ए.

बैंक ऑफ बड़ौदा बनाम

मेसर्स करवा ट्रेडिंग कंपनी और ए. एन. आर. (2022 की सिविल अपील संख्या 363)

बी.

10 फरवरी, 2022

[एम**.** आर**.** शाह और संजीव खन्ना**,** जे**.** जे**.]**

वित्तीय परिसंपत्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002।13(2), 13(4), 14 और 17-प्रतिभूति हित (प्रवर्तन) नियम, 2002 -आर. 8 आर/डब्ल्यू आर।9 – अपीलार्थी (बैंक) ने प्रत्यर्थी (उधारकर्ता) को दो बंधक संपत्तियों की प्रतिभूति के बदले 3 लाख रुपये का सावधि ऋण और 1 लाख रुपये की नकद ऋण सीमा प्रदान की-उधारकर्ता समझौते के नियमों और शर्तों के अनुसार ऋण चुकाने में विफल रहा-उधारकर्ता का खाता 2 लाख रुपये पर एन. पी. ए. बन गया-यू/एस. को सूचित करें।13(2) एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम ने उधारकर्ता को 07.01.2013 पर रुपये की राशि की मांग की।13(4) सरफेसी अधिनियम का 22.08.2013 पर-बैंक ने 16.12.2013 पर आवासीय संपत्ति की सार्वजनिक नीलामी द्वारा बिक्री सूचना जारी की-आरक्षित मूल्य रु। 48.65 लाख-नीलामी की अधिसूचित तिथि 20.01.2014 थी-उधारकर्ता ने डी. आर. टी.-डी. आर. टी. से पहले एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 17 के तहत आवेदन दायर करके नीलामी को चुनौती दी-डी. आर. टी. ने अंतरिम आदेश पारित किया जिसमें उधारकर्ता को रुपये जमा करने पर बंधक संपत्ति के कब्जे को जारी करने/सौंपने का निर्देश दिया गया। 48.65 लाख-बैंक ने डी. आर. ए. टी. के समक्ष अपील दायर की जिसे खारिज कर दिया गया-उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश ने डी. आर. टी. और डी. आर. ए. टी. द्वारा पारित आदेशों को इस आधार पर खारिज कर दिया कि आदेश एस. के उल्लंघन में थे।13(8) एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम-खंड पीठ ने एकल न्यायाधीश के आदेश को दरकिनार कर दिया और बैंक को निर्देश दिया कि वह उधारकर्ता पर सुरक्षित संपत्ति (आवासीय घर) जारी करे और बैंक में 1 लाख रुपये की अतिरिक्त राशि जमा करे और स्वामित्व विलेखों के साथ कब्जा उधारकर्ता को सौंप दे।उचित नहीं-बैंक/सुरक्षित लेनदार को गिरवी रखी गई संपत्ति/सुरक्षित संपत्ति को बेचने से रोका जा सकता है यदि उधारकर्ता ने अपने आदेश में सुरक्षित लेनदार-डी. आर. टी. के

पास पूरा बकाया जमा किया जो कि 1,85,37,218.80 था, जो कि एक अंतरिम राहत आदेश था जो यू/एस के तहत अपील लंबित था।17 सरफेसी अधिनियम का बंधक संपत्ति को जारी करने का निर्देश देना उचित नहीं था और ए

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

1100

1101

बैंक ऑफ बड़ौदा बनाम मेसर्स करवा ट्रेडिंग कंपनी और ए. एन. आर.

रुपये के भुगतान पर मूल स्वामित्व विलेखों के साथ कब्जा उधारकर्ता को सौंप दें। 48.65 केवल जो आधार मूल्य/आरक्षित मूल्य था, जिसे उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने बढ़ाकर रु। इस आधार पर कि प्राप्त सबसे अधिक बोली 1 लाख रुपये थी-जब तक और जब तक उधारकर्ता सुरक्षित लेनदार के साथ सभी लागतों और खर्चों के साथ देय पूरी राशि जमा/भुगतान करने के लिए तैयार नहीं था, तब तक उधारकर्ता को बकाया पूरी देयता से मुक्त नहीं किया जा सकता था-अपीलकर्ता के लिए गिरवी रखी गई संपत्तियों की नीलामी की कार्यवाही के साथ आगे बढ़ना खुला होगा-साथ ही, डी. आर. टी. कानून के अनुसार सरफेसी अधिनियम की धारा 17 के तहत उधारकर्ता द्वारा दायर आवेदन पर निर्णय लेने और उसका निपटान करने के लिए।

बी.

सी.

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

पकड़ना:**1.**बैंक ने पहले ही सरफेसी अधिनियम की धारा **13** के तहत कार्यवाही शुरू कर दी थी और यहां तक कि सरफेसी अधिनियम की धारा **14** के तहत बैंक द्वारा गिरवी रखी गई संपत्ति का कब्जा भी ले लिया गया था और उसके बाद गिरवी रखी गई संपत्ति को सार्वजनिक नीलामी द्वारा बिक्री के लिए रखा गया था और उस स्तर पर उधारकर्ता नीलामी की कार्यवाही को रोकना चाहता था और सुरक्षित लेनदार/बैंक को संपत्ति बेचने से रोकना

चाहता था।ऐसी स्थिति में बैंक/सुरक्षित लेनदार को गिरवी रखी गई संपत्ति/सुरक्षित संपत्ति को बेचने से रोका जा सकता है, जहां उधारकर्ता सुरक्षित लेनदार के पास **18** रुपये का पूरा बकाया जमा करता है।इसलिए, डी. आर. टी. ने अपने दिनांकित **17.01.2014** के आदेश में, जो कि एक अंतरिम राहत आदेश था, सरफेसी अधिनियम की धारा **17** के तहत अपील लंबित थी, गिरवी रखी गई संपत्ति को जारी करने और मूल स्वामित्व विलेखों के साथ कब्जे को उधारकर्ता को सौंपने का निर्देश देना उचित नहीं था। **48.65** लाख केवल जो आधार मूल्य/आरक्षित मूल्य था, जिसे उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने बढ़ाकर रु। **65.65** लाख इस आधार पर कि प्राप्त सबसे अधिक बोली **Rs.71** लाख थी **(**जो कि सबसे अधिक बोली लगाने वाले के रूप में सामने नहीं आई थी**)**।जब तक और जब तक उधारकर्ता सुरक्षित लेनदार के साथ सभी लागतों और खर्चों के साथ देय पूरी राशि जमा/भुगतान करने के लिए तैयार नहीं था, तब तक उधारकर्ता को बकाया पूरी देयता से मुक्त नहीं किया जा सकता है।इसलिए कोई आदेश पारित नहीं किया जा सकता था।

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

1102 सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट [2022] 1 एस. सी. आर.

