ए.

श्रीमती लीलेम्मा मैथ्यू

बनाम

मेसर्स इंडियन ओवरसीज बैंक एंड ओआरएस। (2022 की सिविल अपील संख्या 7128)

बी.

17 नवंबर, 2022।

[एम**.** आर**.** शाह और कृष्णा मुरारी**,** जे**.** जे**.]**

वित्तीय परिसंपत्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002 (सरफेसी अधिनियम, 2002) -धारा 14-प्रतिभूति ब्याज (प्रवर्तन) नियम, 2002 (नियम) -आर. 8 (6) (ए) और (एफ)-संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम।54,55(1)(क)-प्रतिवादी-बैंक ने 2002 के अधिनियम के तहत एक संपत्ति को सुरक्षित किया-इसके बाद, 54 सेंट की सुरक्षित संपत्ति को नीलामी के लिए रखा गया-अपीलकर्ता-वादी ने बिक्री के लिए उद्धरण प्रस्तुत किया-बैंक ने संपत्ति का कब्जा ले लिया-वादी ने कुल विचार राशि का भुगतान किया-इसके बाद, तहसीलदार ने रिपोर्ट प्रस्तुत की कि भूमि का वास्तविक माप 39.60 सेंट था और देनदार पहले ही बैंक के साथ बंधक बनाने से पहले कुल 54 सेंट में से 14.40 सेंट स्थानांतरित कर चुका था-निष्कर्षों के बावजूद, बैंक ने 54 सेंट के लिए बिक्री प्रमाण पत्र जारी किया और सुरक्षित संपत्ति के कब्जे को <ID3 सेंट के हिसाब से सौंप दिया-वादी ने 39.60 के संबंध में नुकसान/मुआवजे की वसूली के लिए मुकदमा दायर किया। - उच्च न्यायालय ने अन्य बातों के साथ-साथ विचारण न्यायालय द्वारा पारित डिक्री को इस आधार पर अपास्त करना कर दिया कि (i) चूंकि धोखाधड़ी स्थापित नहीं हुई है और यह साबित करता है कि मुकदमा सरफेसी अधिनियम की धारा 34 के मद्देनजर वर्जित था; (ii) कि वादी इस तथ्य से अवगत था कि नीलामी के लिए रखी गई सुरक्षित संपत्ति का वास्तविक क्षेत्र 54 सेंट से कम है और इसलिए यह नहीं कहा जा सकता है कि बैंक की ओर से कोई खुलासा नहीं किया गया था; (iii) कि संपत्ति को नीलामी के लिए रखा गया था "जहां है" और "जैसा है" आधार पर?– आयोजित किया गयाःउच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित करने में गलती की कि मुकदमा एस द्वारा वर्जित था।34 एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम-शुरुआत में यह ध्यान रखना आवश्यक है कि मुकदमा नुकसान/मुआवजे के लिए था, शेष भूमि के संबंध में, जिसका निर्णय डी. आर.

टी. या अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा नहीं किया जा सकता था।सरफेसी अधिनियम की धारा 34 केवल उस मामले में लागू होगी जहां ऋण

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

696 ए.

697

एम. आर. एस. लीलम्मा मैथ्यू बनाम

मेसर्स इंडियन ओवरसीज बैंक एंड ओआरएस।

वसूली न्यायाधिकरण और/या अपीलीय न्यायाधिकरण को एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम के तहत मामले का फैसला करने का अधिकार है-नीलामी नोटिस 54 सेंट के लिए था; वादी ने कुल 54 सेंट के लिए भुगतान किया था; जारी किया गया बिक्री प्रमाण पत्र 54 सेंट के लिए था-इसलिए, बैंक के लिए यह तर्क देना खुला नहीं था कि हालांकि बैंक ने 34.60 सेंट का कब्जा सौंप दिया था, फिर भी बरामद की गई बिक्री पर 54 सेंट होगी-संपत्ति हस्तांतरण की धारा 54 ने विक्रेता पर किसी भी खरीदार को संपत्ति में किसी भी भौतिक दोष का खुलासा करने का शुल्क लगाया, जिसके बारे में खरीदार को जानकारी नहीं है और जिसे खरीदार सामान्य रूप से खोज नहीं सकता है-इन परिस्थितियों में भी बैंक की ओर से प्रस्तुत किया गया कि संपत्ति को "जहां है" और "जैसा है" उस पर नीलामी के लिए रखा गया था।

बी.

सी.

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

आयोजित किया गयाः**1.1** सी**.** जे**.** एम**.** द्वारा पारित आदेश के अनुसार अक्टूबर**, 2007** के महीने में बैंक को वास्तविक कब्जा सौंप दिया गया था**-**कि इसके बाद तहसीलदार ने दिनांकित **21.11.2007** की रिपोर्ट प्रस्तुत करते हुए कहा कि भूमि का वास्तविक माप **39.60** सेंट है और ऋणी ने बैंक के साथ बंधक बनाने से पहले ही **54** सेंट की भूमि से **14.40** सेंट

हस्तांतरित कर दिए थे।उपरोक्त के बावजूद बैंक ने **54** सेंट भूमि के लिए **21.11.2007** दिनांकित बिक्री प्रमाण पत्र जारी किया**,** हालांकि**,** केवल **39.60** सेंट की सुरक्षित संपत्ति का कब्जा सौंप दिया।बैंक द्वारा प्राप्त बिक्री प्रतिफल **54** सेंट के लिए था।कि उसके बाद बिक्री प्रमाणपत्र अक्टूबर**, 2010** के महीने में पंजीकृत किया गया था।इसके बाद वादी ने **14.40** सेंट के संबंध में नुकसान की वसूली के लिए मुकदमा दायर किया।अंतिम प्रमाणपत्र **01.10.2010** पर पंजीकृत किया गया था और उसके बाद जब वर्ष **2012** में मुकदमा दायर किया गया था तो यह नहीं कहा जा सकता है कि मुकदमा सीमा द्वारा वर्जित था।**[**पैरा **5.1] [705-**डी**-**जी**]**

डी.

