क.

वरिमादुगु ओबी रेड्डी

वी.

बी. श्रीनिवासुलु और ओआरएस।

(सिविल अपील सं.8470 2022 का)

16 नवंबर, 2022

[अजय रस्तोगी और सी**.** टी**.** रविकुमार**,** जे**.** जे**.]**

वित्तीय परिसंपत्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002:एसएस।13(2), 13(4), 14, 17(1), 18 – ई-नीलामी बिक्री-प्रतिवादी ने आवश्यक सुरक्षा दस्तावेजों को निष्पादित करने के बाद तीन ऋण सुविधाओं का लाभ उठाया-एक अन्य प्रतिवादी गारंटर के रूप में खड़ा हुआ और उक्त ऋण राशि के उचित पुनर्भुगतान के लिए प्रतिभूति के रूप में अपनी अचल संपत्ति पर एक न्यायसंगत बंधक बनाया-प्रतिवादी उधारकर्ताओं ने बकाया ऋण राशि के साथ-साथ ब्याज को भी चुकाने में चूक की-गैर-निष्पादित परिसंपत्तियों के रूप में वर्गीकृत ऋण खाते-एन. पी. ए.-सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों के तहत प्रतिवादी बैंक-सुरक्षित लेनदार द्वारा वसूली की कार्यवाही की शुरुआत-प्रतिवादी उधारकर्ताओं/गारंटर को बकाया ऋण राशि का भुगतान करने और निर्वहन करने के लिए मांग नोटिस जारी करना-बैंक ने तब उधारकर्ताओं से संपत्ति का भौतिक कब्जा ले लिया-ऋणकर्ताओं द्वारा एक दायर करके चुनौती दी गई संपत्ति

ग

डी.

ई.

च

जी.

एच.

नीलामी में कम मूल्य के परिणामस्वरूप बिक्री सूचना; और यह कि नीलामी खरीदार ने निर्दिष्ट समय के भीतर नीलामी मूल्य जमा नहीं किया, जैसे कि आर का उल्लंघन।9(4) नियम 2002-न्यायाधिकरण ने प्रत्यर्थियों द्वारा दायर आवेदनों को खारिज कर दिया-प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं ने तब उच्च न्यायालय में अनुच्छेद 226 के तहत रिट याचिका दायर की-उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने न्यायाधिकरण द्वारा पारित आदेश को यह मानते हुए खारिज कर दिया कि ई-नीलामी बिक्री सूचना में अनुसूचित संपत्ति के विवरण में त्रुटि प्रक्रिया में एक गंभीर दुर्बलता थी और इसे पवित्र नहीं किया जा सकता है। और कि नीलामी खरीदार निर्धारित

समय के भीतर शेष बोली राशि जमा करने में विफल रहा-एस के चरण से शुरू की गई कार्यवाही।13(2) एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम, 2002 के तहत अलग रखी गई अनुसूचित संपत्ति के भौतिक कब्जे के वितरण तक-अपील पर अभिनिर्धारित किया गयाःसंपत्ति के मूल्य में पूर्वाग्रह की पुष्टि करने के लिए रिकॉर्ड पर कोई दस्तावेजी साक्ष्य नहीं रखा गया है-अनजाने में केवल टाइपोग्राफिक त्रुटि, जिससे उधारकर्ताओं के लिए कोई पूर्वाग्रह पैदा नहीं हुआ है, इसे सुरक्षित लेनदार द्वारा आयोजित प्रक्रिया को रद्द करने का आधार नहीं माना जा सकता है-मूल नीलामी नोटिस के संदर्भ में चार दिनों की देरी, जो किसी भी तरह से हुई थी, नीलामी की कार्यवाही को निराश या रद्द नहीं करेगी-न्यायाधिकरण द्वारा वापस किया गया निष्कर्ष अच्छी तरह से तर्कपूर्ण था और रिकॉर्ड पर सामग्री के साथ विधिवत समर्थित था-निर्णय के तहत उच्च न्यायालय द्वारा किया गया हस्तक्षेप यह निष्कर्ष दर्ज करते हुए कि यह नियम, 2002 के नियम 9 (4) का उल्लंघन था, कानूनी रूप से टिकाऊ नहीं है और इसे दरकिनार कर दिया गया है-उच्च न्यायालय द्वारा रिट आवेदन पर विचार करने का अभ्यास कानून में कानूनी रूप से टिकाऊ नहीं है।17, लेकिन न्यायाधिकरण का आदेश वास्तव में यू/एस के तहत अपील योग्य था।18 पूर्व-जमा की शर्त के अनुपालन के अधीन और अपील के वैधानिक उपचार को समाप्त किए बिना, प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं ने संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत रिट आवेदन दायर करके उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाया-यह पूर्व-जमा की शर्त से बचने के लिए था-प्रतिभूति ब्याज (प्रवर्तन) नियम 2002-rr।8(5), 8(6) & 9(4) – न्यायिक अवमूल्यन।

ग

डी.

ई.

च

जी.

अपील को अनुमति देते हुए**,** न्यायालय ने

अवधारित **1.1** वैकल्पिक वैधानिक प्रावधानों को समाप्त किए बिना संविधान के अनुच्छेद **226** के तहत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए उच्च न्यायालय द्वारा रिट आवेदन पर विचार करने की प्रथा।

एच.

1110 सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट [2022] 16 एस. सी. आर.

क.

कानून के तहत उपलब्ध उपचार की अवहेलना की जाती है।ऐसा प्रतीत होता है कि इस परिपथ मार्ग को अधिनियम **2002** की धारा **18** के दूसरे प्रावधान के तहत पूर्व**-**जमा की शर्त से बचने के लिए अपनाया गया था।**[**पैरा **34] [1124-**जी**-**एच**]**

1.2 उधारकर्ता यह प्रदर्शित करने में विफल रहा कि जैसा कि ऊपर बताया गया है**,** दरवाजे के नंबर में अनजाने में एक मुद्रण संबंधी त्रुटि के कारण**,** संपत्ति को वह मूल्य नहीं मिल सकता था जो उसे मिलना चाहिए था और इसके अलावा**,** इस तरह के पूर्वाग्रह**,** यदि कोई हो**,** को साबित करने के लिए रिकॉर्ड पर कोई दस्तावेजी सबूत नहीं रखा गया था।**[**पैरा **36] [1125-**ई**-**एफ**]**

1.3 जब धारा **13 (2)** के तहत प्रारंभिक कार्यवाही शुरू की जाती है या बाद की परिणामी कार्यवाही में सुरक्षित लेनदार का दायित्व होता है कि वह उस स्तर पर जब धारा **13 (2)** के तहत प्रारंभिक कार्यवाही शुरू की जाती है या बाद की परिणामी कार्यवाही में बंधक संपत्ति के विवरण की जांच करे**,** लेकिन साथ ही**,** लापरवाही के कारण केवल टंकण संबंधी त्रुटि जो उधारकर्ताओं के लिए कोई पूर्वाग्रह पैदा नहीं करती है**,** जिसे अपने आप में सुरक्षित लेनदार द्वारा आयोजित प्रक्रिया को रद्द करने का आधार नहीं माना जा सकता है**,** जो हमारे विचार में**,** नियम**, 2002** के प्रावधानों के तहत विचार की गई आवश्यकता का उचित अनुपालन है।"" "" "" "

जिसका संदर्भ जीएसआर **No.1046 (**ई**)** दिनांक **3** नवंबर**, 2016** द्वारा **4** नवंबर**, 2016** से प्रभावी किया गया है।पूर्व**-**संशोधित नियम **9 (4)** बिक्री की पुष्टि या ऐसी विस्तारित अवधि के लिए **15** दिनों की अवधि को संदर्भित करता है**,** लेकिन बाहरी सीमा को परिभाषित नहीं किया गया है और यह पवित्र नहीं प्रतीत होता है और अवधि को बढ़ाया जा सकता है**,** जैसा कि पक्षों के बीच लिखित रूप में सहमति हुई है।यदि समय बढ़ाया जाता है**,** तो नीलामी खरीदार को नियमों के नियम **9 (5)** के तहत निर्दिष्ट चूककर्ता नहीं माना जाएगा।चूंकि तत्काल मामले में नीलामी मार्च **2015** में आयोजित की गई थी**,** तथ्य यह है कि एक संशोधन द्वारा**,** विधायिका ने अपनी चेतना के साथ स्पष्ट किया है कि समझौता ए के बीच होना चाहिए

ग

डी.

ई.

च

जी.

एच.