ए.

या तो डी. आर. टी. द्वारा और/या उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा उधारकर्ता को बकाया संपूर्ण दायित्व से मुक्त करने और गिरवी रखी गई संपत्ति का निर्वहन करने और मूल स्वामित्व विलेखों के साथ कब्जे को उधारकर्ता को सौंपने के लिए।इस प्रकार एकल न्यायाधीश ने सरफेसी अधिनियम की धारा **13 (8)** पर विचार करते हुए डी. आर. टी. के साथ-साथ डी. आर. ए. टी. द्वारा पारित आदेशों को सही ढंग से खारिज कर दिया। एकल न्यायाधीश डी. आर. टी. द्वारा पारित आदेश को रद्द करने में सही थे जिसकी पुष्टि डी. आर. ए. टी. द्वारा की गई थी। उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने एकल न्यायाधीश द्वारा पारित आदेश में हस्तक्षेप करने में गलती की है और गिरवी रखी गई संपत्ति/सुरक्षित संपत्ति को जारी करने और कुल रुपये की राशि के भुगतान पर उधारकर्ता को मूल स्वामित्व विलेखों के साथ कब्जा सौंपने का निर्देश देने में गलती की है। **65.65** केवल लाख।**[**पैरा **7.1] [1110-**जी-एच**; 1111-**ए-एफ**]**

बी.

सी.

2. हालाँकि, उसी समय डी. आर. टी. द्वारा पारित आदेश एस. ए. आई. डी. **1** में एक अंतरिम राहत आदेश था और इसलिए भले ही इस न्यायालय द्वारा अंतरिम राहत आदेश को दरकिनार कर दिया गया हो, अपील/आवेदन पर निर्णय लेना होगा और गुण-दोष के आधार पर और जो भी आधार उधारकर्ता के लिए उपलब्ध हो, उसका निपटारा करना होगा। हालांकि, साथ ही बैंक को सार्वजनिक नीलामी आयोजित करके और राशि की वसूली करके और बकाया राशि की वसूली करके गिरवी रखी गई संपत्ति को बेचने से नहीं रोका जा सकता है, जब तक कि उधारकर्ता सरफेसी अधिनियम की धारा **13 (**एफ**)** के अनुसार सुरक्षित लेनदार द्वारा की गई लागत के साथ पूरी देय और देय राशि जमा/भुगतान नहीं करता है। **[**पैरा **7.2] [1111-**एफ-एच**]3.** अपीलार्थी के लिए यह खुला रहेगा कि बैंक नीलामी में गिरवी रखी गई संपत्ति की नीलामी की कार्यवाही के साथ आगे बढ़े, यानी नए सिरे से बोलियां आमंत्रित करके आवासीय घर और जो भी राशि उधारकर्ता द्वारा पहले से ही भुगतान की गई है, वह डी. आर. टी. द्वारा पारित अंतरिम राहत आदेश और/या उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश के अनुसरण में हो सकती है, जिसे उधारकर्ता के बकाया/कुल दायित्व के खिलाफ समायोजित किया जा सकता है।साथ ही डी. आर. टी. कानून के अनुसार और अपने गुण-दोष के आधार पर और उधारकर्ता के लिए उपलब्ध किसी भी आधार पर, सरफेसी अधिनियम की धारा **17** के तहत उधारकर्ता द्वारा दायर एस. ए. **No.09/2014** का निर्णय और निपटान करेगा।**[**पैरा **8] [1112-**बी-डी**]** ए

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

1103

बैंक ऑफ बड़ौदा बनाम मेसर्स करवा ट्रेडिंग कंपनी और ए. एन. आर.

4. सार्वजनिक नीलामी को अंतिम रूप दिए जाने और बैंक द्वारा गिरवी रखी गई संपत्ति को बेचे जाने पर उधारकर्ता को संपत्ति का शांतिपूर्ण और खाली कब्जा बैंक और/या नीलामी खरीदार को सौंपना होता है।हालांकि, इस बीच गिरवी रखी गई संपत्ति के मूल स्वामित्व विलेखों को बैंक द्वारा बरकरार रखा जाना चाहिए।जब तक उधारकर्ता वर्तमान आदेश के अनुसार गिरवी रखी गई संपत्ति के कब्जे में रहता है और जब तक गिरवी रखी गई संपत्ति को सार्वजनिक नीलामी में बेचा नहीं जाता है, तब तक उधारकर्ता किसी भी तरह से गिरवी

रखी गई संपत्ति को हस्तांतरण और/या अलग नहीं करेगा, जिसमें कब्जा भी शामिल है।[पैरा 8] [1112-ई-जी]

बी.

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयःसिविल अपील सं. 363

सी.

2022.

2017 के डी. बी. विशेष अपील रिट No.349 में जयपुर में राजस्थान पीठ के लिए उच्च न्यायालय के न्यायिक निर्णय और आदेश दिनांक 20.09.2017 से।

सुश्री प्रवीणा गौतम, पवन शुक्ला, अमन एस. शर्मा, अमन रस्तोगी, अधिवक्ता।अपीलार्थी के लिए।

डी.

श्रीमती क्रिस्टी जैन, पुनीत जैन, हर्ष जैन, सुश्री याशिका शर्मा, उमंग मेहता, हर्ष वर्धन शर्मा, नीरज कुमार, सुश्री प्रतिभा जैन, अधिवक्ता।प्रत्यर्थीगणओं के लिए।

ई.

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

एम. आर. शाह, जे.

1. डी. बी. स्पेशल अपील रिट, 2017 में जयपुर की राजस्थान बेंच के लिए उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच द्वारा पारित किए गए विवादित फैसले और आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करते हुए, जिसके द्वारा उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच ने उक्त इंट्रा-कोर्ट अपील की अनुमति दी है और विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित 12.01.2017 के फैसले और आदेश को रद्द कर दिया है और निर्देश दिया है कि यदि प्रत्यर्थी-उधारकर्ता बैंक में Rs.17 लाख की अतिरिक्त राशि जमा करता है, तो बैंक संपत्ति को जारी करेगा और आवासीय/आवासीय संपत्ति के स्वामित्व विलेखों के साथ कब्जा उधारकर्ता को सौंप देगा और जिसके द्वारा उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच ने आगे कहा है

एफ.

जी.

एच.

ए.

