के लिए बिक्री के लिए सुरक्षित लेनदार।

किसी भी अदालत या न्यायाधिकरण से संपर्क करना, सुरक्षित लेनदार के रूप में

न्यासी उक्त संपत्ति के साथ अपनी पसंद के किसी भी तरीके से सौदा नहीं कर सकता है और इसका निपटान केवल निर्धारित तरीके से किया जा सकता है।

सरफेसी अधिनियम। 29.4 . इसलिए, लेनदार को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि उधारकर्ता को स्पष्ट रूप से उस तारीख और समय की सूचना दी गई थी जिसके द्वारा या तो बिक्री या हस्तांतरण किया जाएगा ताकि आवश्यक जानकारी प्रदान की जा सके।

उधारकर्ता को अपनी संपत्ति को पुनः प्राप्त करने के लिए हर संभव कदम उठाने का अवसर या कम से कम यह सुनिश्चित करने का अवसर कि बिक्री की प्रक्रिया में प्रतिभूति

परिसंपत्ति अधिकतम लाभ प्राप्त करती है और सुरक्षित लेनदार या उसकी ओर से किसी को भी परिसंपत्ति की स्थिति का फायदा उठाने की अनुमति नहीं है।

सरफेसी अधिनियम के तहत शुरू की गई कार्यवाही के आधार पर उधारकर्ता। इसके अलावा, एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 13 (1) के तहत, सुरक्षित लेनदार को धन की बिक्री का सहारा लेने के लिए खुली छूट दी जाती है। अदालत या न्यायाधिकरण से संपर्क किए बिना संपत्ति।

30. इसलिए, विशेष रूप से, एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 13 (8) के प्रावधानों के तहत निहित शर्तों के आधार पर, किसी सुरक्षित संपत्ति की कोई भी बिक्री या हस्तांतरण, उधारकर्ता को इस तरह की बिक्री या हस्तांतरण के समय और तारीख के बारे में विधिवत सूचित किए बिना नहीं किया जा सकता है ताकि उधारकर्ता सभी लागतों, शुल्कों और खर्चों के साथ सुरक्षित लेनदार के बकाया और उक्त वैधानिक का पालन किए बिना किसी भी ऐसी बिक्री या हस्तांतरण के लिए निविदा दे सके।

आवश्यकता एक संवैधानिक उल्लंघन होगा और अंतिम बिक्री को रद्द कर देगा।

इसके बाद एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 13 (1) से (4) के तहत कार्यवाही जारी होने के बाद बिक्री का सहारा लेते हुए एक सुरक्षित लेनदार। नियम 9 (1) के तहत यह निर्धारित किया गया है कि नियमों के तहत अचल संपत्ति की कोई बिक्री पहले नहीं होनी चाहिए। उस तारीख से 30 दिनों की समाप्ति जिस दिन नियम 8 के उप-नियम (6) के परंतुक में निर्दिष्ट बिक्री की सार्वजनिक सूचना समाचार पत्रों में प्रकाशित की गई है या बिक्री की सूचना उधारकर्ता को दी गई है। नियम 8 के उप-नियम (6) में फिर कहा गया है कि अधिकृत अधिकारी को अचल सुरक्षित परिसंपत्तियों की बिक्री के लिए उधारकर्ता को 30 दिनों का नोटिस देना चाहिए। नियम 8 के उप-नियम (6) और नियम 9 के उप-नियम (1) को एक साथ पढ़ने से व्यक्तिगत कार्तिक और ओआरएस की सेवा होती है।

वी. एन. सुभाष चंद जैन एंड ओआरएस। [बी. आर. गवई, जे.]

उधारकर्ता को नोटिस, अचल सुरक्षित संपत्ति की किसी भी बिक्री को प्रभावित करने के लिए 30 दिनों के स्पष्ट समय अंतराल को निर्दिष्ट करना एक वैधानिक अधिदेश है। यह भी निर्धारित किया गया है कि समाचार पत्रों में बिक्री की सार्वजनिक सूचना प्रकाशित होने की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति से पहले कोई भी बिक्री प्रभावित नहीं होनी चाहिए। इसलिए, नियम 8 (6) और नियम 9 (1) के तहत आवश्यकता उधारकर्ता को एक स्पष्ट 30 दिनों के व्यक्तिगत नोटिस और समाचार पत्रों में प्रकाशन के माध्यम से एक सार्वजनिक नोटिस पर विचार करती है। दूसरे शब्दों में, जबकि समाचार पत्र में प्रकाशन को 30 दिनों की स्पष्ट सूचना प्रदान करनी चाहिए,

चूंकि नियम 9 (1) में यह भी कहा गया है कि बिक्री की ऐसी सूचना नियम 8 के उप-नियम (6) के प्रावधान के अनुसार होनी चाहिए, इसलिए उधारकर्ता को 30 दिनों की स्पष्ट सूचना भी सुनिश्चित की जानी चाहिए जैसा कि नियम 8 (6) के तहत निर्धारित किया गया है। इसलिए, अभिव्यक्ति का उपयोग " या "नियम 9 (1) में" और "के रूप में पढ़ा जाना चाहिए क्योंकि केवल यही सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) के अनुरूप होगा।

32. नियम 8 के उप-नियम (6) के परंतुक में निहित अन्य निर्देश समाचार पत्र प्रकाशन में दिए जाने वाले विवरणों से संबंधित हैं, जिनमें से एक बिक्री की शर्तों को निर्धारित करके इलाके में पर्याप्त प्रसार के साथ "स्थानीय भाषा" में होना चाहिए। बिक्री की शर्तों को निर्धारित करते समय, इसमें बेची जाने वाली अचल संपत्ति का विवरण होना चाहिए, ज्ञात सुरक्षित लेनदार की देनदारियाँ, वह सुरक्षित ऋण जिसके लिए संपत्ति बेची जानी है, वह आरक्षित मूल्य जिसके नीचे बिक्री नहीं की जा सकती है, सार्वजनिक नीलामी का समय और स्थान या वह समय जिसके बाद किसी अन्य तरीके से बिक्री पूरी की जाएगी, बयाना राशि जमा की जानी है और कोई अन्य विवरण जो अधिकृत अधिकारी संपत्ति की प्रकृति और मूल्य का न्याय करने के लिए खरीदार को जानने के लिए सामग्री मानता है।

33. एक की बिक्री का सहारा लेते हुए ऐसी विस्तृत प्रक्रिया अचल सुरक्षित संपत्ति नियम 8 और 9 (1) के तहत निर्धारित की गई है। हमारी सुविचारित राय में, इसे प्राप्त करने के लिए दोहरे उद्देश्य हैं:

33.1 . सबसे पहले, जैसा कि हमने पहले ही कहा है, नियम 8 (6) और 9 (1) के साथ पठित धारा 13 (8) में निहित शर्त के आधार पर, मालिक/उधारकर्ता को उस तारीख और समय से 30 दिन पहले स्पष्ट सूचना मिलनी चाहिए जब सुरक्षित संपत्ति की बिक्री या हस्तांतरण किया जाएगा, क्योंकि केवल यही मालिक/उधारकर्ता को [2021] 13 एस. सी. आर. तक अपने स्वामित्व को बनाए रखने के लिए सभी प्रयास करने में सक्षम बनाएगा।

उस तारीख से पहले सुरक्षित लेनदार का बकाया भुगतान करना और

समय।

33.2 . दूसरा, जब किसी अचल संपत्ति की ऐसी सुरक्षित संपत्ति को बिक्री के लिए लाया जाता है, तो इच्छुक खरीदारों को संपत्ति की प्रकृति, उक्त संपत्ति से संबंधित देयता की सीमा, उक्त संपत्ति से संबंधित किसी भी अन्य बोझ, न्यूनतम मूल्य जिसके नीचे कोई बोली नहीं लगा सकता है, के बारे में पता होना चाहिए। और सुरक्षित लेनदार के प्रति उधारकर्ता का कुल दायित्व। चूंकि, उप-नियम (6) के परंतुक में यह भी उल्लेख किया गया है कि प्रकाशन को प्रभावित करते समय किसी अन्य भौतिक पहलू का भी पता लगाया जाना चाहिए, इसका मतलब केवल यह होगा कि इच्छुक खरीदार के पास बिक्री के लिए लाई गई संपत्ति के बारे में पूरी जानकारी होनी चाहिए ताकि बोली लगाने वालों द्वारा बाद में इस बारे में अज्ञानता व्यक्त करने की किसी भी संभावना को खारिज किया जा सके।

विचाराधीन परिसंपत्ति से जुड़े कारक।

33.3 . चाहे जो भी हो, सर्वोपरि उद्देश्य उधारकर्ता को अपने स्वामित्व के अधिकार की रक्षा के लिए सभी प्रयास करने के लिए पर्याप्त समय और अवसर प्रदान करना है, या तो बिक्री या हस्तांतरण की तारीख और समय से पहले लेनदार को बकाया राशि का भुगतान करना, या यह सुनिश्चित करना कि सुरक्षित संपत्ति अधिकतम मूल्य प्राप्त करती है और किसी को भी उस कमजोर स्थिति का फायदा उठाने की अनुमति नहीं है जिसमें ऋणकर्ता को अपने स्वामित्व के अधिकार की रक्षा करने के लिए सभी प्रयास करने के लिए पर्याप्त समय और अवसर प्रदान करना है। उधारकर्ता को रखा गया है "।

16. इस प्रकार यह देखा जा सकता है कि इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि लेनदार को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि उधारकर्ता को स्पष्ट रूप से तारीख की सूचना दी गई थी

और वह समय जिसके द्वारा या तो बिक्री या हस्तांतरण किया जाएगा ताकि उधारकर्ता को अपनी संपत्ति को पुनः प्राप्त करने के लिए सभी संभव कदम उठाने का आवश्यक अवसर प्रदान किया जा सके या कम से कम यह सुनिश्चित किया जा सके कि बिक्री की प्रक्रिया में, सुरक्षित संपत्ति को अधिकतम लाभ प्राप्त हो, और यह कि सुरक्षित लेनदार या उसकी ओर से किसी को भी उधारकर्ता की स्थिति का दोहन करने की अनुमति नहीं है। इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि उक्त नियमों के नियम 9 (1) में निर्धारित किया गया है कि उक्त नियमों के तहत अचल संपत्ति की कोई भी बिक्री उस तारीख से 30 दिनों की समाप्ति से पहले नहीं होनी चाहिए जिस दिन समाचार पत्रों में बिक्री की सार्वजनिक सूचना प्रकाशित की गई थी या उधारकर्ता को बिक्री की सूचना दी गई थी। इस न्यायालय ने आगे कहा कि नियम 9 (1) में "या" अभिव्यक्ति को "और" के रूप में पढ़ा जाना चाहिए और इस तरह उधारकर्ता को बिक्री की सूचना के बीच 30 दिनों की स्पष्ट सूचना होनी चाहिए।

समाचार पत्र में प्रकाशन और बिक्री की वास्तविक तिथि भी। इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि यह दोहरे उद्देश्य की पूर्ति करेगा। सबसे पहले, स्वामी/उधारकर्ता को उस तारीख और समय से 30 दिन पहले स्पष्ट सूचना मिलनी चाहिए जब एस. कार्तिक और ओआरएस।

वी. एन. सुभाष चंद जैन एंड ओआरएस। [बी. आर. गवई, जे.]