1111

वरिमादुगु ओबी रेड्डी बनाम बी. श्रीनिवासुलु और ओआरएस।

खरीदार और सुरक्षित लेनदार **15** दिनों से अधिक**,** लेकिन किसी भी मामले में तीन महीने से अधिक नहीं हो सकते हैं**,** हालांकि समझौते के पक्ष कौन हैं**,** नियमों के पूर्व**-**संशोधित नियम **9 (4)** में स्पष्ट नहीं हैं।**[**पारस **38,39** और **40] [1126-**एफ**; 1127-**सी**-**ई**]**

2.1 मूल नीलामी सूचना के संदर्भ में चार दिनों की देरी**,** किसी भी तरह से**,** नीलामी की कार्यवाही को हतोत्साहित या रद्द नहीं करेगी।ऋण वसूली न्यायाधिकरण ने ठीक ही कहा है कि क्योंकि ऐसी स्थिति में**,** विशेष रूप से जब बैंक/सुरक्षित लेनदार नीलामी खरीदार से कुछ समय इंतजार करने का अनुरोध करता है क्योंकि ऋणकर्ता न्यायाधिकरण के **26** मार्च**, 2015** के अंतरिम आदेश के आलोक में बैंक के साथ बातचीत कर रहे हैं**,** तो बोली राशि का **75** प्रतिशत जमा करने में किसी भी तरह से चार दिन की देरी से पक्षों के अधिकारों को नुकसान नहीं होगा**,** विशेष रूप से**,** जब दो अलग**-**अलग अवसरों पर विस्तार आदेश प्राप्त करने में उधारकर्ताओं का आचरण और फिर भी न्यायाधिकरण के आदेश के संदर्भ में **6** लाख रुपये जमा नहीं करना स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि उधारकर्ताओं का इरादा केवल एक या दूसरे कारण से नीलामी बिक्री को विफल करना था**,** जो वे सफल नहीं हो सके।**[**पैरा **44] [1128-**एफ**-**एच**; 1129-**ए**]**

ग

डी.

2.2 न्यायाधिकरण द्वारा वापस किया गया निष्कर्ष अच्छी तरह से तर्कपूर्ण था और अभिलेख पर सामग्री और विवादित फैसले के तहत उच्च न्यायालय द्वारा किए गए हस्तक्षेप के साथ विधिवत समर्थित था**,** जबकि यह निष्कर्ष दर्ज करते हुए कि यह नियम**, 2002** के नियम **9 (4)** का उल्लंघन था**,** कानूनी रूप से स्थायी नहीं है और इसे दरकिनार किया जाना चाहिए। अपील सफल होने की हकदार है और तदनुसार इसकी अनुमति दी जाती है।उच्च न्यायालय के विवादित फैसले को इसके द्वारा रद्द कर दिया जाता है और दरकिनार कर दिया जाता है।**[**पारस **45** और **47] [1129-**बी**,** ई**-**एफ**]**

ई.

च

महाप्रबंधक, श्री सिद्धेश्वर सहकारी बैंक लिमिटेड और एक अन्य बनाम इकबाल और अन्य (2013) 10

एससीसी 83:2013 (8) एस. सी. आर., यूनाइटेड बैंक ऑफ इंडिया बनाम

सत्यवती टंडन और अन्य **(2010) 8** एस**.** सी**.** सी**. 110:2010**

(9) एस**.** सी**.** आर**. 1-**संदर्भित।निर्णीत विधि संदर्भ

जी.

[2013] 8 एससीआर **532**

संदर्भित किया गया है

पैरा **17**

[2010] 9 एससीआर **1**

संदर्भित किया गया है

पैरा **32**

एच.

1112

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2022] 16 एस सी आर।

क.

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार:2022 की सिविल अपील संख्या 8470।

2019 की रिट याचिका No.17702 में हैदराबाद में तेलंगाना उच्च न्यायालय के दिनांकित 20.11.2019 के निर्णय और आदेश से।

बैरपानेनी सुयोधन, कुमार शशांक, सुश्री तातिनी बसु, अधिवक्ता।अपीलार्थी के लिए।

कृष्ण देव जगरलामुदी, इंदरदीप कौर रैना, एन. साई कौशल, संजय कपूर, सुश्री मेघा कर्णवाल, अर्जुन भाटिया, सुश्री अक्षता जोशी, सुश्री शुभ्रा कपूर, ललित राजपूत, अधिवक्ता।उत्तरदाताओं के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

ग

रास्टोगी**,** जे।

1 . अनुमति प्रदान की गई.

2. तत्काल अपील नीलामी खरीदार (इसमें अपीलकर्ता) के आग्रह पर की गई है, जिसमें हैदराबाद में तेलंगाना राज्य के लिए उच्च न्यायालय द्वारा पारित 20 नवंबर, 2019 के विवादित फैसले और आदेश पर आरोप लगाया गया है, जिसमें प्रतिभूतिकरण और वित्तीय परिसंपत्तियों के पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002 (इसके बाद इसे "सरफेसी अधिनियम, 2002" के रूप में संदर्भित किया जा रहा है) के प्रावधानों के तहत प्रत्यर्थी बैंक (सुरक्षित लेनदार) द्वारा आयोजित ई-नीलामी बिक्री को रद्द कर दिया गया है।

डी.

ई.

3. विवाद की सराहना करने के लिए संक्षेप में प्रासंगिक तथ्य यह हैं कि प्रतिवादी संख्या।1-3 आवश्यक प्रतिभूति दस्तावेजों को निष्पादित करने के बाद प्रत्यर्थी बैंक (सुरक्षित लेनदार) से 1 लाख रुपये का बंधक ऋण, 8 लाख रुपये का नकद ऋण ऋण और 8 लाख रुपये का कार ऋण जैसी तीन ऋण सुविधाओं का लाभ उठाया है।इसमें प्रत्यर्थी संख्या 4 गारंटर के रूप में खड़ी हुई और उसने उक्त ऋण राशि के उचित पुनर्भुगतान के लिए प्रतिभूति के रूप में अपनी अचल संपत्ति पर न्यायसंगत बंधक बनाया।

च

4. उपरोक्त ऋण सुविधाओं का लाभ उठाने के बाद, प्रत्यर्थी उधारकर्ता बकाया ऋण राशि का भुगतान करने में चूक करते हैं और समय-समय पर ऋण खातों में उपार्जित ब्याज का भुगतान करने में भी विफल रहे हैं।अंत में, ऋण खातों को 30 सितंबर, 2012 को गैर-निष्पादित परिसंपत्तियों (एन. पी. ए.) के रूप में वर्गीकृत किया गया है और इसे आगे बढ़ाते हुए, प्रत्यर्थी बैंक ने एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम, 2002 के प्रावधानों के तहत वसूली की कार्यवाही शुरू की और 15 वीं ए. को मांग नोटिस जारी किया।

जी.

एच.

1113

वरिमादुगु ओबी रेड्डी बनाम बी. श्रीनिवासुलु और ओआरएस। [अजय रस्तोगी, जे.] ए.

नवंबर, 2012 में प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं/गारंटर से बकाया ऋण राशि को ब्याज और लागत के साथ 60 दिनों के भीतर चुकाने और भुगतान करने का आह्वान किया गया।एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम, 2002 के प्रावधानों और उसके तहत बनाए गए नियमों के तहत विचार की गई प्रक्रिया का पालन करने के बाद, 14 फरवरी, 2013 को प्रत्यर्थी बैंक ने एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम, 2002 की धारा 13 (4) के तहत दैनिक समाचार पत्रों में एक कब्जे का नोटिस प्रकाशित किया और 23 जून, 2013 को जिला कलेक्टर से प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं/गारंटर से अनुसूचित संपत्ति का भौतिक कब्जा लेने और प्रत्यर्थी बैंक (सुरक्षित लेनदार) को सौंपने का आदेश प्राप्त किया।

5. इन कार्यवाहियों को प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं द्वारा ऋण वसूली न्यायाधिकरण के समक्ष प्रतिभूतिकरण आवेदन (एसए) दायर करके चुनौती दी गई, जिसे अंततः न्यायाधिकरण द्वारा 12 दिसंबर, 2014 के आदेश द्वारा खारिज कर दिया गया और यह रिकॉर्ड में है कि ऋण वसूली न्यायाधिकरण द्वारा पारित 12 दिसंबर, 2014 के आदेश के खिलाफ कोई अपील नहीं की गई थी और यह अंतिम हो गया।

ग

डी.

6. गिरवी रखी गई संपत्ति का कब्जा लेने के बाद, 29 नवंबर, 2014 को, प्रत्यर्थी बैंक (सुरक्षित लेनदार) ने प्रतिभूति ब्याज (प्रवर्तन) नियम, 2002 (इसके बाद "नियम, 2002" के रूप में संदर्भित) के नियम 8 (5) और 8 (6) के संदर्भ में एक अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता से विषय संपत्ति का मूल्यांकन प्राप्त करने के बाद प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं को ई-नीलामी से पहले एक नोटिस जारी किया, जिसमें उधारकर्ताओं/गारंटर से बकाया ऋण राशि को मांग के अनुसार चुकाने का आह्वान किया गया।जब प्रत्यर्थी उधारकर्ता/गारंटर जवाब देने में विफल रहे, तो प्रत्यर्थी बैंक ने आगे बढ़कर 25 फरवरी, 2015 को ई-नीलामी बिक्री नोटिस जारी किया और 28 मार्च, 2015 को अनुसूचित संपत्ति की नीलामी की तारीख तय की और उक्त नोटिस को इंडियन एक्सप्रेस (अंग्रेजी) और ईनाडु (तेलुगु) दैनिक समाचार पत्रों में 26 फरवरी, 2015 को व्यापक रूप से प्रकाशित किया गया। 7.कि उपरोक्त ई-नीलामी बिक्री नोटिस को प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं द्वारा ऋण वसूली न्यायाधिकरण के समक्ष चुनौती दी गई और 26 मार्च, 2015 के एक अंतरिम आदेश द्वारा न्यायाधिकरण ने प्रत्यर्थी बैंक (सुरक्षित लेनदार) को 28 मार्च, 2015 को निर्धारित सुरक्षित संपत्ति की नीलामी बिक्री के साथ आगे बढ़ने का निर्देश दिया, जिसमें बिक्री प्रमाण पत्र जारी नहीं करने का निर्देश दिया गया, बशर्ते कि प्रत्यर्थी उधारकर्ता उक्त आदेश की तारीख से 15 दिनों के भीतर 6 लाख रुपये जमा करें।यह स्पष्ट किया गया था कि प्रत्यर्थी उधारकर्ता जमा करने में विफल रहने की स्थिति में

ई.