ई.

एफ.

1.2 उच्च न्यायालय द्वारा अभिलिखित यह निष्कर्ष निकालते हुए कि मुकदमा सरफेसी अधिनियम की धारा **34** द्वारा वर्जित था**,** शुरुआत में यह ध्यान रखना आवश्यक है कि मुकदमा शेष भूमि के संबंध में नुकसान**/**मुआवजे के लिए था**,** जिसका निर्णय डी**.** आर**.** टी**.** या अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा नहीं किया जा सकता था**,** सरफेसी अधिनियम की धारा **34** केवल उस मामले में लागू होगी जहां **-**

जी.

एच.

ए.

ऋण वसूली न्यायाधिकरण और**/**या अपीलीय न्यायाधिकरण को सरफेसी अधिनियम के तहत मामले पर निर्णय लेने का अधिकार है। **[**पैरा **5] [705-**एच**; 706-**ए**-**बी**]**

1.3 इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि नीलामी नोटिस **54** सेंट के लिए था**;** वादी ने **54** सेंट के लिए **Rs.32,05,000/-** का प्रस्ताव प्रस्तुत किया**;** वादी ने बिक्री विचार की वास्तविक राशि का भुगतान किया अर्थात। **Rs.32,05,000/- 54** सेंट के लिए**;** बिक्री प्रमाण पत्र **54** सेंट के लिए जारी किया गया था और यहां तक कि बिक्री प्रमाण पत्र जो वर्ष **2012** में पंजीकृत किया गया था**,** वह भी **54** सेंट के लिए था**,** इसके बाद बैंक के लिए यह तर्क देना खुला नहीं था कि हालांकि बैंक ने **34.60** सेंट का कब्जा सौंप दिया था**,** फिर भी बरामद बिक्री प्रतिफल **54** सेंट के लिए होगा।बैंक जैसे वित्तीय संस्थान के लिए इस तरह की याचिका दायर करने की गुंजाइश नहीं थी।अन्यथा भी यह ध्यान रखना आवश्यक है कि कम से कम नवंबर**, 2007** के महीने में जब तहसीलदार ने रिपोर्ट प्रस्तुत की**,** तो बैंक को पता था कि वास्तविक क्षेत्र **34.60** सेंट है न कि **54** सेंट।इसके बाद बैंक को **54** सेंट के लिए बिक्री

प्रमाणपत्र जारी नहीं करना चाहिए था।बैंक को निष्पक्ष होना चाहिए था और केवल **34.60** सेंट के लिए बिक्री प्रमाण पत्र जारी करना चाहिए था।यह बैंक के आचरण को दर्शाता है।**[**पैरा **5.3] [706-**ई**-**एच**]**

बी.

सी.

डी.

1.3 2002 के नियमों के नियम **8** में अधिकृत अधिकारी को सुरक्षित संपत्ति को बेचने से पहले सभी सावधानी बरतने का कर्तव्य दिया गया है।नियम **8** के उपनियम **5** के अनुसार अचल संपत्ति **(**सुरक्षित परिसंपत्तियों**)** की बिक्री करने से पहले अधिकृत अधिकारी एक अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता से संपत्ति का मूल्यांकन प्राप्त करेगा और सुरक्षित लेनदार के परामर्श से संपत्ति का आरक्षित मूल्य तय करेगा और ऐसी अचल सुरक्षित संपत्ति का पूरा या कोई भी हिस्सा बेच सकता है।इसलिए**,** जब आरक्षित मूल्य तय किया गया था तो वह **54** सेंट के लिए था।इसलिए**,** यह माना जा सकता है कि बैंक को पता था कि सुरक्षित संपत्ति का वास्तविक क्षेत्र **54** सेंट से कम है।संपत्ति हस्तांतरण की धारा **54** के अनुसार विक्रेता किसी भी खरीदार को संपत्ति में किसी भी भौतिक दोष का खुलासा करने के लिए बाध्य था जिसके बारे में खरीदार को जानकारी नहीं है और जिसे खरीदार सामान्य रूप से खोज नहीं सकता है।**[**पैरा **5.4] [707-**ए**-**सी**]**

ई.

एफ.

जी.

1.3 उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश को इसके द्वारा अपास्त करना कर दिया जाता है और खारिज कर दिया जाता है।निर्णय और डिक्री ए

एच.

699

एम. आर. एस. लीलम्मा मैथ्यू बनाम

मेसर्स इंडियन ओवरसीज बैंक एंड ओआरएस।

विद्वत विचारण न्यायालय द्वारा पारित मुकदमे का आदेश एतद्द्वारा बहाल विद्वान जाता है।**[**पैरा **6] [707-**डी**-**ई**]**

हरियाणा निगम और ए**.** एन**.** आर**.** बनामराजेश गुप्ता **(2010)**

1 एससीसी **655:[2009] 16** एस**.** सी**.** आर**. 456-**संदर्भित।संदर्भित निर्णय

बी.