सुरक्षित परिसंपत्ति की बिक्री या हस्तांतरण इस प्रकार किया जाएगा, जिससे मालिक/उधारकर्ता उस तारीख और समय से पहले सुरक्षित लेनदार के बकाया की निविदा देकर अपने स्वामित्व को बनाए रखने के लिए सभी प्रयास कर सकेंगे। दूसरा, जब किसी अचल संपत्ति की ऐसी सुरक्षित संपत्ति को बिक्री के लिए लाया जाता है, तो इच्छुक खरीदारों को संपत्ति की प्रकृति, उक्त संपत्ति से संबंधित देयता की सीमा, उक्त संपत्ति से संबंधित किसी भी अन्य बोझ, न्यूनतम मूल्य जिसके नीचे कोई बोली नहीं लगा सकता है और सुरक्षित लेनदार के लिए उधारकर्ता की कुल देनदारी के बारे में पता होना चाहिए। इस न्यायालय ने आगे यह अभिनिर्धारित किया कि

17. नारंदास करसोंदास बनाम के मामले में इस न्यायालय के फैसले का उल्लेख करने के बाद। एस. ए. कामतम और एक अन्य ', इस न्यायालय में मैथ्यू वर्गीज (ऊपर) के मामले में इस प्रकार कहा गया हैः

" 38. उपरोक्त अनुच्छेदों को पढ़ने पर, हम इस प्रभाव के अनुपात को समझने में सक्षम होते हैं कि केवल बंधक विलेख में अदालत के हस्तक्षेप के बिना बेचने की शक्ति प्रदान करने से गिरवीदार को उसके मोचन के अधिकार से वंचित नहीं किया जाएगा, कि मोचन के अधिकार का विलुप्त होना ऐसी शक्ति प्रदान करने वाले विलेख के बाद होना चाहिए, कि मोचन का अधिकार अवधि की समाप्ति पर समाप्त नहीं होता है, कि मोचन की इक्विटी केवल बिक्री के अनुबंध से समाप्त नहीं होती है और कि गिरवीदार का मोचन करने का अधिकार तब तक जीवित रहेगा जब तक कि ऐसा नहीं हो गया है।

बन्धक द्वारा एक पंजीकृत विलेख द्वारा बिक्री का समापन। अनुपात का प्रभाव यह भी है कि बेचने की शक्ति का उपयोग तब तक नहीं किया जाना चाहिए जब तक कि लिखित रूप में भुगतान की आवश्यकता न हो।

मूल राशि बंधक पर लगा दी गई है। कानून का उपरोक्त प्रस्ताव निश्चित रूप से इस न्यायालय द्वारा निर्धारित किया गया था। टी. पी. अधिनियम की धारा 60 का अर्थ लगाते हुए नारंदास करसोंदास [(1977) 3 एस. सी. सी. 247] में। लेकिन जैसा कि श्री श्याम दीवान ने सही तर्क दिया है, हम उपरोक्त सिद्धांतों को लागू करते समय किसी भी भेद को ध्यान में रखने में विफल रहते हैं, यहां तक कि संबंधित नियमों के साथ पढ़ने वाले सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों के तहत सुरक्षित लेनदार के पक्ष में सुरक्षित ब्याज के माध्यम से बनाई गई सुरक्षित संपत्तियों की बिक्री के संबंध में भी। हम ऐसा कहते हैं, क्योंकि हम पाते हैं कि एक मुक्ति के संबंध में सिद्धांतों को निर्धारित करते समय भी

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

टी. पी. अधिनियम की धारा 60 को लागू करके बंधक, इस न्यायालय ने

कार्य। यह कहा गया है कि बिक्री का पूरा होना तब तक माना जा सकता है जब तक कि लिखित सूचना में मूलधन के भुगतान की आवश्यकता न हो। बंधक पर पैसे दिए गए हैं। इसलिए, यह माना गया कि जब तक बिक्री के पंजीकरण द्वारा बिक्री पूरी नहीं हो जाती, तब तक गिरवी रखने वाला

मुक्ति का अधिकार नहीं खोता है। यह भी स्पष्ट किया गया था कि यह सुझाव देना गलत था कि गिरवी रखने वाला संपत्ति बेचने में गिरवी रखने वाले के एजेंट के रूप में कार्य करेगा।

ऋणी, जिसे अन्यथा ऋणी कहा जाता है, बिक्री या हस्तांतरण के लिए निर्धारित तिथि से पहले किसी भी समय सुरक्षित लेनदार को सभी बकाया राशि का भुगतान करके संपत्ति को भुनाने का अपना पूरा अधिकार रखता है। धारा 13 की उप-धारा (8) के तहत, जैसा कि पहले उल्लेख किया गया है, सुरक्षित संपत्ति को सुरक्षित लेनदार द्वारा बेचा या हस्तांतरित नहीं किया जाना चाहिए। जब ऐसी निविदा उधारकर्ता द्वारा बिक्री या हस्तांतरण से पहले अंतिम समय में दी जाती है। उक्त उप-धारा में यह भी कहा गया है कि सुरक्षित लेनदार द्वारा उस सुरक्षित संपत्ति के हस्तांतरण या बिक्री के लिए आगे कोई कदम नहीं उठाया जाना चाहिए। हमें यह कहने का कोई कारण नहीं मिलता है कि टी. पी. अधिनियम की धारा 60 के संदर्भ में निर्धारित सिद्धांत, जो सभी बंधक के संबंध में सामान्य प्रकृति के हैं, एक सुरक्षित संपत्ति में सुरक्षित ब्याज के संबंध में कोई आवेदन नहीं कर सकते हैं।

एक सुरक्षित लेनदार के पक्ष में बनाया गया है, क्योंकि सभी निरस्त सिद्धांत लेन-देन के संबंध में सभी चार पर लागू होते हैं जैसा कि देनदार और सुरक्षित लेनदार के बीच के प्रावधानों के तहत लागू होता है।

सरफेसी अधिनियम "। एस. कार्तिक और ओआरएस।

वी. एन. सुभाष चंद जैन एंड ओआरएस। [बी. आर. गवई, जे.]

18. इस प्रकार यह देखा जा सकता है कि इस न्यायालय ने कहा कि मोचन की इक्विटी केवल बिक्री के अनुबंध से समाप्त नहीं होती है और

एक सुरक्षित लेनदार के पक्ष में बनाई गई एक सुरक्षित संपत्ति में एक सुरक्षित ब्याज के संबंध में आवेदन है। यह अभिनिर्धारित किया गया है कि उक्त सिद्धांत लेन-देन के संबंध में सभी चार पर लागू होंगे जैसा कि सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों के तहत देनदार और सुरक्षित लेनदार के बीच होता है। 19. इस न्यायालय का सबसे प्रासंगिक अवलोकन मैथ्यू वर्गीज (ऊपर) के मामले में निर्णय के पैराग्राफ 53 में पाया जा सकता है, जो इस प्रकार हैः

" 53. इसलिए हमारा मानना है कि जब तक उधारकर्ता को 30 दिनों का स्पष्ट नोटिस नहीं दिया जाता है, तब तक किसी सुरक्षित लेनदार द्वारा किसी भी बिक्री या हस्तांतरण का सहारा नहीं लिया जा सकता है। ऐसी किसी भी बिक्री की स्थिति में उधारकर्ता को 30 दिनों की स्पष्ट सूचना देने के बाद ठीक से अधिसूचित किया जाता है।

निर्धारित कारणों से नहीं हुआ जो पूरी तरह से उधारकर्ता को जिम्मेदार नहीं ठहराया जा सकता है, सुरक्षित लेनदार जारी अधिसूचना पर भरोसा करके किसी भी बाद की तारीख को सुरक्षित संपत्ति की बिक्री या हस्तांतरण को प्रभावित नहीं कर सकता है। इससे पहले। दूसरे शब्दों में, एक बार जब बिक्री नियम 8 और 9 के तहत जारी एक नोटिस के अनुसार नहीं होती है, जिसे धारा 13 (8) के साथ पढ़ा जाता है, जिसके लिए पूरा दोष उधारकर्ता पर नहीं डाला जा सकता है, तो यह अनिवार्य है कि [2021] 13 एस. सी. आर. को प्रभावी बनाने के लिए।

बिक्री, ऊपर निर्धारित प्रक्रिया होनी चाहिए इसका नए सिरे से पालन किया गया, क्योंकि पहले जारी किया गया नोटिस समाप्त हो जाएगा। में।

उस संबंध में, ध्यान देने योग्य एकमात्र अन्य प्रावधान है उप-नियम (8)

नियम 8 जिसके अनुसार सार्वजनिक नीलामी के अलावा किसी अन्य तरीके से बिक्री या सार्वजनिक निविदा ऐसी शर्तों पर हो सकती है जिनका बीच में निपटारा किया जा सकता है।

पार्टियों को लिखित रूप में। जहाँ तक उप-नियम (8) का संबंध है,

संदर्भित पक्ष केवल सुरक्षित लेनदार से संबंधित हो सकते हैं और

उधारकर्ता। इसलिए यह अनिवार्य है कि बिक्री प्रभावी हो।

धारा 13 (8) के तहत, नियम 8 के तहत निर्धारित प्रक्रिया पढ़ें

नियम 9 (1) के साथ अनिवार्य रूप से पालन किया जाना चाहिए, क्योंकि

यह बिक्री को प्रभावी बनाने के लिए कानून का निर्देश है जैसा कि है

पहले के अनुच्छेदों में हमारे द्वारा विस्तार से समझाया गया था

धारा 13 (1), 13 (8) और 37 के साथ धारा 29 और

विशेष रूप से सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों के साथ हिंसा करना उक्त अधिनियम की धारा 13 (1) और (8)।

(जोर दिया गया)

20. इस न्यायालय ने स्पष्ट शब्दों में यह अभिनिर्धारित किया कि जब तक कि

स्पष्ट 30 दिनों का नोटिस उधारकर्ता को दिया जाता है, किसी सुरक्षित लेनदार द्वारा किसी भी बिक्री या हस्तांतरण का सहारा नहीं लिया जा सकता है। इसने आगे कहा कि उधारकर्ता को 30 दिनों की स्पष्ट सूचना देने के बाद ठीक से अधिसूचित ऐसी किसी भी बिक्री की स्थिति में निर्धारित कारणों से नहीं हुई, जो पूरी तरह से उधारकर्ता को जिम्मेदार नहीं ठहराया जा सकता है, सुरक्षित लेनदार पहले जारी अधिसूचना पर भरोसा करके किसी भी बाद की तारीख को सुरक्षित संपत्ति की बिक्री या हस्तांतरण को प्रभावित नहीं कर सकता है। इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि एक बार

बिक्री नियम 8 और 9 के तहत जारी एक नोटिस के अनुसार नहीं होती है, जिसे धारा 13 (8) के साथ पढ़ा जाता है, जिसके लिए पूरा दोष उधारकर्ता पर नहीं डाला जा सकता है, यह अनिवार्य है कि बिक्री को प्रभावी बनाने के लिए, निर्धारित प्रक्रिया का नए सिरे से पालन करना होगा।

21. इन टिप्पणियों के आलोक में, हमें विचार करना होगा

वर्तमान मामले में तथ्यात्मक स्थिति।

22. यह विवाद में नहीं है कि पक्ष में एक न्यायसंगत बंधक

प्रत्यर्थी-उधारकर्ता द्वारा लिए गए ऋण की गारंटी देने वाला बैंक चार संपत्तियों के संबंध में था। संपत्तियों की अनुसूची, मालिकों (जैसा कि दिनांक 21.1.2012 की पहली बिक्री सूचना में उल्लेख किया गया है) और बिक्री के तरीके को दिखाने वाला चार्ट नीचे दिया गया है:

एस. कार्तिक और ओआरएस। वी. एन. सुभाष चंद जैन एंड ओआरएस। [बी. आर. गवई, जे.]