च

जी.

एच.

1114

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2022] 16 एस सी आर।

उक्त राशि पर, प्रत्यर्थी बैंक सबसे अधिक बोली लगाने वाले के पक्ष में बिक्री प्रमाण पत्र जारी करने के लिए स्वतंत्र होगा।यह विवादित नहीं है कि न्यायाधिकरण द्वारा पारित अंतरिम आदेश के संदर्भ में, प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं को 9 अप्रैल, 2015 तक 6 लाख रुपये जमा करने थे, लेकिन वे उक्त राशि जमा करने में विफल रहे और इस स्तर पर, प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं ने 9 अप्रैल, 2015 को एक आवेदन दायर किया जिसमें 6 लाख रुपये की राशि जमा करने के लिए 10 अप्रैल, 2015 से और 15 दिनों का समय बढ़ाने की मांग की गई और न्यायाधिकरण ने 17 अप्रैल, 2015 के एक आदेश द्वारा 6 लाख रुपये की राशि जमा करने के लिए 15 दिनों का समय बढ़ाने की अनुमति दी, जिसमें प्रतिवादी बैंक (सुरक्षित लेनदार) और प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं को यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश दिया गया।

8. इस स्तर पर ध्यान देने योग्य तथ्य यह है कि चूंकि विवाद न्यायाधिकरण के समक्ष चल रहा था और प्रतिवादी उधारकर्ता 10 अप्रैल, 2015 तक आदेश पारित होने की तारीख से 15 दिनों के भीतर 6 लाख रुपये जमा करने के न्यायाधिकरण के 26 मार्च, 2015 के अंतरिम आदेश का पालन करने में विफल रहे हैं, इसलिए प्रतिवादी बैंक (सुरक्षित लेनदार) ने न्यायाधिकरण द्वारा दी गई स्वतंत्रता के संदर्भ में 25 फरवरी, 2015 के ई-नीलामी बिक्री नोटिस के अनुसार नीलामी बिक्री के लिए आगे बढ़े।
9. वर्तमान अपीलार्थी ने शुरू में 26 मार्च, 2015 को रुपये की बकाया राशि जमा की थी और 23,000/- के प्रस्ताव के साथ सबसे अधिक बोली लगाने वाला घोषित होने के बाद, 51,750/- की राशि जमा की, जो कुल नीलामी मूल्य का 25 प्रतिशत है और बोली राशि का शेष 75 प्रतिशत अर्थात 17,250/- अपीलार्थी द्वारा 15 अप्रैल, 2015 को जमा किया गया था और बिक्री प्रमाण पत्र अपीलार्थी (नीलामी खरीदार) के पक्ष में जारी किया गया था।यह ध्यान देने योग्य है कि जिस दिन न्यायाधिकरण द्वारा 6 लाख रुपये की राशि जमा करने के लिए प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं को 15 दिनों का और समय देने का आदेश 17 अप्रैल, 2015 को पारित किया गया था, उसी दिन नीलामी बिक्री को अंतिम रूप दिया गया था और अपीलकर्ता (नीलामी खरीदार) के पक्ष में 15 अप्रैल, 2015 का बिक्री प्रमाण पत्र जारी किया गया था।

ग

डी.

ई.

च

10. प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं ने न्यायाधिकरण के समक्ष दो प्राथमिक आपत्तियां उठाई कि 25 फरवरी, 2015 की ई-नीलामी बिक्री सूचना में दर्शाई गई बंधक संपत्ति के विवरण में त्रुटि थी और अधिक विशिष्ट होने के लिए, डोर No.12-3-39,3 आरडी क्रॉस, साई नगर, अनंतपुरम वाली अनुसूचित संपत्ति को उपरोक्त ऋण के लिए प्रतिभूति के रूप में गिरवी रखा गया था, जबकि ई-नीलामी बिक्री सूचना में संपत्ति को "12-3-39" के बजाय डोर नंबर "12-3-393" के रूप में वर्णित किया गया था।

जी.

एच.

1115

प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं के अनुसार प्रत्यर्थी बैंक द्वारा की गई स्पष्ट त्रुटि थी और नीलामी के लिए रखी गई संपत्ति के गलत विवरण के कारण, उस संपत्ति को वह मूल्य नहीं मिल सकता था जो उसे व्यवसाय के दौरान मिलना चाहिए था।

11. इसके अलावा, प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं द्वारा आगे आपत्ति जताई गई कि नियम, 2002 के नियम 9 (4) के संदर्भ में, नीलामी खरीदार द्वारा नीलामी मूल्य 15 दिनों के भीतर जमा किया जाना था, जो 10 अप्रैल, 2015 को समाप्त हो गया था, लेकिन इसे नीलामी खरीदार (अपीलकर्ता) द्वारा 15 अप्रैल, 2015 को जमा किया गया था, जो नियम 2002 के नियम 9 (4) का स्पष्ट उल्लंघन है, जिसके परिणामस्वरूप, ई-नीलामी बिक्री नोटिस और उसके अनुसार शुरू की गई सभी आगे की कार्यवाही को अमान्य घोषित किया जाना चाहिए।

ग

12. न्यायाधिकरण द्वारा दलीलों को खारिज कर दिया गया और न्यायाधिकरण ने प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं द्वारा दायर आवेदनों को खारिज कर दिया।यद्यपि यह ऋण वसूली अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष एक अपील योग्य आदेश था, फिर भी प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं ने संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाया और उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने इस आधार पर न्यायाधिकरण द्वारा वापस किए गए निष्कर्षों को उलट दिया कि 25 फरवरी, 2015 के ई-नीलामी बिक्री नोटिस में अनुसूचित संपत्ति के विवरण में एक त्रुटि थी और इसे प्रक्रिया में एक गंभीर कमजोरी माना गया था और इसे पवित्र नहीं माना जा सकता है और आगे कहा कि चूंकि अपीलकर्ता (नीलामी खरीदार) 15 दिनों के निर्धारित समय के भीतर बोली राशि का शेष 75 प्रतिशत जमा करने में विफल रहा, जिसे उसके द्वारा 10 अप्रैल, 2015 को या उससे पहले जमा किया जाना चाहिए था, जिसे उसने 15 अप्रैल, 2015 को जमा किया था।

डी.

ई.

च

13. अपीलार्थी के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि जहां तक नीलामी के लिए रखी गई अनुसूचित संपत्ति के विवरण का संबंध है, उस चरण से जब प्रत्यर्थी बैंक (सुरक्षित लेनदार) द्वारा सरफेसी अधिनियम, 2002 की धारा 13 (2) के तहत प्रारंभिक सूचना जारी की गई थी, गिरवी रखी गई संपत्ति को "डोर No.12-3-39" के बजाय "डोर No.12-3-39 3" के रूप में वर्णित किया गया था, लेकिन यह कभी भी प्रत्यर्थी के मामले में नहीं था।

जी.

एच.

न्यायाधिकरण के समक्ष या उच्च न्यायालय के समक्ष उधारकर्ताओं ने कहा कि ई-नीलामी बिक्री सूचना में सीमाओं, माप, वार्ड संख्या, ब्लॉक संख्या, टी. एस. संख्या और भूमि की सीमा आदि के विवरण ने ई-नीलामी बोली में प्रतिभागियों के मन में कोई अस्पष्टता या भ्रम पैदा कर दिया और यह भी प्रतिवादी उधारकर्ताओं का मामला नहीं था कि ई-नीलामी बिक्री सूचना में दर्शाई गई संख्या के साथ इलाके/आसपास में कोई अन्य संपत्ति है अर्थात "<आई. डी. 1"।इस प्रकार, दिए गए तथ्यों और परिस्थितियों में, केवल इसलिए कि विषय संपत्ति के दरवाजे के नंबर के संदर्भ में एक टाइपोग्राफिक अनजाने में मानवीय त्रुटि

प्रतीत होती है, नीलामी के लिए रखी गई बंधक संपत्ति के संबंध में अस्पष्टता नहीं छोड़ सकती है और यह टाइपोग्राफिक त्रुटि असंगत है और 28 मार्च, 2015 को आयोजित ई-नीलामी बिक्री कार्यवाही को दूषित नहीं करती है।

ग

14. जहां तक नियम, 2002 के नियम 9 (4) के गैर-अनुपालन का संबंध है, अपीलकर्ता के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि 25 फरवरी, 2015 के ई-नीलामी बिक्री नोटिस के अनुसार शुरू की गई ई-नीलामी कार्यवाही के लंबित रहने के दौरान, अनुसूचित संपत्ति की बिक्री 28 मार्च, 2015 को होनी थी और उक्त नोटिस इंडियन एक्सप्रेस (अंग्रेजी) और ईनाडू (तेलुगु) दैनिक समाचार पत्रों में 26 फरवरी, 2015 को प्रकाशित किया गया था और यह प्रक्रिया नियम, 2002 के नियम 8 (6) के अनुपालन में प्रतिवादी उधारकर्ताओं को पूरा अवसर और नोटिस देने के बाद शुरू की गई थी और अपीलकर्ता को सबसे अधिक बोली लगाने वाला माना गया था और नीलामी बोली में संकेतित आरक्षित मूल्य से बहुत अधिक थी।

डी.