गुण-दोष के आधार पर सुनवाई के लिए अपने मूल नंबर पर बहाल किए जाने पर, अपीलार्थी-बैंक ऑफ बड़ौदा-वित्तीय संस्थान-सुरक्षित लेनदार ने वर्तमान अपील को प्राथमिकता दी है।

2. संक्षेप में वर्तमान अपील की ओर ले जाने वाले तथ्य इस प्रकार हैं:- 2.1 कि इसमें अपीलकर्ता-बैंक ने प्रत्यर्थी-उधारकर्ता (जिसे इसके बाद उधारकर्ता के रूप में संदर्भित किया गया है) को दो बंधक संपत्तियों, अर्थात् (i) चित्तौड़ रोड, बूंदी में स्थित औद्योगिक भूखंड, जिसका माप 500 Sq.Mtrs है, की प्रतिभूति के विरुद्ध 3 लाख का सावधि ऋण और 1 लाख की नकद ऋण सीमा प्रदान की।और (ii) 1-जे. ए.-27, विकास नगर, बूंदी में स्थित एक आवासीय/आवास संपत्ति जिसका माप 198 Sq.Mtrs है।कि उधारकर्ता समझौते के नियमों और शर्तों के अनुसार सावधि ऋण चुकाने में विफल रहा।उधारकर्ता का खाता 31.10.2012 पर एन. पी. ए. बन गया।वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज अधिनियम, 2002 (इसके बाद सरफेसी अधिनियम, 2002 के रूप में संदर्भित) की धारा 13 (2) के तहत एक नोटिस उधारकर्ता को जारी किया गया था जिसमें रुपये की राशि की मांग की गई थी। बैंक ने अचल संपत्ति/आवासीय घर का प्रतीकात्मक कब्जा ले लिया और सरफेसी अधिनियम, 2002 की धारा 13 (4) के तहत एक नोटिस भी जारी किया।एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम, 2002 की धारा 14 के तहत एक आवेदन दायर किया गया था, जिसे 08.11.2013 पर अनुमति दी गई और पुलिस की सहायता से बैंक ने 25.11.2013 पर आवासीय घर, जो उधारकर्ता की गिरवी रखी गई संपत्तियों में से एक था, पर कब्जा कर लिया।

बी.

सी.

डी.

ई.

2.2 इसके बाद बैंक ने दिनांक 16.12.2013 की आवासीय संपत्ति की सार्वजनिक नीलामी द्वारा बिक्री सूचना जारी की।आरक्षित मूल्य निर्धारित किया गया था। प्रतिभूति ब्याज (प्रवर्तन) नियम, 2002 के नियम 9 के साथ पठित नियम 8 के तहत निर्धारित प्रक्रिया के संदर्भ में उक्त सुरक्षित संपत्ति की बिक्री के लिए 48.65 लाख।नीलामी की अधिसूचित तिथि 20.01.2014 थी।उधारकर्ता ने डी. आर. टी., जयपुर के समक्ष एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम, 2002 की धारा 17 के तहत प्रतिभूतिकरण आवेदन (एस. ए.) No.09/2014 दाखिल करके बैंक की नीलामी को चुनौती दी।डी. आर. टी. द्वारा एक अंतरिम आदेश पारित किया गया था कि यदि उधारकर्ता दोपहर 12.00 तक

20.01.2014 पर Rs.20 लाख जमा करता है, तो बैंक बोलियों को स्वीकार करेगा, लेकिन बोलियों को अंतिम रूप नहीं देगा/सुरक्षित संपत्ति की बिक्री की पुष्टि नहीं करेगा और यदि उधारकर्ता रुपये की शेष राशि के भुगतान में चूक करता है। 28.65 लाख, प्रतिबंध आदेश स्वचालित रूप से खाली हो जाएगा।डी. आर. टी. ने यह भी पाया कि यदि उधारकर्ता रु. 27.01.2014 पर या उससे पहले बैंक के साथ 48.65 लाख, बैंक सुरक्षित संपत्ति ए के कब्जे को वितरित करेगा।

एफ.

जी.

एच.

1105

बैंक ऑफ बड़ौदा बनाम मेसर्स करवा ट्रेडिंग कंपनी और ए. एन. आर. [एम. आर. शाह, जे.] ए.

विचाराधीन संपत्ति के मूल स्वामित्व विलेखों के साथ।यह विवाद में नहीं है कि उधारकर्ता ने रु। बैंक के साथ 48.65 लाख।2.3 डी. आर. टी. द्वारा पारित उपरोक्त अंतरिम आदेश को डी. आर. ए. टी. (ऋण वसूली अपीलीय न्यायाधिकरण) के समक्ष अपील में बैंक द्वारा चुनौती दी गई।अपीलकर्ता-बैंक की ओर से यह मामला था कि सार्वजनिक नीलामी में बैंक को 1 लाख रुपये तक की बोलियां प्राप्त हुई थीं और उस समय उधारकर्ता के खिलाफ देय ऋण की राशि 2 करोड़ रुपये से अधिक थी और यदि उधारकर्ता गिरवी रखी गई संपत्ति को भुनाने में रुचि रखता है या इच्छुक है, तो वह पूरी देनदारी का निर्वहन करके ऐसा कर सकता है, न कि 5 लाख रुपये का भुगतान करके। 48.65 लाख, जैसा कि डी. आर. टी. द्वारा आदेश दिया गया है। अपीलार्थी-बैंक की ओर से यह भी मामला था कि डी. आर. टी. द्वारा दिनांकित 17.01.2014 द्वारा पारित आदेश एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम, 2002 की धारा 13 (8) का उल्लंघन था।हालाँकि, बैंक की ओर से यह प्रस्तुत किया गया था कि बैंक को विषय संपत्ति को जारी करने में कोई कठिनाई नहीं हो सकती है बशर्ते कि उधारकर्ता Rs.71 लाख की राशि का भुगतान करने के लिए तैयार हो जो बैंक के पास उपलब्ध सबसे अधिक बोली है।यह प्रस्तुत किया गया था कि यह राशि भी अंततः उधारकर्ता के खिलाफ बकाया पूरी देयता का निर्वहन करने के लिए नहीं जाएगी, लेकिन फिर भी यदि उधारकर्ता Rs.71 लाख जमा करता है, तो बैंक को विचाराधीन विषय संपत्ति को जारी करने में कठिनाई नहीं हो सकती है।

बी.

सी.

डी.