" बिक्री सूचना डी. टी. 21.01.2012 -

संपत्तियों की अनुसूची

एस एन ओ।

अनुसूचिका स्वामी

बिक्री का तरीका

संपत्ति

स्वर्गीय श्री सी. सुरेंद्रन,

विवादित नीलामी

1

वस्तु-ए

वेपेरी

श्री C.Ravindran [आर-2]

उत्तरदाता को बिक्री

संपत्ति

श्रीमती आर. राजलक्ष्मी [पी-6]

नंबर 1

श्री आर. राजाराजन [पी-3]

श्री आर. राजसेकरन [पी-2]

सुश्री आर. अबीरामी [पी-5]

निजी संधि बिक्री

2

वस्तु-बी -

स्वर्गीय श्री सी. सुरेंद्रन

| श्रीमती आर. शिवशक्ति [आर-4]

मदुरा-वायल

संपत्ति

श्रीमती आर. राजलक्ष्मी [पी-6]

श्रीमती शांति शिवस्वामी [आर-3]

निजी संधि

बिक्री

वस्तु-सी

3

क्रोमपेट

संपत्ति

विवादित

नीलामी

स्वर्गीय श्री सी. सुरेंद्रन श्री

4

मद-डी

उत्तरदाता

को बिक्री

S.Karthik [पी-1]

शोलिंगनाल्लूर

संपत्ति

नंबर 1

23. इस प्रकार यह देखा जा सकता है कि दिनांक 21.1.2012 में संपत्तियों की अनुसूची में आइटम 'बी' और 'सी' की संपत्तियों में

एक निजी संधि के माध्यम से बेचा गया था, और इस तरह, उक्त बिक्री वर्तमान अपीलों में आक्षेपित नहीं हैं। यह केवल दिनांकित प्रथम बिक्री सूचना में संपत्तियों की अनुसूची में आइटम 'ए' और 'डी' में संपत्तियां हैं, जिन्हें नीलामी खरीदार के पक्ष में सार्वजनिक नीलामी द्वारा दिनांकित दूसरी बिक्री सूचना के परिणामस्वरूप बेचा गया है। इसलिए हमें प्रस्तुत करने की शुद्धता की जांच करनी होगी कि 9.7.2012 दिनांकित दूसरी बिक्री सूचना के बाद से

केवल 10 दिनों के लिए, मैथ्यू वर्गीज (उपरोक्त) के मामले में इस न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून को देखते हुए 20.7.2012 पर आयोजित नीलामी बिक्री को दूषित कर दिया जाता है।

इसके लिए, न्यायाधिकरणों के साथ-साथ उच्च न्यायालय द्वारा पारित विभिन्न आदेशों को संदर्भित करना आवश्यक होगा।

1] 13 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

24. यह विवाद में नहीं है कि 21.1.2012 दिनांकित 27.2.2012 पर नीलामी बिक्री को अधिसूचित करने वाली पहली बिक्री सूचना Rs.23,39,54,702/की वसूली के लिए थी।

- और आइटम 'ए', 'बी', 'सी' और 'डी' पर सभी चार अनुसूचित संपत्तियों के संबंध में। यह भी विवाद में नहीं है कि 21.1.2012 दिनांकित प्रथम बिक्री सूचना में 30 दिनों के नोटिस की स्पष्ट अवधि प्रदान की गई है।

25. यह ध्यान देने योग्य है कि 21.1.2012 पर प्रथम बिक्री सूचना जारी होने के तुरंत बाद, अपीलकर्ताओं और प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा डी. आर. टी., चेन्नई के समक्ष एक प्रतिभूतिकरण आवेदन दायर किया गया, जो कि एस. ए. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 17 (1) के तहत 2012 का एस. ए. संख्या 69 है। 2 4 तक। डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा 2012 के एस. ए. सं. 69 में 27.2.2012 पर पारित अंतरिम आदेश का उल्लेख करना प्रासंगिक होगा, जो इस प्रकार हैः

" 4. एल. डी. आवेदक के वकील ने प्रस्तुत किया कि वह 15 दिनों के भीतर संपत्ति बेच सकता है और 15 दिनों के भीतर बैंक के साथ पर्याप्त भुगतान (पूरी बिक्री पर विचार) कर सकता है और बैंक को देय शेष राशि का निपटान एक महीने के भीतर किया जाएगा। यदि इस समय कोई अंतरिम निषेधाज्ञा नहीं दी जाती है, तो यह कारण होगा

आवेदकों को अपूरणीय क्षति।

5. अतः न्याय के हित में एक के लिए अंतरिम रोक दी जाती है

30 दिनों की अवधि जिसमें प्रतिवादी बैंक को उस अवधि के भीतर बकाया राशि का 50 प्रतिशत जमा करने के अधीन, दिनांकित बिक्री सूचना के अनुसार आगे की कार्रवाई करने से रोका जा सके। अनुपालन के लिए 29.03.2012 पर कॉल करें।

26. इस प्रकार यह देखा जा सकता है कि उसमें आवेदकों के लिए वकील, अर्थात, अपीलार्थी और प्रत्यर्थी संख्या। 2 यहाँ 4 ने प्रस्तुत किया कि

आवेदक 15 दिनों के भीतर संपत्ति बेच सकते हैं और पर्याप्त भुगतान कर सकते हैं, यानी, प्रतिवादी के साथ पूरे बिक्री विचार-15 दिनों के भीतर बैंक, और प्रतिवादी को देय शेष राशि-बैंक का निपटान एक महीने के भीतर किया जाएगा। अपीलार्थियों और प्रत्यर्थी सं. द्वारा दिए गए उक्त कथन पर कार्रवाई करना। 2 4, डी. आर. टी., चेन्नई ने प्रतिवादी को रोकने के लिए 30 दिनों की अवधि के लिए अंतरिम रोक लगा दी-बैंक से दिनांकित प्रथम बिक्री सूचना 21.1.2012 के अनुसार आगे की कार्यवाही।

हालांकि, यह उक्त अवधि के भीतर बकाया राशि का 50 प्रतिशत जमा करने के अधीन था। मामला 29.3.2012 पर अनुपालन के लिए रखा गया था।

27. यह विवाद में नहीं है कि 2012 के उक्त एस. ए. No.69 के लंबित रहने के दौरान, रु. 12.25 करोड़, जो प्राप्त हुआ था

28.3.2012 पर एक निजी संधि के माध्यम से वस्तु 'बी' पर बंधक संपत्ति की बिक्री, प्रतिवादी-बैंक को प्रेषित की गई थी।

यह आगे एस. कार्तिक एंड ओआरएस है। वी. एन. सुभाष चंद जैन एंड ओआरएस। [बी. आर. गवई, जे.]

अपीलार्थियों का यह तर्क कि उन्होंने दिनांकित प्रथम बिक्री सूचना की प्राप्ति से पहले प्रत्यर्थी-बैंक के पास Rs.50 लाख की राशि भी जमा की थी, और इस प्रकार, रु। 12.75 उत्तरदाता-बैंक को पहले ही एक करोड़ रुपये का भुगतान किया जा चुका था।

28. जब 2012 का उक्त एस. ए. No.69 अंतिम सुनवाई के लिए आया

डी. आर. टी., चेन्नई से पहले, डी. आर. टी., चेन्नई ने 2.7.2012 पर निम्नलिखित अवलोकन कियाः

" जैसा कि मैंने पहले कहा, विवादित बिक्री सूचना दो दैनिक समाचार पत्रों, न्यू संडे एक्सप्रेस और दिनमणि में 22.1.2012 पर प्रकाशित की गई थी। आवेदकों के पास ऐसा कोई मामला नहीं है कि इन दैनिक समाचार पत्रों का इलाके में व्यापक प्रसार नहीं है। यह भी स्पष्ट है कि उधारकर्ता को बिक्री सूचना ठीक से दी गई थी। यह स्पष्ट है कि समाचार पत्रों में बिक्री की सार्वजनिक सूचना प्रकाशित होने की तारीख से 30 दिनों की स्पष्ट सूचना है। इसलिए, उप का कोई उल्लंघन नहीं है नियम 9 का नियम (1) जैसा कि प्रतिवाद किया गया है। इसलिए मुझे एल. डी. द्वारा उठाए गए विवाद में कोई योग्यता नहीं मिली। आवेदकों के लिए वकील "।

29. इन टिप्पणियों के साथ, 2012 के एस. ए. No.69 को डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा दिनांकित 2.7.2012 आदेश के माध्यम से खारिज कर दिया गया।

30. 2012 की उक्त एस. ए. सं. 69 को खारिज किए जाने के बाद,

प्रत्यर्थी-बैंक ने 9.7.2012 (दूसरी बिक्री सूचना) पर एक नया नोटिस जारी किया, जिससे गारंटरों को सूचित किया गया कि रु। 11,99,53,926 / उत्तरदाता के कारण था-बैंक। इसलिए यह सूचित किया गया कि अनुसूची में 'ए', 'सी' और 'डी' वस्तुओं पर गिरवी रखी गई संपत्तियों की बिक्री

प्रथम बिक्री सूचना में वस्तु 'बी' पर उल्लिखित संपत्ति, जिसे 28.3.2012 पर एक निजी संधि द्वारा बेचा गया था। 31. मुकदमे का दूसरा दौर 2012 के एस. ए. No.227 से शुरू होता है। यह अपीलार्थियों का तर्क है कि गारंटरों ने तुरंत

डी. आर. टी., चेन्नई के समक्ष द्वितीय बिक्री सूचना दिनांक 9.7.2012 को चुनौती देते हुए 18.7.2012 पर 2012 का एस. ए. No.227 दाखिल किया। हालाँकि, कुछ तकनीकी कठिनाइयों के कारण, 2012 के एस. ए. No.227 को पहली बार 24.7.2012 पर सुना जा सका। डी. आर. टी., चेन्नई ने 2012 के एस. ए. <आई. डी. 1 में निम्नलिखित आदेश पारित कियाः

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

" उन्नत। दोनों पक्ष उपस्थित हैं। सुना है। याचिकाकर्ता अपनी प्रामाणिकता दिखाने के लिए 2.8.2012 के भीतर 1 करोड़ रुपये जमा करने के लिए सहमत हो गए। वे शेष संपत्ति को बेचकर आज से एक महीने के भीतर पूरे बकाया का भुगतान करने के लिए संभावित खरीदार की खरीद के लिए सांस लेने का समय चाहते हैं। वे एक महीने का समय चाहते हैं क्योंकि यह आदि महीना है, नहीं।

बिक्री होगी। इसलिए अनुपालन के लिए, 2.8.2012 पर कॉल करें।

32. इस प्रकार यह देखा जा सकता है कि गारंटरों ने डी. आर. टी., चेन्नई का प्रतिनिधित्व किया कि वे संभावित खरीदार की खरीद के लिए कुछ समय चाहते हैं और वे शेष संपत्ति को बेचकर उस दिन से एक महीने के भीतर प्रतिवादी बैंक के पूरे बकाया का भुगतान कर देंगे। 33. इसके बाद यह मामला 7.8.2012 पर सुनवाई के लिए आया, जिस तारीख को डी. आर. टी., चेन्नई ने निम्नलिखित अंतरिम आदेश पारित कियाः

" 8. आवेदकों ने एक मजबूत मामला बनाया है और सुविधा का संतुलन भी उनके पक्ष में है। इसलिए, अंतरिम निषेधाज्ञा

के अधिकृत अधिकारी को रोकने के लिए 30 दिनों का समय दिया जाता है। प्रत्यर्थी बैंक, दिनांक 9.7.2012 की आक्षेपित नीलामी बिक्री सूचना के परिणामस्वरूप बिक्री के लिए अनुसूची में वर्णित संपत्तियों को उस अवधि के भीतर प्रत्यर्थी बैंक में जमा करने के अधीन, जिसमें विफल रहने पर यह आदेश खाली हो जाएगा।

34. उपरोक्त अंतरिम आदेश के अवलोकन से पता चलता है कि 30 दिनों की अवधि के लिए एक अंतरिम निषेधाज्ञा दी गई थी

उक्त अवधि के भीतर उत्तरदाता-बैंक के साथ रु. 4,80,00,000/-। हालाँकि, यह स्पष्ट किया गया था कि ऐसा न करने पर अंतरिम आदेश खाली हो जाएगा। मामला 10.9.2012 पर अनुपालन के लिए रखा गया था। 35. हालाँकि, उक्त आदेश का पालन करने के बजाय, गारंटरों ने 2012 के एस. ए. No.227 में 2012 के आई. ए. No.437 के रूप में एक आवेदन दायर किया। उक्त आवेदन द्वारा, उन्होंने एक निर्देश की मांग की कि डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा दिनांकित आदेश 7.8.2012 द्वारा जमा की जाने वाली राशि (यानी रु. 4,80,00,000/-) को या तो खरीदार के खाते में या इंडियन ओवरसीज बैंक, किलपौक शाखा में अलग से सस्पेंस खाते में जमा करने की अनुमति दी जानी चाहिए। यह प्रतिवादी-बैंक के अधिकारियों की कुछ धोखाधड़ी गतिविधियों के संबंध में सी. बी. आई. द्वारा चल रही जांच के बहाने किया गया था। 2012 का उक्त आई. ए. No.437 एस. कार्तिक एंड ओ. आर. एस. के पास आया।

वी. एन. सुभाष चंद जैन और ओआरएस। [बी. आर. गवई, जे.]

डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा 12.9.2012 पर खारिज किया जाए। उक्त आदेश दिनांक 12.9.2012 के अनुसार, प्रतिवादी-बैंक को बिक्री के साथ आगे बढ़ने की स्वतंत्रता दी गई थी और 2012 के मुख्य S. A. No.227 को अंतिम सुनवाई के लिए 20.9.2012 पर तैनात करने का निर्देश दिया गया था।

36. डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा दिनांकित 7.8.2012 और 12.9.2012 द्वारा पारित आदेशों को अपीलार्थियों और प्रतिवादी संख्या द्वारा चुनौती दी गई।

2 मद्रास में उच्च न्यायालय के समक्ष सिविल संशोधन याचिकाओं के माध्यम से क्रमशः 2012 की सी. आर. पी. No.3597 और 2012 की सी. आर. पी. No.3487। 9.11.2012 पर, मद्रास उच्च न्यायालय ने उक्त सिविल संशोधन याचिकाओं में निम्नलिखित आदेश पारित कियाः

" 2. याचिकाकर्ताओं के लिए विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा की गई प्रस्तुतियों पर विचार करते हुए कि याचिकाकर्ता अपनी अन्य दलीलों पर पूर्वाग्रह किए बिना नीलामी खरीदार द्वारा जमा की गई राशि सहित बैंक को पूरे बकाया का भुगतान करने के लिए तैयार हैं, और इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि याचिकाकर्ताओं के पूरे भुगतान करने के प्रस्ताव को देखते हुए बैंक में अंतिम लाभार्थी,

हम बैंक और नीलामी खरीदार को अगले आदेश तक याचिकाकर्ताओं और उनके किरायेदारों से संपत्तियों का भौतिक कब्जा लेने से रोकते हैं।

37. इस प्रकार यह देखा जा सकता है कि उच्च न्यायालय की खंड पीठ को फिर से एक अभ्यावेदन दिया गया कि अपीलार्थी तैयार किए गए थे

प्रत्यर्थी को पूरी बकाया राशि का भुगतान करना-नीलामी खरीदार द्वारा जमा की गई राशि सहित बैंक, उनकी अन्य दलीलों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना। उक्त अभ्यावेदन पर कार्रवाई करते हुए, उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने अपीलार्थियों को अंतरिम संरक्षण प्रदान किया। 38. ऐसा प्रतीत होता है कि इस बीच प्रतिवादी संख्या 3 की वस्तु 'ग' में संपत्ति को पहले के अनुसरण में नहीं बेचा जा सका।

बिक्री नोटिस, वस्तु 'सी' पर संपत्ति के संबंध में दिनांक 27.9.2012 का तीसरा नोटिस जारी किया गया था। यह आगे प्रतीत होता है कि उक्त सिविल संशोधन में मद्रास उच्च न्यायालय की खंड पीठ को उक्त बिक्री नोटिस के बारे में सूचित किया गया और अपीलकर्ताओं ने फिर से एक अभ्यावेदन दिया कि वे पूरी राशि का भुगतान करने के लिए तैयार हैं। मद्रास उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच द्वारा सिविल संशोधन कार्यवाही में दिनांक 15.11.2012 द्वारा पारित आदेश के निम्नलिखित भाग का उल्लेख करना प्रासंगिक होगाः

" 5. याचिकाकर्ताओं द्वारा दायर हलफनामे को ध्यान में रखते हुए 90 दिनों के भीतर पूरी राशि का भुगतान करने और आंशिक भुगतान [2021] 13 एस. सी. आर.

45 दिनों के भीतर और बैंक द्वारा प्रस्तुत किए जाने को ध्यान में रखते हुए कि मामले में कोई बोलीदाता नहीं होगा

बोली की पुष्टि करने के लिए अनुमति नहीं दी गई है, हम नीलामी पर रोक लगाते हैं

शुक्रवार 16 नवंबर 2012 को आयोजित होने वाला है।

39. जब सिविल संशोधन याचिकाओं को 8.1.2013 पर सूचीबद्ध किया गया था, तो मद्रास उच्च न्यायालय की आईविजन बेंच ने निम्नलिखित आदेश पारित कियाः

" 2. याचिकाकर्ताओं के विद्वान वरिष्ठ वकील ने कहा कि याचिकाकर्ताओं ने अब रेडब्रिक रियल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड नाम के एक खरीदार की पहचान की है और वे इसे खरीदने के लिए सहमत हो गए हैं। पुरानी No.99, नई No.51, अन्ना सलाई, नागलकेनी, पम्मल में संपत्ति

गाँव, क्रोमपेट, चेन्नई-कुल 44 (मद संख्या 4) Rs.12 करोड़ का विचार। संभावित खरीदार ने

प्रत्यर्थी बैंक के नाम पर Rs.75 लाख की राशि का डिमांड ड्राफ्ट लिया। भले ही संभावित खरीदार साठ दिनों की अवधि के भीतर शेष राशि का निपटान करने के लिए सहमत हो गया हो, लेकिन जमा करने के दौरान, संभावित खरीदार के प्रतिनिधि ने शेष राशि का भुगतान करने के लिए 90 दिनों का समय मांगा। भावी खरीदार एक शपथ पत्र दाखिल करने के लिए सहमत हो गया जो दर्शाता है कि 6 करोड़ रुपये की राशि का भुगतान उस दिन या उससे पहले किया जाएगा।

28.3.2013 और शेष राशि का भुगतान उस दिन या उससे पहले किया जाएगा।

26.4.2013 . 5. निदेशक, रेडब्रिक रियल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड को एक हलफनामा दायर करने का निर्देश दिया जाता है जिसमें संकेत दिया जाता है कि 26 मार्च 2013 तक 6 करोड़ रुपये की राशि का भुगतान किया जाएगा और शेष 5 करोड़ रुपये का भुगतान किया जाएगा। 25 करोड़ रुपये का भुगतान 26 अप्रैल 2013 को या उससे पहले किया जाएगा। शपथपत्र में एक होना चाहिए

स्पष्ट रूप से यह वचन देते हुए कि समय सीमा का पालन करने में विफलता के मामले में, खरीद को Rs.75 लाख की राशि को जब्त करने में कोई आपत्ति नहीं है।

40. 22.1.2013 पर, डिवीजन बेंच ने निम्नलिखित आदेश पारित कियाः

" 2. हमारे पहले के दिनांक 8.1.2013 और 11.1.2013 के आदेशों के अनुसार, बैंक को मेसर्स ऐस कंक्रीट प्राइवेट के ऋण खाते में Rs.75 लाख की राशि का उपयोग करने की अनुमति है। लि. इसी तरह, हमारे पूर्व आदेश दिनांक 8.1.2013 के अनुसार, संभावित खरीदार द्वारा देय 6 करोड़ रुपये की राशि का भुगतान मेसर्स ऐस कंक्रीट प्राइवेट लिमिटेड के ऋण खाते में किया जाएगा। लिमिटेड इस तरह के भुगतान पर,

बैंक को उक्त राशि का उपयोग करने की अनुमति है। "

एस. कार्तिक और ओआरएस। वी. एन. सुभाष चंद जैन एंड ओआरएस। [बी. आर. गवई, जे.]

41. ऐसा प्रतीत होता है कि उच्च न्यायालय के समक्ष कार्यवाही के लंबित रहने के दौरान, वस्तु 'सी' में गिरवी रखी गई संपत्ति को एक निजी संधि द्वारा बेचा गया था, और रु। 9 खरीदार द्वारा एक करोड़ का भुगतान किया गया था।

एम/एस। रेडब्रिक रियल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड अलग-अलग तिथियों पर। अपीलार्थियों का यह भी तर्क है कि उच्च न्यायालय को दिए गए वचन के अनुपालन में स्वर्गीय श्री सी. सुरेंद्रन द्वारा आई. डी. 1 पर 3 करोड़ रुपये की राशि जमा की गई थी।

42. जब उक्त सिविल संशोधन याचिकाएं 30.4.2013 पर सुनवाई के लिए आईं, तो नीलामी खरीदार की ओर से शिकायत की गई।

कि बिक्री प्रमाण पत्र जारी होने के बाद भी वह बिक्री के फल का आनंद नहीं ले पा रहा था। यह भी तर्क दिया गया कि गारंटर 4 लाख रुपये से अधिक की भारी राशि का किराया वसूल रहे थे, और हालांकि नीलामी खरीदार संपत्ति का मालिक था, लेकिन वह उससे वंचित था। सिविल संशोधन याचिकाओं में पारित दिनांक 1 के उक्त आदेश में डिवीजन बेंच की निम्नलिखित टिप्पणियों का उल्लेख करना प्रासंगिक होगाः

" ..... उनके अनुसार, बिक्री प्रमाण पत्र जारी होने के बाद भी, 30.09.2012 पर, वे बिक्री का लाभ नहीं उठा पाते हैं। इसके अलावा, याचिकाओं के अनुसार, यदि याचिकाकर्ता को विचाराधीन परिसर से किराया लेने की अनुमति दी जाती है, तो उन्हें नागरिक संशोधन याचिकाओं के लंबित रहने के दौरान याचिकाकर्ता द्वारा एकत्र किए गए किराए को वापस पाने में कठिनाई का सामना करना पड़ता है। इसे ध्यान में रखते हुए, हमारी राय है कि याचिकाकर्ताओं को ऋण वसूली न्यायाधिकरण, चेन्नई के समक्ष किराए के रूप में एकत्र की गई राशि जमा करने का निर्देश देकर न्याय के उद्देश्यों को पूरा किया जाएगा।

2. नतीजतन, याचिकाकर्ता को ऋण वसूली न्यायाधिकरण No.III के समक्ष किराए के रूप में एकत्र की गई राशि जमा करने का निर्देश दिया जाता है।

चेन्नई "।

43. यह ध्यान रखना और भी प्रासंगिक होगा कि प्रत्यर्थी-बैंक की ओर से यह आग्रह किया गया था कि शेष राशि रु। 4. 48 करोड़ रुपये प्रतिवादी-बैंक के पास पड़े थे। हालांकि, ई. पी. एफ. और ई. एस. आई. अधिकारी उन पर भुगतान करने का दबाव बना रहे थे। उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने दिनांक 30.4.2013 के आदेश के माध्यम से निर्देश दिया कि

उक्त राशि के संबंध में यथास्थिति बनाए रखी जाए।

44. उक्त सिविल संशोधन याचिकाओं को अंततः उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा 29.7.2013 पर सुना गया और खारिज कर दिया गया। उक्त सिविल संशोधन याचिकाओं को खारिज करते हुए, उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने इस प्रकार टिप्पणी कीः