ई.

15. विद्वान वकील प्रस्तुत करते हैं कि अपीलकर्ता 11 अप्रैल, 2015 से पहले नीलामी बोली के 75 प्रतिशत की शेष राशि जमा करने के लिए तैयार था और इच्छुक था, लेकिन न्यायाधिकरण द्वारा किए गए हस्तक्षेप के कारण जिसने अपीलार्थी के मन में भ्रम पैदा किया और उपरोक्त कारण से, बोली राशि का शेष 75 प्रतिशत जमा करने में चार दिनों की देरी हुई जो 15 अप्रैल, 2015 को जमा किया गया था और नियम, 2002 के नियम 9 (4) के तहत समय इतना पवित्र नहीं है।इस तथ्य पर उच्च न्यायालय ने ध्यान नहीं दिया है और दी गई परिस्थितियों में, विवादित फैसले में उच्च न्यायालय द्वारा दर्ज किया गया निष्कर्ष कानूनी रूप से टिकाऊ नहीं है और इसे दरकिनार किया जाना चाहिए।

च

जी.

16. विद्वान वकील आगे प्रस्तुत करते हैं कि प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं के आचरण को समान रूप से इस कारण से देखा जाना चाहिए कि ए

एच.

1117

वरिमादुगु ओबी रेड्डी बनाम बी. श्रीनिवासुलु और ओआरएस। [अजय रस्तोगी, जे.] ए.

जब प्रत्यर्थी बैंक द्वारा ई-नीलामी बिक्री नोटिस प्रकाशित किया गया, तो साथ ही, प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं द्वारा 23 मार्च, 2015 को न्यायाधिकरण के समक्ष आवेदन दायर किया गया था और प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं की वास्तविकता को देखने के लिए न्यायाधिकरण द्वारा 26 मार्च, 2015 को अंतरिम आदेश पारित किया गया था, उन्हें आदेश की तारीख से 15 दिनों के भीतर 6 लाख रुपये जमा करने का निर्देश दिया गया था, लेकिन यह स्वीकार किया जाता है कि प्रत्यर्थी उधारकर्ता प्रत्यर्थी बैंक में जमा करने में विफल रहे हैं और जमा करने के लिए और समय मांगा है, जिस पर आदेश 17 अप्रैल, 2015 को पारित किया गया था और वे केवल कानूनी सहारा लेकर या किसी अन्य तंत्र द्वारा प्रत्यर्थी बैंक द्वारा शुरू की गई ई-नीलामी कार्यवाही को रद्द करने में रुचि रखते हैं।

ग

17. इसके विपरीत, प्रत्यर्थियों के लिए विद्वान वकील, उच्च न्यायालय द्वारा वापस किए गए निष्कर्ष का समर्थन करते हुए प्रस्तुत करते हैं कि एक बार जब अपीलकर्ता 11 अप्रैल, 2015 तक बोली राशि का शेष 75 प्रतिशत जमा करने में विफल रहा है, जो प्रत्यर्थी बैंक द्वारा प्रकाशित ई-नीलामी बिक्री नोटिस के संदर्भ में समय सीमा थी और स्वीकार किया जाता है कि बोली राशि का

75 प्रतिशत अपीलार्थी द्वारा 15 अप्रैल, 2015 को जमा किया गया था जो नियम, 2002 के नियम 9 (4) का उल्लंघन है और यह स्वयं प्रत्यर्थी बैंक द्वारा शुरू की गई ई-नीलामी बिक्री को रद्द करने के लिए पर्याप्त है और उसके प्रस्तुत करने के समर्थन में, सामान्य रूप से इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा किया गया है।

डी.

ई.

प्रबंधक**,** श्री सिद्धेश्वर सहकारी बैंक लिमिटेड और एक अन्य

बनाम इकबाल और अन्य **1.**निर्णय का पैरा **14** इस उद्देश्य के लिए प्रासंगिक है और इसे नीचे निकाला गया है:**- -**प**.**व**.**१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है **-**

“14. नियम 9 के उप-नियम (1) को पढ़ने से यह स्पष्ट होता है कि प्रावधान अनिवार्य है।नियम 9 (1) की सरल भाषा इसका सुझाव देती है।इसी तरह, नियम 9 (3) जो यह प्रावधान करता है कि खरीदार अचल संपत्ति की बिक्री पर बिक्री मूल्य की राशि का 25 प्रतिशत जमा करेगा, यह भी इंगित करता है कि उक्त प्रावधान प्रकृति में अनिवार्य है।जहां तक खरीद मूल्य की शेष राशि का संबंध है, उप-नियम (4) में प्रावधान है कि उक्त राशि का भुगतान खरीदार द्वारा अचल संपत्ति की बिक्री की पुष्टि के पंद्रहवें दिन या उससे पहले या ऐसी विस्तारित अवधि में किया जाएगा जिस पर पक्षों के बीच लिखित रूप में सहमति हो।नियम 9 (4) में पंद्रह दिनों की अवधि उतनी पवित्र नहीं है।

च

जी.

1 (2013) 10 एससीसी 83

एच.

1118

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2022] 16 एस सी आर।

और यह विस्तार योग्य है यदि इस तरह के विस्तार के लिए पक्षों के बीच एक लिखित समझौता है।नियम 9 (4) में "पक्षों के बीच लिखित समझौता" अभिव्यक्ति का क्या अर्थ है?2002 के नियम इस तरह के समझौते के लिए किसी विशेष रूप को निर्धारित नहीं करते हैं सिवाय इसके कि यह लिखित रूप में होना चाहिए।"लिखित समझौता" शब्द के उपयोग का अर्थ है पक्षों द्वारा सापेक्ष अधिकारों और कर्तव्यों के बारे में आपसी समझ या व्यवस्था।नियम 9 (4) के प्रयोजनों के लिए, "लिखित समझौता" अभिव्यक्ति का अर्थ लिखित रूप में आपसी सहमति की अभिव्यक्ति से अधिक कुछ नहीं है।नियम 9 (4) के प्रयोजनों के लिए "पक्षकार" शब्द का अर्थ सुरक्षित लेनदार, उधारकर्ता और नीलामी-खरीदार होना चाहिए।"

ग

18. प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं के विद्वान वकील ने आगे प्रस्तुत किया कि अनुसूचित संपत्ति के विवरण ने ई-नीलामी बिक्री नोटिस में प्रतिभागियों के मन में भ्रम पैदा कर दिया है और इसके समर्थन में प्रस्तुत करते हैं कि जब संपत्ति को गिरवी रखा गया था और प्रतिभूति ब्याज बनाया गया था, तो मूल्यांकन की गई संपत्ति का मूल्य उस मूल्य की तुलना में बहुत अधिक था जो प्रत्यर्थी बैंक द्वारा ई-नीलामी बिक्री नोटिस में आरक्षित मूल्य के रूप में इंगित किया गया था, जिसके अनुसार नीलामी की कार्यवाही शुरू की गई थी और नीलामी के लिए रखी गई संपत्ति के गलत विवरण के कारण, निश्चित रूप से यह निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि संपत्ति को वह मूल्य नहीं मिल सकता था जो उसे प्राप्त होना चाहिए था और यही कारण है कि उच्च न्यायालय ने हस्तक्षेप किया है और धारा 13 (2) के तहत नोटिस को दरकिनार कर दिया है।

डी.

ई.

19. प्रत्यर्थी बैंक (सुरक्षित लेनदार) के विद्वान वकील ने इस बात पर आपत्ति जताई है कि न्यायाधिकरण का आदेश सरफेसी अधिनियम, 2002 की धारा 18 के तहत ऋण वसूली अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष अपील योग्य आदेश था और प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं द्वारा न्यायाधिकरण के आदेश के खिलाफ सीधे उच्च न्यायालय के समक्ष दायर याचिका विचारणीय नहीं थी और बोली राशि का शेष 75 प्रतिशत जमा करने में देरी के लिए, प्रत्यर्थी बैंक ने एक उचित औचित्य प्रस्तुत किया है और इस न्यायालय के समक्ष एक जवाबी हलफनामा भी दायर किया है, जिसमें उसने विशेष रूप से कहा है कि हालांकि नीलामी खरीदार बोली राशि के शेष 75 प्रतिशत का समय पर भुगतान करने के लिए तैयार था, यह प्रत्यर्थी बैंक है जिसने नीलामी खरीदार से कुछ समय तक प्रतीक्षा करने का अनुरोध किया क्योंकि प्रत्यर्थी उधारकर्ता थे।

च

जी.