2.4 डी. आर. ए. टी. ने यह कहते हुए अपील को खारिज कर दिया कि आरक्षित मूल्य रु। 48.65 लाख जो उधारकर्ता ने जमा किए थे और बैंक को रुपये से लेकर बोली प्राप्त हुई थी। 61.50 लाख से Rs.71 लाख तक और कथित बोलीदाता बकाया राशि जमा करने में विफल रहे और जब उधारकर्ता Rs.71 लाख में उक्त संपत्ति खरीदने के लिए तैयार हो तो डी. आर. टी. द्वारा पारित आदेश में कोई गलती नहीं पाई जा सकती है। डी. आर. ए. टी. द्वारा बैंक द्वारा की गई अपील को खारिज करते हुए पारित आदेश विद्वान एकल न्यायाधीश के समक्ष चुनौती का विषय था।विद्वान एकल न्यायाधीश ने डी. आर. टी. और डी. आर. ए. टी. के दोनों आदेशों को मुख्य रूप से इस कारण से रद्द कर दिया कि उक्त आदेश एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम, 2002 की धारा 13 (8) के उल्लंघन में थे।विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित निर्णय और आदेश को उधारकर्ता द्वारा वर्तमान अंतर-न्यायालय अपील के माध्यम से उच्च न्यायालय की खंड पीठ के समक्ष चुनौती दी गई थी।विवादित निर्णय और आदेश द्वारा, उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने उक्त अपील को स्वीकार कर लिया है और विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित निर्णय और आदेश को रद्द कर दिया है और बैंक को ऋणकर्ता पर सुरक्षित संपत्ति (आवासीय घर) जारी करने का निर्देश दिया है।

ई.

एफ.

जी.

एच.

बैंक को लाखों रुपये और स्वामित्व विलेख के साथ कब्जा उधारकर्ता को सौंप दें।

2.5 उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा पारित विवादित फैसले और आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करते हुए, बैंक-वित्तीय संस्थान-सुरक्षित लेनदार ने वर्तमान अपील को प्राथमिकता दी।विद्वान अधिवक्ता 3 विद्वान अधिवक्ता .विद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता अविद्वान अधिवक्ता पविद्वान अधिवक्ता ीविद्वान अधिवक्ता लविद्वान अधिवक्ता ाविद्वान अधिवक्ता रविद्वान अधिवक्ता ्विद्वान अधिवक्ता थविद्वान अधिवक्ता ीविद्वान अधिवक्ता - विद्वान अधिवक्ता बविद्वान अधिवक्ता ैविद्वान अधिवक्ता ंविद्वान अधिवक्ता कविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता कविद्वान अधिवक्ता ीविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता ओविद्वान अधिवक्ता रविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता सविद्वान अधिवक्ता ेविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता पविद्वान अधिवक्ता ेविद्वान अधिवक्ता शविद्वान अधिवक्ता

विद्वान अधिवक्ता ववविद्वान अधिवक्ता कविद्वान अधिवक्ता ीविद्वान अधिवक्ता लविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता सविद्वान अधिवक्ता ुविद्वान अधिवक्ता शविद्वान अधिवक्ता ्विद्वान अधिवक्ता रविद्वान अधिवक्ता ीविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता पविद्वान अधिवक्ता ्विद्वान अधिवक्ता रविद्वान अधिवक्ता ववविद्वान अधिवक्ता ीविद्वान अधिवक्ता णविद्वान अधिवक्ता ाविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता गविद्वान अधिवक्ता ौविद्वान अधिवक्ता तविद्वान अधिवक्ता मविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता नविद्वान अधिवक्ता ेविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता जविद्वान अधिवक्ता ोविद्वान अधिवक्ता रविद्वान अधिवक्ता दविद्वान अधिवक्ता ाविद्वान अधिवक्ता रविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता ढविद्वान अधिवक्ता ंविद्वान अधिवक्ता गविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता सविद्वान अधिवक्ता ेविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता कविद्वान अधिवक्ता ृविद्वान अधिवक्ता ाविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता कविद्वान अधिवक्ता िविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता मविद्वान अधिवक्ता ाविद्वान अधिवक्ता मविद्वान अधिवक्ता लविद्वान अधिवक्ता ेविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता कविद्वान अधिवक्ता ेविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता तविद्वान अधिवक्ता थविद्वान अधिवक्ता ्विद्वान अधिवक्ता यविद्वान अधिवक्ता ोविद्वान अधिवक्ता ंविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता औविद्वान अधिवक्ता रविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता पविद्वान अधिवक्ता रविद्वान अधिवक्ता िविद्वान अधिवक्ता सविद्वान अधिवक्ता ्विद्वान अधिवक्ता थविद्वान अधिवक्ता िविद्वान अधिवक्ता तविद्वान अधिवक्ता िविद्वान अधिवक्ता यविद्वान अधिवक्ता ोविद्वान अधिवक्ता ंविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता मविद्वान अधिवक्ता ेविद्वान अधिवक्ता ंविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता उविद्वान अधिवक्ता चविद्वान अधिवक्ता ्विद्वान अधिवक्ता चविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता नविद्वान अधिवक्ता ्विद्वान अधिवक्ता यविद्वान अधिवक्ता ाविद्वान अधिवक्ता यविद्वान अधिवक्ता ाविद्वान अधिवक्ता लविद्वान अधिवक्ता यविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता कविद्वान अधिवक्ता ीविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता खविद्वान अधिवक्ता ंविद्वान अधिवक्ता डविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता पविद्वान अधिवक्ता ीविद्वान अधिवक्ता ठविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता नविद्वान अधिवक्ता ेविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता बविद्वान अधिवक्ता ैविद्वान अधिवक्ता ंविद्वान अधिवक्ता कविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता कविद्वान अधिवक्ता ोविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता सविद्वान अधिवक्ता ंविद्वान अधिवक्ता पविद्वान अधिवक्ता तविद्वान अधिवक्ता ्विद्वान अधिवक्ता तविद्वान अधिवक्ता िविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता जविद्वान अधिवक्ता ाविद्वान अधिवक्ता रविद्वान अधिवक्ता ीविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता कविद्वान अधिवक्ता रविद्वान अधिवक्ता नविद्वान अधिवक्ता ेविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता औविद्वान अधिवक्ता रविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता आविद्वान अधिवक्ता ववविद्वान अधिवक्ता ाविद्वान अधिवक्ता सविद्वान अधिवक्ता ीविद्वान अधिवक्ता यविद्वान अधिवक्ता /विद्वान अधिवक्ता आविद्वान अधिवक्ता ववविद्वान अधिवक्ता ाविद्वान अधिवक्ता सविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता सविद्वान अधिवक्ता ंविद्वान अधिवक्ता पविद्वान अधिवक्ता तविद्वान अधिवक्ता ्विद्वान अधिवक्ता तविद्वान अधिवक्ता िविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता कविद्वान अधिवक्ता ेविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता सविद्वान