[2009] 16 पैरा **3.3** में निर्दिष्ट एस**.** सी**.** आर**. 456**

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः2022 की सिविल अपील संख्या 7128।

2014 के आर. एफ. ए. सं. 379 में एर्नाकुलम में केरल उच्च न्यायालय के दिनांक 17.03.2022 के निर्णय और आदेश से।

सी.

सुरेंद्र कुमार, वरिष्ठ अधिवक्ता, एम. टी. जॉर्ज, श्रीमती सूसी अब्राहम, जॉन्स जॉर्ज, अधिवक्तागण अपीलार्थी के लिए।

कुणाल टंडन, सुश्री आंचल खन्ना, सुरेंद्र कुमार, सुश्री प्रियश्री शर्मा पी. एच., सैयद फराज आलम, कुश चतुर्वेदी, अधिवक्तागण उत्तरदाताओं के लिए।

डी.

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

एम**.** आर**.** शाह**,** जे**.**

1. 2014 के आर. एफ. ए. No.379 में एर्नाकुलम में केरल उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करते हुए, जिसके द्वारा उच्च न्यायालय ने प्रत्यर्थी नं.1 इसमें-बैंक ने और 2012 के ओएस No.630 में विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा दिनांक 31.01.2014 द्वारा पारित निर्णय और डिक्री अपास्त करना कर दिया है और बैंक को वादी को मुकदमे की तारीख से प्राप्ति तक 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ <आईडी2,10,000/- की राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया है, मूल वादी ने वर्तमान अपील को प्राथमिकता दी है।

ई.

एफ.

2. कि प्रतिवादी-बैंक ने वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम 2002 (इसके बाद 'सरफेसी अधिनियम, 2002' के रूप में संदर्भित) के प्रावधानों के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए तिरूर तालुक, तनूर गांव में सर्वेक्षण No.48/1 में संपत्ति को सुरक्षित किया।

जी.

2.1 कि बैंक ने कब्जा सुरक्षित कर लिया और उसके बाद नीलामी के लिए अधिसूचना द्वारा 54 सेंट की सुरक्षित संपत्ति को नीलामी के लिए रखा गया।अपीलार्थी -निरीक्षण के बाद मूल वादी

एच.

700

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2022] 18 एस सी आर।

ए.

संपत्ति ने 54 सेंट भूमि की बिक्री के लिए उद्धरण प्रस्तुत किया और Rs.32,05,000/की पेशकश की।ऐसा प्रतीत होता है कि उद्धरण में मूल वादी ने विशेष रूप से कहा कि Rs.32,05,000/- का प्रस्ताव इस शर्त के अधीन है कि बिना किसी बोझ के संपत्ति के पूर्ण स्वामित्व और खाली कब्जे को सौंप दिया जाए।हालाँकि, दिनांक 05.03.2007 के संचार द्वारा, बैंक ने जवाब दिया कि निविदाओं के लिए जनता को दिए गए निमंत्रण में, यह कहा गया है कि संपत्ति को "जैसा है वैसा ही" और "जैसा है वैसा ही" शर्त पर बेचा जाएगा, मूल वादी पुष्टि कर सकता है कि वह बोली लगाने और वर्तमान स्थिति में संपत्ति लेने के लिए तैयार है।ऐसा प्रतीत होता है कि 08.03.2007 दिनांकित संचार के माध्यम से, मूल वादी ने दोहराया कि वह संपत्ति खरीदने के लिए तभी तैयार है जब पूर्ण स्वामित्व, खाली कब्जा और सभी बाधाओं से मुक्त 54 सेंट भूमि का पूरा आनंद दिया जाता है, अन्यथा, वह संपत्ति खरीदने के लिए तैयार नहीं है, यदि बैंक पूर्ण स्वामित्व, खाली कब्जा और 54 सेंट की संपत्ति का पूरा आनंद देने में सक्षम नहीं है।

बी.

सी.

2.2 ऐसा प्रतीत होता है कि इसके बाद बैंक ने सरफेसी अधिनियम की धारा 14 के तहत एक आवेदन में सीजेएम, मंजेरी द्वारा पारित आदेश के अनुसार संपत्ति का कब्जा ले लिया। कि इसके बाद वादी ने अक्टूबर, 2007 के महीने में कुल बिक्री पर विचार किया।कि इसके बाद तहसीलदार ने 21.11.2007 दिनांकित रिपोर्ट प्रस्तुत करते हुए कहा कि भूमि का वास्तविक माप 39.60 सेंट है और ऋणी ने बैंक के साथ बंधक बनाने से पहले ही 54 सेंट की भूमि से 14.40 सेंट स्थानांतरित कर दिए थे।उपरोक्त के बावजूद बैंक ने 54 सेंट दिनांकित 21.11.2007 के लिए बिक्री प्रमाण पत्र जारी किया और केवल 39.60 सेंट मापने वाली सुरक्षित संपत्ति का कब्जा सौंप दिया, हालांकि, बिक्री पर विचार 54 सेंट के लिए जारी किया जाता है।कि इसके बाद बिक्री प्रमाण पत्र के आधार पर बिक्री विलेख वास्तव में वादी के पक्ष में केवल 01.10.2010 पर 54 सेंट के लिए निष्पादित किया गया था।कि इसके बाद वादी ने 14.40 सेंट के संबंध में नुकसान/मुआवजे की वसूली के लिए मुकदमा दायर किया।यह वादी