एच.

1119

वरिमादुगु ओबी रेड्डी बनाम बी. श्रीनिवासुलु और ओआरएस। [अजय रस्तोगी, जे.] ए.

न्यायाधिकरण द्वारा 26 मार्च, 2015 को पारित अंतरिम आदेश और यही कारण था कि बोली राशि का शेष 75 प्रतिशत जमा करने में चार दिनों की देरी हुई, जिसका भुगतान 11 अप्रैल, 2015 तक किया जाना चाहिए था, लेकिन वास्तव में 15 अप्रैल, 2015 तक जमा किया गया था।

20. प्रत्यर्थी बैंक के विद्वान वकील ने आगे प्रस्तुत किया कि नीलामी की कार्यवाही अनुसूचित संपत्ति के संदर्भ में सरफेसी अधिनियम, 2002 की धारा 13 (2) के तहत शुरू की गई थी और हालांकि सरफेसी अधिनियम, 2002 की धारा 13 (2) और 13 (4) के तहत जारी किए गए नोटिस में दरवाजे की संख्या में एक तथ्यात्मक असावधानी त्रुटि का संकेत दिया गया था, जिसका उल्लेख सीमा, वार्ड संख्या, ब्लॉक संख्या, टी. एस. संख्या आदि के साथ संपत्ति की अनुसूची के साथ "प्लॉट No.65" के रूप में किया गया था, लेकिन इलाके/आसपास के क्षेत्र में "डोर <आईडी2" के रूप में कोई दरवाजा संख्या मौजूद नहीं है, लेकिन नीलामी की कार्यवाही को दूषित करने वाले प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं के लिए कोई पूर्वाग्रह पैदा नहीं हुआ है और आगे प्रस्तुत करता है कि इसके बाददिए गए तथ्यों और परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय द्वारा किया गया हस्तक्षेप वैध नहीं था और इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप किया जाना चाहिए।21. तथ्यों को पूरा करने के लिए, प्रत्यर्थी बैंक के विद्वान वकील ने आगे प्रस्तुत किया कि 15 अप्रैल, 2015 को ई-नीलामी के तहत संपत्ति का मूल्य 23,000 रुपये की पूरी बोली राशि प्राप्त करने के बाद और बकाया ऋण खातों और अन्य सहायक शुल्कों के समायोजन के बाद, अधिशेष राशि ऋणकर्ताओं को 30,000 रुपये की देय रहती है, जो प्रत्यर्थी ऋणकर्ताओं को दी गई थी और चूंकि वे शेष राशि स्वीकार करने में विफल रहे, इसलिए इसे तदनुसार एफ. डी. आर. में रखा गया था और वर्तमान में, उपरोक्त राशि एफ. डी. आर. में पड़ी है और ब्याज के संचय के साथ, उक्त राशि लगभग 30,000 रुपये हो गई है। 18.80 लाख, जो प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं को देय और देय है और इसे इस न्यायालय के आदेश के अनुपालन में उधारकर्ताओं/गारंटर को हस्तांतरित किया जा सकता है।

ग

डी.

ई.

च

22. हमने पक्षकारों के विद्वान वकील को सुना है और उनकी सहायता से अभिलेख पर उपलब्ध सामग्री का अध्ययन किया है।

जी.

23. रिकॉर्ड से जो निर्विवाद तथ्य प्रकट होते हैं, वे यह हैं कि प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं ने आवश्यक सुरक्षा दस्तावेजों को निष्पादित करने के बाद प्रत्यर्थी बैंक (सुरक्षित लेनदार) से तीन ऋण सुविधाओं का लाभ उठाया।उत्तरदाता नं.4 गारंटर के रूप में खड़ा हुआ और प्रतिभूति के रूप में अपनी अचल संपत्ति पर न्यायसंगत बंधक बनाया

एच.

1120

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2022] 16 एस सी आर।

उक्त ऋण राशियों का देय भुगतान।यह संपत्ति 266 वर्ग किलोमीटर की आवासीय इमारत है।भूमि के गज।गिरवी रखी गई संपत्ति के विवरण की पहचान अधिनियम की धारा 13 (2) के तहत पहली बार में जारी किए गए नोटिस से निम्नानुसार की जा सकती हैः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

ग

डी.

ई.

24. चूक के कारण, प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं की ऋण राशि को गैर-निष्पादित परिसंपत्तियों (एन. पी. ए.) के रूप में वर्गीकृत किया गया था और बैंक ने अधिनियम की धारा 13 (2) के तहत 15 नवंबर, 2012 को एक मांग सूचना जारी की, जो बाद में 5 दिसंबर, 2012 को हिंदू (अंग्रेजी) और ईनाडु (तेलुगु) दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशित हुई और बाद में 14 फरवरी, 2013 को कब्जा सूचना 20 फरवरी, 2013 को हिंदू (अंग्रेजी) और ईनाडु (तेलुगु) दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशित हुई और अधिनियम की धारा 14 के तहत कार्यवाही शुरू करने के बाद, प्रत्यर्थी बैंक ने 23 जून, 2013 को प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं से जिला कलेक्टर के आदेश के तहत अनुसूचित संपत्ति का कब्जा ले लिया।

च

जी.

25. इस स्तर पर, प्रत्यर्थी बैंक द्वारा शुरू की गई कार्यवाही पर प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं द्वारा अधिनियम की धारा 17 (1) के तहत हैदराबाद में आंध्र प्रदेश के ऋण वसूली न्यायाधिकरण के समक्ष हमला किया गया। यह ध्यान रखना प्रासंगिक हो सकता है कि अधिनियम की धारा 13 (2) और 13 (4) के तहत संपत्ति के विवरण में, दरवाजा संख्या ए का संकेत देती है।

एच.

1121

वरिमादुगु ओबी रेड्डी बनाम बी. श्रीनिवासुलु और ओआरएस। [अजय रस्तोगी, जे.] ए.

"12-3-39" के स्थान पर "12-3-393" था और गिरवी रखी गई संपत्ति के दरवाजे के नंबर में कथित त्रुटि के बारे में यह प्रश्न न्यायाधिकरण के समक्ष मुकदमे के पहले दौर में उधारकर्ताओं के लिए उपलब्ध था, यदि इसमें प्रतिवादी बैंक (सुरक्षित लेनदार) द्वारा शुरू की गई कार्यवाही के संदर्भ में कोई सामग्री है, लेकिन न्यायाधिकरण के समक्ष प्रतिवादी उधारकर्ताओं के कहने पर शुरू की गई कार्यवाही 12 दिसंबर, 2014 के एक फैसले द्वारा खारिज कर दी गई और आगे कोई अपील नहीं की गई और तदनुसार यह अंतिमता प्राप्त कर चुकी है।

26. प्रत्यर्थी बैंक द्वारा 25 फरवरी, 2015 को ई-नीलामी नोटिस प्रकाशित किया गया था, जिसमें नीलामी की तारीख 28 मार्च, 2015 निर्धारित की गई थी, जिसमें 33,000/- रुपये का आरक्षित मूल्य था और ई-नीलामी नोटिस इंडियन एक्सप्रेस (अंग्रेजी) और ईनाडु (तेलुगु) दैनिक समाचार पत्रों में 26 फरवरी, 2015 को व्यापक रूप से प्रकाशित किया गया था।

ग

27. वह ई-नीलामी नोटिस 23 मार्च, 2015 को न्यायाधिकरण के समक्ष शुरू की गई नई कार्यवाही में प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं द्वारा चुनौती दिए गए लोगों के पास आया।इसके अनुसरण में, न्यायाधिकरण द्वारा 26 मार्च, 2015 को इस निर्देश के साथ अंतरिम आदेश पारित किया गया कि बिक्री प्रमाण पत्र उच्चतम बोली लगाने वाले के पक्ष में जारी नहीं किया जाएगा बशर्ते कि उधारकर्ता 6 लाख रुपये की राशि जमा करे।न्यायाधिकरण के आदेश का प्रासंगिक उद्धरण नीचे उद्धृत किया गया हैः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

डी.

“प्रत्यर्थी बैंक को नीलामी सूचना के अनुसरण में 28.03.2015 पर अनुसूचित संपत्ति की नीलामी बिक्री के साथ आगे बढ़ने की अनुमति है।25.02.2015 और तथापि प्रत्यर्थी बैंक को एतद्द्वारा निर्देश दिया जाता है कि वह नीलामी में सबसे अधिक बोली लगाने वाले के पक्ष में बिक्री प्रमाण पत्र इस शर्त के साथ जारी न करे कि आवेदक रुपये की राशि जमा करेगा। आज से 15 दिनों के भीतर उत्तरदाता बैंक के साथ सीधे 6 लाख रुपये।यह स्पष्ट किया जाता है कि यदि आवेदक राशि जमा करने में विफल रहता है, जैसा कि ऊपर कहा गया है, तो प्रतिवादी बैंक नीलामी में सबसे अधिक बोली लगाने वाले के पक्ष में बिक्री प्रमाण पत्र जारी करने के लिए स्वतंत्र होगा और ऐसी बिक्री उपरोक्त एस. ए. के परिणाम के अधीन होगी।

ई.