अधिवक्ता ्विद्वान अधिवक्ता वविद्वान अधिवक्ता ाविद्वान अधिवक्ता मविद्वान अधिवक्ता िविद्वान अधिवक्ता तविद्वान अधिवक्ता ्विद्वान अधिवक्ता वविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता वविद्वान अधिवक्ता िविद्वान अधिवक्ता लविद्वान अधिवक्ता ेविद्वान अधिवक्ता खविद्वान अधिवक्ता ोविद्वान अधिवक्ता ंविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता कविद्वान अधिवक्ता ेविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता सविद्वान अधिवक्ता ाविद्वान अधिवक्ता थविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता कविद्वान अधिवक्ता बविद्वान अधिवक्ता ्विद्वान अधिवक्ता जविद्वान अधिवक्ता ाविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता उविद्वान अधिवक्ता धविद्वान अधिवक्ता ाविद्वान अधिवक्ता रविद्वान अधिवक्ता कविद्वान अधिवक्ता रविद्वान अधिवक्ता ्विद्वान अधिवक्ता तविद्वान अधिवक्ता ाविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता कविद्वान अधिवक्ता ोविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता सविद्वान अधिवक्ता ौविद्वान अधिवक्ता ंविद्वान अधिवक्ता पविद्वान अधिवक्ता नविद्वान अधिवक्ता ेविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता कविद्वान अधिवक्ता ाविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता नविद्वान अधिवक्ता िविद्वान अधिवक्ता रविद्वान अधिवक्ता ्विद्वान अधिवक्ता दविद्वान अधिवक्ता ेविद्वान अधिवक्ता शविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता दविद्वान अधिवक्ता ेविद्वान अधिवक्ता नविद्वान अधिवक्ता ेविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता मविद्वान अधिवक्ता ेविद्वान अधिवक्ता ंविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता गविद्वान अधिवक्ता ंविद्वान अधिवक्ता भविद्वान अधिवक्ता ीविद्वान अधिवक्ता रविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता तविद्वान अधिवक्ता ्विद्वान अधिवक्ता रविद्वान अधिवक्ता ुविद्वान अधिवक्ता टविद्वान अधिवक्ता िविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता कविद्वान अधिवक्ता ीविद्वान अधिवक्ता विद्वान अधिवक्ता हविद्वान अधिवक्ता ैविद्वान अधिवक्ता ।विद्वान अधिवक्ता

बी.

सी.

3.1 अपीलार्थी-बैंक की ओर से पेश विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह जोरदार रूप से प्रस्तुत किया जाता है कि उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा देखे जाने पर भी उधारकर्ता संपत्ति को भुनाने के लिए आगे नहीं आया, बल्कि नीलामी नोटिस के संदर्भ में गिरवी रखी गई संपत्ति के आरक्षित मूल्य के भुगतान पर खरीदार के पक्ष में संपत्ति को जारी करने के लिए आगे आया। यह प्रस्तुत किया जाता है कि जब बकाया रु. 1,85,37,218.80 का था-उस समय जब सरफेसी अधिनियम, 2002 की धारा 13 (2) के तहत 07.01.2013 का नोटिस जारी किया गया था और उधारकर्ता को दिया गया था, केवल Rs.71 लाख की राशि के भुगतान पर उधारकर्ता को पूरे बकाया का भुगतान करने के लिए उसके दायित्व से मुक्त नहीं किया जा सकता है।

डी.

ई.

3.2 अपीलार्थी-बैंक की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता द्वारा आगे यह प्रस्तुत किया जाता है कि बैंक द्वारा जो समझा और सहमति व्यक्त की गई थी, वह यह थी कि Rs.71 लाख के भुगतान पर, जो प्राप्त सबसे अधिक बोली थी, उधारकर्ता को कब्जा सौंप दिया जा सकता है।यह प्रस्तुत किया जाता है कि हालांकि, यह विशेष रूप से स्पष्ट किया गया था कि Rs.71 लाख के भुगतान पर उक्त राशि अंततः उधारकर्ता के खिलाफ बकाया पूरी देयता का निर्वहन नहीं करेगी।यह प्रस्तुत किया जाता है कि उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा उपरोक्त की गलत व्याख्या और/या गलत अर्थ लगाया गया है और यह समझा जाता है कि Rs.71 लाख जमा करने पर बैंक इस बात पर सहमत हो गया है कि उधारकर्ता को उसके खिलाफ बकाया उसकी पूरी देनदारी से मुक्त कर दिया जाए।

एफ.

जी.

3.3 यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने भी इस बात की सराहना नहीं की है कि नीलामी में Rs.71 लाख का प्रस्ताव वर्ष 2013/2014 में प्राप्त हुआ था और उसके बाद A

एच.

1107

बैंक ऑफ बड़ौदा बनाम मेसर्स करवा ट्रेडिंग कंपनी और ए. एन. आर. [एम. आर. शाह, जे.] ए.

मूल्यांकन बढ़ा है।यह प्रस्तुत किया जाता है कि बकाया राशि भी बढ़ गई है जो कि 07.01.2013 पर रु. 1,85,37,218.80 थी।यह प्रस्तुत किया जाता है कि इसलिए उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने लाखों को बिक्री/खरीद मूल्य और/या आवासीय संपत्ति के मूल्य के रूप में मानने और/या विचार करने में भौतिक रूप से गलती की है।यह प्रस्तुत किया जाता है कि इसलिए जब उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने निर्णय और आदेश पारित किया कि यदि संपत्ति की नीलामी की जा सकती थी तो इसकी कीमत Rs.71 लाख से बहुत अधिक होती। यह प्रस्तुत किया जाता है कि Rs.71 लाख जमा करने पर केवल उधारकर्ता को उसकी पूरी देनदारी से मुक्त नहीं किया जा सकता है।यह प्रस्तुत किया जाता है कि उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश सरफेसी अधिनियम, 2002 की धारा 13 की उप-धारा (8) के बिल्कुल विपरीत है।यह प्रस्तुत किया जाता है कि एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम, 2002 की धारा 13 की उप-धारा (8) के अनुसार, सार्वजनिक नीलामी के लिए सूचना के प्रकाशन या जनता से उद्धरण या निविदा आमंत्रित करने की तारीख से पहले किसी भी समय, केवल सुरक्षित लेनदार द्वारा सुरक्षित लेनदार को किए गए सभी खर्चों, शुल्कों और खर्चों के साथ सुरक्षित लेनदार के बकाया के पूरे भुगतान के जमा/भुगतान पर, सुरक्षित संपत्ति को सुरक्षित लेनदार द्वारा नहीं बेचा जाएगा।यह प्रस्तुत

किया जाता है कि वर्तमान मामले में देय राशि Rs.71 लाख से बहुत अधिक थी।यह प्रस्तुत किया जाता है कि इसलिए उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश में केवल रुपये की कुल राशि के भुगतान पर सुरक्षित संपत्ति को जारी करने का निर्देश दिया गया है। 65.65 लाख सरफेसी अधिनियम, 2002 की धारा 13 की उप-धारा (8) के बिल्कुल विपरीत है।

बी.