का मामला था कि चूंकि वादी ने भूमि के 54 सेंट के लिए कुल बिक्री प्रतिफल का भुगतान किया और यहां तक कि बिक्री प्रमाण पत्र और बिक्री विलेख को 54 सेंट के लिए निष्पादित किया गया था, इसलिए वादी को केवल भूमि के 2 सेंट का कब्जा सौंप दिया गया है और इसलिए वादी उस 1 सेंट के संबंध में नुकसान/मुआवजे का हकदार है जो उस क्षेत्र से कम था जिसके लिए वादी ने राशि का भुगतान किया था यानी 54 सेंट।वादी की ओर से यह मामला था कि यह बैंक का कर्तव्य था जब उसने 54 सेंट के लिए कुल बिक्री पर विचार स्वीकार किया, ए

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

701

एम. आर. एस. लीलम्मा मैथ्यू बनाम

मेसर्स इंडियन ओवरसीज बैंक एंड ओआरएस। [एम. आर. शाह, जे.] ए.

54 सेंट की भूमि का शांतिपूर्ण और खाली कब्जा सौंपना।वादी की ओर से यह भी मामला था कि चूंकि बैंक इस तथ्य से अवगत था कि संपत्ति/भूमि का क्षेत्रफल कम है, इसके बावजूद बैंक ने वादी को सही तथ्यों का खुलासा नहीं किया और भौतिक तथ्य को दबा दिया और धोखाधड़ी की।

2.3 प्रतिवादी-बैंक द्वारा मुकदमे का विरोध करते हुए कहा गया कि बिक्री "जैसा है वैसा ही है" और "जैसा है वैसा ही है" आधार पर थी और वादी को पता था कि संपत्ति का क्षेत्र 54 सेंट से कम है और फिर भी उसने सुरक्षित संपत्ति खरीदी।प्रतिवादियों की ओर से यह मामला था कि उनके द्वारा कोई धोखाधड़ी नहीं की गई थी।यह प्रस्तुत किया गया था कि उधारकर्ताओं द्वारा उन्हें प्रस्तुत किए गए दस्तावेज नीलामी के लिए रखी गई कुल 54 सेंट भूमि से संबंधित थे।कि यह प्रतिवादियों की ओर से मामला था कि वादी प्रतिवादियों से किसी भी मुआवजे का हकदार नहीं है।विद्वत विचारण न्यायालय ने निम्नलिखित मुद्दों को तैयार विद्वान ः

बी.

सी.

“((i) क्या सूट रखरखाव योग्य है?

डी.

((ii) क्या वादी डिक्री प्राप्त करने का हकदार है, जिसके लिए प्रार्थना की गई है?((ग) राहत और लागत?”

2.4 कि विद्वत विचारण न्यायालय ने वाद का फैसला विद्वान या और प्रतिवादी-बैंक को वाद की तारीख से वसूली तक भविष्य के ब्याज @12 प्रतिशत प्रति माह के साथ वादी को Rs.58,10,000/- की राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया।

ई.

2.5 विद्वत विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करते हुए, प्रतिवादी-बैंक ने उच्च न्यायालय के समक्ष वर्तमान अपील विद्वान की।विवादित निर्णय और आदेश द्वारा उच्च न्यायालय ने प्रतिवादियों द्वारा की गई अपील को स्वीकार कर लिया है और अन्य बातों के साथ-साथ विद्वत विचारण न्यायालय द्वारा पारित डिक्री को इस आधार पर अपास्त करना कर दिया है कि (i) चूंकि धोखाधड़ी स्थापित नहीं हुई है और साबित हुआ है कि मुकदमा सरफेसी अधिनियम की धारा 34 को देखते हुए वर्जित विद्वान गया था; (ii) कि वादी इस तथ्य से अवगत था कि नीलामी के लिए रखी गई सुरक्षित संपत्ति का वास्तविक क्षेत्र 54 सेंट से कम है और इसलिए यह नहीं कहा जा सकता है कि बैंक की ओर से कोई खुलासा नहीं विद्वान गया था; (iii) कि संपत्ति को नीलामी के लिए रखा गया था "जैसा है वैसा ही" और "जैसा है वैसा ही" आधार है?

एफ.

जी.

2.6 उच्च न्यायालय द्वारा अपील की अनुमति देने वाले विवादित निर्णय और आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करना और विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित डिक्री को रद्द करना और रद्द करना और

एच.

परिणामस्वरूप मुकदमे को खारिज करते हुए, मूल वादी ने वर्तमान अपील को प्राथमिकता दी है।

3. अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री एम. टी. जॉर्ज ने जोरदार ढंग से प्रस्तुत विद्वान है कि मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में माननीय उच्च न्यायालय ने विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित डिक्री को रद्द करने और रद्द करने में गंभीर गलती की है।यह

प्रस्तुत किया जाता है कि चूंकि मुकदमा नुकसान/मुआवजे के लिए था, इसलिए इसे सरफेसी अधिनियम की धारा 34 के तहत प्रतिबंधित नहीं किया जा सकता है।

बी.

3.1 यह प्रस्तुत किया जाता है कि इसलिए माननीय उच्च न्यायालय ने यह देखने और अभिनिर्धारित करने में भौतिक रूप से गलती की है कि मुकदमा सरफेसी अधिनियम की धारा 34 द्वारा वर्जित था।

सी.

