

मुकदमों का विवरण

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी

वी.

बाफना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. (2023 की सिविल अपील संख्या 5542-5543)

21 सितंबर, 2023

[डॉ. धनंजय वाई. चंद्रचूड़, सीजेआई और जे. बी. पारदीवाला, जे.]

हेडनोट्स

विचार के लिए मुद्दे:

अपीलार्थी-नीलामी खरीदार द्वारा वर्तमान अपील उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय के खिलाफ थी जिसके द्वारा उसने प्रत्यर्थी नं.1-उधारकर्ताओं और प्रत्यर्थी को निर्देश दिया नं.3-नीलामी की कार्यवाही के अंतिम रूप लेने के बाद बैंक उधारकर्ताओं को सुरक्षित संपत्ति के बंधक को भुनाने की अनुमति देगा। विचार के लिए प्रश्न थे:-

1. क्या उच्च न्यायालय को संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अपने रिट अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने में उचित ठहराया गया था, विशेष रूप से जब उधारकर्ताओं के लिए उपलब्ध वैकल्पिक उपाय का पहले ही लाभ उठाया जा चुका था।
2. क्या प्रतिभूति ब्याज (प्रवर्तन) नियम, 2002 के नियम 9 (2) के तहत बैंक द्वारा बिक्री की पुष्टि सफल नीलामी खरीदार को निहित अधिकार के साथ निवेश करती है।
3. वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज अधिनियम, 2002 (सरफेसी अधिनियम) के प्रवर्तन की संशोधित धारा 13 (8) का सरफेसी अधिनियम के तहत आयोजित नीलामी में उधारकर्ताओं के मोचन के अधिकार पर क्या प्रभाव पड़ता है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 60 के साथ पठित सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) में संशोधन का क्या प्रभाव पड़ता है? 4. क्या कोई बैंक नियम 9 (2) के तहत बिक्री की पुष्टि करने के बाद, 2002 के नियमों के नियम 9 (6) के तहत बिक्री प्रमाण पत्र को रोक सकता है और उधारकर्ता के साथ एक निजी व्यवस्था कर सकता है।

5. क्या अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय, सरफेसी अधिनियम द्वारा निर्धारित वैधानिक नीलामी प्रक्रिया द्वारा विचार किए गए परिणाम को ओवरराइड करने के लिए न्यायसंगत विचारों को लागू कर सकता था।

6. क्या नीलामी की सूचना के प्रकाशन पर बंधक के मोचन का अधिकार समाप्त हो गया था। सरफेसी अधिनियम के तहत सुरक्षित संपत्ति के संबंध में बंधक के मोचन के अधिकार का प्रयोग कब तक किया जा सकता है।

वित्तीय परिसंपत्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, **2002 (सरफेसी अधिनियम) -एस. 17-भारत का संविधान-अनुच्छेद 226-संविधान के यू/Art.226 के तहत रिट अधिकार क्षेत्र का प्रयोग जब वैकल्पिक उपाय यू/एस।17 ऋणकर्ता द्वारा पहले से ही सरफेसी अधिनियम का लाभ उठाया गया है-यदि न्यायसंगत है।**

आयोजित किया गया: उच्चतम न्यायालय ने बार-बार उच्च न्यायालयों को याद दिलाया है कि यदि सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों के तहत पीड़ित व्यक्ति के लिए कोई प्रभावी उपाय उपलब्ध है तो उन्हें संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत याचिका पर विचार नहीं करना चाहिए-वर्तमान मामले में, उच्च न्यायालय को संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अपने रिट अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने में अधिक उचित नहीं ठहराया गया था, विशेष रूप से जब उधारकर्ता पहले ही एस के तहत उनके लिए उपलब्ध वैकल्पिक उपाय का लाभ उठा चुके थे।¹⁷ सरफेसी अधिनियम। [पारस 92,105]

प्रतिभूति ब्याज (प्रवर्तन) नियम, **2002 -आर. 9 (2)-क्या आर के तहत बैंक द्वारा बिक्री का निर्धारण।9(2) सफल नीलामी खरीदार को एक निहित अधिकार के साथ निवेश करता है।**

आयोजित किया गया: 2002 के नियमों के नियम 9 (2) के तहत बैंक द्वारा बिक्री का आश्वासन सफल नीलामी खरीदार को नियमों के परिशिष्ट (V) में दिए गए रूप में अचल संपत्ति की बिक्री का प्रमाण पत्र प्राप्त करने के निहित अधिकार के साथ निवेश करता है, अर्थात्, सरफेसी के नियम 9 (6) के अनुसार। [पैरा 105]

वित्तीय परिसंपत्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज अधिनियम, **2002 (एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम)-एस.13(8) और 35-संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 -एस. 60-संशोधित एस का प्रभाव।13(8) एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम के तहत आयोजित नीलामी में उधारकर्ताओं के मोचन के अधिकार पर एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम।13(8) सरफेसी अधिनियम आर/डब्ल्यू एस।60 संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882।**

बंधक-बंधक के मोचन का अधिकार।

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस.

आयोजित किया गया: 1. एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की असंशोधित धारा 13 (8) के अनुसार, ऐसी सुरक्षित संपत्ति की बिक्री या हस्तांतरण तक सुरक्षित संपत्ति को भुनाने का उधारकर्ता का अधिकार उपलब्ध था-उधारकर्ता का मोचन का अधिकार सुरक्षित संपत्ति की नीलामी की बिक्री की तारीख को समाप्त नहीं हुआ था और तब तक जीवित रहा जब तक कि हस्तांतरण नीलामी खरीदार के पक्ष में पूरा नहीं हो गया था, बिक्री प्रमाण पत्र के पंजीकरण और सुरक्षित संपत्ति के कब्जे की डिलीवरी द्वारा-हालांकि, एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 13 (8) के संशोधित प्रावधानों से यह स्पष्ट होता है कि सुरक्षित संपत्ति को भुनाने का उधारकर्ता का अधिकार सार्वजनिक नीलामी के लिए सूचना के प्रकाशन की तारीख से ही समाप्त हो गया है। [पैरा 105]

2. सरफेसी अधिनियम एक विशेष कानून है जिसमें किसी भी अन्य लागू कानून की तुलना में एक प्रबल खंड है-संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 60, सरफेसी अधिनियम की संशोधित धारा 13 (8) की तुलना में एक सामान्य कानून है जो विशेष कानून है-सरफेसी अधिनियम के तहत बिक्री नोटिस के प्रकाशन की तारीख तक मोचन का अधिकार स्पष्ट रूप से प्रतिबंधित है, जबकि उक्त अधिकार अधिनियम 1882 की धारा 60 के तहत बंधक संपत्ति के हस्तांतरण के निष्पादन तक जारी है-सरफेसी अधिनियम एक प्रतिमान बदलाव के साथ वसूली का एक विशेष कानून है जो बैंकों और वित्तीय संस्थानों के लिए अदालतों के हस्तक्षेप के बिना तेजी से वसूली की अनुमति देता है-इसी तरह, धारा 13 (8)" - इस प्रकार, अधिनियम 1882 की धारा 13 (8) और धारा 60 की व्याख्या करते समय, एक व्याख्या जो उक्त उद्देश्य और कारणों को आगे बढ़ाती है, को प्राथमिकता दी जानी चाहिए और अपनाया जाना चाहिए-यदि सामान्य कानून को उधारकर्ताओं द्वारा तर्क दिए जाने के तरीके से शासन करने की अनुमति दी जाती है, तो यह संशोधित धारा 13 (8) के उद्देश्य और उद्देश्य के साथ-साथ स्पष्ट भाषा को भी विफल कर देगा-सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) और अधिनियम 1882 की धारा 60 के बीच स्पष्ट विसंगति के आलोक में पूर्व विशेष अधिनियम सरफेसी अधिनियम की धारा 35 के आलोक में बाद के सामान्य अधिनियम को ओवरराइड करता है-इस प्रकार, सरफेसी के तहत उधारकर्ता को बंधक के मोचन का अधिकार उपलब्ध है।

56

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

संशोधित धारा 13 (8) के आलोक में केवल नीलामी सूचना के प्रकाशन तक कार्य करें और उसके बाद नहीं। [पारस 64 और 68]

प्रतिभूति ब्याज (प्रवर्तन) नियम, 2002 -आर. 9 (2) और आर.9(6) - क्या किसी बैंक ने आर के तहत बिक्री को स्वीकार कर लिया है।9(2), बिक्री प्रमाण पत्र यू/आर को रोक सकते हैं।9(6) और एक उधारकर्ता के साथ एक निजी व्यवस्था में प्रवेश करें।

आयोजित किया गया:बैंक 2002 के नियमों के नियम 9 (2) के तहत बिक्री को स्वीकार करने के बाद 2002 के नियमों के नियम 9 (6) के तहत बिक्री प्रमाण पत्र को रोक नहीं सकता था और उधारकर्ता के साथ एक निजी व्यवस्था नहीं कर सकता था।[पैरा 105]

भारत का संविधान-अनुच्छेद 226-एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम-वित्तीय परिसंपत्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज अधिनियम, 2002 (एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम) द्वारा निर्धारित वैधानिक नीलामी प्रक्रिया द्वारा विचारित परिणाम को ओवरराइड करने के लिए न्यायसंगत विचारों को लागू करना।

आयोजित किया गया:संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम के तहत निर्धारित वैधानिक नीलामी प्रक्रिया द्वारा विचारित परिणाम तक पहुंचने के लिए न्यायसंगत विचारों को लागू नहीं कर सकता था। [पैरा 105]

वित्तीय परिसंपत्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002 -एस. 13 (8)-की व्याख्या।नीलामी-सरफेसी अधिनियम के तहत नीलामी प्रक्रिया।

नीलामी-सार्वजनिक नीलामी-अदालतों की पवित्रता नीलामी में हस्तक्षेप करने से घृणा होनी चाहिए।

आयोजित किया गया:एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की संशोधित धारा 13 (8) के अनुसार, एक बार जब उधारकर्ता नीलामी सूचना के प्रकाशन से पहले सुरक्षित लेनदार को सभी लागत और शुल्कों के साथ बकाया की पूरी राशि देने में विफल रहता है, तो 2002 के नियमों के नियम 8 के अनुसार समाचार पत्र में नीलामी सूचना के प्रकाशन की तारीख को बंधक के मोचन का उसका अधिकार समाप्त/माफ हो जाएगा।

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस.

नीलामी प्रक्रिया में भाग लेने से और नीलामी प्रक्रिया की समग्र पवित्रता निराश होगी जिससे सरफेसी अधिनियम का उद्देश्य ही विफल हो जाएगा-इस प्रकार, सरफेसी अधिनियम के तहत नीलामी प्रक्रिया की पवित्रता को बनाए रखना व्यापक सार्वजनिक हित में है। [पारस 86,87 और 88]

समानता-कानून और समानता-संबंध।

आयोजित किया गया:समानता कानून का स्थान नहीं ले सकती-समानता को कानून का पालन करना होगा, अगर कानून स्पष्ट और स्पष्ट है।[पैरा 104]

शहरों और
अन्य संदर्भों
की सूची

कंसर्न रेडीमिक्स, प्रतिनिधि। इसके मालिक, श्रीमती द्वारा। वाई. सुनीता बनाम अधिकृत कार्यालय, निगम बैंक और ए. एन. आर. 2018 एस. सी. सी. ऑनलाइन हाईड 783; मेसर्स पाल अलॉयज एंड मेटल इंडिया प्राइवेट लिमिटेड और अन्य बनाम इलाहाबाद बैंक और अन्य। 2021 एससीसी ऑनलाइन पी एंड एच 2733; अम्मे श्रीशैलम बनाम यूनियन बैंक ऑफ इंडिया, क्षेत्रीय कार्यालय सीई, गुंटूर, प्रतिनिधि। इसके क्षेत्र प्रमुख और उप-जनरल द्वारा

प्रबंधक, आंध्र प्रदेश और अन्य, 2021 का डब्ल्यू. पी. संख्या 11435 (तेलंगाना उच्च न्यायालय का निर्णय दिनांक 17.08.2022)-ने सही कानून नहीं माना।

साई अन्नधाथा पॉलिमर एंड एन. आर. वी. केनरा बैंक के प्रतिनिधि। इसकी शाखा द्वारा

प्रबंधक, मंडनपल्ली 2018 एस. सी. सी. ऑनलाइन हाईड 178; के. वी. वी. प्रसाद राव गुप्ता बनाम भारतीय स्टेट बैंक 2021 एस. सी. सी. ऑनलाइन टी. एस. 328-सही कानून था।

मैथ्यू वर्गीज बनाम एम. अमृता कुमार और अन्य, (2014) 5 एससीसी 610:[2014] 2 एससीआर 736; शकीना और एन. आर. वी. बैंक ऑफ इंडिया और ओआरएस। (2021) 12 एससीसी 761:[2019] 11 एससीआर 341; एस. कार्तिक और ओआरएस. वी. एन. सुभाष चंद

जैन और अन्य, (2022) 10 एस. सी. सी. 641-समझाया गया।

वरिमडुगु ओबीआई रेड्डी बनाम बी. श्रीनिवासुलु और अन्य। (2023) 2 एस. सी. सी. 168; भारतीय स्टेट बैंक बनाम सी. नटराजन और ए. एन. आर. 2023 एस. सी. सी. ऑनलाइन एस. सी. 510; नारंदास करसोंदास बनाम एस. ए. कामतम और अन्य

(1977) 3 एससीसी 247:[1977] 2 एस. सी. आर. 341; एम्बेसी होटल्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम गजराज एंड कंपनी एंड ओआरएस। (2015) 14 एससीसी 316:[2014] 14 एससीआर 603;

महाराष्ट्र स्वास्थ्य विज्ञान विश्वविद्यालय बनाम सच्चिकित्सा प्रसारक मंडल

(2010) 3 एससीसी 786:[2010] 3 एस. सी. आर. 91; नेशनल स्पोर्ट्स एक्सचेंज लिमिटेड बनाम.

अनिल कोहली, डुनार फूड्स लिमिटेड के रिजॉल्यूशन प्रोफेशनल (2022) 11 एस. सी. सी. 761; मार्लिया केमिकल्स लिमिटेड और अन्य। वी. भारत संघ और अन्य। (2004) 4 एससीसी 311:[2004] 3 एससीआर 982; मद्रास पेट्रोकेम लिमिटेड और एन. आर. बनाम औद्योगिक और वित्तीय पुनर्निर्माण और अन्य के लिए बोर्ड (2016) 4 एससीसी 1:

[2016] 11 एस. सी. आर. 419; एल. के. ट्रस्ट बनाम ई. डी. सी. लिमिटेड और अन्य (2011) 6 एस. सी. सी. 780:[2011] 7 एससीआर 569; द्वारका प्रसाद बनाम उत्तर प्रदेश राज्य (2018) 5

58

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

एससीसी 491:[2018] 3 एससीआर 29; अल्लोकम पेद्दबय्या और अन्न बनाम इलाहाबाद बैंक और अन्य। (2017) 8 एससीसी 272:[2017] 8 एस. सी. आर. 121; आर्से पॉलिमर प्रा.

लिमिटेड वी.अल्पाइन फार्मास्युटिकल्स प्राइवेट लिमिटेड और अन्य। (2022) 2 एससीसी 221; एम. डी. फ़ोजन फूड्स एक्सपोर्ट्स प्राइवेट लिमिटेड और अन्य बनाम हीरो फिनकोर्प लिमिटेड

(2017) 16 एससीसी 741:[2017] 13 एस. सी. आर. 800; विशाल एन. कलसरिया बनाम बैंक ऑफ इंडिया और अन्य। (2016) 3 एससीसी 762:[2016] 1 एस. सी. आर. 419; वालजी खिमजी और

कंपनी बनाम हिंदुस्तान नाइट्रो उत्पाद (गुजरात) लिमिटेड का आधिकारिक परिसमापक।

और ओआरएस। (2008) 9 एससीसी 299:[2008] 12 एस. सी. आर. 1; के. कुमार गुप्ता बनाम श्री

मार्कण्डय और श्री ओमकारेश्वर स्वामी मंदिर और अन्य। (2022) 5 एस. सी. सी. 710; ईवा एग्रो फीड्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम पंजाब नेशनल बैंक एंड अन्न। 2023 एस. सी. सी. ऑनलाइन एस. सी. 1138; यूनाइटेड बैंक ऑफ इंडिया बनाम सत्यवती टंडन

& ओआरएस। (2010) 8 एससीसी 110:[2010] 9 एस. सी. आर. 1; आय आयुक्त

कर और अन्य. v. छबील दास अग्रवाल (2014) 1 एस. सी. सी. 603; फीनिक्स ए. आर. सी. प्राइवेट लिमिटेड बनाम विश्व भारती विद्या मंदिर और अन्य। (2022) 5 एस. सी. सी. 345; सदाशिव प्रसाद सिंह बनाम हरेंद्र सिंह और अन्य। (2015) 5 एससीसी 574

:[2014] 1 एस. सी. आर. 249-संदर्भित।

अन्य मामलों के विवरणों में आयातित आदेश और आवेदन शामिल हैं

सिविल अपील न्यायनिर्णय:2023 की सिविल अपील संख्या 5542-5543।

2023 के सी. डब्ल्यू. पी. No.9523 और 2023 के आई. ए. (एस. टी.) No.21706 में बॉम्बे में उच्च न्यायालय के न्यायिक निर्णय और आदेश दिनांक 17.08.2023 से।

रूपः

मुकुल रोहतगी, नीरज किशन कौल, वरिष्ठ अधिवक्ता।, महेश अग्रवाल, ऋषि अग्रवाल, अंकुर सहगल, सुश्री अन्वेशा पाधी, पराग नायक, रॉबिन फर्नांडीस, सुश्री दीक्षा राय, कुणाल मेहता, सुश्री इरा एस. महाजन, सुश्री रूपाली लखोटिया, ई. सी. अग्रवाल, अधिवक्ता।अपीलार्थी के लिए।

श्याम दीवान, निखिल नय्यर, वरिष्ठ अधिवक्ता।, ओंकार कानेगांवकर, श्रीयश उदय ललित, देवाशीष गोडबोले, अनुज जोगलेकर, ईशान जॉर्ज, अभिनव अग्रवाल, कृष्णगोपाल अभय, सुश्री रुनझुन गर्ग, हिमांशु वत्स, अधिवक्ता।उत्तरदाताओं के लिए।

59

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस.

सर्वोच्च
न्यायालय का
निर्णय/आदेश

न्याय

जे. बी. पारदीवाला, जे.

व्याख्या की सुविधा के लिए, इस निर्णय को निम्नलिखित भागों में विभाजित किया गया है:

ए. तथ्यात्मक मैट्रिक्स। 3-10 * B. अपीलार्थी की ओर से प्रस्तुतियाँ... 10-13 * C. उधारकर्ताओं की ओर से प्रस्तुतियाँ... 13-23 * D.

न्यायालय. 23-24 * ई. एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. का विधायी इतिहास और योजना

अधिनियम. 24-45 * F. हस्तांतरण की धारा 60 के तहत बंधक का मोचन

संपत्ति अधिनियम, 1882.45-49 * G. सरफेसी के तहत बंधक का मोचन

अधिनियम. 49-68 * एच. सरफेसी की धारा 13 (8) में संशोधन का प्रभाव

Act.69-80 * I. के मामले में तेलंगाना उच्च न्यायालय का निर्णय क्यों

अम्मे श्रीशैलम बनाम यूनियन बैंक ऑफ इंडिया, क्षेत्रीय कार्यालय सीई, गुंटूर, प्रतिनिधि। इसके क्षेत्र प्रमुख और उप महाप्रबंधक, आंध्र द्वारा

2021 का प्रदेश और अन्य, डब्ल्यू. पी. संख्या 11435, अच्छा नहीं है।

कानून?.....80-93* जे. सार्वजनिक नीलामी की पवित्रता... एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. मामलों में संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय द्वारा असाधारण क्षेत्राधिकार का प्रयोग।

*एड। ध्यान दें: मूल निर्णय के अनुसार पृष्ठांकन।

60

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

एल. Bank.103-108 * एम. का संचालन. अंतिम निष्कर्ष का सारांश। 1. चूंकि दोनों शीर्षक वाली अपीलों में उठाए गए मुद्दे समान हैं, इसलिए पक्ष भी समान हैं और चुनौती उच्च न्यायालय द्वारा पारित स्वयं के एक ही निर्णय और आदेश के लिए भी है, जिन्हें समान रूप से सुनवाई के लिए लिया गया था और इस सामान्य निर्णय और आदेश द्वारा निपटाया जा रहा है।

2. सुविधा के लिए, हम स्पष्ट करते हैं कि इसमें अपीलकर्ता एक नीलामी खरीदार है, प्रतिवादी संख्या 1 उधारकर्ता है, प्रतिवादी संख्या 2 गारंटर है और प्रतिवादी संख्या 3 बैंक (सुरक्षित लेनदार) है।

3. ये अपीलें नीलामी खरीदार के कहने पर की गई हैं जिन्हें यहाँ उत्तरदाताओं द्वारा उच्च और शुष्क छोड़ दिया गया है और बॉम्बे में उच्च न्यायालय द्वारा 2023 की रिट याचिका संख्या 9523 में 2023 के अंतरिम आवेदन (एसटी) संख्या 21706 (अभियोग के लिए) के साथ पारित सामान्य निर्णय और आदेश के खिलाफ निर्देशित की गई हैं, जिसके द्वारा उच्च न्यायालय ने उधारकर्ताओं के नेतृत्व में रिट याचिका को अनुमति दी और इस तरह बैंक को ऋणकर्ताओं को सुरक्षित संपत्ति के बंधक को भुनाने की अनुमति देने का निर्देश दिया, विशेष रूप से नीलामी की कार्यवाही के वास्तविक होने के बाद।

फैक्ट मैट्रिक्स

4. अभिलेख पर उपलब्ध सामग्री से यह प्रतीत होता है कि उधारकर्ताओं ने 03.07.2017 पर बैंक से ऋण सुविधा का लाभ उठाया था। तदनुसार, बैंक ने लीज रेंटल डिस्काउंट (संक्षेप में, 'एल. आर. डी. ') क्रेडिट सुविधा को मंजूरी दी। प्रत्यर्थी संख्या 2 के गारंटर के रूप में खड़े होने के साथ उधारकर्ता के पक्ष में 100 करोड़ रुपये। स्वीकृत कुल राशि में से रु। पिछले बैंक द्वारा दी गई तत्कालीन मौजूदा एल. आर. डी. सुविधा की तुलना में 65 करोड़ रुपये समायोजित किए गए थे। एक साधारण बंधक के रूप में 35 करोड़ रुपये की प्रतिभूति 16200 वर्ग किलोमीटर भूमि के एक हिस्से पर बनाई गई थी। स्वीकृत ऋण के बदले में ट्रांस ठाणे क्रीक औद्योगिक क्षेत्र