च

28. उपरोक्त आदेश के संदर्भ में, प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं को 9 अप्रैल, 2015 को या उससे पहले 6 लाख रुपये की राशि जमा करनी थी, लेकिन यह स्वीकार किया जाता है कि उधारकर्ता उपरोक्त राशि जमा करने में विफल रहे और उक्त तिथि यानी 9 अप्रैल, 2015 को न्यायाधिकरण के समक्ष आई. ए. No.1687 6 लाख रुपये की राशि जमा करने के लिए समय अवधि को और 15 दिनों के लिए बढ़ाने की मांग करते हुए दायर किया गया और 15 दिनों के विस्तार की अनुमति दी गई।

जी.

एच.

न्यायाधिकरण 17 अप्रैल, 2015 के एक आदेश द्वारा उधारकर्ताओं को 6 लाख रुपये की राशि जमा करेगा।17 अप्रैल, 2015 के आदेश का उद्धरण नीचे दिया गया हैः

“आवेदक को रुपये की उक्त राशि जमा करने का निर्देश दिया जाता है। आवेदक द्वारा मांगे गए 10.04.2015 से 15 दिनों के भीतर प्रत्यर्थी बैंक के साथ 'बिना ऋण के ब्याज वाले खाते' में 6 लाख रुपये, और तदनुसार, प्रत्यर्थी बैंक और नीलामी खरीदार को यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश दिया जाता है।तदनुसार, वर्तमान आई. ए. का निपटान किया जाता है।"

29. यह ध्यान देने योग्य है कि मध्यावधि में, चूंकि प्रत्यर्थी बैंक (सुरक्षित लेनदार) को नीलामी की कार्यवाही को आगे बढ़ाने की अनुमति दी गई थी, इसलिए अपीलकर्ता ने 26 मार्च, 2015 को प्रस्तावित ई-नीलामी में भाग लेने के लिए और नीलामी खरीदार को 23,000/- के प्रस्ताव के साथ उच्चतम बोलीदाता घोषित किए जाने के बाद 28 मार्च, 2015 को 25 प्रतिशत (23,000/-) जमा किया था।

ग

डी.

30. नियम, 2002 के नियम 9 (4) के संदर्भ में, बोली राशि का शेष 75 प्रतिशत <आईडी1,17,250/- अपीलार्थी नीलामी खरीदार द्वारा 11 अप्रैल, 2015 को या उससे पहले जमा किया जाना था, लेकिन इससे पहले, प्रतिवादी उधारकर्ताओं द्वारा 9 अप्रैल, 2015 को एक आवेदन दायर किया गया था जिसमें समय बढ़ाने की मांग की गई थी और चूंकि मामला न्यायाधिकरण के समक्ष विचाराधीन था, इसलिए बोली राशि का शेष 75 प्रतिशत 11 अप्रैल, 2015 को जमा नहीं किया जा सकता था, लेकिन इसे अपीलार्थी द्वारा 15 अप्रैल, 2015 को जमा किया गया था और नीलामी खरीदारों के पक्ष में बिक्री प्रमाण पत्र जारी किया गया था और क्योंकि विषय संपत्ति के दरवाजे की संख्या में तथ्यात्मक त्रुटि थी, जो कि थी।

ई.

च

31. चूंकि प्रत्यर्थी उधारकर्ता 17 अप्रैल, 2015 के एक आदेश द्वारा दी गई विस्तारित अवधि में 6 लाख रुपये की राशि जमा करने में विफल रहे, इसलिए न्यायाधिकरण ने 1 मई, 2015 के अपने आदेश द्वारा प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं को 6 लाख रुपये की राशि जमा करने के लिए 10 मई, 2015 तक और समय दिया, लेकिन उस समय तक नीलामी की कार्यवाही को अंतिम रूप दे दिया गया और 15 अप्रैल, 2015 का बिक्री प्रमाण पत्र विधिवत पंजीकृत हो गया और अनुसूचित संपत्ति का भौतिक कब्जा 23 नवंबर, 2018 को अपीलकर्ता को सौंप दिया गया।न्यायाधिकरण, ए में लेने के बाद

जी.

एच.

1123

वरिमादुगु ओबी रेड्डी बनाम बी. श्रीनिवासुलु और ओआरएस। [अजय रस्तोगी, जे.] ए.

गिरवी रखी गई संपत्ति के तथाकथित कथित विवरण पर विचार करते हुए, जिसके संदर्भ में इस बात पर बहुत जोर दिया गया था कि "12-3-39" के बजाय "12-3-393" का उल्लेख किया गया था और इसी तरह नियम, 2002 के नियम 9 (4) का भी उल्लंघन किया गया था, ऋण वसूली न्यायाधिकरण ने 1 अगस्त, 2019 के एक आदेश द्वारा आवेदन को खारिज कर दिया।

32. 1 अगस्त, 2019 का न्यायाधिकरण का आदेश सरफेसी अधिनियम, 2002 की धारा 18 के तहत एक अपील योग्य आदेश था और व्यवसाय के सामान्य पाठ्यक्रम में, उधारकर्ताओं/पीड़ित व्यक्ति को अपील के वैधानिक उपचार का लाभ उठाना चाहिए था, जो कानून सरफेसी अधिनियम, 2002 की धारा 18 के तहत प्रदान करता है, क्योंकि प्रभावी वैकल्पिक उपचार का लाभ नहीं उठाया जा रहा है, प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं द्वारा उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाने और संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अपने अधिकार क्षेत्र के तहत 1 अगस्त, 2019 के न्यायाधिकरण के आदेश को लागू करने के लिए रिट आवेदन दायर करने का कोई उचित औचित्य नहीं था।33. यह न्यायालय यूनाइटेड बैंक ऑफ इंडिया बनाम सत्यवती टंडन और अन्य 2 के निर्णय में, सरफेसी अधिनियम, 2002 के तहत प्रदान किए गए वैकल्पिक उपचार के तर्क से संबंधित था और वैकल्पिक उपचार के तर्क पर विचार करते हुए, इस न्यायालय ने कहा था कि जहां एक पीड़ित व्यक्ति के लिए एक प्रभावी उपाय उपलब्ध है, उच्च न्यायालय को आम तौर पर इस बात पर जोर देना चाहिए कि संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत उपचार का लाभ उठाने से

पहले, प्रासंगिक क़ानून के तहत उपलब्ध वैकल्पिक उपचार को समाप्त कर दिया जाना चाहिए।उक्त निर्णय के पैरा 43,44 और 45 इस उद्देश्य के लिए प्रासंगिक हैं और नीचे दिए गए हैं:

ग

डी.

ई.

"43. दुर्भाग्य से, उच्च न्यायालय ने इस तय कानून की अनदेखी की कि यदि पीड़ित व्यक्ति के लिए कोई प्रभावी उपाय उपलब्ध है तो उच्च न्यायालय सामान्य रूप से संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत एक याचिका पर विचार नहीं करेगा और यह नियम करों, उपकर, शुल्क, अन्य प्रकार के सार्वजनिक धन और बैंकों और अन्य वित्तीय संस्थानों के बकाया की वसूली से जुड़े मामलों में अधिक सख्ती के साथ लागू होता है।हमारे विचार में, सार्वजनिक बकाया आदि की वसूली के लिए की गई कार्रवाई को चुनौती देने वाली याचिकाओं पर विचार करते समय उच्च न्यायालय को यह ध्यान रखना चाहिए कि इस तरह के बकाया की वसूली के लिए संसद और राज्य विधानमंडलों द्वारा अधिनियमित कानून अपने लिए एक संहिता हैं क्योंकि उनमें न केवल बकाया की वसूली के लिए व्यापक प्रक्रिया शामिल है

च

जी.

2 (2010) 8 एस. सी. सी 110

एच.

लेकिन किसी भी पीड़ित व्यक्ति की शिकायत के निवारण के लिए अर्ध-न्यायिक निकायों के गठन की भी परिकल्पना की गई है। इसलिए, ऐसे सभी मामलों में, उच्च न्यायालय को इस बात पर जोर देना चाहिए कि संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत उपचार का लाभ उठाने से पहले, एक व्यक्ति को संबंधित क़ानून के तहत उपलब्ध उपचारों का उपयोग करना चाहिए।

44. उपरोक्त विचार व्यक्त करते हुए, हम इस बात से अवगत हैं कि संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय को किसी भी व्यक्ति या प्राधिकरण को जारी करने की शक्तियां, जिनमें उचित मामले, कोई भी सरकार, निर्देश, आदेश या रिट शामिल हैं, जिसमें भाग III द्वारा प्रदत्त किसी भी अधिकार को लागू करने के लिए या किसी अन्य उद्देश्य के लिए पांच विशेषाधिकार रिट शामिल हैं, बहुत व्यापक हैं और उस शक्ति के प्रयोग पर कोई स्पष्ट सीमा नहीं है, लेकिन साथ ही, हम इस न्यायालय द्वारा विकसित स्व-लगाए गए प्रतिबंध के नियमों से अनजान नहीं हो सकते हैं, जिसे प्रत्येक उच्च न्यायालय संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत शक्ति का प्रयोग करते समय ध्यान में रखने के लिए बाध्य है।

ग

डी.