3.2 अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा आगे यह प्रस्तुत किया जाता है कि अपीलार्थी ने प्रतिवादी-बैंक द्वारा नीलाम की गई सुरक्षित संपत्ति के 54 सेंट खरीदे हैं, जो कि सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों के तहत उसके पास निहित शक्तियों का प्रयोग करते हैं। कि बैंक द्वारा दिनांकित 23.01.2007 नीलामी सूचना के माध्यम से किया गया प्रस्ताव सर्वेक्षण No.48/1 में 54 सेंट भूमि की बिक्री के लिए था।कि अपीलार्थी ने <आईडी1,05,000/- की पेशकश की, विशेष रूप से यह कहते हुए कि 54 सेंट भूमि का पूर्ण स्वामित्व और कब्जा बिना किसी बाधा के हस्तांतरित किया जाएगा।यह प्रस्तुत किया जाता है कि चूंकि प्रस्ताव सशर्त था, इसलिए बैंक ने दिनांक 1 के पत्र द्वारा अपीलार्थी को सूचित किया कि बैंक ने "जैसा है, जहां है" और "जैसा है" शर्त के आधार पर निविदाएं आमंत्रित की थीं और यदि अपीलार्थी उक्त शर्त पर संपत्ति खरीदने के लिए तैयार है, तो उसे बैंक को सूचित करना होगा।यह प्रस्तुत किया जाता है कि इसके बाद अपीलार्थी ने निविदा बोली पर केवल तभी विचार किया जाए जब बैंक बिना किसी बाधा के पूरी 54 सेंट भूमि पर पूर्ण स्वामित्व और कब्जा हस्तांतरित कर सके और यदि नहीं, तो वह अपना प्रस्ताव वापस ले लेगी और बकाया राशि वापस कर दी जाएगी।यह प्रस्तुत किया जाता है कि बैंक ने सरफेसी अधिनियम की धारा 14 के तहत न्यायालय के हस्तक्षेप के माध्यम से नीलाम की गई संपत्ति का कब्जा ले लिया और अपीलार्थी से शेष बिक्री पर विचार करने के लिए कहा जो अपीलार्थी द्वारा 17.10.2007 पर किया गया था।नतीजतन, बैंक ने 21.11.2007 पर 54 सेंट भूमि के लिए बिक्री प्रमाण पत्र जारी किया और उसके बाद बिक्री प्रमाण पत्र पंजीकृत किया गया और 54 सेंट भूमि के लिए 01.02.2010 पर बिक्री विलेख निष्पादित किया गया।यह प्रस्तुत किया जाता है कि जब बैंक ने अपीलार्थी को केवल 39.60 सेंट भूमि हस्तांतरित की, तो एक तथ्य जो बैंक को ज्ञात था और अपीलार्थी ने 54 सेंट भूमि के लिए Rs.32,05,000/- की राशि का भुगतान किया, अपीलार्थी -ए

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

703

एम. आर. एस. लीलम्मा मैथ्यू बनाम

मेसर्स इंडियन ओवरसीज बैंक एंड ओआरएस। [एम. आर. शाह, जे.] ए.

मूल वादी भूमि के शेष क्षेत्र यानी 14.40 सेंट का हकदार है।यह प्रस्तुत किया जाता है कि इसलिए विचारण न्यायालय ने मुकदमे का सही फैसला सुनाया था।3.3 अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने आगे प्रस्तुत किया है कि प्रत्यर्थी -बैंक सरफेसी अधिनियम के तहत प्रदान की गई शक्तियों का प्रयोग करते हुए प्रतिभूति ब्याज (प्रवर्तन) नियम, 2002 (इसके बाद नियम 2002 के रूप में संदर्भित) के नियम 8 (6) (ए) और (एफ) और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 55 (1) (ए) (इसके बाद 'टीपी अधिनियम' के रूप में संदर्भित) का पालन करने में विफल रहा।यह प्रस्तुत किया जाता है कि टी. पी. अधिनियम की धारा 55 (1) (ए) और नियम, 2002 के प्रासंगिक प्रावधानों को देखते हुए प्रकटीकरण को धोखाधड़ी कहा जा सकता है, अधिकृत अधिकारी पर एक कर्तव्य लगाया जाता है कि वह नीलामी खरीदार को शीर्षक में किसी भी भौतिक दोष का खुलासा करे, जिसमें विफल रहने पर यह माना जा सकता है कि खरीदार को गुमराह किया गया था।रिलायंस को इस न्यायालय के फैसले पर रखा गया है

बी.

सी.

हरियाणा वित्तीय निगम और अन्न का मामला। बनाम राजेश

गुप्ता (2010) 1 एस. सी. सी. 655। 3.4 यह प्रस्तुत किया जाता है कि नियम 2002 का नियम 8 (6) (ए) और (एफ) अधिकृत अधिकारी पर किसी भी अन्य चीज की नीलामी से पहले बोलीदाताओं को सूचित करने के लिए अतिरिक्त कर्तव्य का आदेश देता है, जिसे अधिकृत अधिकारी संपत्ति की प्रकृति और मूल्य का न्याय करने के लिए खरीदार के लिए जानना आवश्यक समझता है।यह प्रस्तुत किया जाता है कि इसलिए बैंक द्वारा "जैसा है, जहां है" और "जैसा है" आधार के बहाने दावा की गई प्रतिरक्षा अब बचाव नहीं है।

डी.