एम. आई. डी. सी. ग्राम शिरवाने, ठाणे, बेलापुर रोड, नेरुल, नवी मुंबई, ठाणे, महाराष्ट्र में स्थित प्लॉट संख्या डी-105, डी-110 और डी-111 पर इमारतों और सहायक संरचनाओं वाले मीटर।

*एड। ध्यान दें: मूल निर्णय के अनुसार पृष्ठांकन।

61

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 62

5. ऋणकर्ता ऋण राशि के पुनर्भुगतान में चूक करता है और तदनुसार ऋण खाते को गैर-निष्पादित परिसंपत्ति (एन. पी. ए.) घोषित किया जाता है। 6. बैंक ने ब्याज, लागत, शुल्क आदि के साथ मूल राशि के पुनर्भुगतान के लिए वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज अधिनियम, 2002 (संक्षेप में, 'सरफेसी अधिनियम') की धारा 13 (2) के तहत एक मांग नोटिस जारी किया। 30.04.23 के अनुसार, कुल रु। 123.83 करोड़ बकाया था और उधारकर्ता द्वारा बैंक को देय था।

7. ऊपर निर्दिष्ट बकाया राशि का भुगतान करने में उधारकर्ता और गारंटर की विफलता के कारण, बैंक ने सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों के तहत सुरक्षित संपत्ति के कब्जे के लिए कदम उठाए। बैंक ने सुरक्षित परिसंपत्तियों की नीलामी करने का फैसला किया। ऐसा प्रतीत होता है कि अप्रैल 2022 और जून 2023 के बीच, बैंक ने आठ नीलामियों का प्रयास किया लेकिन सभी विफल रहे। 8. इस बीच, उधारकर्ताओं ने ऋण वसूली न्यायाधिकरण-I, मुंबई (संक्षेप में, "डी. आर. टी.") के समक्ष 2022 का एस. ए. संख्या 46 होने वाले प्रतिभूतिकरण आवेदन को प्राथमिकता दी, जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 13 (2) के तहत जारी मांग नोटिस को चुनौती दी गई थी और साथ ही सुरक्षित संपत्ति के संबंध में 25.03.22 दिनांकित बिक्री नोटिस को रद्द करने के लिए भी। यह विवाद में नहीं है कि आज की तारीख में उक्त आवेदन अभी भी डी. आर. टी. के समक्ष लंबित है।

9. ऐसा प्रतीत होता है कि उधारकर्ताओं ने बैंक को सूचित किया कि वे सुरक्षित संपत्ति को बेचने की कोशिश कर रहे थे, लेकिन उन्हें अच्छा लाभ नहीं मिल रहा था। उधारकर्ताओं ने बैंक को सूचित किया कि वे सुरक्षित संपत्ति की बिक्री से अधिकतम लगभग रु। 91-92 करोड़ और वे बैंक को ऐसी राशि देकर पूरे खाते का निपटान करने के लिए तैयार थे।

10. बैंक ने एक और नीलामी के लिए जाने का फैसला किया। 14.06.23 पर, बैंक ने 9 वीं बार प्रतिभूत परिसंपत्ति की बिक्री के लिए नीलामी सूचना प्रकाशित की। 105 करोड़ रु. नीलामी सूचना के प्रकाशन पर, इसमें अपीलार्थी ने 27.06.23 पर आयोजित नीलामी कार्यवाही में भाग लिया और रु। 105.05 करोड़, रुपये की जमा राशि के साथ। 10. 5 करोड़ बकाया राशि के रूप में।

11. बैंक द्वारा आयोजित 9 वीं नीलामी में, अपीलार्थी को सबसे अधिक बोली लगाने वाला घोषित किया गया था। बैंक ने अपने ईमेल के माध्यम से 30.06.2023 पर अपीलार्थी को एक "बिक्री पुष्टि पत्र" भेजा, जिसमें उसे सुरक्षित संपत्ति की नीलामी में सबसे अधिक बोली लगाने वाला/H1 घोषित किया गया और अपीलार्थी को जमा करने के लिए कहा गया।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

25% 01.07.23 द्वारा बोली राशि और 15.07.23 पर या उससे पहले शेष राशि। ईमेल नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:-

"admin@mstcauction।कॉम

बिक्री अनुबंध पत्र (संपत्ति-यूबीआईएनएमयूएमएसएम 2888):मैक,
सीसी:samvmumbai@unionbankofindia।बैंक, आईबापियोप @एमएसटीकॉक्शन।
कॉम

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. तिथि 30-06-2023:

सी-708 टीर्थ टेक्नोस्पेस 7 वीं मंजिल या सीनियर नंबर 103 बैनर पुणे
411045

भारत

तारीख: 30.06.2023

समय: 06:36 पीएम

प्रिय महोदय/महोदया,

आपकी राशि की बोली Rs.1050500000। संपत्ति आई. डी. नं. ई-बी. के. आर. ए. वाई. पोर्टल पर आयोजित ऑनलाइन नीलामी के दौरान यू. बी. आई. एन. एम. एम. एस. ए. एम. 2888:30-06-2023, उच्चतम बोली के रूप में स्वीकार किया जाता है और तदनुसार आपको उक्त संपत्ति के लिए एच 1 बोलीदाता घोषित किया गया है।

एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम के प्रावधानों के तहत जारी बिक्री सूचना के संदर्भ में, आपको बोली राशि का 25 प्रतिशत जमा करना होगा, जो Rs.262625000 पर आता है। आरक्षित मूल्य के 10 प्रतिशत को ई. एम. ओ. राशि के रूप में शामिल करना, जो आपके वैश्विक ई. एम. ओ. बटुए से काट ली गई है, तुरंत, लेकिन 01-07-2023 के बाद नहीं। यदि 01.07.2023 छुट्टी है, तो खाते No.087021980050000 में बैंक की संबंधित शाखा में अगले कार्य दिवस के भीतर भुगतान किया जाना चाहिए। इसके अलावा,

आपको खाते में बैंक की संबंधित शाखा में 15 दिनों के भीतर यानी आईडी1 पर या उससे पहले आईडी3 की शेष राशि जमा करनी होगी, जो पूरी बोली राशि का 75 प्रतिशत है।

कृपया सूचित करें कि यदि आप निर्धारित तिथियों तक देय राशि जमा करने में विफल रहते हैं, तो बिक्री रद्द कर दी जाएगी और इस बोली से संबंधित आपके द्वारा जमा की गई कोई भी राशि जब्त कर ली जाएगी।

63

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 64

अधिकृत कार्यालय

अधिकृत कार्यालय का नाम -सिद्धार्थ एस. म्हादे बैंक का नामयूनियन बैंक ऑफ इंडिया
संपर्क संख्या या एओ:898-518779

ई-मेल या एओ:samvmumbai@unionbankofi निदा।बैंक (यह मेल अधिकृत कार्यालय से है और कंप्यूटर प्रणाली के माध्यम से उत्पन्न किया जा रहा है, इसलिए किसी हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है) "

12. 01.07.2023 पर, अपीलार्थी ने कुल बोली राशि का 25 प्रतिशत (बकाया राशि को घटाकर) जमा किया। इस तरह के विकास के मद्देनजर, ऋणकर्ताओं ने डी. आर. टी.-I, मुंबई के समक्ष 2023 के अंतरिम आवेदन संख्या 2339 का नेतृत्व किया, जिसका शीर्षक डी. आर. टी.-I, मुंबई के समक्ष 2022 की एस. ए. संख्या 46 में प्रतिभूति 3 पर या उससे पहले कुल बकाया राशि (लगभग) 2 करोड़ रुपये (लगभग) के भुगतान द्वारा सुरक्षित संपत्ति के संबंध में बंधक के प्रतिभूति के लिए प्रतिभूति आवेदन था।

13. आई. डी. 1 पर, अपीलार्थी ने कुल बोली राशि की शेष राशि जमा की जो बैंक द्वारा विधिवत प्राप्त और स्वीकार की गई थी। उसी दिन, ऊपर उल्लिखित मोचन आवेदन पर भी डी. आर. टी.-I द्वारा सुनवाई की गई। मोचन आवेदन का अपीलार्थी के साथ-साथ बैंक दोनों ने विरोध किया था। डी. आर. टी. ने पक्षों को विस्तार से सुनने के बाद, 02.08.23 पर घोषित किए जाने वाले आदेश सुरक्षित रखे।

14. जबकि पक्षकार डी. आर. टी. द्वारा मोचन आवेदन पर उचित आदेश पारित करने की प्रतीक्षा कर रहे थे, उधारकर्ता उच्च न्यायालय गए और 2023 की रिट याचिका संख्या 9523 का नेतृत्व किया, जिसमें बैंक को निर्देश देने की मांग की गई कि उन्हें सुरक्षित संपत्ति के बंधक को भुनाने की अनुमति दी जाए। 15. रिट याचिका का नेतृत्व इस आधार पर किया गया था कि उधारकर्ताओं को कड़ी आशंका थी कि डी. आर. टी. उनके मोचन आवेदन को अस्वीकार कर सकता है और पूरा मामला अधिक निष्फल हो जाएगा, विशेष रूप से बैंक ने कुल बोली में अपीलकर्ता से पूरी राशि स्वीकार कर ली है।

16. उच्च न्यायालय के समक्ष, उधारकर्ताओं ने कुल एक करोड़ रुपये का भुगतान करने की इच्छा व्यक्त की। 31.08.23 द्वारा बंधक को भुनाने के लिए 129 करोड़ रुपये बैंक, जिसने पहले किसी अच्छे कारण से डी. आर. टी. के समक्ष बंधक के मोचन की याचिका का विरोध किया था, ने पहले अपनी इच्छा व्यक्त की थी।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

उच्च न्यायालय उधारकर्ताओं के ऋण को स्वीकार करने के लिए बैंक शायद इस तथ्य से लुभाया गया कि उधारकर्ता लगभग रु। अपीलार्थी द्वारा यहाँ जो भुगतान किया गया था, उससे 23.95 करोड़ अधिक और रु। बकाया राशि से 5 करोड़ अधिक।

17. ऐसा भी प्रतीत होता है कि यहाँ अपीलार्थी को उच्च न्यायालय के नेतृत्व में ऐसी रिट याचिका के बारे में पता चलने पर रिट याचिका में शामिल किए जाने के लिए 2023 के अंतरिम आवेदन (एसटी) संख्या 21706 को प्राथमिकता दी गई।

18. अंतरिम आवेदन के साथ रिट याचिका पर उच्च न्यायालय द्वारा सुनवाई की गई और इसके विवादित फैसले और दिनांक 1 के आदेश के माध्यम से रिट याचिका की अनुमति दी गई और उधारकर्ताओं को रुपये के भुगतान के अधीन सुरक्षित संपत्ति के बंधक को भुनाने की अनुमति दी गई। उसी दिन 25 करोड़ रुपये और शेष राशि रु। आई. डी. 1 पर या उससे पहले 104 करोड़ रुपये, ऐसा न करने पर इसमें अपीलार्थी के पक्ष में सुरक्षित संपत्ति की बिक्री को माना जाएगा।

19. उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित आदेश का कार्यात्मक भाग इस प्रकार है:

“(क) याचिकाकर्ता रुपये की राशि सौंपेगा। आज उत्तरदाता बैंक को 25 करोड़। इस निर्देश के अनुपालन में श्री खांडेपारकर ने तीन करोड़ रुपये के मांग मसौदे सौंपे हैं। प्रत्यर्थी बैंक की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता को क्रमशः 10 करोड़, 10 करोड़ और 5 करोड़ रुपये दिए जाते हैं, जिसे उनके द्वारा विधिवत स्वीकार किया जाता है। बैंक इन मांग मसौदों को भुनाने और याचिकाकर्ताओं के बकाया के लिए Rs.25 करोड़ की राशि का उपयोग करने का हकदार है।

(ख) रुपये की शेष राशि। याचिकाकर्ताओं द्वारा उत्तरदाता बैंक को 31 अगस्त 2023 को या उससे पहले नीचे दिए गए निर्दिष्ट खाते में 104 करोड़ रुपये का भुगतान किया जाएगा:-

यूनियन बैंक ऑफ इंडिया	दबावग्रस्त परिसंपत्ति प्रबंधन शाखा, मुंबई
आईएफएससी	यूबीआईएन 0908

	703
ए/सी। नहीं।	870219800500 00

(ग) यदि रुपये की राशि 31 अगस्त 2023 को या उससे पहले उक्त खाते में 104 करोड़ रुपये का भुगतान किया जाता है, जिसे प्रतिवादी-बैंक द्वारा याचिकाकर्ताओं के बकाया के लिए विनियोजित किया जाएगा।द बैंक 65

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 66

इसके बाद सुरक्षित संपत्ति के मूल स्वामित्व विलेखों को याचिकाकर्ताओं को वापस कर देगा, बंधक को रद्द करने के लिए ऐसे सभी दस्तावेजों को निष्पादित करेगा और याचिकाकर्ताओं को 'कोई बकाया प्रमाण पत्र' जारी करेगा।

(घ) प्रत्यर्थी-बैंक की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री शिंदे ने हमारे ध्यान में लाया है कि रु. नीलामी खरीदार द्वारा जमा किए गए 105.05 करोड़ रुपये, उत्तरदाता-बैंक ने रु. 63,50,45,000/- याचिकाकर्ताओं की ऋण राशि के लिए।इसलिए हम निर्देश देते हैं कि प्रत्यर्थी-बैंक इस प्रविष्टि को उलट देगा और रुपये की पूरी राशि तुरंत अपने पास रख लेगा। 105.05 करोड़ [नीलामी खरीदार द्वारा जमा किए गए] ग्रहणाधिकार रहित ब्याज वाले खाते में। यदि याचिकाकर्ता 31 अगस्त 2023 तक प्रत्यर्थी बैंक को Rs.104 करोड़ की शेष राशि का भुगतान करते हैं, तो प्रत्यर्थी-बैंक 1 करोड़ रुपये की राशि वापस करेगा। नीलामी खरीदार द्वारा 7 सितंबर 2023 को या उससे पहले अर्जित ब्याज के साथ जमा किए गए 105.05 करोड़।

(ई) यदि शेष राशि रु। याचिकाकर्ताओं द्वारा 31 अगस्त 2023 को या उससे पहले प्रतिवादी-बैंक को 104 करोड़ रुपये का भुगतान नहीं किया जाता है, तब प्रतिवादी बैंक याचिकाकर्ताओं द्वारा देय देय राशि के लिए नो लियन ब्याज वाले खाते से धन प्राप्त करने का हकदार होगा और सुरक्षित संपत्ति की बिक्री नीलामी खरीदार के पक्ष में होगी और उनके पक्ष में एक बिक्री प्रमाण पत्र जारी किया जाएगा।उस प्रमाण पत्र के पंजीकरण के संबंध में सभी औपचारिकताएं भी प्रत्यर्थी-बैंक और नीलामी खरीदार द्वारा की जाएंगी।

(च) इस आदेश के आलोक में, श्री खांडेपारकर ने कहा है कि 2022 के प्रतिभूतिकरण आवेदन संख्या 46 और/या उसमें दिए गए अंतरिम आवेदनों में कुछ भी नहीं बचेगा और आज से एक सप्ताह की अवधि के भीतर इसे वापस लेने की अनुमति चाहता है।उक्त कथन को न्यायालय को दिए गए वचन के रूप में स्वीकार किया जाता है।यह स्पष्ट करने की आवश्यकता नहीं है कि भले ही याचिकाकर्ता प्रतिभूतिकरण आवेदन को वापस नहीं लेते हैं, लेकिन इस आदेश के आलोक में इसे खारिज कर दिया जाएगा और याचिकाकर्ताओं को सुरक्षित संपत्ति के संबंध में प्रतिवादी बैंक के साथ आगे कोई मुकदमा करने की अनुमति नहीं दी जाएगी।दूसरे शब्दों में, यदि याचिकाकर्ता

31 अगस्त 2023 तक प्रतिवादी बैंक को Rs.104 करोड़ का बकाया भुगतान करने में चूक करते हैं, तो नीलामी

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

खरीदार को सुरक्षित संपत्ति मुकदमेबाजी से मुक्त मिलेगी। श्री खांडेपारकर द्वारा दिए गए बयान के अनुसार, और जिसे अदालत को दिए गए एक वचन के रूप में स्वीकार किया जाता है, यदि याचिकाकर्ता 31 अगस्त 2023 तक Rs.104 करोड़ का शेष भुगतान करने में विफल रहते हैं, तो सुरक्षित संपत्ति का भौतिक, खाली, शांत और शांतिपूर्ण कब्जा 5 सितंबर 2023 को या उससे पहले नीलामी खरीदार को सौंप दिया जाएगा।”

20. ऐसा प्रतीत होता है कि वर्तमान अपीलों के लंबित रहने के दौरान, उधारकर्ताओं ने रुपये की शेष राशि हस्तांतरित की। उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित आदेश के संदर्भ में बैंक को 26.08.2023 पर 104 करोड़ रुपये। रुपये की राशि के हस्तांतरण के साथ। 104 करोड़ रुपये की लागत से, बैंक ने 28.08.23 पर "नो ड्यूज सर्टिफिकेट" जारी किया। उसी दिन, उधारकर्ताओं ने एक तीसरे पक्ष के साथ पट्टे के अधिकारों के आवंटन का समझौता किया। सुरक्षित परिसंपत्ति में पट्टाधिकार के हस्तांतरण के लिए मेसर्स ग्रीनस्केप आई. टी. पार्क एल. एल. पी. और उक्त समझौता 2023 के पंजीकरण संख्या 19286 के माध्यम से संयुक्त उप-पंजीयक, ठाणे 8 के समक्ष पंजीकृत किया गया था।

21. उच्च न्यायालय द्वारा पारित उपरोक्त आदेश से व्यथित और असंतुष्ट होने के कारण, अपीलार्थी वर्तमान अपीलों के साथ इस न्यायालय के समक्ष है।

ऐप्पलेंट के स्वयं पर प्रस्तुतियाँ

22. वरिष्ठ अधिवक्ता श्री मुकुल रोहतगी और अपीलार्थी की ओर से उपस्थित वरिष्ठ अधिवक्ता श्री नीरज किशन कौल ने निम्नलिखित दलीलें दीं:

ए। सरफेसी अधिनियम की धारा 17 के तहत उनके लिए उपलब्ध वैकल्पिक उपचार को देखते हुए और विशेष रूप से जब उधारकर्ताओं द्वारा पहले से ही इस तरह के वैकल्पिक उपाय का लाभ उठाया जा चुका था, उच्च न्यायालय के समक्ष उधारकर्ताओं द्वारा दायर रिट याचिका बनाए रखने योग्य नहीं थी। बी। उच्च न्यायालय को इस आधार पर रिट याचिका पर विचार नहीं करना चाहिए था कि हालांकि नीलामी की कार्यवाही अंतिम हो गई थी और इसमें अपीलकर्ता को सफल सर्वोच्च बोलीदाता घोषित किया गया था, फिर भी बैंक को अपीलकर्ता द्वारा दी गई पेशकश के अनुसार बिक्री बोली की तुलना में अधिक राशि मिल रही थी।

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 68

ग. वादी की ओर से केवल यह आशंका कि एक मंच द्वारा एक प्रतिकूल आदेश पारित किया जा सकता है जो पहले से ही इस मुद्दे को देख रहा था, संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत असाधारण अधिकार क्षेत्र को लागू करने का आधार नहीं हो सकता है।

घ. उच्च न्यायालय इस बात पर विचार करने में विफल रहा कि सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) के संशोधित प्रावधान को देखते हुए, नीलामी नोटिस के प्रकाशन पर बंधक के मोचन का अधिकार समाप्त हो गया था। यदि उधारकर्ता को अंतिम समय में बंधक को भुनाने की अनुमति दी जाती है, विशेष रूप से नीलामी खरीदार द्वारा पूरी राशि के भुगतान के बाद भी, तो कोई भी नीलामी कभी भी वास्तविक नहीं होगी और अप्रत्यक्ष रूप से, उधारकर्ता को बकाया राशि का भुगतान करने के लिए अनिश्चित समय दिया जाता है।

ई. उच्च न्यायालय एक महत्वपूर्ण तथ्य की सराहना करने में विफल रहा कि बैंक ने पहले ही अपीलार्थी को सुरक्षित संपत्ति की बिक्री पर रोक लगा दी थी और इस तरह अपीलार्थी को सुरक्षित संपत्ति पर निहित अधिकार था। एक बार बिक्री की पुष्टि होने के बाद, बैंक प्रतिभूति ब्याज (प्रवर्तन) नियम, 2002 ("2002 के नियम") के नियम 9 (6) के साथ पठित नियम 9 (2) के अनुसार अपीलार्थी को बिक्री प्रमाण पत्र जारी करने के लिए कानूनी दायित्व के तहत था। बैंक ऋणकर्ताओं की मोचन याचिका पर उच्च न्यायालय के समक्ष सहमति नहीं दे सकता था।

च. उच्च न्यायालय ने इस तथ्य की परवाह किए बिना कि इक्विटी कानून का पालन करती है, उधारकर्ताओं के पक्ष में इक्विटी पर विचार करने में कानून की एक गंभीर त्रुटि की।

छ. अंत में, श्री रोहतगी ने प्रस्तुत किया कि उनका मुवकिल तैयार है और रुपये की पूरी राशि बनाने के लिए तैयार है। 129 करोड़ रुपये जमा किए। रुपये की राशि के अलावा, बैंक के साथ 23.95 करोड़। 105.05 पहले से ही बैंक में जमा है।

ज. उपरोक्त प्रस्तुतियों को मजबूत करने के लिए निम्नलिखित निर्णयों पर निर्भरता रखी गई थी:

i) यूनाइटेड बैंक ऑफ इंडिया बनाम सत्यवती टंडन एंड ओआरएस, (2010) 8 एससीसी 110;

ii) वरिमडुगु ओबीआई रेड्डी बनाम बी. श्रीनिवासुलु और अन्य, (2023) 2 एससीसी 168;

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

iii) वालजी खिमजी एंड कंपनी बनाम हिंदुस्तान नाइट्रो प्रोडक्ट (गुजरात) लिमिटेड का आधिकारिक परिसमापक और अन्य, **(2008) 9 एस. सी. सी. 299;**

(iv) भारतीय स्टेट बैंक बनाम सी. नटराजन और ए. एन. आर.

2023 एस. सी. सी. ऑनलाइन एस. सी. 510; और

v) सदाशिव प्रसाद सिंह बनाम हरेंद्र सिंह और अन्य, (2015) 5 एससीसी 574.