सी.

डी.

ई.

3.4 अपीलार्थी-बैंक की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता द्वारा आगे यह प्रस्तुत किया जाता है कि जब विषय संपत्ति उधारकर्ता द्वारा उधार लिए गए आवास ऋण खाते में बैंक को गिरवी रखी गई थी और पूरे बकाया को पूरा किए बिना गिरवी रखी गई संपत्ति का भुगतान नहीं किया जा सकता है।

एफ.

3.5 अपीलार्थी-बैंक की ओर से पेश विद्वान अधिवक्ता द्वारा आगे यह प्रस्तुत किया जाता है कि उच्च न्यायालय की खंड पीठ रुपये के आरक्षित मूल्य की सराहना करने में विफल रही है। 48.65 लाख बैंक के मूल्यांकनकर्ता द्वारा किए गए मूल्यांकन पर आधारित था और विषय संपत्ति की नीलामी की प्रक्रिया सार्वजनिक नीलामी के माध्यम से होती थी जिसमें एक वास्तविक बाजार मूल्य प्राप्त किया जा सकता था।जब तक लागत और खर्च सहित पूरे बकाया का भुगतान नहीं किया जाता, तब तक आरक्षित मूल्य का भुगतान करने या उधारकर्ताओं को दो उच्चतम बोली के औसत का भुगतान करने पर सुरक्षित विषय संपत्ति के मोचन के लिए कोई निर्देश नहीं दिया जा सकता था।

जी.

एच.

3.6 अपीलार्थी-बैंक की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता द्वारा आगे यह प्रस्तुत किया जाता है कि उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने इस तथ्य की ठीक से सराहना नहीं की है कि डी.

आर. टी. द्वारा पारित प्रारंभिक आदेश, जो डी. आर. ए. टी. के समक्ष विषय था, को बैंक द्वारा चुनौती दी गई थी, जिसके द्वारा डी. आर. टी. ने ऋणकर्ता को रुपये जमा करने पर गिरवी रखी गई संपत्ति का कब्जा जारी करने/सौंपने का निर्देश दिया था। 48.65 लाख जो आरक्षित मूल्य था, एक अंतरिम आदेश था।इसलिए, उच्च न्यायालय की खंड पीठ को अंतिम आदेश पारित नहीं करना चाहिए था कि उधारकर्ता को केवल 500 करोड़ रुपये के भुगतान पर अपने पूरे दायित्व से मुक्त कर दिया जाए। 65.65 लाख।

बी.

3.7 उपरोक्त प्रस्तुतियाँ करते हुए यह प्रार्थना की जाती है कि वर्तमान अपील की अनुमति दी जाए।

सी.

4. वर्तमान अपील का प्रत्यर्थीगणओं-उधारकर्ताओं की ओर से पेश श्रीमती क्रिस्टी जैन विद्वान अधिवक्ता द्वारा जोरदार विरोध किया गया है।4.1 उधारकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह जोरदार रूप से प्रस्तुत किया जाता है कि सार्वजनिक नीलामी में बैंक द्वारा प्राप्त सबसे अधिक बोली Rs.71 लाख थी जिसे उधारकर्ता जमा/भुगतान करने के लिए सहमत हो गया था और इससे पहले भी उधारकर्ता ने रु। डी. आर. टी. द्वारा दिनांकित 17.01.2014 द्वारा पारित आदेश के अनुसार 48.65 लाख, इसके बाद जब उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने बैंक को Rs.17 लाख की अतिरिक्त राशि जमा करने पर आवासीय संपत्ति जारी करने का निर्देश दिया है (कुल मिलाकर यह रु। 65.65 लाख) और उसके बाद उधारकर्ता को मूल स्वामित्व विलेख सौंपने का निर्देश दिया गया है, उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश न्यायसंगत आदेश है जो भारत के संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत प्रदत्त शक्तियों के प्रयोग में इस न्यायालय द्वारा किसी भी हस्तक्षेप की गारंटी नहीं देता है।

डी.

ई.

एफ.

4.2 यह प्रस्तुत किया जाता है कि अपीलार्थी-बैंक की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता भी इस बात पर सहमत थे कि कुल रु। 65.65 विचाराधीन संपत्ति को जारी किया जा सकता है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि इसलिए उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने कोई त्रुटि नहीं की है जो भारत के संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत प्रदत्त शक्तियों के प्रयोग में इस न्यायालय के हस्तक्षेप की गारंटी देती है।

जी.

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

6. शुरुआत में, यह ध्यान देने की आवश्यकता है कि विवादित निर्णय और आदेश द्वारा उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने बैंक-सुरक्षित लेनदार को सुरक्षित संपत्ति को जारी करने और ए को सौंपने का निर्देश दिया है।

एच.

1109

बैंक ऑफ बड़ौदा बनाम मेसर्स करवा ट्रेडिंग कंपनी और ए. एन. आर. [एम. आर. शाह, जे.] ए.

कुल रुपये की राशि के भुगतान पर उधारकर्ता को आवासीय/आवास संपत्ति के मूल स्वामित्व विलेखों के साथ कब्जा। 65.65 लाख।इस प्रकार, विवादित निर्णय और आदेश द्वारा उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने कुल 5 करोड़ रुपये की राशि के भुगतान पर सुरक्षित संपत्ति/बंधक संपत्ति को जारी कर दिया है। कुल बकाया राशि के बदले में, जो कि 07.01.2013 पर रु. 1,85,37,218.80-था।

बी.