ई.

3.5 यह प्रस्तुत किया जाता है कि 70.1 मीटर के कुल सड़क अग्रभाग में से किस हिस्से में 14.40 सेंट शामिल हैं, उसने 46.3 मीटर पर कब्जा कर लिया है और शेष 39.60 सेंट सड़क अग्रभाग के रूप में केवल 23.8 मीटर थे, जिसका संपत्ति के बाजार मूल्य पर सीधा असर पड़ता है।

एफ.

उपरोक्त प्रस्तुतियाँ करते हुए, यह प्रार्थना की जाती है कि वर्तमान अपील की अनुमति दी जाए और विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री की पुष्टि की जाए।4. प्रत्यर्थी - बैंक की ओर से पेश विद्वान अधिवक्ता श्री कुणाल टंडन ने वर्तमान अपील का जोरदार विरोध किया है।यह प्रस्तुत विद्वान जाता है कि चूंकि विचाराधीन संपत्ति को "जैसा है, जहां है" और "जैसा है" के आधार पर नीलामी के लिए रखा गया था और वादी-नीलामी खरीदार शुरू से ही इस बात से अवगत था कि भूमि का क्षेत्रफल विज्ञापन की गई भूमि से कम है और इसके बावजूद प्रस्ताव दिया गया था जिसे स्वीकार कर लिया गया था, उच्च न्यायालय ने विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को सही ढंग से अपास्त करना कर दिया है।

जी.

एच.

4.1 यह प्रस्तुत किया जाता है कि जैसा कि उच्च न्यायालय द्वारा उचित रूप से देखा गया है कि यह मामला नहीं था कि बैंक का कोई बिक्री योग्य ब्याज नहीं था।यह प्रस्तुत किया जाता है कि तहसीलदार ने नीलामी संपत्ति की सटीक सीमा के बारे में 21.11.2007 पर अपनी रिपोर्ट दी। इस प्रकार, बैंक में पाया गया कोई दोष नहीं बताया गया था।

4.2 यह प्रस्तुत किया जाता है कि माननीय उच्च न्यायालय ने साक्ष्य को देखने के बाद यह निष्कर्ष निकाला कि मूल वादी इस कमी के बारे में पूरी तरह से अवगत था।

बी.

4.3 यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि अन्यथा भी जैसा कि माननीय उच्च न्यायालय द्वारा देखा और अभिनिर्धारित किया गया था कि मुकदमा स्वयं ही सरफेसी अधिनियम की धारा 34 के तहत वर्जित था।

सी.

4.4 यह प्रस्तुत किया जाता है कि एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 34 के संदर्भ में, सिविल न्यायालय का अधिकार क्षेत्र पूरी तरह से वर्जित है, सिवाय उस मामले के जब वादी धोखाधड़ी या गलत प्रतिनिधित्व दिखाने में सक्षम हो।यह प्रस्तुत किया जाता है कि वर्तमान मामले में अभिलेख पर संचार से और यह कि कब्जा 08.10.2007 पर सरफेसी अधिनियम की धारा 14 के तहत आदेश के अनुसार बैंक को सौंप दिया गया था और उसके

बाद वादी ने विभिन्न तिथियों पर भुगतान किया, जिससे 21.11.2007 पर बिक्री प्रमाण पत्र जारी किया गया, जो लगभग 3 साल बाद 01.02.2010 पर पंजीकृत किया गया था, यह बहुत स्पष्ट है कि वादी को संपत्ति की सीमा के बारे में पता था और धोखाधड़ी का कोई मामला नहीं बनाया गया है।

डी.

ई.

4.5 यहाँ तक कि वादी के दावे को भी सीमित कर दिया गया था।यह प्रस्तुत किया जाता है कि मुकदमा वर्ष 2012 में दायर किया गया था, जबकि नीलामी बिक्री 05.02.2007 पर हुई थी और बिक्री प्रमाण पत्र 21.11.2007 पर जारी किया गया था।भुगतान अक्टूबर, 2007 को किया गया था।यह प्रस्तुत किया जाता है कि इस प्रकार कार्रवाई का कारण 05.02.2007 पर और उसके बाद 21.11.2007 पर उत्पन्न हुआ।इसलिए यह प्रस्तुत किया जाता है कि सीमा अधिनियम के अनुच्छेद 113 के अनुसार, मुकदमे को जानकारी की पहली तारीख से तीन साल से अधिक की सीमा द्वारा वर्जित किया गया था।

एफ.

उपरोक्त प्रस्तुतियाँ करते हुए वर्तमान अपील को खारिज करने का अनुरोध किया जाता है।

जी.

5. हमने संबंधित पक्षों की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता को विस्तार से सुना है।

5.1 शुरुआत में, यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि बैंक द्वारा सरफेसी अधिनियम के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए सुरक्षित संपत्ति का कब्जा प्राप्त करने के बाद, 54 सेंट ए की संपत्ति विचाराधीन है।

एच.

705

एम. आर. एस. लीलम्मा मैथ्यू बनाम

मेसर्स इंडियन ओवरसीज बैंक एंड ओआरएस। [एम. आर. शाह, जे.] ए.