बोरोवर्स के स्वयं पर प्रस्तुतियाँ

23. ऋणकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री श्याम दीवान और विद्वान वरिष्ठ वकील श्री निखिल नायर ने निम्नलिखित प्रस्तुतियाँ दीं:

ए। कि खुली अदालत में 17.8.2023 पर विवादित आदेश दिए जाने और बाद में बॉम्बे उच्च न्यायालय की वेबसाइट पर 26.8.2023 पर अपलोड किए जाने के बाद, निम्नलिखित घटनाक्रम हुए:

(i) उधारकर्ताओं ने रुपये की राशि हस्तांतरित की। 104 करोड़ टीओएचईयूएनआईओएनबीएएनकेओएफआईएनडीआईवीआईडीआईआरटीजीएस, एचएवीएनजीयूटीआरएनओ।एचडीएफसीआर 52023082882894716।

(ii) इसके बाद प्रत्यर्थी संख्या 3, अर्थात्, यूनियन बैंक ऑफ इंडिया ने दिनांक 28.08.2023 का कोई बकाया प्रमाण पत्र जारी किया, जिससे यह स्वीकार किया गया कि उधारकर्ताओं पर बैंक का कोई और राशि बकाया नहीं है और साथ ही व्यक्तिगत गारंटी भी जारी की गई।

(iii) इसके अलावा, बैंक द्वारा कोई बकाया प्रमाण पत्र जारी किए जाने के बाद, उधारकर्ताओं ने संयुक्त उप-पंजीयक, ठाणे 8 में पंजीकृत टाटा मोटर्स फाइनेंशियल सॉल्यूशंस लिमिटेड के पक्ष में एक पंजीकृत डीड ऑफ रिलीज निष्पादित किया, जिसका पंजीकरण संख्या 19283/2023 था, जिसके तहत टाटा मोटर्स फाइनेंस सॉल्यूशंस लिमिटेड द्वारा दूसरी संपत्ति पर लगाया गया दूसरा शुल्क जारी किया गया। 15 करोड़ (रु. 18.08.2023 पर 10 करोड़ और रु। 5 करोड़), जिसे टाटा मोटर्स फाइनेंस सॉल्यूशंस लिमिटेड द्वारा विधिवत स्वीकार किया गया।

(iv) इसके बाद, उधारकर्ताओं ने 28.8.2023 पर मेसर्स ग्रीनस्केप एल. टी. पार्क एल. एल. पी. के साथ सुरक्षित संपत्ति में पट्टे के अधिकारों के हस्तांतरण के लिए पट्टे के अधिकारों के आवंटन का एक पंजीकृत समझौता भी किया है, जिसे संयुक्त उप-पंजीयक, ठाणे 8 के समक्ष पंजीकृत किया गया है, जिसका पंजीकरण संख्या 19286/2023 है।

बी। चूंकि इसमें उधारकर्ताओं के साथ-साथ बैंक द्वारा विवादित आदेश का पूर्ण अनुपालन किया गया है, इसलिए अपील अनिवार्य रूप से निष्फल हो गई हैं।

ग. एकमात्र मुद्दा जो बचा है वह है अपीलार्थी द्वारा इसमें जमा की गई राशि की वापसी। यह अपीलार्थी और बैंक के बीच एक मुद्दा है और उधारकर्ताओं के पास अपीलार्थी को राशि की वापसी के रास्ते में आने का कोई कारण नहीं है।

घ. उच्च न्यायालय द्वारा एक विशिष्ट सी निर्देश जारी किया गया है कि प्रत्यर्थी बैंक तुरंत 500 करोड़ रुपये की पूरी राशि अपने पास रखेगा। 105.05 करोड़ (नीलामी खरीदार/अपीलार्थी द्वारा इसमें जमा किए गए) "ग्रहणाधिकार ब्याज रहित खाते" में और यदि उधारकर्ता रुपये की शेष राशि का भुगतान करते हैं। उत्तरदाता बैंक को 31.8.2023 (जो उसके पास है) द्वारा 104 करोड़ रुपये, तब उत्तरदाता बैंक रुपये की राशि वापस करेगा। 105.05 नीलामी खरीदार द्वारा 7.9.2023 पर या उससे पहले अर्जित ब्याज के साथ जमा किए गए करोड़।

ई. उच्च न्यायालय ने सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) की सही व्याख्या की। सरफेसी अधिनियम में मोचन के अधिकार का कहीं भी उल्लेख नहीं है और ऐसी परिस्थितियों में संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (संक्षेप में, 'अधिनियम 1882') की धारा 60 पर विचार किया जाना चाहिए। अधिनियम 1882 की धारा 60 की व्याख्या किसी तीसरे पक्ष को हस्तांतरित/हस्तांतरित किए जाने के चरण तक संपत्ति को भुनाने के लिए गिरवी रखने वाले के अधिकार को सुरक्षित रखने के लिए की गई है। च. उपरोक्त व्याख्या इस निर्णय से स्पष्ट है।

नारंदास करसोंदास बनाम एस. ए. कामतम और अन्य के मामले में न्यायालय

1977 (3) एस. सी. सी. 247 में प्रतिवेदित, जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया है कि:

“34. मोचन का अधिकार जो संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 60 में सन्निहित है, बंधककर्ता के लिए तब तक उपलब्ध है जब तक कि इसे पक्षों के कार्य द्वारा समाप्त नहीं कर दिया गया हो। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 54 और भारतीय पंजीकरण अधिनियम की धारा 17 का संयुक्त प्रभाव यह है कि बिना पंजीकरण के एक सौ रुपये से अधिक मूल्य की अचल संपत्ति के संबंध में बिक्री का अनुबंध मोचन की इक्विटी को समाप्त नहीं कर सकता है। भारत में यह केवल पंजीकृत साधन द्वारा गिरवीदार के ब्याज के हस्तांतरण के हस्तांतरण और पंजीकरण के निष्पादन पर है कि गिरवीदार के मोचन का अधिकार समाप्त हो जाएगा। के हस्तक्षेप के बिना बेचने की शक्ति प्रदान करना

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

किसी बंधक विलेख में न्यायालय स्वयं बंधककर्ता को उसके मोचन के अधिकार से वंचित नहीं करेगा। छुटकारे के अधिकार का विलुप्त होना ऐसी शक्ति प्रदान करने वाले विलेख के बाद होना

चाहिए। अवधि की समाप्ति पर मोचन का अधिकार समाप्त नहीं होता है। मोचन की इक्विटी केवल बिक्री के अनुबंध से समाप्त नहीं होती है।

35. जब तक गिरवीदार द्वारा एक पंजीकृत विलेख द्वारा बिक्री पूरी नहीं हो जाती, तब तक गिरवीदार का भुनाने का अधिकार बना रहेगा। इंग्लैंड में संपत्ति की बिक्री समझौते से होती है लेकिन हमारे देश में ऐसा नहीं है। बेचने की शक्ति का उपयोग तब तक नहीं किया जाएगा जब तक कि बंधक पर मूल धन के भुगतान की आवश्यकता वाली लिखित सूचना नहीं दी जाती है। इसके अलावा संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 69 (3) से पता चलता है कि जब ऐसी शक्ति का प्रयोग करते हुए बिक्री की गई है, तो खरीदार का अधिकार इस आधार पर महाभियोग योग्य नहीं होगा कि बिक्री को अधिकृत करने के लिए कोई मामला सामने नहीं आया था। इसलिए, जब तक बिक्री पंजीकरण द्वारा पूरी नहीं हो जाती है, तब तक गिरवी रखने वाला मोचन का अधिकार नहीं खोता है।”

(जोर दिया गया) जी। मैथ्यू के मामले में भी उपरोक्त स्थिति प्रतिध्वनित हुई है।

वर्गीज बनाम एम. अमृता कुमार और अन्य, (2014) 5 एससीसी 610, जिसमें यह

न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि अधिनियम 1882 की धारा 60 और 54 को पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17 के साथ संयुक्त रूप से पढ़ने पर यह निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि मोचन के अधिकार का विस्तार बिक्री सूचना की तुलना में बहुत बाद में आता है।

ज. हालांकि मैथ्यू वर्गीज (उपरोक्त) में निर्णय सरफेसी अधिनियम में 2016 के संशोधन से पहले था, फिर भी उक्त अधिनियम के संशोधन के बाद भी इसकी प्रयोज्यता को वैध माना गया है। कंसर्न रेडीमिक्स के मामले में तेलंगाना उच्च न्यायालय की एक खंड पीठ, प्रतिनिधि। इसके द्वारा

स्वामी, श्रीमती। वाई. सुनीता बनाम प्राधिकृत अधिकारी, निगम बैंक और

2018 में एस. सी. सी. ऑनलाइन हाईड 783 ने मॉर्टगेजर को उपलब्ध मोचन के अधिकार के संबंध में एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 13 (8) के संशोधित और अपरिवर्तित प्रावधानों को जोड़ने के बाद कहा है कि एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की संशोधित धारा 13 (8) केवल बंधकधारक के संपत्ति से निपटने के अधिकार पर प्रतिबंध लगाती है और बंधककर्ता को उपलब्ध मोचन की इक्विटी के बारे में स्पष्ट शब्दों में नहीं बोलती है। आगे यह अभिनिर्धारित किया गया कि धारा 13 (8) की व्याख्या 71 के रूप में करने का खतरा है।

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 72

यह मोचन के अधिकार से संबंधित है यदि भुगतान धारा 13 (8) के अनुसार नहीं किए जाते हैं, तो विक्रय पूरा होने से पहले ही मोचन का अधिकार खो सकता है और यह अभिनिर्धारित करना कि मोचन का अधिकार नियम 9 (1) के तहत नोटिस जारी करने के चरण में समाप्त हो जाएगा, अधिनियम 1882 के प्रासंगिक प्रावधान को रद्द करने के समान होगा जो जहां तक मोचन के प्रश्न का संबंध है, स्पष्ट रूप से बहिष्कृत नहीं हैं। तेलंगाना उच्च न्यायालय के उक्त फैसले को 2019 के एसएलपी (सी) डी. संख्या 28967 के माध्यम से इस न्यायालय के समक्ष चुनौती दी गई थी और इसे खारिज कर दिया गया था।

आई. कंसर्न रेडीमिक्स (उपरोक्त) में व्यक्त किए गए विचार को पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय की एक खंड पीठ ने प्रतिध्वनित किया।

मेसर्स पाल अलॉयज एंड मेटल इंडिया प्राइवेट लिमिटेड और अन्य बनाम इलाहाबाद बैंक

& ओआरएस., 2021 एससीसी ऑनलाइन पी एंड एच 2733 में रिपोर्ट किया गया, जिसमें उच्च न्यायालय ने अन्य बातों के साथ-साथ विशिष्ट सी मुद्दे पर विचार किया "(ए) सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) में संशोधन के आलोक में बंधककर्ताओं/उधारकर्ताओं द्वारा किस समय और तारीख तक बंधक के मोचन के अधिकार का प्रयोग किया जा सकता है।"

जे. उपरोक्त प्रश्न का उत्तर देते हुए, न्यायालय ने प्रतिभूति हित के प्रवर्तन और ऋण कानूनों और विविध प्रावधानों की वसूली (संशोधन) विधेयक, 2016 (रिपोर्ट) पर संयुक्त समिति की रिपोर्ट के साथ-साथ मैथ्यू वर्गीज (ऊपर) में इस न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून और कंसर्न रेडीमिक्स (ऊपर) में निर्णय पर विचार किया, ताकि यह निर्धारित किया जा सके कि क्या मोचन का उक्त अधिकार संपत्ति के हस्तांतरण की तारीख तक उपलब्ध था या केवल बिक्री नोटिस के प्रकाशन की तारीख तक। अधिनियम 1882 की धारा 60 के साथ-साथ नारंदास करसोंदास (ऊपर) के फैसले पर विचार करने पर, यह देखा गया कि -

"62. इस प्रकार भले ही सुरक्षित परिसंपत्तियों की बिक्री राज्य वित्तीय निगम अधिनियम जैसे विशेष कानून के तहत हो, लेकिन इस सामान्य सिद्धांत से कोई विचलन नहीं है कि गिरवी रखने वाले का मोचन का अधिकार हस्तांतरण के निष्पादन तक समाप्त नहीं होता है।"

के. यह अंततः निम्नलिखित रूप में आयोजित किया गया था:-

"96. ... कि सरफेसी अधिनियम की संशोधित धारा 13 (8) केवल एक सुरक्षित लेनदार को पट्टे, असाइनमेंट या बिक्री के माध्यम से सुरक्षित संपत्ति के हस्तांतरण के साथ आगे बढ़ने से रोकती है; एक प्रतिबंध

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

संपत्ति से निपटने के लिए गिरवी रखने वाले के अधिकार पर वास्तव में गिरवी रखने वाले को उपलब्ध मोचन की इक्विटी के समान नहीं है, सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) में उल्लिखित राशि का भुगतान गिरवी रखने वाले (सुरक्षित लेनदार) के हाथों को अधिनियम के तहत प्रदत्त किसी भी शक्ति का प्रयोग करने से जोड़ता है; वह मोचन बाद में आता है; मोचन के अधिकार का विलुप्त होना बिक्री सूचना की तुलना में बहुत बाद में आता है; और नीलामी में खरीदार द्वारा की गई उच्चतम बोली को स्वीकार किए जाने पर मोचन का अधिकार तुरंत नहीं खो जाता है। हमारा यह भी मानना है कि ऐसा अधिकार तब तक जारी रहेगा जब तक कि गिरवीदार के पक्ष में बिक्री प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जाता है। इसी तरह का विचार इस पीठ द्वारा होशियारपुर रोलर फ्लोर मिल प्राइवेट लिमिटेड बनाम पंजाब नेशनल बैंक (2021 का सी. डब्ल्यू. पी. संख्या 14440, 10.12.2021 पर निर्णय लिया गया) में लिया गया है।

97. इसलिए यह निश्चित रूप से याचिकाकर्ताओं के लिए उत्तरदाता संख्या 2 और 3 के पक्ष में बिक्री प्रमाण पत्र जारी करने से पहले उपलब्ध होगा। बिन्दु (क) का उत्तर तदनुसार याचिकाकर्ताओं के पक्ष में और प्रत्यर्थियों के खिलाफ दिया जाता है।”

1. उक्त निर्णय ने निर्णय पर भी विचार किया और उसे अलग किया।

शकीना और ए. एन. आर. बनाम में इस न्यायालय का बैंक ऑफ इंडिया और अन्य, (2021)

12 एस. सी. सी. 761 ने अभिनिर्धारित किया कि उक्त मामले में अधिनियम 1882 की धारा 60 के तहत मोचन की अवधारणा पर विचार नहीं किया गया है। शकीना के पैरा 30 में टिप्पणियाँ आज्ञाकारी आदेश की प्रकृति में हैं क्योंकि उक्त मामले में नीलामी धारा 13 (8) के संशोधन से पहले समाप्त हो गई थी और किसी भी स्थिति में बिक्री प्रमाण पत्र पहले ही जारी किया जा चुका था। इस प्रकार, धारा 13 (8) की व्याख्या का प्रश्न सीधे मुद्दे में नहीं था।

एम. रिपोर्ट (प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन और ऋण कानूनों और विविध प्रावधानों (संशोधन) विधेयक, 2016 पर संयुक्त समिति की रिपोर्ट) का अवलोकन, विशेष रूप से पैरा 24, इंगित करता है कि अधिनियम की धारा 13 (8) में प्रस्तावित संशोधन का उद्देश्य था:- “निर्धारित शर्तों में पट्टे या असाइनमेंट या बिक्री के लिए सुरक्षित लेनदार को रोकने के प्रावधान। ध्यान देने योग्य महत्वपूर्ण बात यह भी है कि रिपोर्ट से यह संकेत नहीं मिलता है कि समिति ने संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 60 के प्रभाव पर विचार किया था, जो कि सरफेसी के प्रावधानों की तुलना में बंधक के मोचन के संबंध में एक सामान्य कानून है।

73

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 74

एन. उक्त रिपोर्ट में समिति का ध्यान एक निश्चित समय अवधि तक तीसरे पक्ष के अधिकारों का सृजन नहीं करने के लिए बंधककर्ता के दायित्वों पर है, लेकिन यह अपने मोचन का प्रयोग करने

के लिए बंधककर्ता के अधिकारों पर चुप है, जिसके लिए अधिनियम 1882 की धारा 60 प्रासंगिक प्रावधान है।

ओ। यह भी ध्यान रखना आवश्यक है कि धारा 13 में अबाधित खंड विनिर्दिष्ट रूप से अधिनियम 1882 की केवल धारा 69 और 69 ए को बाहर करता है। इस धारा में "कुछ समय के लिए लागू किसी अन्य अधिनियम में कुछ भी निहित होने के बावजूद" शब्द निर्दिष्ट रूप से शामिल नहीं हैं, जो गैर-अबाधित खंडों में उपयोग किया जाने वाला मानक शब्द है। इसे ध्यान में रखते हुए, विधायी आशय की व्याख्या केवल अधिनियम 1882 की धारा 69 और 69 ए को बाहर करने के लिए की जानी चाहिए और यह अधिनियम 1882 की धारा 60 की प्रयोज्यता को प्रभावित नहीं करता है।

पी. विभिन्न उच्च न्यायालयों ने लगातार यह अभिनिर्धारित किया है कि मोचन के अधिकार का प्रयोग अधिनियम 1882 की धारा 60 के संदर्भ में किया जाना चाहिए न कि सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) के तहत और धारा 13 (8) में संशोधन किसी भी तरह से इस अधिकार को लागू या छीन नहीं करता है।

24. अम्मा श्रीशैलम बनाम के मामले में तेलंगाना उच्च न्यायालय।

यूनियन बैंक ऑफ इंडिया, क्षेत्रीय कार्यालय, गुंटूर, प्रतिनिधि। इसके क्षेत्र प्रमुख और उप महाप्रबंधक, आंध्र प्रदेश और अन्य, के डब्ल्यू. पी. संख्या **11435** द्वारा

2021 17.08.2022 पर निर्णय ने कंसर्न रेडीमिक्स (सुप्रा) और पाल मिश्र धातुओं (सुप्रा) का उल्लेख किया है और उन पर भरोसा किया है। अम्मा श्रीशैलम (ऊपर) मामले में तेलंगाना उच्च न्यायालय ने इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा किया है।

एस. कार्तिक और ओआरएस. बनाम के मामले में। एन. सुभाष चंद जैन और अन्य, (2022)

10 एससीसी 641। अम्मा श्रीशैलम (ऊपर) में तेलंगाना उच्च न्यायालय ने निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया:

“44. इससे पहले कि हम वर्तमान मामले के तथ्यों पर वापस लौटें, हम सरफेसी अधिनियम की धारा 35 और 37 का भी उल्लेख कर सकते हैं। जबकि धारा 35 में कहा गया है कि सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों में उस समय लागू किसी अन्य कानून में निहित कुछ भी असंगत होने के बावजूद प्रभावी होगा, धारा 37 में स्पष्ट किया गया है कि सरफेसी अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों के प्रावधान उस समय लागू किसी अन्य कानून के अतिरिक्त होंगे और उसका अपमान नहीं करेंगे। 45. यह हमें संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 60 पर लाता है। धारा 60 में कहा गया है कि मूल राशि के बाद किसी भी समय

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

देय होने पर, गिरवीदार को गिरवी धन के भुगतान या निविदा पर, यह माँग करने का अधिकार है कि (क) गिरवीदार को गिरवी विलेख और गिरवी संपत्ति से संबंधित सभी दस्तावेज जो गिरवीदार के कब्जे या शक्ति में हैं, (ख) जहाँ गिरवीदार गिरवी संपत्ति के कब्जे में है, उसका कब्जा गिरवीदार को वापस सौंपने के लिए, और (ग) गिरवीदार की कीमत पर या तो उसे या ऐसे तीसरे व्यक्ति को गिरवी संपत्ति को फिर से हस्तांतरित करने के लिए जो वह निर्देश दे सकता है, या निष्पादित करने और लिखित रूप में एक पावती दर्ज करने के लिए कि गिरवीदार को हस्तांतरित किए गए उसके ब्याज के अपमान में कोई भी अधिकार समाप्त कर दिया गया है। परंतु के अनुसार, उपरोक्त प्रावधान के तहत प्रदत्त अधिकार पक्षों के किसी भी कार्य या अदालत के डिक्री द्वारा समाप्त नहीं किया जाएगा।

46. इसलिए, सरफेसी अधिनियम की धारा 35 और 37 को सावधानीपूर्वक लागू करने पर, यह स्पष्ट है कि सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) के तहत विचार की गई स्थिति संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 60 को लागू करने से बाहर नहीं करती है। जैसा कि इस न्यायालय द्वारा कंसर्न रेडीमिक्स (उपरोक्त) में समझाया गया है, सार्वजनिक नीलामी के लिए नोटिस जारी होने के बाद संपत्ति से निपटने के लिए गिरवी रखने वाले के अधिकार पर प्रतिबंध गिरवी रखने वाले को उपलब्ध मोचन के अधिकार के समान नहीं है।

47. जहाँ तक वर्तमान मामले का संबंध है, यह स्वीकार किया जाता है कि याचिकाकर्ता की बोली राशि रु। 57.00 लाख। हालाँकि नीलामी 16.03.2021 पर आयोजित की गई थी और याचिकाकर्ता द्वारा निर्धारित अवधि के भीतर भुगतान किया गया था, लेकिन प्रतिवादी Nos.1 द्वारा बिक्री प्रमाण पत्र और याचिकाकर्ता के पक्ष में 2 जारी करने के संबंध में पक्षों के बीच स्पष्ट विवाद है। हालाँकि, यह स्वीकार किया जाता है कि किसी भी बिक्री प्रमाण पत्र का कोई पंजीकरण नहीं है। दूसरी ओर, उधारकर्ता ने ओटीएस योजना के तहत ऋण खाते के निपटान के लिए प्रतिवादी 18.03.2021 पर Nos.1 और 2 से संपर्क किया था, जिसे दूसरे प्रतिवादी द्वारा 20.03.2021 पर अनुशंसित किया गया था और प्रथम प्रतिवादी द्वारा 31.03.2021 पर रुपये की राशि के लिए स्वीकार किया गया था। 5. 10 करोड़, जिसका भुगतान उधारकर्ता यानी तीसरे प्रत्यर्थी द्वारा किया गया है। एक ओर याचिकाकर्ता की राशि रु। 57.00 लाख जो याचिकाकर्ता ने भुगतान किया था लेकिन दूसरी ओर तीसरे प्रतिवादी ने रु। 5. 10 करोड़ 75 के रूप में

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 76

ओटीएस के अनुसार। धन का ऋण देना, बकाया की वसूली और ओ. टी. एस. में प्रवेश करना सभी वाणिज्यिक निर्णय हैं जो बैंकों/वित्तीय संस्थानों द्वारा अपने सर्वोत्तम हित में लिए जाते हैं, जो निश्चित रूप से वैधानिक ढांचे के भीतर होते हैं। इस मामले में, हम पहले ही इस निष्कर्ष पर पहुँच चुके हैं कि नीलामी बिक्री के लिए नोटिस के प्रकाशन पर तीसरे प्रतिवादी ने मोचन का अधिकार नहीं खोया था। यदि यह स्थिति है, तो यह सुरक्षित लेनदार के विवेक पर छोड़ दिया

जाना चाहिए कि उसके लिए कौन सी कार्रवाई अधिक फायदेमंद होगी। स्पष्ट रूप से, तीसरे प्रत्यर्थी के साथ ओटीएस सुरक्षित लेनदारों यानी प्रत्यर्थी Nos.1 और 2 के लिए बहुत अधिक लाभकारी है और जैसा कि ऊपर समझाया गया है कि इस तरह की कार्रवाई सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) द्वारा प्रतिबंधित या समाप्त नहीं की गई है।

XXX

XXX

XXX

50. संपत्ति का अधिकार एक मूल्यवान अधिकार है। हालांकि यह अब एक मौलिक अधिकार नहीं है, फिर भी यह एक संवैधानिक अधिकार है। हमने जो व्याख्या अपनाई है, वह इस तरह के अधिकार को बरकरार रखती है। इसके अलावा, तीसरे प्रत्यर्थी ने नीलामी बिक्री के लिए नोटिस के प्रकाशन पर मोचन का अधिकार नहीं खोया था; उसके मोचन का अधिकार केवल बिक्री प्रमाण पत्र के पंजीकृत होने पर खो जाता जो स्वीकार्य रूप से नहीं हुआ है। इसलिए, सार्वजनिक नीलामी और नीलामी के लिए नोटिस के प्रकाशन के बाद तीसरे प्रतिवादी की उच्च ओटीएस राशि को स्वीकार करने में प्रतिवादी Nos.1 और 2 की कार्रवाई उचित है और इसमें गलती नहीं की जा सकती है।”

25. ऊपर उल्लिखित ऐसी परिस्थितियों में, विद्वान वकील ने प्रार्थना की कि वर्तमान अपीलों में कोई योग्यता नहीं होने के कारण, उन्हें खारिज किया जा सकता है।

विश्लेषण

26. पक्षों की ओर से उपस्थित विद्वान वकील को सुनने और अभिलेख पर सामग्री को देखने के बाद निम्नलिखित प्रश्न हमारे विचार के लिए आते हैं:

(क) क्या उच्च न्यायालय को संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अपने रिट अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने में न्यायसंगत ठहराया गया था, विशेष रूप से जब उधारकर्ताओं के लिए उपलब्ध वैकल्पिक उपाय का पहले ही लाभ उठाया जा चुका था?