6.1 उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश से यह प्रतीत होता है कि उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने गिरवी रखी गई संपत्ति का बाजार मूल्य Rs.71 लाख माना है।डी. आर. टी. ने जब शुरू में उधारकर्ता के पक्ष में अंतरिम राहत दी, जो डी. आर. ए. टी. और विद्वान एकल न्यायाधीश के समक्ष और उसके बाद उच्च न्यायालय की खंड पीठ के समक्ष विषय था, तो निर्देश दिया कि गिरवी रखी गई संपत्ति का कब्जा उधारकर्ता को रुपये के भुगतान पर सौंप दिया जाए। 48.65 लाख जो आरक्षित मूल्य/आधार मूल्य था।एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम के प्रावधानों के तहत बैंक द्वारा कब्जा ले लिया गया था और एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 13 के तहत आवश्यक कार्यवाही का पालन करने के बाद, गिरवी रखी गई संपत्ति को नीलामी के लिए रखा गया था और उस स्तर पर उधारकर्ता ने एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 17 के तहत डी. आर. टी. के समक्ष अपील/आवेदन को प्राथमिकता दी और इस तरह उक्त अपील को तकनीकी रूप से लंबित कहा जा सकता है क्योंकि डी. आर. टी. द्वारा पारित दिनांक 1 का आदेश एक अंतरिम आदेश था।जब सरफेसी अधिनियम की धारा 13 के तहत नीलामी की कार्यवाही शुरू की गई थी और जब बैंक ने सरफेसी अधिनियम की धारा 13 की उप-धारा (8) के अनुसार सरफेसी अधिनियम की धारा 14 के तहत कब्जा कर लिया था, तो सुरक्षित संपत्ति को सुरक्षित लेनदार द्वारा बेचा और/या स्थानांतरित नहीं किया जाएगा, जहां सुरक्षित लेनदार की बकाया राशि, उसके द्वारा किए गए सभी खर्चों, शुल्कों और खर्चों के साथ, उधारकर्ता या देनदार द्वारा सार्वजनिक नीलामी के लिए नोटिस के प्रकाशन की तारीख से पहले किसी भी समय सुरक्षित लेनदार को दिया जाता है या सार्वजनिक या निजी संधि से उद्धरण या निविदा आमंत्रित की जाती है ताकि पट्टा आवंटन या सुरक्षित संपत्तियों की बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण किया जा सके।वर्तमान मामले में हालांकि 07.01.2013 पर

बकाया रु। रु. 1,85,37,218.80-और बिना सुरक्षित संपत्ति को सार्वजनिक नीलामी में बेचे जाने के उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने निर्देश दिया है कि गिरवी रखी गई संपत्ति को जारी किया जाए और कुल रु. की राशि जमा करने/भुगतान करने वाले उधारकर्ता को मूल स्वामित्व विलेखों के साथ कब्जा सौंप दिया जाए। 65.65 केवल लाख।इस स्तर पर, यह ध्यान रखना आवश्यक है कि रु। 65.65 लाख सार्वजनिक नीलामी में गिरवी रखी गई संपत्ति को बेचकर प्राप्त की गई राशि नहीं थी।यह केवल एक उच्चतम बोली प्राप्त हुई थी और किसी भी आगे की नीलामी कार्यवाही के संचालन से पहले, डी. आर. टी. ने एक पारित किया

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

1110

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2022] 1 एस सी आर।

अंतरिम आदेश में कब्जा सौंपने और रुपये के भुगतान पर मूल स्वामित्व विलेख सौंपने का निर्देश दिया गया है। 48.65 लाख जो आधार मूल्य था, जो डी. आर. ए. टी. के समक्ष और विद्वान एकल न्यायाधीश के समक्ष विषय था।इसलिए, उधारकर्ता ने जमा नहीं किया और सुरक्षित लेनदार द्वारा की गई सभी लागतों, शुल्कों और खर्चों के साथ सुरक्षित लेनदार के पास बकाया की पूरी राशि जमा करने के लिए तैयार नहीं था।इसलिए, सुरक्षित लेनदार के लिए यह खुला था कि वह गिरवी रखी गई संपत्ति को बेच सके जिसे प्रतिभूति के रूप में रखा गया था और इसे सार्वजनिक नीलामी में बेचकर राशि प्राप्त कर सके।इस स्तर पर, यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि उच्च न्यायालय की खंड पीठ के अनुसार भी उधारकर्ता ने एक खरीदार के रूप में लाख जमा करने/भुगतान करने का प्रस्ताव दिया था, न कि गिरवी रखी गई संपत्ति को भुनाने के लिए।इसलिए, उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश में गिरवी रखी गई संपत्ति/सुरक्षित संपत्ति को जारी करने और कुल रुपये की राशि के भुगतान पर उधारकर्ता को अधिकार के साथ-साथ मूल स्वामित्व विलेख सौंपने का निर्देश दिया गया है। 65.65 लाख केवल सरफेसी अधिनियम की धारा 13 की उप-धारा (8) के विपरीत है।

बी.

सी.

डी.

7. अन्यथा भी भुगतान करने पर यानी रु। यह नहीं कहा जा सकता है कि उधारकर्ता के खिलाफ बकाया पूरी देनदारी का भुगतान कर दिया गया है।भले ही गिरवी रखी गई संपत्ति को सार्वजनिक नीलामी में Rs.71 लाख की राशि में बेचा गया हो और बैंक ने गिरवी रखी गई संपत्ति को बेचकर Rs.71 लाख की कमाई कर ली हो, उस स्थिति में भी उधारकर्ता की शेष राशि का भुगतान करने की देनदारी बनी रहेगी।गिरवी रखी गई संपत्ति/सुरक्षित संपत्ति को बेचकर यह नहीं कहा जा सकता है कि उधारकर्ता को उसके खिलाफ बकाया पूरी देनदारी से मुक्त कर दिया गया है।बकाया राशि के संबंध में उधारकर्ता की देनदारी अभी भी जारी रहेगी।इसलिए, उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने गिरवी रखी गई संपत्ति/सुरक्षित संपत्ति को जारी करने और कुल रुपये की राशि के भुगतान पर उधारकर्ता को मूल स्वामित्व विलेखों के साथ कब्जा सौंपने का निर्देश देने में गलती की है। 65.65 केवल लाख।7. 1 दोहराव की कीमत पर यह देखा गया है कि बैंक ने पहले ही सरफेसी अधिनियम की धारा 13 के तहत कार्यवाही शुरू कर दी थी और यहां तक कि सरफेसी अधिनियम की धारा 14 के तहत बैंक द्वारा गिरवी रखी गई संपत्ति का कब्जा भी ले लिया गया था और उसके बाद गिरवी रखी गई संपत्ति को सार्वजनिक नीलामी द्वारा बिक्री के लिए रखा गया था और उस स्तर पर उधारकर्ता नीलामी की कार्यवाही को रोकना चाहता था और सुरक्षित लेनदार/बैंक को संपत्ति बेचने से रोकना चाहता था।ऐसी स्थिति में ए

ई.

एफ.

जी.

एच.

1111

बैंक ऑफ बड़ौदा बनाम मेसर्स करवा ट्रेडिंग कंपनी और ए. एन. आर. [एम. आर. शाह, जे.] ए.