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

" 10. ऐसी परिस्थितियों में, बिक्री की पुष्टि के बाद और बिक्री प्रमाण पत्र जारी होने के बाद, जब वह मुद्दा इस न्यायालय के समक्ष नहीं है, तो निश्चित रूप से, हम याचिकाकर्ताओं की ओर से बिक्री को अलग करने के लिए उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील के अनुरोध पर विचार नहीं कर सकते हैं। इसके अलावा, जैसा कि पहले बताया गया है, इन नागरिक संशोधन याचिकाओं में चुनौती दिए गए आदेशों के संबंध में, इस न्यायालय के संज्ञान में कोई कमजोरी नहीं लाई गई है। नतीजतन, दोनों सिविल संशोधन याचिकाएं खारिज कर दी जाती हैं। जुड़े हुए विविध याचिकाएं बंद हो जाती हैं।

इसके अलावा, यह न्यायालय रुपये की लागत लगाने के लिए विवश है। 5,000 / - याचिकाकर्ताओं पर, मुख्य न्यायाधीश राहत कोष को देय, यह कारण है कि, हालांकि, तर्क की शुरुआत से ही, याचिकाकर्ताओं की ओर से पेश विद्वान वरिष्ठ वकील के ध्यान में लाया गया था कि यह न्यायालय किसी भी मामले पर विचार नहीं कर सकता है। बिक्री में कथित अनियमितता या अवैधता के संबंध में प्रस्तुत करना और यह न्यायालय बिक्री को किसी भी चुनौती के अभाव में भी दरकिनार नहीं कर सकता है, इस न्यायालय ने कहा है

के लिए उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा दबाव डाला गया

याचिकाकर्ताओं को बिक्री को रद्द करने की राहत देने के लिए, और इसके द्वारा, इस न्यायालय की सुविचारित राय में, इस न्यायालय का समय बर्बाद हो गया है, चाहे इसमें कितना भी समय लगा हो।

सिविल में मांगी गई राहत के संबंध में तर्क आगे बढ़ाना

पुनरीक्षण याचिकाओं, निश्चित रूप से, तर्कों को इस न्यायालय द्वारा सुना जाना चाहिए, लेकिन, राहत के लिए विस्तार से तर्कों की अनुमति नहीं दी जा सकती है। जो इन सिविल संशोधन याचिकाओं में नहीं मांगी गई है।

45. इस प्रकार यह देखा जा सकता है कि उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने इसमें याचिकाकर्ताओं पर 5,000/- रुपये का व्यय भी लगाया क्योंकि इसका विचार था कि उसमें याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील ने

मामले पर बहस करते हुए अपनी सीमा में चले गए।

46. मुकदमा यहीं नहीं रुका, बल्कि यह विशेष अनुमति याचिका (सिविल) संख्या के माध्यम से आया। 28402 और इस न्यायालय के 28403 ने उक्त विशेष अवकाश में दिनांक 7.7.2014 के आदेश के माध्यम से निम्नलिखित आदेश पारित कियाः

" इस सवाल तक सीमित नोटिस जारी करें कि क्या याचिकाकर्ताओं द्वारा किए गए किसी भी अतिरिक्त भुगतान को बैंक द्वारा वापस किया जाना है।

हम ऋण वसूली अपीलीय न्यायाधिकरण को भी अपील, एम. ए. का निपटारा करने का निर्देश देते हैं। (एस. ए.) No.70/2014, अधिमानतः शीघ्रता से

एक महीने के भीतर। एस. कार्तिक और ओआरएस।

वी. एन. सुभाष चंद जैन एंड ओआरएस। [बी. आर. गवई, जे.]

47. इस प्रकार यह देखा जा सकता है कि इस न्यायालय ने केवल इस प्रश्न तक ही सीमित नोटिस जारी किया था कि क्या उनके द्वारा कोई अतिरिक्त भुगतान किया गया था।

उसमें याचिकाकर्ताओं को प्रत्यर्थी-बैंक द्वारा वापस किया जाना था। इस न्यायालय ने डी. आर. ए. टी., चेन्नई को अपील, एम. ए. का निपटारा करने का भी निर्देश दिया। (एस. ए.) No.70/2014, अधिमानतः एक महीने के भीतर।

48. उक्त विशेष अनुमति याचिकाओं को बाद में अनुमति दी गई

इस न्यायालय द्वारा दिनांकित 17.4.2015 आदेश के माध्यम से वापस लिया जाना है, जो इस प्रकार हैः

" विशेष अनुमति याचिकाओं को वापस लेने की अनुमति है।

चूंकि, विशेष अनुमति याचिकाएं वापस ले ली गई हैं, इसलिए कोई नहीं है

न्यायाधिकरण के लिए अंतिम आदेश पारित करने में बाधा। "

49. ऐसा प्रतीत होता है कि इस बीच 21.6.2013 पर

अपीलार्थी और प्रत्यर्थी सं। 2 4 को उक्त बर्खास्तगी आदेश दिनांक 21.6.2013 को वापस बुलाने के लिए। उक्त आवेदन को डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा दिनांक 20.9.2013 के आदेश के माध्यम से खारिज कर दिया गया था। उक्त आदेश को अपीलार्थियों और प्रतिवादी संख्या द्वारा चुनौती दी गई। 2 2013 का सी. आर. पी. No.4410 दाखिल करके उच्च न्यायालय के समक्ष 4 को। तथापि, 2013 का उक्त सी. आर. पी. No.4410 उच्च न्यायालय द्वारा अपीलार्थियों और प्रत्यर्थी संख्या को स्वतंत्रता के साथ निपटाया गया। 2 4 डी. आर. ए. टी., चेन्नई से संपर्क करने के लिए। यह आगे प्रतीत होता है कि अपीलार्थी और प्रत्यर्थी संख्या। 2 4 ने एम. ए. दाखिल करके डी. आर. ए. टी., चेन्नई से संपर्क किया। (एस. ए.) 2014 का No.70। डी. आर. ए. टी., चेन्नई ने दिनांकित 10.7.2014 आदेश के माध्यम से उक्त एम. ए. की अनुमति दी। (एस. ए.) 2014 का <आई. डी. 2. और डी. आर. टी., चेन्नई को 2012 के एस. ए. <आई. डी. 1. को बहाल करने और कानून के अनुसार यथासंभव शीघ्रता से इसका निपटान करने का निर्देश दिया।

50. अभिलेख से यह भी प्रतीत होता है कि कुछ निश्चित थे

डी. आर. टी.-III, चेन्नई, जिसे 2012 के एस. ए. No.227 से जब्त कर लिया गया था, से कार्यवाही के हस्तांतरण के लिए अनुरोध करने वाले नीलामी खरीदार के कहने पर कार्यवाही शुरू की गई, जो उच्च न्यायालय तक पहुंच गई, जिसमें नीलामी खरीदार सफल नहीं हो सका।

51. रिकॉर्ड से ऐसा प्रतीत होता है कि इस बीच तीसरा

प्रतिवादी-शांति शिवसामी ने 2012 के एस. ए. में 2016 की आई. ए. No.903 दायर की। प्रत्यर्थी के पास 4 करोड़ 48 लाख रुपये पड़े हुए हैं-बैंक ने दावा किया कि वह बंधक [2021] 13 एस. सी. आर. की मालिक थी।

चेन्नई के क्रोमपेट में स्थित संपत्ति, जिसे बेच दिया गया था और यह कि प्रतिवादी-बैंक के पास पड़ी अतिरिक्त राशि उसकी थी।

52. मुकदमे का तीसरा दौर डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा 2012 के एस. ए. No.227 में डी. आर. ए. टी., चेन्नई के आदेश के अनुसरण में पारित आदेश के साथ शुरू होता है, जो 2012 के एस. ए. No.227 को बहाल करता है। डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा 2012 के एस. ए. No.227 में पारित आदेश दिनांक 25.6.2018 के प्रासंगिक पैराग्राफ इस प्रकार हैं:

" 10.8 सभी पक्षों द्वारा दायर अभिलेखों और लिखित प्रस्तुतियों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि प्रथम प्रत्यर्थी बैंक ने प्रक्रिया का पालन नहीं किया, जहां तक कि कानून के तहत वारंट किए गए विषय विवादित बिक्री नोटिस का संबंध है और यह कानून का सिद्धांत है कि बिक्री के प्रत्येक नोटिस पर कार्रवाई का एक अलग कारण होगा और इसलिए प्रतिभूति ब्याज (प्रवर्तन) नियम, 2002 के नियम 9 (1) के वैधानिक अनुपालन की आवश्यकता होती है, जो बिक्री की प्रक्रिया शुरू करने से पहले उधारकर्ताओं को 30 दिनों की स्पष्ट सूचना जारी करने का आदेश देता है। जैसा कि उत्तरदाता बैंक पालन करने में विफल रहा है

उसी के लिए, 9.7.2012 दिनांकित 20.7.2012 पर बिक्री का समय निर्धारित करने वाली बिक्री सूचना दुर्बलता से भरी हुई है और इसलिए इसे अलग रखा जा सकता है। तदनुसार, दुर्बलताओं के कारण दिनांकित 9.7.2012 बिक्री सूचना को अलग कर दिया जाता है, जिसके परिणामस्वरूप, कथित बिक्री का संचालन किया गया और दूसरे के पक्ष में पुष्टि की गई। वस्तु 'ए' और 'सी' अनुसूची गुणों पर उत्तरदाता भी सेट किया गया है

एक तरफ।

बिन्दु 8 (III) 11.0 परिणाम में एस. ए. सं. 227/2012 को 'दिनांकित' 9.7.2012 की बिक्री सूचना और इसके परिणामस्वरूप वस्तु 'ए' और 'सी' अनुसूची की संपत्तियों की बिक्री को अलग करने की अनुमति दी जाती है। 50,000 / - कानून के प्रावधानों का जानबूझकर उल्लंघन करने के लिए प्रथम प्रतिवादी बैंक द्वारा अपीलार्थी को देय और

उत्तरदाता बैंक अनुपालन के बारे में बहुत जागरूक है कानून के प्रावधान, लेकिन जानबूझकर, एस. कार्तिक और ओआरएस के लिए अपना अनादर प्रदर्शित किया था।

वी. एन. सुभाष चंद जैन एंड ओआरएस। [बी. आर. गवई, जे.]

उसी के रूप में, जिसके कारण लागतों का अधिरोपण आवश्यक है

निवारक और वही दोहराने के लिए नहीं।

11.1 इसके अलावा, पूर्वगामी को ध्यान में रखते हुए, प्रथम उत्तरदाता बैंक

से प्राप्त राशि को वापस करने का निर्देश दिया जाता है

संपत्ति क्योंकि वह वह संपत्ति है जिसके लिए बेचा गया है अपीलार्थियों द्वारा किए गए भुगतानों को समायोजित करने के बाद अतिदेय राशि की वसूली, प्राप्ति की तारीख से वास्तविक भुगतान की तारीख तक बाद के ब्याज @10 प्रतिशत प्रति वर्ष (सरल) के साथ

प्रथम उत्तरदाता बैंक "।

53. इस प्रकार यह देखा जा सकता है कि डी. आर. टी., चेन्नई, इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि 9.7.2012 दिनांकित सूचना, पर बिक्री का समय निर्धारित करती है।

20.7.2012 , उक्त नियमों के नियम 9 (1) में निहित प्रावधानों के विपरीत था, और इस तरह, अलग किए जाने के लिए उत्तरदायी था। नतीजतन, बिक्री कथित रूप से आयोजित की गई और इसके पक्ष में पुष्टि की गई दूसरी बिक्री सूचना में संपत्तियों की अनुसूची में वस्तु 'ए' और वस्तु 'सी' संपत्तियों पर नीलामी खरीदार को भी अलग रखा गया था। दिनांक 25.6.2018 के उक्त आदेश के माध्यम से, डी. आर. टी., चेन्नई ने प्रतिवादी-बैंक को नीलामी से प्राप्त राशि को वापस करने का निर्देश दिया।

प्रति वर्ष 10 प्रतिशत की दर से ब्याज के साथ खरीदार। डी. आर. टी., चेन्नई ने प्रत्यर्थी-बैंक को [2021] 13 एस. सी. आर. की राशि वापस करने का भी निर्देश दिया।