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

(ख) क्या 2002 के नियमों के नियम 9 (2) के तहत बैंक द्वारा बिक्री का आश्वासन सफल नीलामी खरीदार को निहित अधिकार के साथ निवेश करता है?

(ग) सरफेसी अधिनियम की संशोधित धारा 13 (8) का सरफेसी अधिनियम के तहत आयोजित नीलामी में उधारकर्ताओं के मोचन के अधिकार पर क्या प्रभाव पड़ता है? या दूसरे शब्दों में, अधिनियम 1882 की धारा 60 के साथ पठित सरफेसी अधिनियम की धारा 13

(8) में संशोधन का प्रभाव क्या है?(घ) क्या कोई बैंक नियम 9 (2) के तहत बिक्री को स्वीकार करने के बाद, 2002 के नियमों के नियम 9 (6) के तहत बिक्री प्रमाण पत्र को रोक सकता है और उधारकर्ता के साथ एक निजी व्यवस्था कर सकता है?

(ङ) क्या अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय, सरफेसी अधिनियम द्वारा निर्धारित वैधानिक नीलामी प्रक्रिया द्वारा विचार किए गए परिणाम को ओवरराइड करने के लिए न्यायसंगत विचार लागू कर सकता था?

(च) क्या नीलामी की सूचना के प्रकाशन पर बंधक के मोचन का अधिकार समाप्त हो गया था?या दूसरे शब्दों में, सरफेसी अधिनियम के तहत सुरक्षित संपत्ति के संबंध में बंधक के मोचन के अधिकार का उपयोग किस समय तक किया जा सकता है?

(छ) क्या कंसर्न रेडीमिक्स (ऊपर) और अम्मा श्रीशैलम (ऊपर) के मामले में तेलंगाना उच्च न्यायालय के निर्णय कानून की सही स्थिति निर्धारित करते हैं?

सरफेसी का विधायी इतिहास और योजना

एक्ट

27. 1990 के दशक की शुरुआत तक, अधिनियम 1882 और सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (सी. पी. सी.) के तहत बैंकों और वित्तीय संस्थानों के बकाया की वसूली के लिए दीवानी मुकदमे दायर किए जा रहे थे। विभिन्न कठिनाइयों के कारण बैंकों और वित्तीय संस्थानों को ऋणों की वसूली और प्रतिभूतियों को लागू करने में सामना करना पड़ा, संसद ने बैंकों और वित्तीय संस्थानों के बकाया ऋणों की वसूली अधिनियम, 1993 (संक्षेप में, "अधिनियम 1993" या "आर. डी. बी. एफ. आई. अधिनियम") लागू किया।

28. बुनियादी ढांचे और श्रमशक्ति की कमी के कारण, नियमित दीवानी अदालतें वसूली मामलों के निर्णय में तेजी से निपटने की स्थिति में नहीं थीं। तिवारी समिति की सिफारिशों के आलोक में अधिनियम 1993-77 के प्रावधानों के तहत विशेष न्यायाधिकरणों का गठन किया गया।

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 78

बैंक ऋणों के भारी संचित एन. पी. ए. की वसूली के लिए ऊपर निर्दिष्ट।

29. भारत में बैंकों और अन्य वित्तीय संस्थानों में गैर-निष्पादित परिसंपत्तियों (एन. पी. ए.) की संख्या में निरंतर वृद्धि; ऋण वसूली की खराब दर और बैंकों द्वारा वसूली की कठिनाइयों को दूर करने में मौजूदा कानून की विफलता; भारत में बैंकिंग सुधारों की जांच और सुझाव देने के लिए सरकार द्वारा नरसिम्हम समिति। और II और एंदिरुजिना समिति का गठन किया गया था। इन समितियों ने अपनी रिपोर्टों में कहा कि प्रत्येक ऋणकर्ता में से एक चूककर्ता था, और यह कि कानून के मौजूदा ढांचे की लंबी और थकाऊ प्रक्रिया और 1993 के अधिनियम के तहत विशेष

न्यायाधिकरणों सहित मौजूदा मंचों के अत्यधिक बोझ के कारण, अदालत/न्यायाधिकरण की सहायता से वसूली के किसी भी प्रयास ने अक्सर लंबी देरी के कारण सुरक्षित संपत्ति को लगभग बेकार कर दिया। इस पृष्ठभूमि में समितियों ने प्रतिभूतिकरण के लिए नए कानूनों का प्रस्ताव रखा ताकि बैंकों और वित्तीय संस्थानों को प्रतिभूतियां रखने और अदालतों की भागीदारी के बिना समय पर उन्हें बेचने की अनुमति मिल सके।

30. नरसिम्हम समिति और एंड्यारुजिना समिति की सिफारिशों पर, बैंकों और वित्तीय संस्थानों को प्रतिभूतियों का कब्जा लेने और अदालत के हस्तक्षेप के बिना उन्हें बेचने के लिए सशक्त बनाने के लिए सरफेसी अधिनियम लागू किया गया था।

31. जिन उद्देश्यों और कारणों के लिए अधिनियम अधिनियमित किया गया है, उनका विवरण इस प्रकार है:-

“उद्देश्यों और कारणों का विवरण

वित्तीय क्षेत्र अपनी अर्थव्यवस्था के तेजी से विकास में सफलता प्राप्त करने के लिए भारत के प्रभावी उद्यमों में प्रमुख चालकों में से एक रहा है। जबकि भारत में बैंकिंग उद्योग उत्तरोत्तर अंतर्राष्ट्रीय विवेकपूर्ण मानदंडों और लेखा प्रथाओं का पालन कर रहा है, कुछ ऐसे क्षेत्र हैं जिनमें बैंकिंग और वित्तीय क्षेत्र दुनिया के वित्तीय बाजारों में अन्य प्रतिभागियों की तुलना में समान रूप से सक्षम नहीं हैं। बैंकों और वित्तीय संस्थानों की वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण को सुविधाजनक बनाने के लिए कोई कानूनी प्रावधान नहीं है। इसके अलावा, अंतर्राष्ट्रीय बैंकों के विपरीत, भारत में बैंकों और वित्तीय संस्थानों के पास प्रतिभूतियों को अपने कब्जे में लेने और उन्हें बेचने की शक्ति नहीं है। वाणिज्यिक लेन-देन से संबंधित हमारा मौजूदा कानूनी ढांचा इसके साथ तालमेल नहीं रखता है।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

वाणिज्यिक प्रथाओं में बदलाव और वित्तीय क्षेत्र में सुधार। इसके परिणामस्वरूप चूककर्ता ऋणों की वसूली की गति धीमी हो गई है और बैंकों और वित्तीय संस्थानों की गैर-निष्पादित परिसंपत्तियों का स्तर बढ़ रहा है। नरसिम्हम समिति I और II और बैंकिंग क्षेत्र के सुधारों की जांच के उद्देश्य से केंद्र सरकार द्वारा गठित अंधारुजिना समिति ने इन क्षेत्रों के संबंध में कानूनी प्रणाली में बदलाव की आवश्यकता पर विचार किया है। इन समितियों ने अन्य बातों के साथ-साथ प्रतिभूतिकरण के लिए एक नया कानून बनाने और बैंकों और वित्तीय संस्थानों को प्रतिभूतियों का कब्जा लेने और अदालत के हस्तक्षेप के बिना उन्हें बेचने के लिए सशक्त बनाने का सुझाव दिया है। इन सुझावों पर कार्रवाई करते हुए, वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज अध्यादेश, 2002 को 21 जून, 2002 को वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण को विनियमित करने और प्रतिभूति हित को लागू

करने और उससे जुड़े या आकस्मिक मामलों के लिए लागू किया गया था। अध्यादेश के प्रावधान बैंकों और वित्तीय संस्थानों को दीर्घकालिक परिसंपत्तियों को प्राप्त करने, तरलता की समस्या का प्रबंधन करने, परिसंपत्ति देयता विसंगतियों और प्रतिभूतियों का कब्जा लेने, उन्हें बेचने और वसूली या पुनर्निर्माण के उपायों को अपनाकर गैर-निष्पादित परिसंपत्तियों को कम करने के लिए शक्तियों का प्रयोग करके वसूली में सुधार करने में सक्षम बनाएंगे।”

32. यह न्यायालय मार्टिया केमिकल्स लिमिटेड और अन्य बनाम भारत संघ

& (2004) 4 एस. सी. सी. 311 में रिपोर्ट किए गए ओ. आर. एस. ने इतिहास और विधायी पृष्ठभूमि की जांच की, जिसके कारण अंततः एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम को निम्नानुसार लागू किया गया:-

“34. कुछ तथ्य जिन पर ध्यान दिए जाने की आवश्यकता है, वे यह हैं कि बैंकों और वित्तीय संस्थानों ने याचिकाकर्ताओं और अन्य उद्योगों पर भारी दबाव डाला है। यह भी एक तथ्य है कि बड़ी राशि की वसूली नहीं हुई है। अदालतों के माध्यम से ऋणों की वसूली की सामान्य प्रक्रिया लंबी है और इस तरह के बकाया की वसूली के लिए लिया गया समय उपयुक्त नहीं है। वित्तीय संस्थानों द्वारा उद्योगों को प्रदान की जाने वाली वित्तीय सहायता के लिए, वित्तीय तरलता आवश्यक है, जिसमें विफल रहने पर बड़ी राशि की नाकाबंदी होती है, जिससे ऐसी परिस्थितियां पैदा होती हैं जो आर्थिक प्रगति को बाधित करती हैं और इसके बाद बड़ी संख्या में अन्य परिणामी दुष्प्रभाव होते हैं। इन सभी परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, बैंकों और वित्तीय संस्थानों के कारण ऋणों की वसूली अधिनियम 79 था

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 80

1993 में अधिनियमित किया गया था, लेकिन जैसा कि वित्तीय मानदंडों से पता चलता है कि यह भी वांछित परिणाम नहीं लाया। हालाँकि याचिकाकर्ताओं की ओर से यह प्रस्तुत किया गया है कि ऐसा लंबे समय तक ऋण वसूली न्यायाधिकरण बनाने और पीठासीन अधिकारियों की नियुक्ति में सरकारों की ओर से निष्क्रियता के कारण हुआ है। उस सीमा को छोड़ने के बाद भी, यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि संबंधित क्षेत्रों में चीजें तेजी से आगे बढ़ना चाहती हैं। वर्तमान वैश्विक अर्थव्यवस्था में वित्त पोषण और बकाया की वसूली के पुराने और पारंपरिक तरीकों पर टिके रहना मुश्किल हो सकता है। इसलिए, हमारे विचार में, यह नहीं कहा जा सकता है कि ऋणों के प्रतिभूतिकरण और एन. पी. ए. की तेजी से वसूली के लिए साधन विकसित करने की दिशा में उठाए गए कदम की आवश्यकता नहीं थी या यह कि यह अवांछित कानून का अधिरोपण था क्योंकि एक कानून पहले से ही दूसरे में काम कर रहा था, अर्थात्, बैंकों और वित्तीय संस्थानों के बकाया ऋणों की वसूली अधिनियम। यह भी ध्यान दिया जाना चाहिए कि इस तरह के कानून का सहारा लेने का विचार अचानक सामने नहीं आया है। ऐसा प्रतीत होता है कि समस्याओं पर विचार किया गया था और नरसिम्हम समिति का गठन किया गया था जिसने बदलते समय और

आर्थिक स्थिति को ध्यान में रखते हुए इस तरह के कानून की सिफारिश की थी, जिसके बाद एक और विशेषज्ञ समिति का गठन किया गया था, तभी विवादित कानून बनाया गया था। किसी भी स्वस्थ और विकासोन्मुख अर्थव्यवस्था के लिए धन और धन की तरलता आवश्यक है। लेकिन निश्चित रूप से, जो बात ध्यान में रखी जानी चाहिए वह यह है कि कानून संविधान के तहत लोगों को दिए गए अधिकारों का हनन नहीं करना चाहिए। प्रक्रिया निष्पक्ष, उचित और वैध भी होनी चाहिए, हालांकि इससे निपटने के लिए आवश्यक विभिन्न स्थितियों और प्राप्त करने के उद्देश्य को देखते हुए यह भिन्न हो सकती है।

XXX

XXX

XXX

36. अपनी दूसरी रिपोर्ट में, नरसिम्हम समिति ने पाया कि 1992 में अधिकांश सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों के लिए एन. पी. ए. असहज रूप से अधिक था। दूसरी रिपोर्ट के अध्याय VIII में नरसिम्हम समिति ने कानूनी और विधायी ढांचे के बारे में चर्चा की और कहा: “ 8.1. एक कानूनी ढांचा जो स्पष्ट रूप से अनुबंधों के लिए पक्षों के अधिकारों और देनदारियों की अवहेलना करता है और विवादों के त्वरित समाधान का प्रावधान करता है, प्रभावी व्यापार और वाणिज्य के लिए एक अनिवार्य शर्त है, विशेष रूप से वित्तीय मध्यस्थता के लिए। हमारी व्यवस्था में कानूनी ढांचे के विकास के साथ तालमेल नहीं रखा है

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

वाणिज्यिक व्यवहार में बदलाव और वित्तीय क्षेत्र के सुधारों के साथ। नतीजतन, अर्थव्यवस्था सुधार प्रक्रिया का पूरा लाभ नहीं उठा पाई है। एक उदाहरण के रूप में, हम संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम में बंधक की योजना को देख सकते हैं, जो वित्तीय मध्यस्थों के काम के लिए महत्वपूर्ण है।”

परिस्थितियों में अनुशंसित उपायों में से एक था वित्तीय संस्थानों को विशेष कानूनों के माध्यम से निहित करना, अदालत के हस्तक्षेप के बिना परिसंपत्तियों की बिक्री की शक्ति और परिसंपत्तियों के पुनर्निर्माण के लिए। इस प्रकार यह देखा जाना चाहिए कि बैंकों या वित्तीय संस्थानों द्वारा दिए गए ऋणों की गैर-वसूली योग्य या विलंबित वसूली का सवाल ध्यान आकर्षित कर रहा है और इस मामले पर विशेष रूप से गठित समितियों द्वारा गहराई से विचार किया गया था, जिसमें वित्तीय विशेषज्ञ शामिल थे। मौजूदा स्थिति में जहां बकाया राशि बहुत अधिक है और जल्द वसूली की उम्मीद कम है, यह नहीं कहा जा सकता है कि इस उद्देश्य के लिए अधिक प्रभावी कानून अनावश्यक था या इसका सहारा नहीं लिया जा सकता था। यह फिर से ध्यान देने योग्य है कि नरसिम्हम समिति की रिपोर्ट के बाद, कानूनी ढांचे के भीतर आवश्यक कदम उठाने

के लिए श्री अंधारुजिना की अध्यक्षता में एक और समिति का गठन किया गया था। इसलिए हम याचिकाकर्ताओं की ओर से इस बात पर जोर देने में असमर्थ हैं कि जब बैंकों और वित्तीय संस्थानों के बकाया ऋणों की वसूली अधिनियम लागू था, तब बढ़ते बकाया की वसूली के लिए एक और कानून बनाना अनुचित था। दुनिया भर की परिस्थितियों और वित्तीय माहौल को ध्यान में रखते हुए, यदि यह माना जाता था कि बकाया राशि की वसूली के लिए अभी तक त्वरित कानूनी तरीका है, तो इस तरह के नीतिगत निर्णय को दोष नहीं दिया जा सकता है और न ही वित्तीय नीति से संबंधित इस तरह के उपाय की वैधता का परीक्षण करने के लिए अदालतों द्वारा इस पर विचार किया जाना चाहिए।”

33. इस संबंध में, सत्यवती टंडन (ऊपर) के मामले में इस न्यायालय की निम्नलिखित टिप्पणियों का संदर्भ दिया जा सकता है। संबंधित पैरास को नीचे पुनः प्रस्तुत किया जा रहा है:

“1. ... देश के औद्योगिक विकास को गति देने के लिए केंद्र और राज्य सरकारों ने बैंकों और अन्य वित्तीय संस्थानों को उन लोगों को ऋण देने और अन्य वित्तीय सुविधाओं के लिए उदार नीतियां बनाने के लिए प्रोत्साहित किया जो 81 इकाइयां स्थापित करना चाहते थे।

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 82

नई औद्योगिक इकाइयाँ या मौजूदा इकाइयों का विस्तार। कई लाख लोगों ने बैंकों और अन्य वित्तीय संस्थानों द्वारा आसान वित्तपोषण का लाभ उठाया, लेकिन उनमें से एक बड़ी संख्या ने ऋण की राशि आदि का भुगतान नहीं किया। इतना ही नहीं, उन्होंने तुच्छ मामले शुरू किए और दीवानी अदालतों को अपने बकाया की वसूली के लिए बैंकों और वित्तीय संस्थानों द्वारा उठाए गए कदमों के खिलाफ निषेधाज्ञा के आदेश पारित करने के लिए राजी करने में सफल रहे। पर्याप्त बुनियादी ढांचे की कमी और श्रमशक्ति की अनुपलब्धता के कारण, नियमित अदालतें अपने बकाया की वसूली के लिए बैंकों और अन्य वित्तीय संस्थानों द्वारा स्थापित मामलों में तेजी से निर्णय लेने के कार्य को पूरा नहीं कर सकीं। इसके परिणामस्वरूप, कई सौ करोड़ रुपये का सार्वजनिक धन अनुत्पादक उद्यमों में अवरुद्ध हो गया। 2. स्थिति को सुधारने के लिए, भारत सरकार ने श्री टी. तिवारी की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया, जो बैंकों और वित्तीय संस्थानों द्वारा अपने बकाया की वसूली में आने वाली कानूनी और अन्य कठिनाइयों की जांच करेगी और उपचारात्मक उपायों का सुझाव देगी। तिवारी समिति ने नोट किया कि वसूली के लिए मौजूदा प्रक्रिया बहुत बोझिल थी और सुझाव दिया कि एक संक्षिप्त प्रक्रिया का पालन करते हुए बैंकों और वित्तीय संस्थानों के बकाया की वसूली के लिए विशेष न्यायाधिकरणों का गठन किया जाए। तिवारी समिति ने प्रस्तावित कानून का एक मसौदा भी तैयार किया जिसमें तीन महीने में मामलों के निपटारे और न्यायनिर्णायक निकायों द्वारा दिए गए आदेशों के शीघ्र निष्पादन के लिए वसूली कार्यालय को शक्ति प्रदान करने का प्रावधान था।”

34. एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 13 में प्रतिभूति हित के प्रवर्तन और उस तरीके से संबंधित प्रावधान हैं जिसमें प्रतिभूति लेनदार द्वारा न्यायालय या न्यायाधिकरण के हस्तक्षेप के बिना इसके प्रावधानों के अनुसार किया जा सकता है, और निम्नानुसार है:-

“13. सुरक्षा हित का प्रवर्तन।- (1) किसी भी बात के बावजूद

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) की धारा 69 या धारा 69 ए में निहित, किसी भी सुरक्षित लेनदार के पक्ष में बनाए गए किसी भी प्रतिभूति हित को अदालत या न्यायाधिकरण के हस्तक्षेप के बिना, ऐसे लेनदार द्वारा इस अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार लागू किया जा सकता है। (2) जहां कोई उधारकर्ता, जो किसी प्रतिभूति समझौते के तहत किसी प्रतिभूति लेनदार के दायित्व के तहत है, प्रतिभूति ऋण या उसकी किसी किस्त के पुनर्भुगतान में कोई चूक करता है, और ऐसे ऋण के संबंध में उसके खाते को प्रतिभूति लेनदार द्वारा गैर-निष्पादित संपत्ति के रूप में वर्गीकृत किया जाता है, तो,

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

सुरक्षित लेनदार उधारकर्ता से लिखित सूचना द्वारा सूचना की तारीख से साठ दिनों के भीतर सुरक्षित लेनदार को अपनी देनदारियों का पूरा निर्वहन करने के लिए कह सकता है, जिसमें विफल रहने पर सुरक्षित लेनदार उप-धारा (4) के तहत सभी या किसी भी अधिकार का प्रयोग करने का हकदार होगा। बशर्ते कि -

(i) इस उप-धारा के तहत गैर-निष्पादित परिसंपत्ति के रूप में सुरक्षित ऋण के वर्गीकरण की आवश्यकता उस उधारकर्ता पर लागू नहीं होगी जिसने ऋण प्रतिभूतियों को जारी करके धन जुटाया है; और