नीलामी नोटिस दिनांक 23.01.2007 द्वारा नीलामी के लिए रखा गया था।वादी ने किए गए अभ्यावेदन और नीलामी नोटिस के आधार पर जिसमें भूमि को नीलामी के लिए रखा गया था, 54 सेंट कहा गया था, उसने 54 सेंट की बिक्री के लिए 05,000/- का अपना प्रस्ताव प्रस्तुत किया।इस स्तर पर, यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि उद्धरण में ही वादी ने विशेष रूप से कहा है कि <ID1,05,000/- का प्रस्ताव इस शर्त के अधीन है कि बिना किसी बोझ के

संपत्ति के पूर्ण विस्तार का पूर्ण स्वामित्व और खाली कब्जा सौंप दिया जाए।हालाँकि, बैंक ने जवाब दिया कि निविदाओं के लिए जनता को दिए गए निमंत्रण में, यह कहा गया है कि संपत्ति को "जैसा है वैसा ही" और "जैसा है वैसा ही" शर्त पर बेचा जाएगा, वादी पुष्टि कर सकता है कि वादी बोली लगाने और वर्तमान स्थिति में संपत्ति लेने के लिए तैयार है।हालाँकि, तुरंत 08.03.2007 दिनांकित संचार के माध्यम से वादी ने दोहराया कि वह संपत्ति खरीदने के लिए तभी तैयार है जब पूर्ण स्वामित्व, खाली कब्जा और सभी बाधाओं से मुक्त 54 सेंट भूमि का पूरा आनंद दिया जाता है, अन्यथा, वह संपत्ति खरीदने के लिए तैयार नहीं है, यदि बैंक पूर्ण स्वामित्व, खाली कब्जा और 54 सेंट की संपत्ति का पूरा आनंद देने में सक्षम नहीं है।इस स्तर पर यह ध्यान रखना आवश्यक है कि बैंक ने कागज पर नीलाम की गई संपत्ति पर कब्जा कर लिया था।हालांकि, सरफेसी अधिनियम की धारा 14 के तहत एक आवेदन में सीजेएम, मंजेरी द्वारा पारित आदेश के अनुसार अक्टूबर, 2007 के महीने में वास्तविक कब्जा बैंक को सौंप दिया गया था। कि इसके बाद तहसीलदार ने 21.11.2007 दिनांकित रिपोर्ट प्रस्तुत करते हुए कहा कि भूमि का वास्तविक माप 39.60 सेंट है और ऋणी ने बैंक के साथ बंधक बनाने से पहले ही 54 सेंट की भूमि से 14.40 सेंट स्थानांतरित कर दिए थे।उपरोक्त के बावजूद बैंक ने 54 सेंट भूमि के लिए 21.11.2007 दिनांकित बिक्री प्रमाण पत्र जारी किया, हालांकि, केवल 39.60 सेंट की सुरक्षित संपत्ति का कब्जा सौंप दिया।बैंक द्वारा प्राप्त बिक्री प्रतिफल 54 सेंट के लिए था।कि उसके बाद बिक्री प्रमाणपत्र अक्टूबर, 2010 के महीने में पंजीकृत किया गया था। इसके बाद वादी ने 14.40 सेंट के संबंध में नुकसान की वसूली के लिए मुकदमा दायर किया। अंतिम प्रमाणपत्र 01.10.2010 पर पंजीकृत किया गया था और उसके बाद जब वर्ष 2012 में मुकदमा दायर किया गया था तो यह नहीं कहा जा सकता है कि मुकदमा सीमा द्वारा वर्जित था।इस स्तर पर, यह ध्यान देने की आवश्यकता है कि इस तरह से विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा कोई मुद्दा नहीं बनाया गया था कि मुकदमा सीमा द्वारा वर्जित है या नहीं।

बी.

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

5.2 अब जहाँ तक वादी की ओर से प्रस्तुत करने और उच्च न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष का संबंध है कि मुकदमा सरफेसी अधिनियम की धारा 34 द्वारा वर्जित था, शुरुआत में यह आवश्यक है

एच.

यह उल्लेख किया गया कि यह मुकदमा बकाया भूमि के संबंध में हर्जाने/मुआवजे के लिए था, जिसका निर्णय डी. आर. टी. या अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा नहीं किया जा सकता था, सरफेसी अधिनियम की धारा 34 केवल उस मामले में लागू होगी जहां ऋण वसूली न्यायाधिकरण और/या अपीलीय न्यायाधिकरण को सरफेसी अधिनियम के तहत मामले का निर्णय करने का अधिकार है। वादी बिक्री/बिक्री प्रमाणपत्र को चुनौती नहीं दे रहा था।वादी ने कम क्षेत्र के संबंध में नुकसान/मुआवजे का दावा किया।इसलिए, उच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित करने में गंभीर त्रुटि की है कि इस मुकदमे को सरफेसी अधिनियम की धारा 34 द्वारा वर्जित किया गया था।

बी.