रु. उत्तरदाता को 10 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ 4.48 करोड़ रुपये

सं. 3, जिसके अनुसार बेची गई संपत्ति का मालिक और बंधक कौन था

27.9.2012 दिनांकित सूचना पर। 2012 की एस. ए. संख्या 227 को अनुमति देते हुए, डी. आर. टी., चेन्नई ने प्रत्यर्थी बैंक पर <आई. डी. 1,000/- की लागत भी लगाई थी।

54. इससे व्यथित होकर, नीलामी खरीदार के साथ-साथ प्रत्यर्थी-बैंक ने क्रमशः 2018 का आर. ए. (एस. ए.) No.141 और 2018 का आर. ए. (एस. ए.) No.143 दाखिल करके डी. आर. ए. टी., चेन्नई से संपर्क किया। डी. आर. ए. टी., चेन्नई ने दिनांक 6.9.2019 के सामान्य आदेश के माध्यम से उक्त अपीलों की अनुमति दी। डी. आर. ए. टी., चेन्नई ने डी. आर. टी., चेन्नई के दिनांक 25.6.2018 के आदेश को उलट दिया, जहां तक बिक्री और लागत लगाने का संबंध है। हालांकि, रुपये की राशि का भुगतान करने के निर्देश के रूप में। प्रतिवादी संख्या 3 को 10 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ 4.48 करोड़ रुपये का भुगतान किया गया।

55. इससे व्यथित होकर, मद्रास उच्च न्यायालय के समक्ष चार रिट याचिकाएं दायर की गईं; दो रिट याचिकाएं रिट याचिका संख्या। 28034 और 2019 का 28036 अपीलार्थियों और दो रिट याचिकाओं द्वारा दायर किया गया था।

लेखन याचिका संख्या। 30710 और 2019 का 30712 नीलामी खरीदार द्वारा दाखिल किया गया था। नीलामी खरीदार द्वारा दायर रिट याचिकाओं में सीमित शिकायत थी कि हालांकि उसने संपत्तियां खरीदी थीं, लेकिन वह 2012 के बाद से उससे प्राप्त किराए से वंचित था, और इसलिए, या तो उधारकर्ताओं या प्रतिवादी-बैंक को निर्देश दिया जाना चाहिए कि वह उसे वर्ष 2012 में उसके द्वारा खरीदी गई संपत्तियों से प्राप्त किराए का भुगतान करे या वैकल्पिक रूप से, नीलामी को अलग रखे और उसके द्वारा जमा की गई राशि को ब्याज के साथ वापस करे। जहां तक वर्तमान अपीलार्थियों का संबंध है, वे डी. आर. ए. टी., चेन्नई के निष्कर्ष से व्यथित थे, जिसमें डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा पारित आदेश को उलटते हुए बिक्री को अलग कर दिया गया था।

56. यह ध्यान देने योग्य होगा कि मैथ्यू वर्गीज (उपरोक्त) के मामले में इस न्यायालय ने स्वयं यह अभिनिर्धारित किया है कि ऐसी किसी भी बिक्री की स्थिति में उधारकर्ता को 30 दिनों का स्पष्ट नोटिस देने के बाद ठीक से अधिसूचित नहीं किया जाता है।

कारणों के लिए निर्धारित के रूप में होता है, जो न केवल उधारकर्ता के लिए जिम्मेदार होते हैं, तो सुरक्षित लेनदार बिक्री को प्रभावित नहीं कर सकता है और उसे प्रक्रिया को नए सिरे से शुरू करना होगा। इसलिए, जिस प्रश्न पर विचार किया जाना चाहिए, वह यह है कि क्या बिक्री, जिसे दिनांक 21.1.2012 के नोटिस के अनुसार अधिसूचित किया गया था, उस तारीख को नहीं हो सकी।

उक्त सूचना में उन कारणों के लिए अनुसूचत किया गया है, जो पूरी तरह से गारंटरों के लिए जिम्मेदार हैं या नहीं।

एस. कार्तिक और ओआरएस। वी. एन. सुभाष चंद जैन एंड ओआरएस। [बी. आर. गवई, जे.]

57. यह देखा जा सकता है कि 21.1.2012 पर नोटिस जारी होने के तुरंत बाद, गारंटरों ने 2012 के S. A. No.69 के माध्यम से डी. आर. टी., चेन्नई से संपर्क किया। गारंटरों ने डी. आर. टी., चेन्नई को एक धारणा दी कि वे 15 दिनों के भीतर संपत्ति बेच सकते हैं और 15 दिनों के भीतर पूरे प्रतिफल का भुगतान कर सकते हैं, और शेष राशि का निपटान एक महीने के भीतर किया जा सकता है। गारंटरों के प्रतिनिधित्व पर कार्रवाई करते हुए, डी. आर. टी., चेन्नई ने दिनांक आई. डी. 2 के आदेश के माध्यम से 30 दिनों की अवधि के लिए अंतरिम रोक लगा दी, जिसमें प्रतिवादी-बैंक को दिनांक आई. डी. 1 के बिक्री नोटिस के अनुसार आगे बढ़ने से रोक दिया गया। हालांकि, यह उक्त अवधि के भीतर बकाया राशि का 50 प्रतिशत जमा करने के अधीन था। इस प्रकार यह देखा जा सकता है कि डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा पारित अंतरिम आदेशों के कारण, जो गारंटरों के प्रतिनिधित्व पर पारित किए गए थे, डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा पारित किए गए अंतरिम आदेशों के कारण, डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा पारित किए गए डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा पारित किए गए डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा पारित किए गए डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा पारित किए गए डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा पारित किए गए डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा पारित किए गए डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा पारित किए गए डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा पारित किए गए डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा पारित किए गए डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा पारित किए गए डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा पारित किए गए डी

58. यह विवाद में नहीं है कि 21.1.2012 दिनांकित सूचना में स्पष्ट रूप से उक्त नियमों में निर्धारित 30 दिनों की अवधि प्रदान की गई है। यह भी विवाद में नहीं है कि डी. आर. टी., चेन्नई को 27.2.2012 पर किए गए अभ्यावेदन के अनुसार, अपीलकर्ताओं ने एक महीने की अवधि के भीतर पूरी राशि का निपटान नहीं किया। ऐसा प्रतीत होता है कि 2012 का एस. ए. No.69 2.7.2012 तक लंबित था और इसे उक्त तिथि यानी 2.7.2012 पर खारिज कर दिया गया। इस बीच, अपीलकर्ताओं ने अनुसूची में वस्तु 'बी' पर संपत्ति बेच दी थी

रुपये की राशि के लिए एक निजी संधि के माध्यम से 21.1.2012 दिनांकित प्रथम बिक्री सूचना में संपत्तियाँ। 12.25 करोड़, और उक्त राशि प्रतिवादी-बैंक के पास जमा की गई थी। हालाँकि, यह विवाद में नहीं है कि प्रतिवादी-बैंक का पूरा दावा 2.7.2012 तक संतुष्ट नहीं था, जिस तारीख को डी. आर. टी., चेन्नई ने 2012 के एस. ए. No.69 को खारिज कर दिया था।

59. डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा 2012 के एस. ए. No.69 को 2.7.2012 पर खारिज करने के बाद, प्रतिवादी-बैंक द्वारा अपीलार्थियों को दिनांकित 9.7.2012 (दूसरी बिक्री सूचना) का एक नया नोटिस जारी किया गया। उक्त सूचना में, संपत्ति की अनुसूची वही थी जो प्रथम बिक्री सूचना दिनांक 21.1.2012 में थी, सिवाय वस्तु 'बी' में संपत्ति के, जिसे एक निजी संधि के माध्यम से बेचा गया था। इसलिए, दिनांकित दूसरी बिक्री सूचना 9.7.2012 में,

वस्तु 'सी' पर संपत्ति वस्तु 'बी' बन गई और वस्तु 'डी' पर संपत्ति वस्तु 'सी' बन गई। दिनांक 9.7.2012 की दूसरी बिक्री सूचना में दावा की गई राशि Rs.11,99,53,926/- थी, अर्थात, दिनांकित 21.1.2012 की पहली बिक्री सूचना में दावा की गई राशि की बिक्री से प्राप्त राशि को घटाकर एक निजी संधि के माध्यम से वस्तु 'बी' पर संपत्ति।

60. इस प्रकार यह देखा जा सकता है कि दिनांकित दूसरी बिक्री सूचना 9.7.2012 दिनांकित पहली बिक्री सूचना की कार्यवाही की निरंतरता में थी।

वर्गीज (ऊपर), चूंकि प्रथम बिक्री सूचना दिनांक 21.1.2012 के अनुसार 27.2.2012 पर निर्धारित बिक्री, केवल गारंटरों के लिए जिम्मेदार कारणों से आयोजित नहीं की जा सकी, इसलिए 30 दिनों की स्पष्ट सूचना प्रदान करने की उसी प्रक्रिया का फिर से पालन करने की कोई आवश्यकता नहीं थी। किसी भी मामले में, प्रतिवादी-बैंक ने एक नया दूसरी बिक्री नोटिस जारी किया 9.7.2012 अपीलार्थियों को, 20.7.2012 पर बिक्री का समय निर्धारित करना। वर्तमान मामले में इन मामलों की तुलना में तथ्यों में काफी अंतर है।

मैथ्यू वर्गीज (ऊपर) के मामले में। मैथ्यू वर्गीज (उपरोक्त) के मामले में एस. ए. की बर्खास्तगी के बाद, प्रत्यर्थी-बैंक ने गारंटरों/उधारकर्ताओं को नोटिस जारी किए बिना एस. ए. की बर्खास्तगी के अगले ही दिन नीलामी खरीदार की निविदा को गुप्त रूप से स्वीकार कर लिया था और बिक्री की पुष्टि भी की थी, और बिक्री की पुष्टि और पूरी राशि की प्राप्ति के बाद ही, उधारकर्ताओं/गारंटरों को बिक्री की पुष्टि होने के बारे में सूचित किया था। यहाँ ऐसी बात नहीं है। वर्तमान मामले में, एस. ए. को 2.7.2012 पर खारिज किए जाने के बाद, प्रत्यर्थी बैंक ने फिर से 9.7.2012 पर 20.7.2012 पर बिक्री निर्धारित करने के लिए एक नया नोटिस जारी किया।

61. मैथ्यू वर्गीज (उपरोक्त) के मामले में भी तथ्य हैं -

यद्यपि समाचार पत्रों में सूचना के प्रकाशन की तिथि और बिक्री के लिए निर्धारित तिथि के बीच, एक स्पष्ट 30 दिनों की अवधि प्रदान की गई थी, लेकिन जहां तक व्यक्तिगत सूचना के रूप में

उधारकर्ताओं/गारंटरों और बिक्री के लिए निर्धारित तिथि, 30 दिनों की स्पष्ट अवधि प्रदान नहीं की गई थी। और यह पहली सूचना के संबंध में था। उपरोक्त आधार पर, मैथ्यू वर्गीज (उपर्युक्त) के मामले में इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि उक्त अधिनियम के नियम 9 में 'या' शब्द का उपयोग किया गया है।

नियमों को 'और' के रूप में पढ़ना होगा और समाचार पत्रों में नोटिस के प्रकाशन की तारीख के बीच एक स्पष्ट 30 दिनों की अवधि होनी चाहिए। साथ ही उधारकर्ता/गारंटर को व्यक्तिगत सूचना और बिक्री के लिए निर्धारित तिथि। स्पष्ट रूप से, वर्तमान मामले में, जहां तक पहले नोटिस का संबंध है, उसी का अनुपालन किया गया है, जबकि मैथ्यू वर्गीज (ऊपर) के मामले में, व्यक्तिगत नोटिस और बिक्री की तारीख के बीच कोई 30 दिनों की अवधि नहीं थी।

एस. कार्तिक और ओआरएस। वी. एन. सुभाष चंद जैन एंड ओआरएस। [बी. आर. गवई, जे.]