((ii) चूक की स्थिति में, डिबेंचर ट्रस्टी को उसी तरीके से सुरक्षा हित को लागू करने का अधिकार होगा जैसा कि इस धारा के तहत प्रदान किया गया है, ऐसे संशोधनों के साथ जो आवश्यक हो और डिबेंचर ट्रस्टी के पक्ष में निष्पादित सुरक्षा दस्तावेजों के नियमों और शर्तों के अनुसार;

(3) उप-धारा (2) में निर्दिष्ट सूचना उधारकर्ता द्वारा देय राशि और उधारकर्ता द्वारा सुरक्षित ऋणों का भुगतान न करने की स्थिति में सुरक्षित लेनदार द्वारा लागू की जाने वाली सुरक्षित परिसंपत्तियों का विवरण देगी।

(3 क) यदि, उप-धारा (2) के तहत सूचना की प्राप्ति पर, उधारकर्ता कोई अभ्यावेदन करता है या कोई आपत्ति उठाता है, तो सुरक्षित लेनदार ऐसे अभ्यावेदन या आपत्ति पर विचार करेगा और यदि सुरक्षित लेनदार इस निष्कर्ष पर पहुंचता है कि ऐसा अभ्यावेदन या आपत्ति स्वीकार्य

या मान्य नहीं है, तो वह ऐसे अभ्यावेदन या आपत्ति की प्राप्ति के पंद्रह दिनों के भीतर उधारकर्ता को अभ्यावेदन या आपत्ति की अस्वीकृति के कारणों को सूचित करेगा:

बशर्ते कि इस प्रकार बताए गए कारण या कारणों के संचार के स्तर पर सुरक्षित लेनदार की संभावित कार्रवाई उधारकर्ता को धारा 17 के तहत ऋण वसूली न्यायाधिकरण या धारा 17 ए के तहत जिला न्यायाधीश के न्यायालय में आवेदन करने का कोई अधिकार प्रदान नहीं करेगी।

(4) यदि उधारकर्ता उप-धारा (2) में निर्दिष्ट अवधि के भीतर अपने दायित्व का पूरा निर्वहन करने में विफल रहता है, तो सुरक्षित लेनदार अपने सुरक्षित ऋण की वसूली के लिए निम्नलिखित में से एक या अधिक उपायों का सहारा ले सकता है, अर्थात्:

— 83

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 84

(क) उधारकर्ता की सुरक्षित परिसंपत्तियों का कब्जा लेना, जिसमें सुरक्षित परिसंपत्ति को प्राप्त करने के लिए पट्टे, असाइनमेंट या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण का अधिकार शामिल है;

(ख) उधारकर्ता के व्यवसाय के प्रबंधन को संभालना, जिसमें सुरक्षित संपत्ति को प्राप्त करने के लिए पट्टे, असाइनमेंट या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण का अधिकार शामिल है:

बशर्ते कि पट्टा, समनुदेशन या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के अधिकार का प्रयोग केवल वहीं किया जाएगा जहां उधारकर्ता के व्यवसाय का बड़ा हिस्सा ऋण के लिए प्रतिभूति के रूप में रखा गया है:

बशर्ते कि जहां पूरे व्यवसाय या व्यवसाय के हिस्से का प्रबंधन अलग करने योग्य है, वहां सुरक्षित लेनदार उधारकर्ता के ऐसे व्यवसाय का प्रबंधन अपने हाथ में लेगा जो ऋण की प्रतिभूति से संबंधित है।

(ग) सुरक्षित परिसंपत्तियों का प्रबंधन करने के लिए किसी भी व्यक्ति (जिसे इसके बाद प्रबंधक के रूप में संदर्भित किया जाता है) को नियुक्त करें, जिसका कब्जा सुरक्षित लेनदार द्वारा ले लिया गया है;

(घ) किसी भी समय लिखित सूचना द्वारा, किसी भी व्यक्ति से, जिसने उधारकर्ता से किसी भी सुरक्षित संपत्ति का अधिग्रहण किया है और जिससे कोई पैसा बकाया है या उधारकर्ता को देय हो सकता है, सुरक्षित लेनदार को उतनी राशि का भुगतान करने की अपेक्षा करता है जितनी सुरक्षित ऋण का भुगतान करने के लिए पर्याप्त है। (5) उप-धारा (4) के खंड (घ) में निर्दिष्ट किसी भी व्यक्ति द्वारा सुरक्षित लेनदार को किया गया कोई भी भुगतान ऐसे व्यक्ति को एक वैध निर्वहन देगा जैसे कि उसने उधारकर्ता को भुगतान किया हो।

(5 क) जहां किसी अचल संपत्ति की बिक्री, जिसके लिए एक आरक्षित मूल्य निर्दिष्ट किया गया है, को ऐसे आरक्षित मूल्य से कम राशि की बोली के अभाव में स्थगित कर दिया गया है, वहां सुरक्षित लेनदार के किसी भी अधिकारी के लिए, यदि इस संबंध में सुरक्षित लेनदार द्वारा अधिकृत किया गया है, तो किसी भी बाद की बिक्री पर सुरक्षित लेनदार की ओर से अचल संपत्ति के लिए बोली लगाना वैध होगा।

(5 बी) जहां उप-धारा (5 ए) में निर्दिष्ट सुरक्षित लेनदार को किसी भी स्थान पर अचल संपत्ति का खरीदार घोषित किया जाता है।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

बाद की बिक्री में, खरीद मूल्य की राशि को धारा 13 की उप-धारा (4) के तहत प्रतिभूति लेनदार के दावे की राशि के साथ समायोजित किया जाएगा, जिसके लिए प्रतिभूति ब्याज के प्रवर्तन की नीलामी प्रतिभूति लेनदार द्वारा की जाती है।

(5 ग) बैंकिंग विनियमन अधिनियम, 1949 (1949 का 10) की धारा 9 के प्रावधान, जहां तक हो सके, उप-धारा (5 ए) के तहत सुरक्षित लेनदार द्वारा अर्जित अचल संपत्ति पर लागू होंगे।

(6) सुरक्षित परिसंपत्ति का कब्जा लेने या उप-धारा (4) के तहत प्रबंधन का अधिग्रहण करने के बाद, सुरक्षित लेनदार द्वारा या सुरक्षित लेनदार की ओर से प्रबंधक द्वारा सुरक्षित परिसंपत्ति का कोई भी हस्तांतरण हस्तांतरणकर्ता को हस्तांतरित की गई सुरक्षित परिसंपत्ति में या उसके संबंध में सभी अधिकार निहित करेगा, जैसे कि हस्तांतरण ऐसी सुरक्षित परिसंपत्ति के मालिक द्वारा किया गया था।

(7) जहां उप-धारा (4) के प्रावधानों के तहत किसी उधारकर्ता के खिलाफ कोई कार्रवाई की गई है, वहां सभी लागत, शुल्क और व्यय जो सुरक्षित लेनदार की राय में उसके द्वारा उचित रूप से किए गए हैं या कोई आनुषंगिक व्यय, उधारकर्ता से वसूली योग्य होंगे और सुरक्षित लेनदार द्वारा प्राप्त धन, इसके विपरीत किसी अनुबंध के अभाव में, उसके द्वारा ट्रस्ट में रखा जाएगा, जिसे पहले ऐसे खर्चों, शुल्कों और खर्चों के भुगतान में लागू किया जाएगा और दूसरा, सुरक्षित लेनदार के बकाया के निर्वहन में और इस तरह प्राप्त धन के अवशेष का भुगतान उसके अधिकारों और हितों के अनुसार उसके हकदार व्यक्ति को किया जाएगा। (8) जहां सुरक्षित लेनदार की बकाया राशि, उसके द्वारा की गई सभी लागतों, शुल्कों और खर्चों के साथ, सार्वजनिक नीलामी के लिए सूचना के प्रकाशन की तारीख से पहले किसी भी समय सुरक्षित लेनदार को दी जाती है या सुरक्षित परिसंपत्तियों के पट्टे, समनुदेशन या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के लिए सार्वजनिक या निजी संधि से उद्धरण या निविदा आमंत्रित की जाती है, -

((i) सुरक्षित परिसंपत्तियों का हस्तांतरण पट्टा आवंटन या सुरक्षित लेनदार द्वारा बिक्री के माध्यम से नहीं किया जाएगा; और

((ii) यदि इस उप-धारा के तहत ऐसी राशि की निविदा देने से पहले परिसंपत्तियों के पट्टे या असाइनमेंट या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के लिए सुरक्षित लेनदार द्वारा कोई कदम उठाया गया है, तो आगे कोई कदम नहीं उठाया जाएगा।

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 86

ऐसे सुरक्षित लेनदार द्वारा लीज या असाइनमेंट या ऐसी सुरक्षित परिसंपत्तियों की बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के लिए लिया जाएगा।

(9) दिवाला और दिवालियापन संहिता, 2016 के प्रावधानों के अधीन, एक से अधिक सुरक्षित लेनदारों द्वारा किसी वित्तीय संपत्ति के वित्तपोषण या सुरक्षित लेनदारों द्वारा किसी वित्तीय संपत्ति के संयुक्त वित्तपोषण के मामले में, कोई भी सुरक्षित लेनदार उप-धारा (4) के तहत या उसके अनुसरण में उसे प्रदान किए गए किसी भी या सभी अधिकारों का प्रयोग करने का हकदार नहीं होगा, जब तक कि ऐसे अधिकार के प्रयोग पर कम से कम साठ प्रतिशत का प्रतिनिधित्व करने वाले सुरक्षित लेनदारों द्वारा सहमति न हो। अभिलेख तिथि पर बकाया राशि के मूल्य में और ऐसी कार्रवाई सभी सुरक्षित लेनदारों पर बाध्यकारी होगी:

बशर्ते कि परिसमापन में किसी कंपनी के मामले में, सुरक्षित परिसंपत्तियों की बिक्री से प्राप्त राशि को कंपनी अधिनियम, 1956 (1956 का 1) की धारा 529 ए के प्रावधानों के अनुसार वितरित किया जाएगा:

बशर्ते कि इस अधिनियम के प्रारंभ पर या उसके बाद किसी कंपनी के बंद होने की स्थिति में, ऐसी कंपनी का सुरक्षित लेनदार, जो अपनी प्रतिभूति छोड़ने और कंपनी अधिनियम, 1956 (1956 का 1) की धारा 529 की उप-धारा (1) के प्रावधान के तहत अपने ऋण को साबित करने के बजाय अपनी प्रतिभूति का एहसास करने का विकल्प चुनता है, उस अधिनियम की धारा 529 ए के प्रावधानों के अनुसार परिसमापक के पास श्रमिकों के बकाया को जमा करने के बाद अपनी सुरक्षित संपत्तियों की बिक्री आय को बनाए रख सकता है:

बशर्ते कि दूसरे परंतुक में निर्दिष्ट परिसमापक कंपनी अधिनियम, 1956 (1956 का 1) की धारा 529 ए के प्रावधानों के अनुसार सुरक्षित लेनदार को श्रमिकों के बकाया की जानकारी देगा और यदि ऐसे श्रमिकों के बकाया का पता नहीं लगाया जा सकता है, तो परिसमापक उस धारा के तहत श्रमिकों के बकाया की अनुमानित राशि की जानकारी सुरक्षित लेनदार को देगा और ऐसी स्थिति में सुरक्षित लेनदार परिसमापक के पास ऐसी अनुमानित बकाया राशि जमा करने के बाद सुरक्षित परिसंपत्तियों की बिक्री आय को अपने पास रख सकता है: बशर्ते कि यदि प्रतिभूति प्राप्त लेनदार श्रमिकों के बकाया की अनुमानित राशि जमा करता है, तो ऐसा लेनदार श्रमिकों के

बकाया की शेष राशि का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा या प्रतिभूति प्राप्त लेनदार द्वारा परिसमापक के पास जमा की गई अतिरिक्त राशि, यदि कोई हो, प्राप्त करने का हकदार होगा:

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

बशर्ते कि सुरक्षित लेनदार परिसमापक को श्रमिकों के बकाया, यदि कोई हो, का भुगतान करने के लिए एक वचन पत्र प्रस्तुत करेगा।स्पष्टीकरण।— इस उप-धारा के प्रयोजनों के लिए -

(क) "अभिलेख तिथि" का अर्थ है कम से कम साठ प्रतिशत का प्रतिनिधित्व करने वाले सुरक्षित लेनदारों द्वारा सहमत तिथि।ऐसी तारीख को बकाया राशि का मूल्य;

(ख) "बकाया राशि" में मूलधन, ब्याज और कोई अन्य देय राशि शामिल होगी जो उधारकर्ता द्वारा सुरक्षित लेनदार को सुरक्षित परिसंपत्ति के संबंध में सुरक्षित लेनदार के खाते की पुस्तकों के अनुसार देय होगी।(10) जहां सुरक्षित लेनदार का बकाया सुरक्षित परिसंपत्तियों की बिक्री आय के साथ पूरी तरह से संतुष्ट नहीं होता है, वहां सुरक्षित लेनदार उधारकर्ता से शेष राशि की वसूली के लिए ऋण वसूली न्यायाधिकरण या एक सक्षम अदालत, जैसा भी मामला हो, को निर्धारित किए गए रूप और तरीके से आवेदन कर सकता है।(11) इस धारा के तहत या उसके द्वारा सुरक्षित लेनदार को प्रदान किए गए अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, सुरक्षित लेनदार इस अधिनियम के तहत सुरक्षित परिसंपत्तियों के संबंध में उप-धारा (4) के खंड (ए) से (डी) में मापी गई विशिष्टताओं में से कोई भी पहले लिए बिना गारंटर्स के खिलाफ कार्रवाई करने या गिरवी रखी गई परिसंपत्तियों को बेचने का हकदार होगा।

(12) इस अधिनियम के तहत एक सुरक्षित लेनदार के अधिकारों का प्रयोग इस संबंध में अधिकृत उसके एक या अधिक अधिकारियों द्वारा इस तरह से किया जा सकता है जो निर्धारित किया जाए।

(13) कोई भी उधारकर्ता, उप-धारा (2) में निर्दिष्ट सूचना की प्राप्ति के बाद, सुरक्षित लेनदार की पूर्व लिखित सहमति के बिना, बिक्री, पट्टे या अन्यथा (अपने व्यवसाय के सामान्य पाठ्यक्रम के अलावा) सूचना में निर्दिष्ट अपनी किसी भी सुरक्षित संपत्ति को हस्तांतरित नहीं करेगा।" (जोर दिया गया)

35. हम ऊपर निर्दिष्ट सरफेसी अधिनियम की धारा 13 की उप-धारा 8 के साथ वर्तमान मुकदमेबाजी में चिंतित हैं।धारा 13 (8) दो भागों में है; (i) यह उधारकर्ता को एक विशेष समय तक अपने मोचन के अधिकार का प्रयोग करने में सक्षम बनाता है और साथ ही (ii) यह सुरक्षित लेनदार को सुरक्षित संपत्ति का सौदा करने या उसका निपटान करने की अपनी शक्ति का प्रयोग करने में सक्षम बनाता है।सबसे पहले, 87

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 88

उस समय सीमा को निर्धारित करके जिसके दौरान उधारकर्ता सुरक्षित लेनदार को ब्याज, लागत और शुल्क के साथ सभी बकाया राशि दे सकता है, और दूसरा, यह प्रावधान करके कि सुरक्षित लेनदार कब सुरक्षित संपत्ति को बेचने, नीलामी करने, सौंपने या पट्टे पर देने के लिए आगे बढ़ सकता है।

36. 2002 के नियमों के नियम 8 और 9 में सरफेसी अधिनियम की धारा 13 के अनुसार अचल सुरक्षित संपत्ति की बिक्री के लिए अपनाई जाने वाली प्रक्रिया और औपचारिकताओं को निर्धारित किया गया है और यह निम्नानुसार है:-

“8. अचल सुरक्षित परिसंपत्तियों की बिक्री।- (1) जहाँ प्रतिभूति संपत्ति

यदि एक अचल संपत्ति है, तो अधिकृत अधिकारी इन नियमों के परिशिष्ट IV में यथासंभव तैयार किए गए कब्जे की सूचना उधारकर्ता को देकर और संपत्ति के बाहरी दरवाजे पर या ऐसे विशिष्ट स्थान पर कब्जे की सूचना लगाकर उसे ले लेगा या उसे अपने कब्जे में ले लेगा।

(2) उप-नियम (1) में निर्दिष्ट अधिकार सूचना भी, जितनी जल्दी हो सके, लेकिन किसी भी मामले में, अधिकार लेने की तारीख से सात दिनों के बाद, दो प्रमुख समाचार पत्रों में, एक स्थानीय भाषा में, जिसका उस इलाके में पर्याप्त प्रसार है, अधिकृत अधिकारी द्वारा प्रकाशित की जाएगी।

(2 ए) इन नियमों के तहत सभी नोटिस उधारकर्ता को नियम 8 के उप-नियम (1) और उप-नियम (2) के तहत निर्धारित तरीकों के अलावा इलेक्ट्रॉनिक सेवा के माध्यम से भी दिए जा सकते हैं।

(3) अचल संपत्ति का कब्जा वास्तव में अधिकृत अधिकारी द्वारा लिए जाने की स्थिति में, ऐसी संपत्ति को उसकी अपनी अभिरक्षा में या उसके द्वारा अधिकृत या नियुक्त किसी व्यक्ति की अभिरक्षा में रखा जाएगा, जो अपनी अभिरक्षा में संपत्ति की उतनी ही देखभाल करेगा जितनी सामान्य विवेक का मालिक, समान परिस्थितियों में, ऐसी संपत्ति को लेगा।

(4) अधिकृत अधिकारी सुरक्षित परिसंपत्तियों के संरक्षण और सुरक्षा के लिए कदम उठाएगा और यदि आवश्यक हो तो उनका बीमा तब तक करेगा जब तक कि उन्हें बेचा या अन्यथा निपटाया नहीं जाता है।

(5) नियम 9 के उप-नियम (1) में निर्दिष्ट अचल संपत्ति की बिक्री करने से पहले, अधिकृत अधिकारी मूल्यांकन प्राप्त करेगा।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

किसी अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता से संपत्ति की और सुरक्षित लेनदार के परामर्श से संपत्ति का आरक्षित मूल्य निर्धारित किया जाता है और ऐसी अचल सुरक्षित संपत्ति का पूरा या कोई भी हिस्सा निम्नलिखित में से किसी भी तरीके से बेचा जा सकता है:-

(क) समान सुरक्षित परिसंपत्तियों से निपटने वाले या अन्यथा ऐसी परिसंपत्तियों को खरीदने में रुचि रखने वाले व्यक्तियों से उद्धरण प्राप्त करके; या

(ख) जनता से निविदाएं आमंत्रित करके;

(ग) ई-नीलामी के माध्यम से सार्वजनिक नीलामी आयोजित करके; या

((घ) निजी संधि द्वारा।

बशर्ते कि जम्मू और कश्मीर राज्य में अचल संपत्ति की बिक्री के मामले में, जम्मू और कश्मीर संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1977 का प्रावधान उस व्यक्ति पर लागू होगा जो राज्य में ऐसी संपत्ति प्राप्त करता है।

(6) प्राधिकृत अधिकारी उधारकर्ता को उपनियम (5) के तहत अचल सुरक्षित परिसंपत्तियों की बिक्री के लिए तीस दिनों का नोटिस देगा: बशर्ते कि यदि ऐसी सुरक्षित संपत्ति की बिक्री या तो जनता से निविदाएं आमंत्रित करके या सार्वजनिक नीलामी आयोजित करके की जा रही है, तो सुरक्षित लेनदार परिशिष्ट IV-A में दिए गए प्रपत्र में एक सार्वजनिक सूचना दो प्रमुख समाचार पत्रों में प्रकाशित कराएगा, जिसमें एक स्थानीय भाषा में भी होगा जिसका इलाके में व्यापक प्रसार है। (7) बिक्री की प्रत्येक सूचना अचल संपत्ति के विशिष्ट भाग पर लगाई जाएगी और अधिकृत अधिकारी बिक्री के विस्तृत नियम और शर्तों को सुरक्षित लेनदार की वेबसाइट पर अपलोड करेगा, जिसमें शामिल होंगे:

(क) बेची जाने वाली अचल संपत्ति का विवरण, जिसमें सुरक्षित लेनदार को ज्ञात बोझ का विवरण शामिल है; (ख) वह सुरक्षित ऋण जिसकी वसूली के लिए संपत्ति बेची जानी है;

(ग) अचल सुरक्षित परिसंपत्तियों का आरक्षित मूल्य जिसके नीचे संपत्ति नहीं बेची जा सकती है;

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 90

(घ) सार्वजनिक नीलामी का समय और स्थान या वह समय जिसके बाद किसी अन्य तरीके से बिक्री पूरी की जाएगी।

(ई) सुरक्षित लेनदार द्वारा निर्धारित किए गए बकाया धन की जमा राशि;

(च) कोई अन्य नियम और शर्तें, जिन्हें अधिकृत अधिकारी खरीदार के लिए संपत्ति की प्रकृति और मूल्य को जानना आवश्यक समझता है।

(8) सार्वजनिक नीलामी या सार्वजनिक निविदा के अलावा किसी भी तरीके से बिक्री ऐसी शर्तों पर होगी जो सुरक्षित लेनदारों और प्रस्तावित खरीदार के बीच लिखित रूप में तय की जा सकती हैं।

9. बिक्री का समय, बिक्री प्रमाण पत्र जारी करना और कब्जे की डिलीवरी,

आदि।- (1) इन नियमों के तहत अचल संपत्ति की कोई भी बिक्री, पहली बार में, उस तारीख से तीस दिनों की समाप्ति से पहले नहीं होगी जिस दिन बिक्री की सार्वजनिक सूचना समाचार पत्रों में प्रकाशित की जाती है जैसा कि नियम 8 के उप-नियम (6) के परंतुक में संदर्भित है या उधारकर्ता को बिक्री की सूचना दी गई है:

बशर्ते कि यदि नियम 8 के उप-नियम (5) द्वारा निर्दिष्ट विधियों में से किसी एक द्वारा अचल संपत्ति की बिक्री विफल हो जाती है और फिर से बिक्री की आवश्यकता होती है, तो अधिकृत अधिकारी किसी भी बाद की बिक्री के लिए उधारकर्ता को कम से कम पंद्रह दिनों की बिक्री की सूचना देगा, संलग्न करेगा और प्रकाशित करेगा।

(2) बिक्री उस खरीदार के पक्ष में की जाएगी जिसने अपनी बोली या निविदा या उद्धरण में उच्चतम बिक्री मूल्य दिया है या अधिकृत अधिकारी को दिया है और यह सुरक्षित लेनदार द्वारा स्वीकार किए जाने के अधीन होगी:

बशर्ते कि इस नियम के तहत कोई भी बिक्री स्वीकार नहीं की जाएगी, यदि बिक्री मूल्य द्वारा प्राप्त राशि आरक्षित मूल्य से कम है, तो नियम 8 के उप-नियम (5) के तहत विनिर्दिष्ट की जाएगी:

बशर्ते कि यदि अधिकृत अधिकारी आरक्षित मूल्य से अधिक मूल्य प्राप्त करने में विफल रहता है, तो वह उधारकर्ता और सुरक्षित लेनदार की सहमति से ऐसी कीमत पर बिक्री कर सकता है।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

(3) अचल संपत्ति की प्रत्येक बिक्री पर, खरीदार तुरंत, यानी उसी दिन या अगले कार्य दिवस के बाद, बीस प्रतिशत की जमा राशि का भुगतान करेगा। बिक्री मूल्य की राशि, जिसमें बिक्री का संचालन करने वाले अधिकृत अधिकारी को जमा की गई बकाया राशि, यदि कोई हो, शामिल है और ऐसी जमा राशि की चूक में, संपत्ति को फिर से बेचा जाएगा।

(4) देय खरीद मूल्य की शेष राशि का भुगतान खरीदार द्वारा अधिकृत अधिकारी को अचल संपत्ति की बिक्री के समापन के पंद्रहवें दिन या उससे पहले या ऐसी विस्तारित अवधि के लिए

किया जाएगा, जिस पर खरीदार और सुरक्षित लेनदार के बीच लिखित रूप में सहमति हो, किसी भी मामले में तीन महीने से अधिक नहीं।

(5) उप-नियम (4) में उल्लिखित अवधि के भीतर भुगतान की चूक में, जमा को सुरक्षित लेनदार 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। (6) सुरक्षित लेनदार द्वारा बिक्री की पुष्टि होने पर और यदि भुगतान की शर्तों का पालन किया गया है, तो बिक्री की शक्ति का प्रयोग करने वाला अधिकृत अधिकारी इन नियमों के परिशिष्ट V में दिए गए प्रपत्र में खरीदार के पक्ष में अचल संपत्ति की बिक्री का प्रमाण पत्र जारी करेगा।

(7) जहां बेची गई अचल संपत्ति किसी भी बोझ के अधीन है, वहां अधिकृत अधिकारी, यदि वह ऐसा समझता है, तो खरीदार को बोझ और उस पर देय किसी भी ब्याज के निर्वहन के लिए आवश्यक धन को ऐसी अतिरिक्त राशि के साथ जमा करने की अनुमति दे सकता है जो आकस्मिकताओं या आगे की लागत, खर्च और ब्याज को पूरा करने के लिए पर्याप्त हो, जो उसके द्वारा निर्धारित किया जाए।

बशर्ते कि यदि बोझ और आकस्मिकताओं को दूर करने की लागत को पूरा करने के बाद खरीदार द्वारा जमा किए गए धन में से कोई अधिशेष उपलब्ध है तो ऐसे अधिशेष का भुगतान खरीददार को बिक्री के समापन की तारीख से पंद्रह दिनों के भीतर किया जाएगा।

(8) बोझ के निर्वहन के लिए धन की ऐसी जमा राशि पर, अधिकृत अधिकारी खरीदार को अपने पास जमा किए गए धन में रुचि रखने वाले या उसके हकदार व्यक्तियों को नोटिस जारी करने के लिए प्रेरित करेगा या प्रेरित करेगा और तदनुसार भुगतान करने के लिए कदम उठाएगा।

91

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 92

(9) अधिकृत अधिकारी ऊपर उप-नियम (7) में निर्दिष्ट धन जमा करने पर सुरक्षित लेनदार को ज्ञात बोझ से मुक्त खरीददार को संपत्ति वितरित करेगा।

(10) उप-नियम (6) के तहत जारी बिक्री प्रमाण पत्र में स्पष्ट रूप से उल्लेख किया जाएगा कि क्या खरीदार ने अचल सुरक्षित संपत्ति को सुरक्षित लेनदार को ज्ञात किसी भी बोझ से मुक्त खरीदा है या नहीं।”

37. नियम 8 (6) के तहत उपरोक्त प्रावधानों से यह स्पष्ट है कि बैंक का अधिकृत अधिकारी उधारकर्ता को अचल संपत्ति की बिक्री के लिए तीस दिनों का नोटिस देगा और यदि ऐसी सुरक्षित संपत्तियों की बिक्री सार्वजनिक नीलामी के माध्यम से होती है, तो बैंक/सुरक्षित लेनदार, दो प्रमुख समाचार पत्रों में ऐसी सूचना का प्रकाशन कराएगा, एक स्थानीय भाषा में, बिक्री की

शर्तों को निर्धारित करके, जो उक्त प्रावधान में उल्लिखित हैं; और नियम 9 के उप-नियम (1) के तहत, इन नियमों के तहत अचल संपत्ति की ऐसी बिक्री उस तारीख से तीस दिनों की समाप्ति से पहले नहीं होगी जिस दिन पर अखबारों में बिक्री की सार्वजनिक सूचना प्रकाशित की जाती है।

38. मारडिया केमिकल्स (ऊपर) में, इस न्यायालय ने सरफेसी अधिनियम की धारा 13 के प्रावधान की जांच की और निम्नलिखित प्रासंगिक टिप्पणियों को नीचे पुनः प्रस्तुत किया:-

“38. अब हम मुख्य प्रवर्तन प्रावधान पर विचार कर सकते हैं जो पूरे विवाद के लिए महत्वपूर्ण है, अर्थात् अधिनियम के अध्याय III की धारा 13। इसमें प्रावधान है कि एक सुरक्षित लेनदार संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 69 या धारा 69-ए के बावजूद अदालत या न्यायाधिकरण के हस्तक्षेप के बिना किसी भी सुरक्षा ब्याज को लागू कर सकता है, जहां धारा 13 की उप-धारा (2) के अनुसार, उधारकर्ता सुरक्षित ऋण या पुनर्भुगतान की किसी भी किस्त के पुनर्भुगतान में चूककर्ता है और इसके अलावा उसके खिलाफ खड़े ऋण को सुरक्षित लेनदार द्वारा गैर-निष्पादित संपत्ति के रूप में वर्गीकृत किया गया है। धारा 13 की उप-धारा (2) में आगे यह प्रावधान किया गया है कि बकाया चुकाने की दिशा में कोई भी कदम उठाने से पहले, सुरक्षित लेनदार को उधारकर्ता को लिखित रूप में एक सूचना देनी चाहिए जिसमें उसे 60 दिनों की अवधि के भीतर देनदारियों का निर्वहन करने की आवश्यकता होती है, जिसमें विफल रहने पर सुरक्षित लेनदार धारा 13 की उप-धारा (4) में दिए गए किसी भी उपाय को करने का हकदार होगा। यह।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

यह भी ध्यान दिया जा सकता है कि धारा 13 की उप-धारा (3) के अनुसार उधारकर्ता को दी गई सूचना में देय राशियों और उन सुरक्षित परिसंपत्तियों का विवरण होना चाहिए जिनके खिलाफ प्रतिभूत लेनदार धारा 13 की उप-धारा (2) के तहत दी गई सूचना का पालन न करने की स्थिति में आगे बढ़ने का प्रस्ताव रखता है।”

39. एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 35 में ओवरराइडिंग खंड शामिल है और यह प्रावधान है कि अधिनियम किसी भी अन्य कानून को ओवरराइड करेगा जो इसके प्रावधानों के साथ असंगत है, और निम्नानुसार है:-

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

इस अधिनियम का प्रभाव, उस समय लागू किसी अन्य कानून या ऐसे किसी कानून के आधार पर प्रभावी होने वाले किसी दस्तावेज में निहित किसी भी असंगत बात के बावजूद होगा।”

40. एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 37 में प्रावधान है कि एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम के प्रावधान उस समय लागू किसी भी अन्य कानून में

उल्लिखित अधिनियमों के अतिरिक्त होंगे और अन्य कानून भी एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम के साथ लागू होंगे, और निम्नानुसार हैं:-

“37. अन्य कानूनों का प्रयोग वर्जित नहीं है।- इसके प्रावधान

अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियम कंपनी अधिनियम, 1956 (1956 का 1), प्रतिभूति अनुबंध (विनियमन) अधिनियम, 1956 (1956 का 42), भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड अधिनियम, 1992 (1992 का 15), बैंक और वित्तीय संस्थान अधिनियम, 1993 (1993 का 51) या उस समय लागू किसी अन्य कानून के अतिरिक्त होंगे और उनका अपमान नहीं करेंगे।”

41. मद्रास पेट्रोकेम लिमिटेड और ए. एन. आर. बनाम में यह न्यायालय।(2016) 4 एस. सी. सी. में रिपोर्ट किए गए औद्योगिक और वित्तीय पुनर्निर्माण और अन्य बोर्ड

1, सरफेसी अधिनियम के अधिनियमन के पीछे के उद्देश्य का पुनर्कथन किया और उस संदर्भ में सरफेसी अधिनियम की धारा 13,35 और 37 के उद्देश्य की जांच की, जिसमें निम्नलिखित टिप्पणियां दी गई हैं:-

“16. इस स्तर पर इन तीन विधानों की उत्पत्ति का उल्लेख करना महत्वपूर्ण है।इनमें से प्रत्येक बैंक और वित्तीय संस्थानों को देय ऋणों की वसूली के विभिन्न पहलुओं से संबंधित है।उनमें से दो लेनदारों के हितों और एक ओर बकाया ऋणों और उनके द्वारा किए गए अग्रिमों की वसूली से कैसे निपटना है, जबकि दूसरी ओर बीमार औद्योगिक कंपनी (विशेष प्रावधान) अधिनियम, 1985 का उल्लेख करते हैं।

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 94

हाथ, कुछ देनदारों के साथ सौदा करता है जो बीमार औद्योगिक कंपनियां हैं [यानी उद्योग (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1951 की अनुसूची में नामित उद्योग चलाने वाली कंपनियां] और क्या ऐसे "देनदार" "बीमार" हो गए हैं, उनका पुनर्वास किया जाना है।इसलिए सवाल यह है कि क्या बैंकों और वित्तीय संस्थानों को देय ऋणों की वसूली में सार्वजनिक हित बीमार औद्योगिक कंपनियों के पुनर्वास में सार्वजनिक हित को रास्ता देना है, जैसा कि देश में वर्तमान आर्थिक परिदृश्य को देखते हुए संसदीय कानून में प्रतिबिंबित किया गया है।

XXX

XXX

XXX

19. जबकि इस अधिनियम ने लगभग 7 वर्षों की अवधि के लिए काम किया था, विभिन्न समिति की रिपोर्टों के अनुसार बैंकों और वित्तीय संस्थानों के देय ऋणों की वसूली अधिनियम, 1993 को लागू किया गया था। इस अधिनियम के उद्देश्यों और कारणों का विवरण इस प्रकार है: “बैंक और वित्तीय संस्थान अधिनियम, 1993 के कारण ऋणों की वसूली के उद्देश्यों और कारणों का विवरण

1. वर्तमान में बैंकों और वित्तीय संस्थानों को ऋणों की वसूली और उनसे ली गई प्रतिभूतियों को लागू करने में काफी कठिनाइयों का सामना करना पड़ता है। बैंकों और वित्तीय संस्थानों को देय ऋणों की वसूली के लिए मौजूदा प्रक्रिया ने अनुत्पादक परिसंपत्तियों में उनके धन के एक महत्वपूर्ण हिस्से को अवरुद्ध कर दिया है, जिसका मूल्य समय के साथ बिगड़ता जाता है। श्री एम. नरसिम्हम की अध्यक्षता में वित्तीय प्रणाली पर समिति ने ऐसे मामलों के निर्णय और त्वरित वसूली के लिए विशेष शक्तियों वाले विशेष न्यायाधिकरणों की स्थापना को वित्तीय क्षेत्र के सुधारों के सफल कार्यान्वयन के लिए महत्वपूर्ण माना है। इसलिए, एक उपयुक्त तंत्र तैयार करने की तत्काल आवश्यकता महसूस की गई, जिसके माध्यम से बैंकों और वित्तीय संस्थानों को बिना किसी देरी के बकाया राशि का भुगतान किया जा सके। 1981 में, श्री टी. तिवारी की अध्यक्षता में एक समिति ने बैंकों और वित्तीय संस्थानों के सामने आने वाली कानूनी और अन्य कठिनाइयों की जांच की थी और कानून में बदलाव सहित उपचारात्मक उपायों का सुझाव दिया था। तिवारी समिति ने एक संक्षिप्त प्रक्रिया का पालन करते हुए बैंकों और वित्तीय संस्थानों के बकाया की वसूली के लिए विशेष न्यायाधिकरणों की स्थापना का भी सुझाव दिया था। विशेष न्यायाधिकरणों की स्थापना नहीं होगी

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

यह केवल लंबे समय से महसूस की जा रही आवश्यकता को पूरा करता है, लेकिन नरसिम्हम समिति की रिपोर्ट के कार्यान्वयन में भी एक महत्वपूर्ण कदम होगा। जबकि सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों के नेतृत्व में पंद्रह लाख से अधिक मामले और वित्तीय संस्थानों के नेतृत्व में लगभग 304 मामले विभिन्न अदालतों में लंबित थे, ऋण की वसूली में सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों के बकाया में 5622 करोड़ रुपये से अधिक और वित्तीय संस्थानों के लगभग 391 करोड़ रुपये शामिल थे। मुकदमेबाजी में सार्वजनिक धन की इतनी बड़ी राशि को बंद करना देश के विकास के लिए धन के उचित उपयोग और पुनर्चक्रण को रोकता है। 2. इस विधेयक में बैंकों और वित्तीय संस्थानों के बकाया ऋणों के शीघ्र निर्णय और वसूली के लिए न्यायाधिकरणों और अपीलीय न्यायाधिकरणों की स्थापना का प्रावधान है। खंडों पर टिप्पणियाँ विधेयक के प्रावधानों की विस्तार से व्याख्या करती हैं।”

20. बैंकों और वित्तीय संस्थानों के देय ऋणों की वसूली अधिनियम, 1993 ने अदालतों के अधिकार क्षेत्र को छीन लिया और इस अधिकार क्षेत्र को अधिनियम द्वारा स्थापित

न्यायाधिकरणों में निहित कर दिया ताकि बैंकों और वित्तीय संस्थानों के देय ऋणों की त्वरित वसूली सुनिश्चित की जा सके। इस अधिनियम में अपील योग्य न्यायाधिकरण को एक अपील भी शामिल थी, और किसी भी अदालत के समक्ष लंबित सभी मुकदमों या अन्य कार्यवाही को अधिनियम के तहत स्थापित न्यायाधिकरणों में स्थानांतरित करना भी शामिल था। अधिनियम में धारा 34 में एक अबाधित खंड शामिल है जिसमें कहा गया है कि इसके प्रावधानों में तत्काल प्रभाव से लागू किसी अन्य कानून में या किसी अन्य कानून के आधार पर लागू होने वाले किसी भी दस्तावेज में कुछ भी असंगत होने के बावजूद प्रभावी होंगे। वर्ष 2000 में, इस अधिनियम में संशोधन किया गया था ताकि धारा 34 में एक नई उप-धारा (2) को उप-धारा (1) में बचत प्रावधान के साथ शामिल किया जा सके। यह ध्यान देने योग्य है कि यह अधिनियम विभिन्न वित्तीय निगम अधिनियमों और बीमार औद्योगिक कंपनी (विशेष प्रावधान) अधिनियम, 1985 के अतिरिक्त होना चाहिए न कि अपमान में। स्पष्ट रूप से, इसलिए, बैंक और वित्तीय संस्थान अधिनियम, 1993 के कारण ऋणों की वसूली के लिए 2000 के संशोधन का उद्देश्य बीमार औद्योगिक कंपनी (विशेष प्रावधान) अधिनियम, 1985 को इसके ऊपर प्रबल बनाना था। 21. बैंक और वित्तीय संस्थान अधिनियम, 1993 के कारण ऋणों की वसूली के खराब कामकाज को ध्यान में रखते हुए, वित्तीय परिसंपत्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज अधिनियम, 2002 को वर्ष 2002 में लागू किया गया था।...

95

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 96

22. यह 2002 का अधिनियम दो समिति की रिपोर्टों के परिणामस्वरूप लागू किया गया था, जिसमें कहा गया था कि बैंकों और वित्तीय संस्थानों के बकाया ऋणों की वसूली उतनी तेजी से नहीं हो रही है जितनी उम्मीद की जा रही थी, और इसलिए, कुछ अन्य उपाय करने होंगे ताकि ये बैंक और वित्तीय संस्थान अपने बकाया ऋणों की बेहतर वसूली कर सकें।

XXX

XXX

XXX

24. उक्त अधिनियम की धारा 13 नामक "महत्वपूर्ण" प्रावधान यह स्पष्ट करता है कि बैंकों और वित्तीय संस्थानों को अब बैंकों और वित्तीय संस्थानों के बकाया ऋणों की वसूली अधिनियम, 1993 के तहत न्यायाधिकरण के फैसले की प्रतीक्षा नहीं करनी होगी ताकि वे अपने बकाया ऋणों की वसूली कर सकें। वे, धारा 13 में निर्धारित प्रक्रिया का पालन करके, सुरक्षित परिसंपत्तियों का कब्जा लेकर और उन्हें बेचकर देनदारों के खिलाफ सीधी कार्रवाई कर सकते हैं; वे उधारकर्ता के व्यवसाय का प्रबंधन भी संभाल सकते हैं। वे किसी भी व्यक्ति को उस सुरक्षित संपत्ति का प्रबंधन करने के लिए नियुक्त कर सकते हैं, जिसका कब्जा उनके द्वारा ले

लिया गया है, और किसी भी समय लिखित सूचना द्वारा किसी भी व्यक्ति को, जिसने उधारकर्ता से कोई भी सुरक्षित संपत्ति अर्जित की है और जिससे कोई पैसा देय है या उधारकर्ता से देय हो सकता है, सुरक्षित लेनदार को इतना पैसा देने की आवश्यकता हो सकती है जो सुरक्षित ऋण का भुगतान करने के लिए पर्याप्त हो।

25. वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002 के उद्देश्यों को आगे बढ़ाने के लिए, अधिनियम में धारा 35 में एक गैर-बाधा खंड शामिल है और धारा 37 में विभिन्न अधिनियम भी शामिल हैं जो वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002 के अतिरिक्त होने चाहिए न कि अपमान में। इनमें से तीन अधिनियम, अर्थात् कंपनी अधिनियम, 1956, प्रतिभूति अनुबंध (विनियमन) अधिनियम, 1956 और भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड अधिनियम, 1992, आम तौर पर प्रतिभूतियों से संबंधित हैं, जबकि बैंकों और वित्तीय संस्थानों को देय ऋणों की वसूली अधिनियम, 1993 बैंकों और वित्तीय संस्थानों को देय ऋणों की वसूली से संबंधित है। विशेष रूप से, इस अधिनियम की धारा 41 के तहत, इस अधिनियम की अनुसूची द्वारा तीन अधिनियमों में संशोधन किया गया है। हम ऐसे अधिनियमों में से तीसरे, अर्थात् बीमार औद्योगिक कंपनियों (विशेष प्रावधान) से संबंधित हैं।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

अधिनियम, 1985 की धारा 15 (1) में दो प्रावधान जोड़े गए हैं। यह इन प्रावधानों में से दूसरे की सही व्याख्या है जिस पर इन अपीलों का भाग्य अंततः लटकता है।”

(जोर दिया गया)

सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम, **1882** की धारा **60** के तहत क्रय-विक्रय का निरसन

42. अधिनियम 1882 की धारा 60 बंधक को भुनाने के लिए बंधककर्ता के सामान्य वैधानिक अधिकार का प्रावधान करती है और निम्नानुसार पढ़ती है:-

“60. रिडीम करने के लिए गिरवीदार का अधिकार।- प्रिंसिपल के बाद किसी भी समय

धन देय हो गया है, बंधककर्ता को उचित समय और स्थान पर भुगतान या निविदा पर, बंधक-धन का अधिकार है कि वह बंधककर्ता से (क) बंधक-विलेख और बंधक संपत्ति से संबंधित सभी दस्तावेज जो बंधक के कब्जे या शक्ति में हैं, (ख) जहां बंधक बंधक संपत्ति के कब्जे में है, उसे बंधककर्ता को देने के लिए, और (ग) बंधककर्ता की कीमत पर या तो उसे या ऐसे तीसरे व्यक्ति को, जो वह निर्देश दे सके, बंधक संपत्ति को फिर से हस्तांतरित करने के लिए, या निष्पादित करने के लिए (जहां बंधक किसी पंजीकृत साधन द्वारा निष्पादित किया गया है) माँग करे।

बशर्ते कि इस धारा द्वारा प्रदत्त अधिकार पक्षों के कार्य या न्यायालय की डिक्री द्वारा समाप्त नहीं किया गया है।

इस धारा द्वारा प्रदत्त अधिकार को मोचन का अधिकार कहा जाता है और इसे लागू करने के मुकदमे को मोचन का मुकदमा कहा जाता है।

इस धारा की किसी भी बात को इस आशय के किसी भी प्रावधान को अमान्य करने के लिए नहीं माना जाएगा कि यदि मूल धन के भुगतान के लिए निर्धारित समय को पारित करने की अनुमति दी गई है या ऐसा कोई समय निर्धारित नहीं किया गया है, तो बंधक ऐसे धन के भुगतान या निविदा से पहले उचित सूचना का हकदार होगा।

गिरवी रखी गई संपत्ति के हिस्से का मोचन।— इसमें कुछ नहीं है।

धारा केवल बंधक संपत्ति के हिस्से में रुचि रखने वाले व्यक्ति को 97 प्रतिशत के आनुपातिक भुगतान पर केवल अपने हिस्से को भुनाने का अधिकार देगी।

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 98

बंधक पर देय शेष राशि का एक हिस्सा, केवल उस स्थिति को छोड़कर जहां एक बंधककर्ता, या यदि एक से अधिक बंधक हैं, तो ऐसे सभी बंधक, पूर्ण या आंशिक रूप से, एक बंधककर्ता का हिस्सा रखते हैं या अर्जित करते हैं।”

43. नारंदास करसोंदास (उपरोक्त) मामले में इस न्यायालय ने अधिनियम 1882 की धारा 60 की जांच करने पर यह अभिनिर्धारित किया कि गिरवी रखने वाले का भुनाने का अधिकार एक पंजीकृत विलेख द्वारा बिक्री के पूरा होने के बाद ही समाप्त हो जाएगा, और निम्नलिखित प्रासंगिक टिप्पणियों को नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:-