5.3 अब जहां तक बैंक की ओर से यह निवेदन किया गया है कि संपत्ति "जैसा है, जहां है" और "जैसा है" के आधार पर नीलामी के लिए रखी गई थी और वादी को पता था कि संपत्ति की नीलामी का वास्तविक क्षेत्र कम है और उसके बाद लेन-देन में प्रवेश किया गया है और इसलिए वादी क्षेत्र में कमी के संबंध में मुआवजे/हर्जाने का दावा/प्रार्थना नहीं कर सकता है, शुरुआत में, यह ध्यान रखना आवश्यक है कि शुरुआत से ही वादी ने 54 सेंट का कब्जा सौंपने पर जोर दिया था।जब संपत्ति की नीलामी की गई थी तो बैंक भी वास्तविक कब्जे में नहीं था।जिला मजिस्ट्रेट द्वारा पारित आदेश के अनुसार बैंक को कब्जा मिल गया और उसके बाद तहसीलदार द्वारा माप किया गया जिसमें यह पाया गया कि नीलाम की गई भूमि का वास्तविक क्षेत्र 34.60 सेंट था और 14.40 सेंट पहले से ही देनदार द्वारा हस्तांतरित किया जा चुका था।इसलिए, प्रासंगिक समय पर जब संपत्ति की नीलामी की गई थी, तब बैंक को भी वास्तविक माप के बारे में पता नहीं था और दस्तावेज़ के अनुसार 54 सेंट की नीलामी की गई थी।इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि नीलामी नोटिस 54 सेंट के लिए था; वादी ने 54 सेंट के लिए Rs.32,05,000/- का प्रस्ताव प्रस्तुत किया; वादी ने बिक्री विचार की वास्तविक राशि का भुगतान किया अर्थात। Rs.32,05,000/- 54 सेंट के लिए; बिक्री प्रमाण पत्र 54 सेंट के लिए जारी किया गया था और यहां तक कि बिक्री प्रमाण पत्र जो वर्ष 2012 में पंजीकृत किया गया था, वह भी 54 सेंट के लिए था, इसके बाद बैंक के लिए यह तर्क देना खुला नहीं था कि हालांकि बैंक ने 34.60 सेंट का कब्जा सौंप दिया था, फिर भी बरामद बिक्री प्रतिफल 54 सेंट के लिए होगा।बैंक जैसे वित्तीय संस्थान के लिए इस तरह की याचिका दायर करने की गुंजाइश नहीं थी।अन्यथा भी यह ध्यान रखना आवश्यक है कि कम से कम नवंबर, 2007 के महीने में जब तहसीलदार ने रिपोर्ट प्रस्तुत की, तो बैंक को पता था कि वास्तविक क्षेत्र 34.60 सेंट है न कि 54 सेंट।इसके बाद बैंक को 54 सेंट के लिए बिक्री प्रमाणपत्र जारी नहीं करना चाहिए था।

बैंक को निष्पक्ष होना चाहिए था और केवल 34.60 सेंट के लिए बिक्री प्रमाण पत्र जारी करना चाहिए था।यह बैंक के आचरण को दर्शाता है।

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

707

एम. आर. एस. लीलम्मा मैथ्यू बनाम

मेसर्स इंडियन ओवरसीज बैंक एंड ओआरएस। [एम. आर. शाह, जे.]

ए.

5.4 2002 के नियमों के नियम 8 में अधिकृत अधिकारी को सुरक्षित संपत्ति को बेचने से पहले सभी सावधानी बरतने का कर्तव्य दिया गया है।नियम 8 के उप-नियम 5 के अनुसार अचल संपत्ति (सुरक्षित परिसंपत्तियों) की बिक्री करने से पहले अधिकृत अधिकारी एक अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता से संपत्ति का मूल्यांकन प्राप्त करेगा और सुरक्षित लेनदार के परामर्श से संपत्ति का आरक्षित मूल्य तय करेगा और ऐसी अचल सुरक्षित संपत्ति का पूरा या कोई भी हिस्सा बेच सकता है।इसलिए, जब आरक्षित मूल्य तय किया गया था तो वह 54 सेंट के लिए था।इसलिए, यह माना जा सकता है कि बैंक को पता था कि सुरक्षित संपत्ति का वास्तविक क्षेत्र 54 सेंट से कम है।संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 54 के अनुसार विक्रेता किसी भी खरीदार को संपत्ति में किसी भी भौतिक दोष का खुलासा करने के लिए बाध्य था जिसके बारे में खरीदार को जानकारी नहीं है और जिसे खरीदार सामान्य रूप से खोज नहीं सकता है।उन परिस्थितियों में भी बैंक की ओर से यह निवेदन कि संपत्ति की नीलामी "जैसा है वैसा ही" और "जैसा है वैसा ही" की शर्त पर की गई थी, उसके बाद वादी कम क्षेत्र के मुआवजे का हकदार नहीं होगा, स्वीकार नहीं किया जा सकता है।

बी.

सी.

6. उपरोक्त और ऊपर बताए विद्वान कारणों को ध्यान में रखते हुए, उच्च न्यायालय ने अपील को स्वीकार करने और विद्वत विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को रद्द करने और रद्द करने में त्रुटि की है।नतीजतन, उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश

को रद्द कर दिया जाता है और अपास्त करना दिया जाता है।विद्वत विचारण न्यायालय द्वारा वाद का आदेश देते हुए पारित निर्णय और डिक्री को एतद्द्वारा बहाल विद्वान जाता है।प्रत्यर्थी - बैंक आज से 8 सप्ताह की अवधि के भीतर विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री के अनुसार अपीलार्थी को ब्याज के साथ डिक्रीटल राशि का भुगतान करेगा।

डी.

ई.

वर्तमान अपील की अनुमति उन लागतों के साथ दी जाती है जिनकी मात्रा Rs.25,000/- है जो बैंक द्वारा आज से आठ सप्ताह की अवधि के भीतर मूल वादी को भी भुगतान की जाएगी।

एफ.

अंकित ज्ञान

अपील की अनुमति दी गई।

(सहायकः प्रियांशु अग्रवाल, एलसीआरए)

जी.

एच.