62. बात इतने पर ही नहीं टिकी। दिनांकित दूसरी बिक्री सूचना 9.7.2012 जारी होने के तुरंत बाद, अपीलार्थी प्रत्यर्थी के साथ

नं. 2 4 ने 2012 का एस. ए. No.227 दाखिल किया और दिनांकित 9.7.2012 के नोटिस को चुनौती दी। 2012 का उक्त एस. ए. No.227 जिस तारीख को दायर किया गया था, उसके संबंध में दोनों पक्षों के बीच कुछ विवाद है। हालाँकि, हम जो दृष्टिकोण ले रहे हैं, उसके आलोक में, यह प्रासंगिक नहीं होगा।

63. जब मामला (2012 का एस. ए. No.227) सुनवाई के लिए आया

डी. आर. टी., चेन्नई के समक्ष 24.7.2012 पर, अपीलकर्ताओं द्वारा डी. आर. टी., चेन्नई को एक अभ्यावेदन दिया गया था कि वे संभावित खरीदार को प्राप्त करने के लिए कुछ समय चाहते हैं ताकि सभी बकाया राशि का भुगतान किया जा सके।

उक्त तिथि से एक महीने बाद शेष संपत्ति बेच दी जाएगी। इसके बाद 2012 का उक्त एस. ए. No.227 डी. आर. टी., चेन्नई के समक्ष 7.8.2012 पर सुनवाई के लिए आया। उक्त तिथि पर, डी. आर. टी., चेन्नई ने 30 दिनों की अवधि के लिए अंतरिम निषेधाज्ञा का आदेश पारित किया।

प्रत्यर्थी-बैंक दिनांकित 9.7.2012 की बिक्री सूचना को प्रभावी बनाने से

रुपये की जमा राशि के अधीन। 30 दिनों की उक्त अवधि के भीतर 4.8 करोड़ रु. 7.8.2012 दिनांकित उक्त आदेश में यह भी स्पष्ट किया गया है कि इस तरह का भुगतान करने में विफल रहने पर उक्त आदेश खाली हो जाएगा। 64. यह विवाद में नहीं है कि दिनांक 7.8.2012 के उक्त आदेश के अनुसरण में, अपीलकर्ताओं ने रुपये की राशि जमा नहीं की है। 30 दिनों में 4.8 करोड़ रु. यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि 7.8.2012 दिनांकित आदेश स्व-संचालित था। अपीलार्थियों की ओर से रुपये की राशि जमा करने में विफलता पर। 7.9.2012 से पहले 4.8 करोड़, अंतरिम निषेधाज्ञा थी

स्वचालित रूप से खाली। इस प्रकार यह देखा जा सकता है कि इस अवसर पर भी, अपीलार्थियों को बंधक के मोचन और अपनी संपत्तियों को बोझ से मुक्त करने का अवसर मिला था। हालाँकि, अपीलकर्ताओं ने इस अवधि के दौरान भी उक्त अवसर का लाभ नहीं उठाया।

65. यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि इस बीच, नीलामी खरीदार ने दिनांक 9.7.2012 (यानी वस्तुओं पर संपत्तियां) की दूसरी बिक्री सूचना में संपत्तियों की अनुसूची में आइटम 'ए' और 'सी' पर संपत्तियों के लिए बोली लगाई थी।

' दिनांक 21.1.2012 की पहली बिक्री सूचना में संपत्तियों की अनुसूची में ए 'और' डी ')। उक्त बिक्री में, जो 20.7.2012 पर आयोजित की गई थी, नीलामी खरीदार सफल बोलीदाता था, जिसने क्रमशः रु. 1,45,66,000/- और रु. 3,40,55,000/- की बोली लगाई थी, कुल मिलाकर रु. 4,86,21,000/-। पूरी राशि के भुगतान पर, बिक्री की पुष्टि 21.7.2012 पर की गई थी।

इतना ही नहीं, नीलामी खरीदार द्वारा पंजीकरण शुल्क के लिए 89,880/- की राशि खर्च करने के बाद बिक्री को विधिवत 14.9.2012 पर पंजीकृत किया गया था। यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि अपीलकर्ताओं ने [2021] 13 एस. सी. आर. का पालन करने के बजाय।

निर्देश, 2012 के एस. ए. No.227 में 2012 का आई. ए. No.437 दायर किया गया था, जिसमें किसी अन्य खाते में राशि जमा करने के संबंध में कुछ निर्देश मांगे गए थे। डी. आर. टी., चेन्नई ने दिनांक 12.9.2012 के आदेश के माध्यम से 2012 के उक्त आई. ए. No.437 को खारिज कर दिया और इस तरह, प्रतिवादी बैंक को बिक्री के साथ आगे बढ़ने की स्वतंत्रता प्रदान की। इसके बाद ही नीलामी खरीदार के पक्ष में 14.9.2012 पर बिक्री पंजीकृत हुई। इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा अपने दिनांकित 12.9.2012 आदेश में दी गई स्वतंत्रता को देखते हुए नीलामी खरीदार के पक्ष में बिक्री पंजीकृत की गई। 66. इसके बाद भी, गारंटरों ने कार्यवाही को लंबा करने के अपने प्रयास जारी रखे। सिविल में विभिन्न आदेश पारित किए गए

डी. आर. टी., चेन्नई के समक्ष किराए का तरीका। अंत में, यह पाते हुए कि बिक्री की पुष्टि के बाद और बिक्री प्रमाण पत्र जारी होने के बाद, न्यायालय हस्तक्षेप नहीं कर सकता, उक्त सिविल संशोधन याचिकाओं को 29.7.2013 पर खारिज कर दिया गया। 67. इससे व्यथित होकर, अपीलकर्ताओं ने विशेष अनुमति याचिका (सिविल) संख्या के माध्यम से इस न्यायालय का दरवाजा खटखटाया। 28402 और 2013 का 28403, जिसमें इस न्यायालय ने 7.7.2014 दिनांकित आदेश के माध्यम से नोटिस जारी किया। ने कहा कि

बाद में इस न्यायालय द्वारा दिनांक 17.4.2015 के आदेश के माध्यम से विशेष अनुमति याचिकाओं को वापस लेने की अनुमति दी गई। हालाँकि, इस न्यायालय द्वारा अपने दिनांक 7.7.2014 के आदेश में की गई टिप्पणियों को ध्यान में रखते हुए, 2014 का M. A. No.70, जिसे DRAT, चेन्नई के समक्ष दायर किया गया था, ने DRT, चेन्नई के दिनांक 20.9.2013 के आदेश को चुनौती दी थी, जिसमें 2012 के S. A. No.227 को बहाल करने से इनकार कर दिया गया था, जिसे डिफ़ॉल्ट रूप से खारिज कर दिया गया था, की सुनवाई 10.7.2014 पर की गई थी और 2012 के S. A. No.227 को फाइल में बहाल कर दिया गया था। जैसा कि पहले ही ऊपर बताया गया है, 2012 के उक्त एस. ए. No.227 को डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा दिनांकित 25.6.2018 आदेश के माध्यम से अनुमति दी गई थी, जिसे डी. आर. ए. टी., चेन्नई द्वारा दिनांकित 6.9.2019 आदेश के माध्यम से उलट दिया गया था, और डी. आर. ए. टी., चेन्नई के आदेश, दिनांकित 6.9.2019 को उच्च न्यायालय द्वारा विवादित निर्णय और दिनांकित 18.11.2019 आदेश के माध्यम से बनाए रखा गया था।

68. इस प्रकार यह देखा जा सकता है कि अपीलार्थियों के पास बंधक के मोचन के लिए एक से अधिक अवसर थे। लेकिन उनके आचरण से,

ऐसा प्रतीत होता है कि वे केवल मुकदमे को आगे बढ़ाने में रुचि रखते थे। यह वे अपीलार्थी हैं जिनके हस्तक्षेप पर और जिनके गलत होने पर

प्रतिनिधित्व, बिक्री, जो एस. कार्तिक एंड ओआरएस में 27.2.2012 पर आयोजित होने वाली थी।

वी. एन. सुभाष चंद जैन एंड ओआरएस।

[बी. आर. गवई, जे.]

फिर से 9.7.2012 पर एक दूसरी बिक्री सूचना जारी की गई जिसमें 20.7.2012 पर बिक्री का समय निर्धारित किया गया जिसमें नीलामी खरीदार एक सफल बोलीदाता के रूप में उभरा। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि अपीलार्थियों के पास अपनी गिरवी रखी गई संपत्तियों के मोचन के लिए 21.1.2012 से 2.7.2012 तक पर्याप्त समय था। लेकिन उन्होंने इस मौके का फायदा नहीं उठाया। नीलामी खरीदार के बोली में सफल होने और बोली की राशि का भुगतान करने के बाद भी, एक अवसर था डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा दिनांकित आदेश 7.8.2012 के माध्यम से अपीलार्थियों को रुपये की राशि जमा करने के लिए दिया गया। एक महीने में 4.8 करोड़ रु. हालाँकि, इसका पालन किए बिना, अपीलकर्ताओं ने एस. ए. में 2012 का आई. ए. No.437 आवेदन दायर करके अपनी विलंबकारी रणनीति जारी रखी।

2012 का No.227। इसके बाद भी, उन्होंने उच्च न्यायालय के समक्ष कार्यवाही जारी रखी, जिसमें कुछ अंतरिम आदेश पारित किए गए थे, और अंत में, उच्च न्यायालय ने यह पाते हुए कि बिक्री की पुष्टि होने और बिक्री पंजीकृत होने के कारण कोई हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता है, सिविल संशोधन याचिकाओं को खारिज कर दिया। इसके बाद उन्होंने फिर से विशेष अनुमति याचिकाओं के माध्यम से इस अदालत का दरवाजा खटखटाया, जिन्हें बाद में वापस ले लिया गया। आदर्श रूप से, मुकदमेबाजी को कम से कम वहीं रुकना चाहिए था।

स्टेज।

69. हालाँकि, 2014 के एम. ए. No.70 को अनुमति दिए जाने और 2012 के एस. ए. No.227 को बहाल किए जाने के बाद, इसने मुकदमेबाजी को नया पट्टा दिया, जिसमें डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा 2012 के एस. ए. No.227 को अनुमति दी गई थी। डी. आर. टी., चेन्नई के आदेश को डी. आर. ए. टी., चेन्नई द्वारा उलट दिया गया था, जिसे उच्च न्यायालय ने विवादित फैसले के माध्यम से बरकरार रखा था।

70. जैसा कि हम यहाँ पहले ही चर्चा कर चुके हैं, मैथ्यू वर्गीज (उपरोक्त) के मामले में तथ्य और वर्तमान मामले में तथ्य पूरी तरह से अलग हैं। किसी भी मामले में, मैथ्यू वर्गीज (उपरोक्त) के मामले में इस न्यायालय के फैसले के पैराग्राफ 53 में की गई टिप्पणियों को देखते हुए, हमारा विचार है कि चूंकि बिक्री निर्धारित की गई है

27.2.2012 केवल अपीलकर्ताओं/गारंटरों को जिम्मेदार ठहराने योग्य कारणों के कारण दिनांकित 21.1.2012 की सूचना के अनुसरण में, दिनांकित 9.7.2012 की दूसरी बिक्री सूचना में 30 दिनों की अवधि प्रदान करने की कोई आवश्यकता नहीं थी, जो दिनांकित 21.1.2012 की पहली बिक्री सूचना की निरंतरता में थी।

71. जहां तक जे. राजीव सुब्रमण्यन (उपरोक्त) के मामले में इस न्यायालय के फैसले पर दी गई निर्भरता का संबंध है, उक्त

फैसला मैथ्यू [2021] 13 एस. सी. आर. के मामले में इस अदालत के फैसले पर निर्भर करता है।