45. यह सच है कि वैकल्पिक उपचार के समाप्त होने का नियम विवेक का नियम है न कि मजबूरी का, लेकिन यह समझना मुश्किल है कि उच्च न्यायालय को संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत दायर याचिका पर विचार करना चाहिए और इस तथ्य को नजरअंदाज करते हुए अंतरिम आदेश पारित करना चाहिए कि याचिकाकर्ता आवेदन, अपील, संशोधन आदि दायर करके

प्रभावी वैकल्पिक उपचार का लाभ उठा सकता है और विशेष कानून में उसकी शिकायत के निवारण के लिए एक विस्तृत तंत्र शामिल है।"

ई.

34. तत्काल मामले में, हालांकि प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं ने शुरू में सरफेसी अधिनियम, 2002 की धारा 17 के तहत एक आवेदन दायर करके ऋण वसूली न्यायाधिकरण का दरवाजा खटखटाया था, लेकिन न्यायाधिकरण का आदेश वास्तव में अधिनियम की धारा 18 के तहत पूर्व-जमा की शर्त के अनुपालन के अधीन था और अपील के वैधानिक उपचार को समाप्त किए बिना, प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं ने संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत रिट आवेदन दायर करके उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाया।हम कानून के तहत उपलब्ध वैकल्पिक वैधानिक उपचार को समाप्त किए बिना संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए उच्च न्यायालय द्वारा रिट आवेदन पर विचार करने की इस तरह की प्रथा की निंदा करते हैं। ऐसा प्रतीत होता है कि इस परिपथ मार्ग को अधिनियम 2002 की धारा 18 के दूसरे प्रावधान के तहत पूर्व-जमा की शर्त से बचने के लिए अपनाया गया था।

च

जी.

एच.

1125

वरिमादुगु ओबी रेड्डी बनाम बी. श्रीनिवासुलु और ओआरएस। [अजय रस्तोगी, जे.] ए.

क.

35. विवादित फैसले के तहत उच्च न्यायालय ने वर्तमान अपीलकर्ता (नीलामी खरीदार) को इस आधार पर गैर-उपयुक्त ठहराया है कि संपत्ति के दरवाजे की संख्या के विवरण में एक त्रुटि है और "<ID2" के बजाय, इसे "12-3-393" के रूप में इंगित किया गया था, हालांकि संपत्ति के विवरण में कोई त्रुटि नहीं थी, बल्कि माप और सीमाओं के साथ माप को ठीक से इंगित किया गया था और इस आधार पर कि नियमों के नियम 9 (4) का पालन नहीं किया गया है, अपीलकर्ताओं ने बोली राशि का 75 प्रतिशत जमा किया है जिसे 11 अप्रैल, 2015 तक जमा किया जाना चाहिए था, इसके बजाय इसे 15 अप्रैल, 2015 को जमा किया गया था।

36. हम अपीलार्थी के लिए विद्वान वकील द्वारा की गई प्रस्तुतियों में इस कारण से सार पाते हैं कि जहां तक संपत्ति के दरवाजे की संख्या के विवरण में त्रुटि का संबंध है, जो "<ID2" के बजाय "<ID1" के रूप में पूरी तरह से इंगित की गई है, लेकिन तथ्य यह है कि सरफेसी अधिनियम, 2002 की धारा 13 (2) के तहत कार्यवाही शुरू होने से गिरवी रखी गई संपत्ति का विवरण, "12-3-39" के बजाय मानवीय त्रुटि के कारण, दरवाजे की संख्या को "12-3-393" के रूप में इंगित किया गया था, लेकिन स्वीकार्य रूप से तथ्य यह है कि दरवाजा संख्या के साथ इलाके/आसपास में ऐसी कोई संपत्ति उपलब्ध नहीं है।"12-3-393" और गिरवी रखी गई संपत्ति के पूर्ण विवरण का उल्लेख/संकेत किया गया था, हालांकि एक टाइपोग्राफिक त्रुटि थी, लेकिन प्रत्यर्थी उधारकर्ता गिरवी रखी गई संपत्ति के विवरण में अनजाने में हुई त्रुटि के कारण होने वाले किसी भी पूर्वाग्रह को प्रदर्शित करने में विफल रहे।साथ ही, उधारकर्ता यह प्रदर्शित करने में विफल रहा कि जैसा कि ऊपर बताया गया है, दरवाजे के नंबर में अनजाने में एक टाइपोग्राफिक त्रुटि के कारण, संपत्ति को वह मूल्य नहीं मिल सकता था जो उसे मिलना चाहिए था और इसके अलावा, इस बात की पुष्टि करने के लिए कोई दस्तावेजी सबूत रिकॉर्ड पर नहीं रखा गया था कि किस तरह का पूर्वाग्रह, यदि कोई हो, पैदा किया जा रहा है।

ग

डी.

ई.

च

37. यह सच है कि जब धारा 13 (2) के तहत प्रारंभिक कार्यवाहियां शुरू की जाती हैं या बाद की परिणामी कार्यवाहियों में सुरक्षित लेनदार का दायित्व होता है कि वह उस स्तर पर जब धारा 13 (2) के तहत प्रारंभिक कार्यवाहियां शुरू की जाती हैं या बाद की परिणामी कार्यवाहियों में बंधक संपत्ति के विवरण की जांच करे, लेकिन साथ ही, असावधानी के कारण केवल टंकण संबंधी त्रुटि जो उधारकर्ताओं के लिए कोई पूर्वाग्रह पैदा नहीं करती है, जिसे अपने आप में सुरक्षित लेनदार द्वारा आयोजित प्रक्रिया को रद्द करने का आधार नहीं माना जा सकता है, जो हमारे विचार में, नियम, 2002 के प्रावधानों के तहत विचार की गई आवश्यकता का उचित अनुपालन है और इस पर न्यायाधिकरण द्वारा व्यापक रूप से विचार किया गया था और इसके अलावा, यह उत्तरदाताओं का मामला नहीं है कि

जी.

एच.

ई-नीलामी बिक्री में प्रतिभागियों को नीलामी के लिए रखी गई संपत्ति के विवरण में त्रुटि के कारण गुमराह किया जाता है और जब नीलामी के लिए रखी गई बंधक संपत्ति के विस्तृत विवरण के संबंध में कोई अस्पष्टता नहीं होती है, तो केवल "12-3-39" के बजाय "12-3-39 3" का उल्लेख करना असंगत है और 28 मार्च, 2015 को आयोजित नीलामी की कार्यवाही को दूषित नहीं करता है।

38. जहां तक नियम, 2002 के नियम 9 (4) के उल्लंघन के संबंध में उच्च न्यायालय के समक्ष प्रत्यर्थी द्वारा उठाई गई दूसरी आपत्ति का संबंध है, नियम 2002 (पूर्व-संशोधित) के नियम 9 (4) और 9 (5) पर ध्यान देना उचित होगा जो निम्नानुसार हैः

"9. बिक्री का समय, बिक्री प्रमाण पत्र जारी करना और कब्जे की डिलीवरी आदि।- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

ग

.....

(4) देय खरीद मूल्य की शेष राशि का भुगतान खरीदार द्वारा अधिकृत अधिकारी को अचल संपत्ति की बिक्री की पुष्टि के पंद्रहवें दिन या उससे पहले या ऐसी विस्तारित अवधि के लिए किया जाएगा जिस पर पक्षों के बीच लिखित रूप में सहमति हो।

डी.

(5) उप-नियम (4) में उल्लिखित अवधि के भीतर भुगतान की चूक में, जमा को जब्त कर लिया जाएगा और संपत्ति को फिर से बेच दिया जाएगा और चूक करने वाला खरीदार संपत्ति या उस राशि के किसी भी हिस्से पर सभी दावे को जब्त कर लेगा जिसके लिए इसे बाद में बेचा जा सकता है।

ई.

....."।

39. यह ध्यान रखना प्रासंगिक होगा कि नियम, 2002 के नियम 9 (4) और नियम 9 (5) में संशोधन किया गया था, जिसका संदर्भ जीएसआर No.1046 (ई) दिनांक 3 नवंबर, 2016 द्वारा 4 नवंबर, 2016 से प्रभावी किया गया है और यह निम्नानुसार हैः

च

"9. बिक्री का समय, बिक्री प्रमाण पत्र जारी करना और कब्जे की डिलीवरी आदि।- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

जी.

.....

(4) देय खरीद मूल्य की शेष राशि का भुगतान खरीदार द्वारा अधिकृत अधिकारी को अचल संपत्ति की बिक्री की पुष्टि के पंद्रहवें दिन या उससे पहले या ऐसी विस्तारित अवधि के लिए किया जाएगा, जिस पर लिखित रूप में सहमति हो।

एच.

1127

वरिमादुगु ओबी रेड्डी बनाम बी. श्रीनिवासुलु और ओआरएस। [अजय रस्तोगी, जे.] ए.

खरीदार और सुरक्षित लेनदार के बीच, किसी भी मामले में तीन महीने से अधिक नहीं।]

(5) उप-नियम (4) में उल्लिखित अवधि के भीतर भुगतान की चूक में, जमा राशि [सुरक्षित लेनदार को] जब्त कर ली जाएगी और संपत्ति को फिर से बेच दिया जाएगा और चूक करने वाला खरीदार संपत्ति या उस राशि के किसी भी हिस्से पर सभी दावे को जब्त कर लेगा जिसके लिए इसे बाद में बेचा जा सकता है।

.....".