बैंक/सुरक्षित लेनदार को गिरवी रखी गई संपत्ति/सुरक्षित संपत्ति को बेचने से रोका जा सकता है जहां उधारकर्ता सुरक्षित लेनदार के पास पूरे बकाया रुपये जमा करता है।इसलिए, डी. आर. टी. ने अपने दिनांकित 17.01.2014 के आदेश में, जो कि सरफेसी अधिनियम की धारा 17 के तहत अपील लंबित होने के कारण एक अंतरिम राहत आदेश था, गिरवी रखी गई संपत्ति को जारी करने और मूल स्वामित्व विलेखों के साथ कब्जे को उधारकर्ता को सौंपने का निर्देश देना उचित नहीं था। 48.65 लाख केवल जो आधार मूल्य/आरक्षित मूल्य था,

जिसे उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने बढ़ाकर रु। 65.65 लाख इस आधार पर कि प्राप्त सबसे अधिक बोली Rs.71 लाख थी (जिसे साकार नहीं किया गया क्योंकि सबसे अधिक बोली लगाने वाला आगे नहीं आया)।जब तक और जब तक उधारकर्ता सुरक्षित लेनदार के साथ सभी लागतों और खर्चों के साथ देय पूरी राशि जमा/भुगतान करने के लिए तैयार नहीं था, तब तक उधारकर्ता को बकाया पूरी देयता से मुक्त नहीं किया जा सकता है।इसलिए, डी. आर. टी. और/या उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा उधारकर्ता को बकाया पूरी देनदारी से मुक्त करने और गिरवी रखी गई संपत्ति का निर्वहन करने और मूल स्वामित्व विलेखों के साथ कब्जे को उधारकर्ता को सौंपने का कोई आदेश पारित नहीं किया जा सकता था।इस प्रकार विद्वान एकल न्यायाधीश ने सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) पर विचार करते हुए डी. आर. टी. के साथ-साथ डी. आर. ए. टी. द्वारा पारित आदेशों को सही ढंग से खारिज कर दिया। डी. आर. ए. टी. द्वारा पुष्टि किए गए डी. आर. टी. द्वारा पारित आदेश को रद्द करने में विद्वान एकल न्यायाधीश सही थे। उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित आदेश में हस्तक्षेप करने में गलती की है और गिरवी रखी गई संपत्ति/सुरक्षित संपत्ति को जारी करने और कुल रुपये की राशि के भुगतान पर उधारकर्ता को मूल स्वामित्व विलेखों के साथ कब्जा सौंपने का निर्देश देने में गलती की है। 65.65 केवल लाख।

बी.

सी.

डी.

ई.

एफ.

7.2 हालाँकि, उसी समय डी. आर. टी. द्वारा पारित आदेश एस. ए. आई. डी. 1 में एक अंतरिम राहत आदेश था और इसलिए भले ही इस न्यायालय द्वारा अंतरिम राहत आदेश को दरकिनार कर दिया गया हो, अपील/आवेदन पर निर्णय लेना होगा और गुण-दोष के आधार पर और जो भी आधार उधारकर्ता के लिए उपलब्ध हो, उसका निपटारा करना होगा। हालांकि, साथ ही बैंक को सार्वजनिक नीलामी आयोजित करके और राशि की वसूली करके और बकाया राशि की वसूली करके गिरवी रखी गई संपत्ति को बेचने से नहीं रोका जा सकता है, जब तक कि उधारकर्ता सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (एफ) के अनुसार सुरक्षित लेनदार द्वारा की गई लागत के साथ पूरी देय और देय राशि जमा/भुगतान नहीं करता है।

जी.

एच.

8. उपरोक्त और ऊपर बताए गए कारणों को ध्यान में रखते हुए वर्तमान अपील सफल होती है।डी. बी. एस. ए. डब्ल्यू. No.349/2017 में उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश दिनांक 20.09.2017 को इसके द्वारा रद्द कर दिया जाता है और डी. आर. ए. टी. द्वारा पुष्टि किए गए डी. आर. टी. दिनांक 17.01.2014 द्वारा पारित आदेश को रद्द करने और रद्द करने वाले विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित आदेश को इसके द्वारा बहाल किया जाता है।अपीलार्थी-बैंक के लिए यह खुला रहेगा कि वह नीलामी में गिरवी रखी गई संपत्ति की नीलामी की कार्यवाही के साथ आगे बढ़े, यानी नए सिरे से बोलियां आमंत्रित करके आवासीय घर और जो भी राशि उधारकर्ता द्वारा पहले से ही भुगतान की गई है, वह डी. आर. टी. द्वारा पारित अंतरिम राहत आदेश और/या उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश के अनुसरण में हो सकती है, जिसे उधारकर्ता के बकाया/कुल दायित्व के खिलाफ समायोजित किया जा सकता है।साथ ही डी. आर. टी. कानून के अनुसार और अपने गुण-दोष के आधार पर और उधारकर्ता के लिए उपलब्ध किसी भी आधार पर, सरफेसी अधिनियम की धारा 17 के तहत उधारकर्ता द्वारा दायर एस. ए. No.09/2014 का निर्णय और निपटान करेगा।यह भी देखा जाता है और निर्देश दिया जाता है कि डी. आर. टी. और उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा पारित आदेशों के अनुसरण के मामले में यदि उधारकर्ता को कब्जे में रखा जाता है, इस तथ्य पर विचार करते हुए कि गिरवी रखी गई संपत्ति एक आवासीय संपत्ति है, जब तक कि नीलामी को अंतिम रूप नहीं दिया जाता है और गिरवी रखी गई संपत्ति को सार्वजनिक नीलामी में बेचा जाता है, तब तक उधारकर्ता के कब्जे में बाधा नहीं आ सकती है।हालांकि, यह निर्देश दिया जाता है कि सार्वजनिक नीलामी को अंतिम रूप दिए जाने और बैंक द्वारा गिरवी रखी गई संपत्ति को बेचे जाने पर उधारकर्ता को संपत्ति के शांतिपूर्ण और खाली कब्जे को बैंक और/या नीलामी खरीदार को सौंपना होगा।हालांकि, इस बीच गिरवी रखी गई संपत्ति के मूल स्वामित्व विलेखों को बैंक द्वारा बरकरार रखा जाना चाहिए।इस बीच, और जब तक उधारकर्ता वर्तमान आदेश के अनुसार गिरवी रखी गई संपत्ति के कब्जे में नहीं रहता है और जब तक गिरवी रखी गई संपत्ति को सार्वजनिक नीलामी में बेचा नहीं जाता है, तब तक उधारकर्ता किसी भी तरह से गिरवी रखी गई संपत्ति को हस्तांतरण और/या अलग नहीं करेगा, जिसमें कब्जा भी शामिल है।वर्तमान अपील की अनुमति उपरोक्त आगे की टिप्पणियों और तदनुसार निर्देशों के साथ दी गई है।मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

बी.

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

बिभूति भूषण बोस

अपील की अनुमति दी गई।

(सहायकः नेहा शर्मा, एलसीआरए)

एच.