वर्गीज (ऊपर)। हालांकि, तथ्यों की बात करें तो उक्त मामले में मुद्दा अलग था। उक्त मामले में, प्रत्यर्थी द्वारा संपत्ति बेची गई थी

एक निजी संधि के माध्यम से बैंक। इस न्यायालय ने पाया कि उधारकर्ताओं और बैंक के बीच लिखित रूप में कोई शर्त नहीं तय की गई थी कि बिक्री एक निजी संधि द्वारा की जा सकती है, और इस तरह, यह उक्त नियमों के नियम 8 (8) के प्रावधानों का उल्लंघन था।

72. वासु पी. शेट्टी (उपरोक्त) के मामले में, पहला नोटिस जारी होने के बाद, इसे उच्च न्यायालय के समक्ष चुनौती दी गई थी। हालांकि

उच्च न्यायालय ने निर्धारित नीलामी के खिलाफ रोक नहीं लगाई, इसने बिक्री की पुष्टि के खिलाफ रोक लगा दी। यह बैंक का मामला था कि उच्च न्यायालय द्वारा आंशिक स्थगन आदेश को देखते हुए, कोई भी नीलामी में भाग लेने के लिए आगे नहीं आया और यह कवायद व्यर्थ हो गई। रिट याचिका खारिज होने के बाद, बैंक के ध्यान में आया कि संपत्ति पर अन्य बाधाएं थीं, जिसके लिए आरक्षित मूल्य को बदलने की आवश्यकता थी। इसके बाद, बैंक और उधारकर्ता के बीच वन टाइम सेटलमेंट ('ओटीएस') के संबंध में प्रस्तावों का आदान-प्रदान किया गया। ओटीएस पर पहुंचने में विफल रहने पर, एक नया नोटिस जारी किया गया। उक्त सूचना में प्रकाशन की तारीख से 30 दिनों की अनिवार्य अवधि प्रदान नहीं की गई थी। इस पृष्ठभूमि में मामला आगे बढ़ा।

73. वर्तमान मामला पूरी तरह से अलग-अलग तथ्यों पर आधारित है। हालाँकि अपीलार्थियों के पास बंधक के मोचन के लिए पर्याप्त अवसर थे, लेकिन वे

उक्त अवसरों का लाभ उठाने में विफल रहे।

74. भले ही दूसरे कोण से देखा जाए, अपीलार्थियों का दावा टिकाऊ नहीं है। के मामले में इस न्यायालय की दो न्यायाधीशों की पीठ

मैथ्यू वर्गीज (ऊपर) ने नारंदास करसोंदास (ऊपर) के मामले में इस न्यायालय की तीन न्यायाधीशों की पीठ के फैसले पर बहुत अधिक भरोसा किया है। नारंदास करसोंदास (उपर्युक्त) के मामले में इस न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया है कि मोचन का अधिकार, जो संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 60 में सन्निहित है, बंधककर्ता के लिए तब तक उपलब्ध है जब तक कि इसे पक्षकारों के कार्य द्वारा समाप्त नहीं कर दिया गया हो। यह अभिनिर्धारित किया गया है कि केवल परिवहन के निष्पादन और हस्तांतरण के पंजीकरण पर पंजीकृत साधन द्वारा गिरवीदार का ब्याज, कि गिरवीदार का मोचन का अधिकार समाप्त हो जाएगा। वर्तमान मामले में, डी. आर. टी., चेन्नई ने दिनांक 1 के आदेश के माध्यम से प्रतिवादी-बैंक को बिक्री के साथ आगे बढ़ने की स्वतंत्रता प्रदान की थी। बिक्री 14.9.2012 पर नीलामी खरीदार के पक्ष में पंजीकृत हुई। इस प्रकार, किसी भी मामले में, बंधककर्ता का मोचन का अधिकार 14.9.2012 पर समाप्त हो गया। इसलिए मद्रास उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने सिविल एस. कार्तिक एंड ओआरएस को सही ही खारिज कर दिया था।

वी. एन. सुभाष चंद जैन एंड ओआरएस। [बी. आर. गवई, जे.]

पुनरीक्षण याचिकाएँ, दिनांक 29.7.2013 के आदेश के माध्यम से। मद्रास उच्च न्यायालय के दिनांकित 29.7.2013 के उक्त आदेश को विशेष अनुमति याचिकाओं के माध्यम से इस न्यायालय के समक्ष चुनौती दी गई। यह न्यायालय, दिनांकित आदेश के माध्यम से

7.7.2014 , उक्त विशेष अवकाश याचिकाओं में सीमित नोटिस जारी किया गया था। हालाँकि, दिनांक 17.4.2015 के आदेश के अनुसार, उक्त विशेष अनुमति याचिकाओं को वापस लिए जाने के रूप में खारिज कर दिया गया। यह मुकदमेबाजी के तीसरे दौर में है कि डी. आर. टी., चेन्नई ने 2012 के एस. ए. No.227 को अनुमति दी, दिनांक 25.6.2018 के आदेश के अनुसार। कानून को लागू करना, जैसा कि नारंदास करसोंदास (ऊपर) के मामले में और मैथ्यू वर्गीज (ऊपर) के मामले में, डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा पारित आदेश, दिनांक 25.6.2018, उस समय तक टिकाऊ नहीं था जब तक कि दिनांकित 9.7.2012 और उसके परिणामस्वरूप बिक्री नोटिस को अलग रखा गया था।

बिक्री। डी. आर. ए. टी., चेन्नई ने ठीक ही इसे उलट दिया है, जिसे उच्च न्यायालय ने विवादित फैसले के माध्यम से बरकरार रखा है।

75. यह ध्यान रखना और भी प्रासंगिक है कि, इस न्यायालय ने द्वारका प्रसाद (उपरोक्त) के मामले में और शकीना (उपर्युक्त) के मामले में अभिनिर्धारित किया।

कि बिक्री प्रमाणपत्र के पंजीकृत होने पर मोचन का अधिकार समाप्त हो जाता है।

76. हमें उस उद्देश्य को ध्यान में रखना होगा जिसके लिए सरफेसी अधिनियम लागू किया गया था। अंतर्राष्ट्रीय बैंकों के विपरीत,

भारत में बैंकों और वित्तीय संस्थानों के पास इसे लेने का अधिकार नहीं था। प्रतिभूतियों का स्वामित्व और उन्हें बेचना। इसलिए, यह देखा गया कि इसके परिणामस्वरूप चूककर्ता ऋणों की वसूली की गति धीमी हो गई है और बैंकों और वित्तीय संस्थानों की गैर-निष्पादित परिसंपत्तियों का स्तर बढ़ रहा है। यह भी देखा गया कि कुछ ऐसे क्षेत्र थे जिनमें बैंकिंग और वित्तीय क्षेत्र के लिए दुनिया के वित्तीय बाजारों में अन्य प्रतिभागियों की तुलना में समान अवसर नहीं थे। यह भी देखा गया कि वाणिज्यिक लेन-देन से संबंधित मौजूदा कानूनी ढांचे ने बदलती वाणिज्यिक प्रथाओं और वित्तीय क्षेत्र के सुधारों के साथ तालमेल नहीं रखा है। इस प्रकार, एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम को प्रतिभूतिकरण और बैंकों और वित्तीय संस्थानों को प्रतिभूतियों का कब्जा लेने और बिना हस्तक्षेप के उन्हें बेचने के लिए सशक्त बनाने के उद्देश्य से लागू किया गया था।

अदालत से। 77. यदि हम वर्तमान मामले के तथ्यों को देखें, तो यह पता चलेगा कि सरफेसी के उद्देश्य को विफल करने के लिए हर संभव प्रयास किया गया है

एक्ट करें। प्रत्यर्थी-बैंक को तीन दौर के मुकदमों में शामिल होने की आवश्यकता थी, जिनमें से दोनों इस न्यायालय तक पहुंच गए हैं।

78. हालाँकि नीलामी खरीदार सफल बोलीदाता के रूप में उभरा, 20.7.2012 पर आयोजित बोलियों में, और हालाँकि बिक्री की पुष्टि [2021] 13 एस. सी. आर. को की गई थी।

21.7.2012 , और हालांकि बिक्री 14.9.2012 पर उसके पक्ष में पंजीकृत की गई है, पिछले 9 वर्षों की अवधि के लिए, वह उक्त बिक्री के फल का आनंद नहीं ले सका। इतना ही नहीं, अपीलकर्ताओं ने संपत्तियों के किराए का आनंद लेना जारी रखा, जिसका स्वामित्व नीलामी खरीदार में निहित था।

79. मामले के उस दृष्टिकोण में, हम दिनांकित 9.7.2012 नोटिस को चुनौती देने के संबंध में कोई योग्यता नहीं पाते हैं।

मुकदमे के पहले दौर के लंबित रहने के दौरान एक निजी संधि के माध्यम से बेचा गया। प्रथम बिक्री सूचना दिनांक 21.1.2012 में संपत्तियों की अनुसूची की वस्तु 'ए' और वस्तु 'डी' में संपत्तियों को बेचा गया। 20.7.2012 पर हुई बिक्री का अनुसरण, जो दिनांक 9.7.2012 की दूसरी बिक्री सूचना के अनुसरण में थी। इस तरह, एकमात्र संपत्ति

आइटम 'सी' में प्रतिवादी संख्या 3 की संपत्ति बची हुई थी, जिसके संबंध में 27.9.2012 दिनांकित तीसरा नोटिस जारी किया गया था। यह है। केवल उक्त सूचना दिनांक 27.9.2012 के अनुसरण में, कि वस्तु 'सी' पर संपत्ति एक निजी संधि द्वारा मेसर्स को बेची गई थी। रेडब्रिक रियल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड। इस प्रकार, अतिरिक्त राशि, जो इसके साथ रह गई

प्रत्यर्थी-बैंक को डी. आर. टी., चेन्नई द्वारा प्रत्यर्थी संख्या 3 को भुगतान करने का सही निर्देश दिया गया है, जिसे डी. आर. ए. टी., चेन्नई के साथ-साथ उच्च न्यायालय द्वारा भी बरकरार रखा गया है।

82. न्यायसंगत आधार पर भी, बाकी गारंटर या तो प्रमोटर/निदेशक या उनके परिवार के सदस्य होते हैं, यह केवल प्रतिवादी संख्या 3 होती है, जो परिवार से बाहर होती है और केवल अपनी बेटी के प्रमोटर/निदेशकों में से एक के परिवार में शादी करने के कारण जुड़ी होती है। इस प्रकार, न्यायसंगत आधारों पर, हम उक्त निर्देश में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं पाते हैं।

83. इसलिए अपीलों को बिना योग्यता के पाया जाता है, और इस तरह, लागत के साथ खारिज कर दिया जाता है। अपीलार्थी लागत का भुगतान करेंगे।

प्रत्येक प्रत्यर्थी-बैंक और नीलामी खरीदार को देय रु. 1,00,000/- (केवल एक लाख रुपये)। लंबित आवेदन, यदि कोई हों, तो उनका भी निपटारा कर दिया जाएगा।

एस. कार्तिक और ओआरएस। वी. एन. सुभाष चंद जैन एंड ओआरएस। [बी. आर. गवई, जे.]

85. इसलिए हम अपीलकर्ताओं को निर्देश देते हैं कि वे इस निर्णय की तारीख से 8 सप्ताह की अवधि के भीतर संपत्ति की अनुसूची की वस्तुओं 'ए' और 'डी' में संपत्तियों के खाली और शांतिपूर्ण कब्जे को नीलामी खरीदार को सौंप दें। हम अपीलार्थियों को इस निर्णय की तारीख से तीन महीने की अवधि के भीतर उक्त संपत्तियों से प्राप्त किराए का भुगतान करने का निर्देश देते हैं। हालाँकि, इस मामले के तथ्यों में, हम उक्त राशि पर ब्याज के संबंध में कोई आदेश पारित करने का इरादा नहीं रखते हैं।

या

चिकाएं खारिज कर दी गईं।

अंकित ज्ञान