40. यह स्पष्ट रूप से प्रकट करता है कि पूर्व-संशोधित नियम 9 (4) बिक्री की पुष्टि या ऐसी विस्तारित अवधि के लिए 15 दिनों की अवधि को संदर्भित करता है, लेकिन बाहरी सीमा को परिभाषित नहीं किया गया है और यह पवित्र नहीं प्रतीत होता है और अवधि को बढ़ाया जा सकता है, जैसा कि पक्षों के बीच लिखित रूप में सहमति हुई है।इसके बाद, यदि समय बढ़ाया जाता है, तो नीलामी खरीदार को नियमों के नियम 9 (5) के तहत निर्दिष्ट चूककर्ता नहीं माना जाएगा और यदि संशोधित प्रावधानों पर ध्यान दिया जा रहा है, जिनमें से संदर्भ दिया गया है, तो 4 नवंबर, 2016 से प्रभावी हो सकता है क्योंकि तत्काल मामले में नीलामी मार्च 2015 में आयोजित की गई थी, लेकिन तथ्य यह है कि एक संशोधन द्वारा, विधायिका ने अपनी चेतना के साथ स्पष्ट किया है कि खरीददार और सुरक्षित लेनदार के बीच समझौता 15 दिनों से अधिक होना चाहिए, लेकिन किसी भी मामले में तीन महीने से अधिक नहीं हो सकता है, हालांकि नियमों के पूर्व-संशोधित नियम 9 (4) में समझौते के पक्ष कौन हैं, यह स्पष्ट नहीं है।

ग

डी.

ई.

41. यह न्यायालय नियम की पूर्व-संशोधित योजना की जांच करते हुए

9(4) श्री सिद्धेश्वर सहकारी के महाप्रबंधक में निर्णय में

बैंक लिमिटेड (उपरोक्त) का विचार था कि नियम 9 (4) में निर्दिष्ट अवधि इतनी पवित्र नहीं है और यदि पक्षों के बीच कोई लिखित समझौता है और चूंकि लिखित समझौते के पक्षकारों को नियम 9 (4) में परिभाषित नहीं किया गया है, तो इसे बढ़ाया जा सकता है, इस न्यायालय का विचार था कि यह अपने दायरे में सुरक्षित लेनदार, नीलामी खरीदार और उधारकर्ता को शामिल करता है, लेकिन बाद में इस न्यायालय के फैसले को ध्यान में रखते हुए विधायिका ने नियम, 2002 के नियम 9 (4) में उचित संशोधन करके अपना इरादा स्पष्ट कर दिया, जो 4 नवंबर, 2016 से प्रभावी 3 नवंबर, 2016 की अधिसूचना द्वारा प्रभावी हुआ।

च

जी.

42. तत्काल मामले में, हालांकि सभी तीन भागीदारों, अर्थात्, सुरक्षित लेनदारों, उधारकर्ताओं और नीलामी खरीदार द्वारा कोई लिखित सहमति नहीं थी, जैसा कि इस न्यायालय द्वारा महाप्रबंधक, श्री

एच.

सिद्धेश्वर सहकारी बैंक लिमिटेड (ऊपर), लेकिन यह तथ्य नहीं हो सकता है

इस बात से इनकार किया जा सकता है कि तत्काल मामले में, विचित्र स्थिति तब सामने आई है जब प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं ने पहली बार में प्रत्यर्थी बैंक (सुरक्षित लेनदार) द्वारा जारी ई-नीलामी नोटिस पर आपत्ति जताते हुए न्यायाधिकरण का दरवाजा खटखटाया और नीलामी की कार्यवाही जारी रखने की अनुमति देते हुए 26 मार्च, 2015 को न्यायाधिकरण से एक अंतरिम आदेश प्राप्त करने में सक्षम हुए, बशर्ते कि उधारकर्ता आदेश की तारीख से 15 दिनों के भीतर सीधे प्रत्यर्थी बैंक में 6 लाख रुपये जमा करेगा, जो 9 अप्रैल, 2015 को स्वीकृत रूप से समाप्त हो गया था और प्रत्यर्थी उधारकर्ता उपरोक्त राशि जमा करने में विफल रहे।

43. अंतिम तिथि जब 9 अप्रैल, 2015 को अवधि समाप्त होने वाली थी, 2015 की आई. ए. No.1687 6 लाख रुपये की राशि जमा करने के लिए समय अवधि को 15 दिनों के लिए बढ़ाने की मांग करते हुए दायर की गई थी और चूंकि ई-नीलामी की कार्यवाही को रोकने में कोई रोक नहीं थी, इसलिए अपीलकर्ता ने न केवल बकाया राशि जमा की, बल्कि बोली राशि का 25 प्रतिशत पहली बार 28 मार्च, 2015 को जमा किया, बोली राशि का शेष 75 प्रतिशत 15 अप्रैल, 2015 को जमा किया गया था और इस बीच की अवधि इस बात के लिए अधूरे चरण में थी कि न्यायाधिकरण के समक्ष लंबित नीलामी खरीदार की कार्यवाही का क्या होगा, विशेष रूप से जब प्रतिवादी द्वारा 9 अप्रैल, 2015 को आवेदन दायर किया गया था। 44.दी गई तथ्यों और परिस्थितियों में, मूल नीलामी सूचना के संदर्भ में की गई चार दिनों की देरी किसी भी तरह से नीलामी की कार्यवाही को विफल या रद्द नहीं करेगी और ऋण वसूली न्यायाधिकरण ने सही निर्णय दिया है कि क्योंकि ऐसी स्थिति में, विशेष रूप से जब बैंक/सुरक्षित लेनदार ने नीलामी खरीदार से कुछ समय के लिए इंतजार करने का अनुरोध किया है क्योंकि ऋणकर्ता न्यायाधिकरण के 26 मार्च, 2015 के अंतरिम आदेश के आलोक में बैंक के साथ बातचीत कर रहे हैं, तो बोली राशि का 75 प्रतिशत चार दिनों तक जमा करने में देरी किसी भी तरह से पक्षों के अधिकारों को हतोत्साहित नहीं करेगी, विशेष रूप से तब जब ए.

ग

डी.

ई.

च

जी.

एच.

वरिमादुगु ओबी रेड्डी बनाम बी. श्रीनिवासुलु और ओआरएस। [अजय रस्तोगी, जे.]

दो अलग-अलग अवसरों पर विस्तार आदेश प्राप्त करने और फिर भी न्यायाधिकरण के आदेश के संदर्भ में 6 लाख रुपये जमा नहीं करने में उधारकर्ता स्पष्ट रूप से दर्शाते हैं कि उधारकर्ताओं का इरादा केवल किसी न किसी कारण से नीलामी बिक्री को विफल करना था, जो वे सफल नहीं हो सके।

45. हमारे सुविचारित विचार में, न्यायाधिकरण द्वारा प्रस्तुत निष्कर्ष अच्छी तरह से तर्कपूर्ण था और अभिलेख पर सामग्री और विवादित निर्णय के तहत उच्च न्यायालय द्वारा किए गए हस्तक्षेप के साथ विधिवत समर्थित था, जबकि यह निष्कर्ष दर्ज करते हुए कि यह नियम, 2002 के नियम 9 (4) का उल्लंघन था, कानूनी रूप से स्थायी नहीं है और इसे दरकिनार किया जाना चाहिए।
46. अंत में निष्कर्ष निकालने से पहले, यह हमारे संज्ञान में लाया जाता है कि ई-नीलामी के तहत संपत्ति की बिक्री के बाद, प्रत्यर्थी बैंक को कुल 23,000 रुपये की राशि प्राप्त हुई और अन्य सहायक शुल्कों के साथ प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं के तीन एन. पी. ए. खातों के उचित समायोजन के बाद, प्रत्यर्थी बैंक के पास 30,000 रुपये की शेष राशि पड़ी है और उक्त राशि बैंक द्वारा एफ. डी. आर. में जमा की गई है और ब्याज के संचय के साथ, उक्त राशि लगभग आ गई है।Rs.18,80,000/-।हम यह स्पष्ट करते हैं कि अब तक की उक्त राशि पर प्राप्त ब्याज के साथ 30,000/- की मूल राशि उधारकर्ता/गारंटरों के खाते में उनकी लिखित सहमति के साथ हस्तांतरित की जाएगी कि किसके खाते में धन हस्तांतरित किया जाना है।बैंक आठ सप्ताह के भीतर उधारकर्ता/गारंटर के खाते में धन हस्तांतरित करेगा।

ग

डी.

ई.

47. नतीजतन, अपील सफल होने के योग्य है और तदनुसार अनुमति दी जाती है।20 नवंबर, 2019 के उच्च न्यायालय के विवादित फैसले को इसके द्वारा रद्द कर दिया जाता है और उपरोक्त टिप्पणियों के साथ अलग कर दिया जाता है।

च

48. लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

49. लंबित आवेदन, यदि कोई हों, का निपटारा कर दिया जाएगा।

निधि जैन

अपील की अनुमति दी गई।

(सहायकः राहुल कुमार, एलसीआरए)

जी.

एच.