“28. बंधक के अधिकारों और देनदारियों के बारे में संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 60 में बताया गया है। यह है कि मूलधन देय होने के बाद किसी भी समय, बंधक-धन के भुगतान या निविदा पर, उचित समय और स्थान पर, बंधक-धन का अधिकार है कि वह (क) बंधक-विलेख और बंधक संपत्ति से संबंधित सभी दस्तावेज जो बंधक-कर्ता के कब्जे या शक्ति में हैं, (ख) जहां बंधक-कर्ता के पास बंधक संपत्ति का कब्जा बंधक-कर्ता को देने के लिए है, और (ग) बंधक की कीमत पर या तो उसे या ऐसे तीसरे व्यक्ति को गिरवी संपत्ति को फिर से हस्तांतरित करने के लिए, जो वह निर्देश दे, या निष्पादित करने और एक पावती पंजीकृत करने के लिए, बंधक-धन की मांग करे। एक परंतुक है कि इस धारा द्वारा प्रदत्त अधिकार पक्षों के कार्य या न्यायालय की डिक्री द्वारा समाप्त नहीं किया गया है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 60 द्वारा प्रदत्त अधिकार को भुनाने का अधिकार कहा जाता है। इसलिए, उक्त धारा 60 में मोचन के अधिकार का प्रावधान है बशर्ते कि पक्षकारों के कार्य से अधिकार समाप्त नहीं हुआ हो।

XXX

XXX

XXX

33. भारत में, "हस्तांतरण" शब्द को "संप्रेषित" शब्द के संदर्भ में परिभाषित किया गया है। अंग्रेजी कानून में "हस्तांतरण" शब्द अपने संकीर्ण और अधिक सामान्य अर्थों में भूमि में संपत्ति के हस्तांतरण को संदर्भित करता है। इंग्लैंड में संपत्ति अधिनियम की धारा 205 की अवहेलना करता है: "परिवहन" में एक बंधक, शुल्क, पट्टा, सहमति, निहित घोषणा, निहित साधन शामिल हैं। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 5 में "व्यक्त करता है" शब्द का उपयोग स्वामित्व को व्यक्त करने के व्यापक अर्थ में किया जाता है।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

34. मोचन का अधिकार जो संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 60 में सन्निहित है, बंधककर्ता के लिए तब तक उपलब्ध है जब तक कि इसे पक्षों के कार्य द्वारा समाप्त नहीं कर दिया गया हो। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 54 और भारतीय पंजीकरण अधिनियम की धारा 17 का संयुक्त प्रभाव यह है कि बिना पंजीकरण के एक सौ रुपये से अधिक मूल्य की अचल संपत्ति के संबंध में बिक्री का अनुबंध मोचन की इक्विटी को समाप्त नहीं कर सकता है। भारत में यह केवल पंजीकृत साधन द्वारा गिरवीदार के ब्याज के हस्तांतरण के हस्तांतरण और पंजीकरण के निष्पादन पर है कि गिरवीदार के मोचन का अधिकार समाप्त हो जाएगा। किसी बंधक विलेख में न्यायालय के हस्तक्षेप के बिना बेचने की शक्ति प्रदान करने से बंधककर्ता को उसके मोचन के अधिकार से वंचित नहीं किया जाएगा। छुटकारे के अधिकार का विलुप्त होना ऐसी शक्ति प्रदान करने वाले विलेख के बाद होना चाहिए। अवधि की समाप्ति पर मोचन का अधिकार समाप्त नहीं होता है। मोचन की इक्विटी केवल बिक्री के अनुबंध से समाप्त नहीं होती है।

35. जब तक गिरवीदार द्वारा एक पंजीकृत विलेख द्वारा बिक्री पूरी नहीं हो जाती, तब तक गिरवीदार का भुनाने का अधिकार बना रहेगा। इंग्लैंड में संपत्ति की बिक्री समझौते से होती है लेकिन हमारे देश में ऐसा नहीं है। बेचने की शक्ति का उपयोग तब तक नहीं किया जाएगा जब तक कि बंधक पर मूल धन के भुगतान की आवश्यकता वाली लिखित सूचना नहीं दी जाती है। इसके अलावा संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 69 (3) से पता चलता है कि जब ऐसी शक्ति का प्रयोग करते हुए बिक्री की गई है, तो खरीदार का अधिकार इस आधार पर महाभियोग योग्य नहीं होगा कि बिक्री को अधिकृत करने के लिए कोई मामला सामने नहीं आया था। इसलिए, जब तक बिक्री पंजीकरण द्वारा पूरी नहीं हो जाती है, तब तक गिरवी रखने वाला मोचन का अधिकार नहीं खोता है।

XXX

XXX

XXX

37. इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि केवल हस्तांतरण के निष्पादन पर, स्वामित्व एक पक्ष से दूसरे पक्ष को जाता है, यह नहीं माना जा सकता है कि गिरवी रखने वाले ने केवल इसलिए मोचन का अधिकार खो दिया क्योंकि संपत्ति को नीलामी के लिए रखा गया था। गिरवी रखने वाले को भुनाने का अधिकार है जब तक कि संपत्ति की बिक्री पंजीकरण अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार पंजीकरण द्वारा पूरी नहीं हो जाती।

(जोर दिया गया)

99

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 100

44. (2011) 6 एस. सी. सी. 780 में रिपोर्ट किए गए एल. के. ट्रस्ट बनाम ई. डी. सी. लिमिटेड और अन्य मामले में इस न्यायालय द्वारा एक समान दृष्टिकोण लिया गया था जिसमें यह निम्नानुसार देखा गया था:

“53. बार में दिए गए तर्कों के विश्लेषण पर, यह न्यायालय यह निष्कर्ष निकालता है कि यह प्रस्ताव कि भारत में यह केवल हस्तांतरण के निष्पादन और पंजीकृत साधन द्वारा गिरवीदार के हित के हस्तांतरण के पंजीकरण पर है कि गिरवीदार का मोचन का अधिकार समाप्त हो गया है, अच्छी तरह से तय है। इसके अलावा यह अपीलार्थी का मामला नहीं है कि प्रत्यर्थी-न्यास और प्रत्यर्थी संख्या 1 के बीच प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा पारित प्रस्ताव के अनुसार एक पंजीकृत बिक्री विलेख निष्पादित किया गया था और इसलिए, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम 1882 की धारा 54 के संदर्भ में विवादित संपत्ति से संबंधित कोई भी अधिकार अपीलार्थी को बिल्कुल नहीं दिया गया था।

54. नारंदास करसनदास (सुप्रा) में जो कहा गया है वह यह है कि भारत में, गिरवीदार और प्रस्तावित खरीदार के बीच अनुबंध द्वारा खरीदार के पक्ष में बनाई गई संपत्ति में कोई हिस्सेदारी या अधिकार नहीं है और इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि केवल हस्तांतरण के निष्पादन पर, स्वामित्व एक पक्ष से दूसरे पक्ष को जाता है, यह नहीं माना जा सकता है कि गिरवीदार ने केवल इसलिए मोचन का अधिकार खो दिया क्योंकि संपत्ति को नीलामी में डाल दिया गया था। इस मामले में, प्रत्यर्थी हाउसिंग सोसाइटी, गिरवी रखने वाले ने सह-प्रत्यर्थी वित्त सोसायटी से ऋण लिया था और एक अंग्रेजी बंधक के तहत उसे संपत्ति गिरवी रखी थी। डिफॉल्ट रूप से, बंधककर्ता ने अदालत के हस्तक्षेप के बिना संपत्ति को बेचने के लिए बंधक के तहत अपने अधिकार का प्रयोग किया और नोटिस के बाद, संपत्ति को सार्वजनिक नीलामी द्वारा बिक्री के लिए रखा। अपीलार्थी नीलामी खरीदार ने देय राशि का भुगतान किया। पंजीकरण आदि द्वारा बिक्री पूरी होने से पहले गिरवी रखने वाले ने देय राशि का भुगतान करके अपने मोचन के

अधिकार का प्रयोग करने का प्रयास किया। अपीलार्थी ने अपना मामला इस दलील पर आधारित किया था कि ऐसी स्थिति में गिरवी रखने वाला गिरवी रखने वाले के एजेंट के रूप में कार्य करता है और इसलिए उसे बांधता है।

55. अपील को खारिज करते हुए, इस न्यायालय ने निर्णय दिया है कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 60 में सन्निहित मोचन का अधिकार गिरवी रखने वाले के लिए तब तक उपलब्ध है जब तक कि इसे पक्षों के कार्य या अदालत के डिक्री द्वारा समाप्त नहीं कर दिया गया हो। इस न्यायालय द्वारा जो अभिनिर्धारित किया गया है वह यह है कि, भारत में यह केवल पंजीकृत लिखत द्वारा बंधककर्ता के ब्याज के हस्तांतरण के हस्तांतरण और पंजीकरण के निष्पादन पर है कि -

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

गिरवी रखने वाले का मोचन का अधिकार समाप्त हो जाएगा, लेकिन न्यायालय के हस्तक्षेप के बिना गिरवी रखी गई संपत्ति को बेचने की शक्ति प्रदान करना, अपने आप में, गिरवी रखने वाले को उसके मोचन के अधिकार से वंचित नहीं करेगा। उक्त मामले में इस न्यायालय ने आगे समझाया कि मोचन के अधिकार का विलुप्त होना ऐसी शक्ति प्रदान करने वाले विलेख के बाद होना चाहिए और मोचन का अधिकार अवधि की समाप्ति पर समाप्त नहीं होता है। इस न्यायालय ने उक्त निर्णय में इस बात पर जोर दिया कि मोचन की समानता केवल बिक्री के अनुबंध से समाप्त नहीं होती है।”

(जोर दिया गया)

सर्फेसी अधिनियम के तहत मॉर्टगेज का पुनर्वितरण

45. सर्फेसी अधिनियम की धारा 13 की उप-धारा (8), जैसा कि मूल रूप से अधिनियमित किया गया था, निम्नानुसार है:-

“13. सुरक्षा हित का प्रवर्तन।-

(8) यदि सुरक्षित लेनदार के बकाया के साथ उसके द्वारा किए गए सभी खर्च, शुल्क और खर्चों को बिक्री या हस्तांतरण की तारीख से पहले किसी भी समय सुरक्षित लेनदार को दिया जाता है, तो सुरक्षित संपत्ति को सुरक्षित लेनदार द्वारा बेचा या स्थानांतरित नहीं किया जाएगा, और उस सुरक्षित संपत्ति के हस्तांतरण या बिक्री के लिए उसके द्वारा आगे कोई कदम नहीं उठाया जाएगा।”

46. मैथ्यू वर्गीज (ऊपर) में, इस न्यायालय को अधिनियम 1882 की तुलना में सर्फेसी अधिनियम के तहत बंधक के मोचन के अधिकार पर विचार करने का अवसर मिला था, जिसमें

इस न्यायालय ने निम्नलिखित प्रासंगिक टिप्पणियां कीं, जिन्हें नीचे पुनः प्रस्तुत किया जा रहा है:-

“38. ... बंधक विलेख में न्यायालय के हस्तक्षेप के बिना केवल बेचने की शक्ति प्रदान करने से गिरवीदार को उसके मोचन के अधिकार से वंचित नहीं किया जाएगा, कि मोचन के अधिकार का विलुप्त होना ऐसी शक्ति प्रदान करने वाले विलेख के बाद होना चाहिए, कि अवधि की समाप्ति पर मोचन का अधिकार समाप्त न हो जाए, कि मोचन की इक्विटी केवल बिक्री के अनुबंध से समाप्त न हो जाए और कि गिरवीदार का मोचन करने का अधिकार तब तक जीवित रहेगा जब तक कि गिरवीदार द्वारा पंजीकृत विलेख द्वारा बिक्री पूरी नहीं हो जाती। यह अनुपात इस बात के लिए भी है कि बेचने की शक्ति का प्रयोग 101 नहीं किया जाना चाहिए।

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 102

जब तक और जब तक मूल धन के भुगतान की आवश्यकता होती है, तब तक लिखित सूचना बंधककर्ता को नहीं दी जाती है। कानून का उपरोक्त प्रस्ताव निश्चित रूप से इस न्यायालय द्वारा नारंदास करसोंदास [नारंदास करसोंदास बनाम एस. ए. कामतम, (1977) 3 एस. सी. सी. 247] में टी. पी. अधिनियम की धारा 60 का अर्थ लगाते हुए निर्धारित किया गया था। लेकिन जैसा कि श्री श्याम दीवान ने सही तर्क दिया है, हम उपरोक्त सिद्धांतों को लागू करते समय किसी भी अंतर को ध्यान में रखने में विफल रहते हैं, यहां तक कि संबंधित नियमों के साथ पढ़ने वाले सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों के तहत सुरक्षित लेनदार के पक्ष में सुरक्षित ब्याज के माध्यम से बनाई गई सुरक्षित संपत्तियों की बिक्री के संबंध में भी। हम ऐसा इसलिए कहते हैं, क्योंकि हम मानते हैं कि टी. पी. अधिनियम की धारा 60 को लागू करके बंधक के मोचन के संबंध में सिद्धांतों को निर्धारित करते हुए भी, इस न्यायालय ने उस स्थिति की परिकल्पना की है जहां इस तरह के बंधक विलेख में न्यायालय के हस्तक्षेप के बिना बंधक संपत्ति की बिक्री का सहारा लेने का प्रावधान है। उक्त स्थिति को ध्यान में रखते हुए, यह अभिनिर्धारित किया गया था कि मोचन का अधिकार केवल बंधक विलेख में उल्लिखित अवधि की समाप्ति पर समाप्त नहीं होगा। यह भी कहा गया था कि मोचन की इक्विटी केवल बिक्री के अनुबंध से समाप्त नहीं होती है और सबसे महत्वपूर्ण और महत्वपूर्ण सिद्धांत यह था कि बंधककर्ता का भुनाने का अधिकार तब तक बना रहेगा जब तक कि बंधककर्ता द्वारा एक पंजीकृत विलेख द्वारा बिक्री पूरी नहीं हो जाती। यह कहा गया है कि बिक्री का पूरा होना तब तक माना जा सकता है जब तक कि बंधककर्ता को मूल धन के भुगतान की लिखित सूचना नहीं दी जाती है। इसलिए, यह अभिनिर्धारित किया गया कि जब तक बिक्री के पंजीकरण द्वारा बिक्री पूरी नहीं हो जाती है, तब तक गिरवी रखने वाला मोचन का अधिकार नहीं खोता है। यह भी स्पष्ट किया गया था कि यह सुझाव देना गलत था कि गिरवी रखने वाला संपत्ति बेचने में गिरवी रखने वाले के एजेंट के रूप में कार्य करेगा।

39. जब हम एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम के प्रावधानों और धारा 13 (1) के तहत लागू प्रासंगिक नियमों के तहत सुरक्षित लेनदार के पक्ष में सुरक्षित संपत्ति में सुरक्षित

ब्याज के संबंध में टी. पी. अधिनियम की धारा 60 के संदर्भ में बताए गए उपरोक्त सिद्धांतों को लागू करते हैं, तो एक सुरक्षित लेनदार को अदालत या न्यायाधिकरण के हस्तक्षेप के बिना बिक्री का सहारा लेने के लिए खुली छूट दी जाती है। हालांकि, धारा 13 (8) के तहत, यह स्पष्ट रूप से निर्धारित किया गया है कि बंधककर्ता यानी उधारकर्ता, जिसे अन्यथा देनदार कहा जाता है, किसी भी समय सुरक्षित लेनदार को सभी बकाया राशि का भुगतान करके संपत्ति को भुनाने का अपना पूरा अधिकार रखता है।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

बिक्री या हस्तांतरण की तारीख से पहले। धारा 13 की उप-धारा (8) के तहत, जैसा कि पहले उल्लेख किया गया है, जब उधारकर्ता द्वारा बिक्री या हस्तांतरण से पहले अंतिम समय में ऐसी निविदा दी जाती है, तो सुरक्षित संपत्ति को सुरक्षित लेनदार द्वारा बेचा या स्थानांतरित नहीं किया जाना चाहिए। उक्त उप-धारा में यह भी कहा गया है कि सुरक्षित लेनदार द्वारा उस सुरक्षित संपत्ति के हस्तांतरण या बिक्री के लिए आगे कोई कदम नहीं उठाया जाना चाहिए। हम यह कहने का कोई कारण नहीं है कि टी. पी. अधिनियम की धारा 60 के संदर्भ में निर्धारित सिद्धांत, जो सभी बंधक के संबंध में सामान्य प्रकृति के हैं, एक सुरक्षित लेनदार के पक्ष में बनाई गई सुरक्षित संपत्ति में सुरक्षित ब्याज के संबंध में कोई आवेदन नहीं कर सकते हैं, क्योंकि सभी परित्यक्त सिद्धांत लेनदेन के संबंध में सभी चार पर लागू होते हैं जैसा कि सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों के तहत देनदार और सुरक्षित लेनदार के बीच होता है।

XXX

XXX

XXX

41. ... भले ही धारा 13 (8) के तहत अपने मोचन के अधिकार का प्रयोग करते समय उधारकर्ता द्वारा दी गई राशि में कुछ अंतर था, राशि में अंतर के सवाल को खुला रखा जाना चाहिए और बाद में तय किया जा सकता है, लेकिन उस स्कोर पर बंधककर्ता के मोचन के अधिकार को निराश नहीं किया जा सकता है। उसमें बनाए गए कानून के विवरण को विस्तार से बताते हुए, हम यह बताना चाहते हैं कि ऐसी स्थिति में किसी बंधक संपत्ति के बकाया की वसूली के लिए किसी भी बिक्री का सहारा लेते समय एक सुरक्षित लेनदार का प्रयास या भूमिका यह होनी चाहिए कि बंधककर्ता कुछ नरमी का हकदार है, यदि अधिक नहीं दिखाया जाना है, तो उधारकर्ता को यह सुनिश्चित करने के लिए कि संपत्ति के संवैधानिक अधिकार को संरक्षित किया गया है, न कि उससे वंचित किया जा रहा है।”

(जोर दिया गया)

47. द्वारका प्रसाद बनाम उत्तर प्रदेश राज्य में रिपोर्ट (2018)

5 एस. सी. सी. 491, इस न्यायालय ने हममें से एक, डॉ. डी. वाई. चंद्रचूड़, सी. जे. आई. के माध्यम से बोलते हुए, मैथ्यू वर्गीज (उपरोक्त) के मामले में निर्णय को ध्यान में रखते हुए, एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की असंशोधित धारा 13 (8) पर विचार किया। न्यायालय ने यह विचार व्यक्त किया कि बंधक के मोचन का अधिकार तब तक नहीं खोता है जब तक कि एक पंजीकृत साधन द्वारा हस्तांतरण नहीं होता है। निर्णय के पैरा 8 में निहित निम्नलिखित टिप्पणियों को नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:

103

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 104

“8. ... ये प्रावधान मैथ्यू वर्गीज मामले में इस न्यायालय के समक्ष व्याख्या के लिए पड़े हैं। सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम, 1882 की धारा 60 पर विचार करते हुए इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि मोचन का अधिकार किसी गिरवीदार के लिए तब तक उपलब्ध है जब तक कि वह पक्षकारों के किसी कार्य द्वारा समाप्त नहीं हो जाता। सम्पत्ति को भुनाने का गिरवीदार का अधिकार तब तक बना रहता है जब तक कि बिक्री के पंजीकृत साधन द्वारा गिरवीदार के ब्याज का हस्तांतरण नहीं हो जाता है।...”

48. अल्लोकम पेद्वबैया और अन्न बनाम मामले में इस न्यायालय का एक और निर्णय। इलाहाबाद बैंक एंड ओ. आर. एस. ने **(2017) 8 एस. सी. सी. 272** में बताया कि इसी तरह का विचार लिया गया था। इसमें की गई प्रासंगिक टिप्पणियां इस प्रकार हैं:

“23. उपरोक्त चर्चा से यह निष्कर्ष निकलता है कि वादी ने अधिनियम की धारा 60 के प्रावधान के आधार पर गिरवी रखी गई संपत्ति के मोचन के लिए मुकदमा करने का अधिकार खो दिया है, जैसे ही गिरवी रखी गई संपत्ति को पूर्वनिर्धारण के लिए एक मुकदमे में नीलामी-बिक्री के लिए रखा गया था और बिक्री प्रमाण पत्र प्रतिवादी 2 के पक्ष में जारी किया गया था। भुनाने के लिए कोई संपत्ति गिरवी नहीं रखी गई थी। अमूर्त में मोचन के अधिकार का दावा नहीं किया जा सका।”

49. इस प्रकार, एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 13 (8) के संशोधन से पहले, इस न्यायालय ने लगातार यह अभिनिर्धारित किया कि उधारकर्ता को तब तक बंधक के मोचन का अधिकार बना रहेगा जब तक कि एक पंजीकृत साधन के माध्यम से सुरक्षित संपत्ति के हस्तांतरण का निष्पादन नहीं हो जाता। इसके अलावा, इस न्यायालय ने मैथ्यू वर्गीज (उपर्युक्त) मामले में सरफेसी अधिनियम की असंशोधित धारा 13 (8) और अधिनियम 1882 की धारा 60 के तहत मोचन के सामान्य अधिकार के बीच कोई विसंगति नहीं पाई।

50. हालांकि, बाद में 1 सितंबर, 2016 को, प्रतिभूति ब्याज और ऋण कानूनों और विविध प्रावधानों की वसूली (संशोधन) अधिनियम, 2016 ("2016 संशोधन") का प्रवर्तन

अधिनियमित किया गया था, जिसने अन्य बातों के साथ-साथ सरफेसी अधिनियम की धारा 13 की उप-धारा 8 में संशोधन किया और इसे प्रतिस्थापित किया।

"सार्वजनिक नीलामी के लिए सूचना के प्रकाशन की तारीख से पहले किसी भी समय या पट्टे, समनुदेशन या सुरक्षित परिसंपत्तियों की बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के लिए सार्वजनिक या निजी संधि से उद्धरण या निविदा आमंत्रित करने" के साथ मूल प्रावधान की "बिक्री या हस्तांतरण की तारीख से पहले किसी भी समय" शब्दाद.

एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 13 की उप-धारा (8) का संशोधित प्रावधान अब निम्नानुसार है:-

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

“13. सुरक्षा हित का प्रवर्तन।-

(8) जहां सुरक्षित लेनदार की बकाया राशि, उसके द्वारा किए गए सभी खर्चों, प्रभारों और खर्चों के साथ, सार्वजनिक नीलामी के लिए सूचना के प्रकाशन की तारीख से पहले किसी भी समय सुरक्षित लेनदार को दी जाती है या सुरक्षित परिसंपत्तियों के पट्टे, समनुदेशन या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के लिए सार्वजनिक या निजी संधि से उद्धरण या निविदा आमंत्रित की जाती है,-

(i) सुरक्षित परिसंपत्तियों को सुरक्षित लेनदार द्वारा पट्टे, समनुदेशन या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरित नहीं किया जाएगा; और

((ii) यदि इस उप-धारा के तहत ऐसी राशि की निविदा देने से पहले परिसंपत्तियों के पट्टे या समनुदेशन या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के लिए सुरक्षित लेनदार द्वारा कोई कदम उठाया गया है, तो ऐसे सुरक्षित लेनदार द्वारा ऐसी सुरक्षित परिसंपत्तियों के पट्टे या समनुदेशन या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के लिए आगे कोई कदम नहीं उठाया जाएगा।”

51. सरफेसी अधिनियम की संशोधित धारा 13 (8) के वास्तविक उद्देश्य और दायरे को आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय द्वारा श्री में देखा गया था।

साई अन्नधाथा पॉलिमर एंड एन. आर. वी. केनरा बैंक के प्रतिनिधि। इसकी शाखा द्वारा

प्रबंधक, मंडनपल्ली ने 2018 में एस. सी. सी. ऑनलाइन हाईड 178 में रिपोर्ट किया। अदालत ने यह विचार रखा कि सरफेसी अधिनियम की असंशोधित धारा 13 (8) के अनुसार, ऐसी सुरक्षित संपत्ति की बिक्री या हस्तांतरण तक सुरक्षित संपत्ति को भुनाने का उधारकर्ता का अधिकार उपलब्ध था। अदालत ने आगे कहा कि सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) के संशोधित प्रावधानों ने एक क्रांतिकारी बदलाव लाया है क्योंकि 2002 के नियमों के नियम 9 (1) के तहत सार्वजनिक नीलामी के लिए नोटिस के प्रकाशन की तारीख से ही उधारकर्ता का सुरक्षित संपत्ति को भुनाने का अधिकार समाप्त हो जाएगा। यह ध्यान देने योग्य है कि उच्च

न्यायालय ने मैथ्यू वर्गीज (उपरोक्त) मामले में इस न्यायालय के फैसले का उल्लेख किया है और उस पर भरोसा किया है। उच्च न्यायालय द्वारा की गई प्रासंगिक टिप्पणियों को नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:

“6. सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) के संशोधित प्रावधानों के संदर्भ में, उधारकर्ता को दिए गए मोचन का अधिकार इस तरह के नोटिस के प्रकाशन पर समाप्त हो जाएगा। हालाँकि, 2002 के नियमों के नियम 8 (6), जैसा कि मैथ्यू वर्गीज बनाम एम. अमृता कुमार [(2014) 5 एस. सी. सी. 610] में उच्चतम न्यायालय द्वारा व्याख्या की गई है, में निर्धारित किया गया है कि उसमें उल्लिखित तीस दिन की नोटिस अवधि उधारकर्ता को अपनी संपत्ति को भुनाने में सक्षम बनाने के उद्देश्य से है। स्पष्ट रूप से, यह 105

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 106

प्रावधान अपरिवर्तित रहता है। इसलिए, तीस दिनों की यह वैधानिक सूचना अवधि पवित्र है और इससे विचलन उधारकर्ता के लिए उपलब्ध मोचन के वैधानिक अधिकार को कम कर देगा। हालाँकि, सरफेसी अधिनियम की संशोधित धारा 13 (8) के संदर्भ में, 2002 के नियमों के नियम 9 के तहत नोटिस प्रकाशित होने के बाद, उक्त अधिकार समाप्त हो जाता है।

XXX

XXX

XXX

20. वैधानिक योजना में किए गए परिवर्तनों के आलोक में, कुछ महत्वपूर्ण पहलुओं पर ध्यान दिया जा सकता है। एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की अपरिवर्तित धारा 13 (8) के अनुसार, उधारकर्ता का सुरक्षित संपत्ति को भुनाने का अधिकार ऐसी सुरक्षित संपत्ति की बिक्री या हस्तांतरण तक उपलब्ध था। मामला कानून में लगातार यह माना गया है कि बिक्री या हस्तांतरण तब तक पूरा नहीं होता है जब तक कि सभी औपचारिकताएं पूरी नहीं हो जाती हैं और बेची गई संपत्ति का प्रभावी हस्तांतरण नहीं होता है। नतीजतन, उधारकर्ता का मोचन का अधिकार सुरक्षित संपत्ति की नीलामी बिक्री की तारीख को समाप्त नहीं हुआ और बिक्री प्रमाण पत्र के पंजीकरण और सुरक्षित संपत्ति के कब्जे की डिलीवरी द्वारा नीलामी खरीदार के पक्ष में हस्तांतरण पूरा होने तक जीवित रहा। आई. टी. सी. लिमिटेड बनाम ब्लू कोस्ट होटल्स लिमिटेड में उच्चतम न्यायालय के हालिया फैसले ने भी इस कानूनी स्थिति को लागू किया।

21. हालाँकि, सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) के संशोधित प्रावधान एक आमूलचूल बदलाव लाते हैं, क्योंकि 2002 के नियमों के नियम 9 (1) के तहत सार्वजनिक नीलामी के लिए नोटिस के प्रकाशन की तारीख को ही सुरक्षित संपत्ति को भुनाने का उधारकर्ता का अधिकार समाप्त हो जाता है। प्रभावी रूप से, वर्तमान वैधानिक व्यवस्था के तहत उधारकर्ता के

लिए उपलब्ध मोचन के अधिकार में भारी कटौती की गई है और यह केवल 2002 के नियमों के नियम 9 (1) के तहत नोटिस के प्रकाशन की तारीख तक उपलब्ध होगा और नीलामी खरीदार के पक्ष में सुरक्षित संपत्ति की बिक्री या हस्तांतरण के पूरा होने तक उपलब्ध नहीं होगा।

...

XXX

XXX

XXX

23. इसलिए, एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 13 (8) के संशोधन के बाद भी, एक सुरक्षित लेनदार नियम 8 (6) के तहत उधारकर्ता को एक स्पष्ट तीस दिन की सूचना अवधि देने के लिए बाध्य है ताकि वह इसका उपयोग कर सके।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

उसके छुटकारे का अधिकार। परिणामस्वरूप, 2002 के नियमों के नियम 9 (1) के तहत एक सूचना इस तीस दिन की अवधि की समाप्ति से पहले प्रकाशित नहीं की जा सकती है, नए परिदृश्य में, सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) के संशोधन के बाद, क्योंकि 2002 के नियमों के नियम 9 (1) के तहत बिक्री सूचना के प्रकाशन के तुरंत बाद मोचन का अधिकार समाप्त हो जाएगा। केनरा बैंक बनाम एम. अमरेंद्र रेड्डी मामले में उच्चतम न्यायालय का निर्णय, जिसे अपरिवर्तित प्रावधानों के संदर्भ में प्रस्तुत किया गया था, इसलिए धारा 13 (8) में लागू गए परिवर्तन के आलोक में संशोधन के बाद के परिदृश्य पर लागू नहीं होगा। संक्षेप में, संशोधन के बाद के परिदृश्य में अनिवार्य रूप से 2002 के नियमों के नियम 8 (6) के तहत बिक्री सूचना जारी करने और उसके नियम 9 (1) के तहत बिक्री सूचना के प्रकाशन के बीच एक स्पष्ट तीस दिन की सूचना अवधि बनाए रखने की आवश्यकता होती है, क्योंकि 2002 के नियमों के नियम 8 (6) के संदर्भ में उधारकर्ता को उपलब्ध मोचन का अधिकार, जैसा कि गणित वर्ग में बताया गया है, नियम 9 (1) के तहत बिक्री सूचना के प्रकाशन पर समाप्त हो जाता है।”

(जोर दिया गया) **52।2021 एस. सी. सी. ऑनलाइन टी. एस. 328** में रिपोर्ट किए गए के. वी. वी. प्रसाद राव गुप्ता बनाम भारतीय स्टेट बैंक के मामले में तेलंगाना उच्च न्यायालय द्वारा सरफेसी अधिनियम की संशोधित धारा **13 (8)** पर भी विचार किया गया था और श्री के मामले में आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय के निर्णय पर भरोसा किया गया था। साई अन्नधाथा पॉलिमर (ऊपर), न्यायालय ने पैरा **21** में निम्नलिखित टिप्पणी की:

“21. इस प्रकार उपरोक्त निर्णयों से यह स्पष्ट है कि 2002 के नियमों के नियम 8 (6) के तहत, याचिकाकर्ता तीस दिन की नोटिस अवधि के लिए हकदार हैं, जो उन्हें ऋण चुकाने और

संपत्ति को भुनाने में सक्षम बनाता है, जैसा कि सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) के तहत परिकल्पित है, और यदि वे निर्धारित अवधि के भीतर राशि का भुगतान करने में विफल रहते हैं, तो 30 दिनों की उक्त अवधि की समाप्ति के बाद, सुरक्षित लेनदार नियम 9 (1) के तहत बिक्री नोटिस का प्रकाशन जारी करने का हकदार है, और इस तरह के नोटिस के प्रकाशन पर, उधारकर्ता का संपत्ति को भुनाने का अधिकार समाप्त हो जाता है।”

(जोर दिया गया) 53।तेलंगाना उच्च न्यायालय ने कंसर्न रेडीमिक्स (उपरोक्त) में, सरफेसी अधिनियम की संशोधित धारा 13 (8) की जांच की और कहा कि यह केवल सुरक्षित लेनदार के अधिकार को प्रतिबंधित करता है न कि उधारकर्ताओं के 107

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 108

मोचन का अधिकार, जो परिवहन के निष्पादन तक बना रहेगा।निम्नलिखित प्रासंगिक टिप्पणियों को नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:-

“10. धारा 13 की असंशोधित और संशोधित उप-धारा (8) के बीच पहला अंतर यह है कि संशोधन से पहले, लागत, शुल्क और खर्चों के साथ पूरे बकाया के पुनर्भुगतान की सुविधा देनदार को बिक्री या हस्तांतरण के लिए निर्धारित तिथि से पहले किसी भी समय उपलब्ध थी। लेकिन संशोधन के बाद, यह सुविधा सार्वजनिक नीलामी या सार्वजनिक या निजी संधि से उद्धरण या निविदा आमंत्रित करने के लिए सूचना के प्रकाशन की तारीख से पहले के समय तक उपलब्ध है।दूसरा अंतर यह है कि अपरिवर्तित उप-धारा (8) में उस आकस्मिकता का प्रावधान नहीं है जब उधारकर्ता द्वारा बिक्री या पट्टा पूरा होने की तारीख से पहले, लेकिन नोटिस जारी होने के बाद बकाया राशि का भुगतान किया जाता है।लेकिन संशोधित उप-धारा (8) उस आकस्मिकता का ध्यान रखती है जहां भुगतान किए जाने से पहले ही सुरक्षित परिसंपत्ति के हस्तांतरण के लिए सुरक्षित लेनदार द्वारा कदम उठाए जा चुके हैं।इन दोनों भेदों के अलावा और कोई भेद नहीं है।XXX

XXX

XXX

13. धारा 13 (8) और नियम 9 (1) के संशोधित और अपरिवर्तित प्रावधानों दोनों में से ध्यान देने योग्य बात यह है कि वे दोनों बंधककर्ता के लिए उपलब्ध मोचन की समानता के बारे में स्पष्ट शब्दों में नहीं बोलते हैं।संशोधित धारा 13 (8) केवल सुरक्षित लेनदार को पट्टे, समनुदेशन या बिक्री के माध्यम से सुरक्षित परिसंपत्तियों के हस्तांतरण के साथ आगे बढ़ने से रोकती है।गिरवी रखने वाले के संपत्ति से निपटने के अधिकार पर प्रतिबंध वास्तव में गिरवी रखने वाले के लिए उपलब्ध मोचन की इक्विटी के समान नहीं है।धारा 13 (8) में उल्लिखित राशियों का भुगतान प्रतिभूतिकरण अधिनियम, 2002 के तहत प्रदत्त किसी भी शक्ति का प्रयोग

करने से बंधक (सुरक्षित लेनदार) के हाथों को जोड़ता है। मुक्ति बाद में आती है। लेकिन दुर्भाग्य से, कुछ न्यायालय मैथ्यू वर्गीज बनाम एम. अमृता कुमार [(2014) 5 एस. सी. सी. 610] में उच्चतम न्यायालय के निर्णय को गलत तरीके से पढ़ने पर इस निष्कर्ष पर पहुंचे हैं जैसे कि धारा 13 (8) मोचन के अधिकार के बारे में बात करती है। धारा 13 (8) की व्याख्या करने का खतरा यह है कि यदि धारा 13 (8) के अनुसार भुगतान नहीं किया जाता है, तो बिक्री पूरी होने से पहले ही मोचन का अधिकार खो सकता है। लेकिन कानूनन ऐसा नहीं है। यह देखा जा सकता है

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

मैथ्यू वर्गीज में उच्चतम न्यायालय के निर्णय के पैराग्राफ-34 से 36 तक कि सर्वोच्च न्यायालय ने संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 60 और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 54 और पंजीकरण अधिनियम की धारा 17 के संयुक्त प्रभाव को इस निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए ध्यान में रखा कि मोचन के अधिकार का विलुप्त होना बिक्री नोटिस की तुलना में बहुत बाद में आता है। इसलिए, हमें पहले यह समझना चाहिए कि नीलामी में खरीदार द्वारा की गई उच्चतम बोली स्वीकार किए जाने पर मोचन का अधिकार तुरंत नहीं खो जाता है। 14. शायद अदालतों को यह सोचने के लिए लुभाया गया था कि धारा 13 (8) केवल प्रतिभूति हित (प्रवर्तन) नियम, 2002 के नियम 3 (5) में पाए जाने के कारण मोचन के बारे में बात करती है। 04-11-2016 से ई. एफ. ई. सी. टी. के साथ संशोधन के माध्यम से अंतःस्थापित नियम 3 (5) में कहा गया है कि धारा 13 (2) के तहत जारी मांग सूचना को उधारकर्ता का ध्यान धारा 13 (8) के प्रावधानों की ओर आकर्षित करना चाहिए, जो उधारकर्ता को सुरक्षित परिसंपत्तियों को भुनाने के लिए उपलब्ध समय के संबंध में है। आज, एक उधारकर्ता के लिए यह तर्क देना सुविधाजनक हो सकता है कि नियम 9 (1) के तहत नोटिस जारी होने पर मोचन का अधिकार तुरंत खो जाएगा। लेकिन यदि ऐसा माना जाता है, तो यह संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों को रद्द करने के समान होगा, जो स्पष्ट रूप से बहिष्कृत नहीं हैं, जहां तक मोचन का सवाल है।”

(जोर दिया गया) 54। हम इस तथ्य से अवगत हैं कि कंसर्न रेडीमिक्स (उपरोक्त) के उपरोक्त निर्णय को 2019 की विशेष अनुमति याचिका (सी) संख्या 20500 के माध्यम से इस न्यायालय के समक्ष चुनौती दी गई थी, जिसे इस न्यायालय द्वारा सीमित रूप से खारिज कर दिया गया था, जो इस प्रकार है:-

“आदेश

देरी को माफ कर दिया गया।

विशेष अनुमति याचिका खारिज कर दी गई है ”

55. शकीना (ऊपर) में, मुख्य रूप से सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) के अपरिवर्तित प्रावधान पर विचार करते हुए, इस न्यायालय ने धारा 13 (8) के संशोधित प्रावधान के संबंध में कुछ प्रासंगिक टिप्पणियां भी कीं, जिन्हें यहां पुनः प्रस्तुत किया जा रहा है:

- 109

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 110

“15. यह ध्यान दिया जाए कि 2002 के अधिनियम की धारा 13 (8) में संशोधन लागू हुआ, जिसके परिणामस्वरूप सुरक्षित लेनदार के बकाया को उसके द्वारा किए गए सभी खर्चों, शुल्कों और खर्चों के साथ सार्वजनिक नीलामी के लिए सूचना के प्रकाशन की तारीख से पहले किसी भी समय सुरक्षित लेनदार को प्रस्तुत किया जाना आवश्यक है या सुरक्षित परिसंपत्तियों के पट्टे, समनुदेशन या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के लिए सार्वजनिक या निजी संधि से उद्धरण या निविदा आमंत्रित करना आवश्यक है।

XXX

XXX

XXX

30. एक दुर्भाग्य से, यह पालन करना चाहिए कि अपीलार्थी कानून द्वारा ज्ञात तरीके से छुटकारे के अपने अधिकार का प्रयोग करने में विफल रहे हैं, बहुत कम जब तक कि 18-9-2007 पर बिक्री प्रमाण पत्र का पंजीकरण नहीं हो जाता। इस मामले के उस दृष्टिकोण में अपीलार्थियों को कोई राहत नहीं दी जा सकती है, यह मानते हुए कि अपीलार्थी यह तर्क देने में सही हैं कि प्रासंगिक समय पर लागू प्रावधान के अनुसार [2002 अधिनियम की धारा 13 (8) में संशोधन नहीं किया गया है], वे बिक्री प्रमाण पत्र के पंजीकरण तक अपने मोचन के अधिकार का प्रयोग कर सकते थे-जो निर्विवाद रूप से पहले ही आई. डी. 1 पर हो चुका है। इसलिए, पूरी नीलामी प्रक्रिया को फिर से खोलने के लिए अपीलकर्ताओं के अनुरोध को स्वीकार करना संभव नहीं है। ऐसा इसलिए है क्योंकि अपीलकर्ताओं का यह कथन कि उन्होंने बिक्री प्रमाण पत्र के पंजीकरण से पहले विषय ऋण खातों के लिए एक वैध निविदा दी थी, कमजोर पाया गया है। इस प्रकार समझा गया कि किसी भी मामले में उनके छुटकारे का अधिकार 18-9-2007 पर समाप्त हो गया। इसके अलावा, 2002 के अधिनियम की संशोधित धारा 13 (8), जो डब्ल्यू. ई. एफ. 1-9-2016 से लागू हुई है, अब अपीलार्थियों के चेहरे पर टकटकी लगाएगी। संशोधित प्रावधान के अनुसार, कड़ी शर्त यह निर्धारित की गई है कि सुरक्षित लेनदार को सभी लागतों, शुल्कों और खर्चों के साथ बकाया राशि की निविदा सार्वजनिक नीलामी के लिए "नोटिस के प्रकाशन की तारीख" से पहले किसी भी समय होगी या पट्टे के मूल्यांकन या सुरक्षित संपत्तियों की बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के लिए सार्वजनिक या निजी विलेख से उद्धरण या निविदा आमंत्रित की जाएगी।...

(जोर दिया गया) 56।पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय ने पाल मिश्र धातुओं (ऊपर) में अपना निर्णय देते हुए, 2016 के संशोधन पर संयुक्त समिति की रिपोर्ट और कंसर्न रेडीमिक्स (ऊपर) में निर्णय पर गौर किया और निष्कर्ष निकाला।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

कि सरफेसी अधिनियम की संशोधित धारा 13 (8) के तहत, बंधक के मोचन का अधिकार तब तक जारी रहेगा जब तक कि हस्तांतरण या बिक्री प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जाता।इसने आगे कहा कि शकीना (ऊपर) में निर्णय लागू नहीं था क्योंकि यह अधिनियम 1882 के तहत मोचन के अधिकार से संबंधित नहीं था।इसमें की गई टिप्पणियाँ नीचे दी गई हैं:

“78. यह ध्यान रखना दिलचस्प है कि ऊपर निर्दिष्ट संयुक्त समिति की रिपोर्ट का पैरा 24, सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) में प्रस्तावित संशोधन से संबंधित है और एक शीर्षक देता है "सुरक्षित लेनदार को निर्धारित शर्तों में पट्टे या असाइनमेंट या बिक्री के लिए रोकने के प्रावधान-सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) में संशोधन"।

79. इस प्रकार यह संशोधन प्रस्तावित किया गया था कि कब सुरक्षित लेनदार को सुरक्षित संपत्ति को बेचने/स्थानांतरित करने से रोका जाए।'उधारकर्ता/बंधककर्ता द्वारा मोचन के अधिकार का प्रयोग कब बंद किया जाए' शब्दों का उपयोग नहीं किया गया था।

80. उक्त रिपोर्ट में, पृष्ठ पर।12, विधेयक के खंड 11 (ii) का उल्लेख किया गया है जिसमें सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) में संशोधन का प्रस्ताव है।अधिनियम की मौजूदा धारा 13 (8) को निकालने के बाद जो निम्नानुसार है:—

“यदि सुरक्षित लेनदार के बकाया के साथ उसके द्वारा किए गए सभी खर्च, शुल्क और खर्चों को बिक्री या हस्तांतरण की तारीख से पहले किसी भी समय सुरक्षित लेनदार को दिया जाता है, तो सुरक्षित संपत्ति को सुरक्षित लेनदार द्वारा बेचा या स्थानांतरित नहीं किया जाएगा, और उस सुरक्षित संपत्ति के हस्तांतरण या बिक्री के लिए उसके द्वारा आगे कोई कदम नहीं उठाया जाएगा।”

81. धारा 13 (8) में प्रस्तावित संशोधन भी पृष्ठ पर दिया गया है।12 निम्नानुसार:—

“(8) जहां सुरक्षित लेनदार की बकाया राशि, उसके द्वारा किए गए सभी खर्चों, प्रभारों और खर्चों के साथ, सुरक्षित परिसंपत्तियों के पट्टे, समनुदेशन या बिक्री के लिए निर्धारित तिथि से पहले किसी भी समय सुरक्षित लेनदार को दी जाती है, -(i) सुरक्षित परिसंपत्तियों को सुरक्षित लेनदार द्वारा पट्टे पर नहीं दिया जाएगा, सौंपा नहीं जाएगा या बेचा नहीं जाएगा; और

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 112

((ii) यदि इस उप-धारा के तहत ऐसी राशि की निविदा देने से पहले परिसंपत्तियों के पट्टे या समनुदेशन या बिक्री के लिए सुरक्षित लेनदार द्वारा कोई कदम उठाया गया है, तो ऐसे सुरक्षित लेनदार द्वारा ऐसी सुरक्षित परिसंपत्तियों के पट्टे या समनुदेशन या बिक्री के लिए आगे कोई कदम नहीं उठाया जाएगा।”

82. आश्चर्यजनक रूप से, पृष्ठ 13 के अगले पृष्ठ पर निम्नलिखित कहा गया है:- “समिति प्रस्तावित संशोधन और इस संबंध में मौजूदा नियमों की जांच करने के बाद प्रस्तावित खंड 11

(ii) [मूल अधिनियम की धारा 13 (8)] को निम्नानुसार संशोधित करने का निर्णय लेती है:

“(8) जहां सुरक्षित लेनदार की बकाया राशि, उसके द्वारा की गई सभी लागतों, शुल्कों और खर्चों के साथ, सार्वजनिक नीलामी के लिए सूचना के प्रकाशन की तारीख से पहले किसी भी समय सुरक्षित लेनदार को दी जाती है या सुरक्षित परिसंपत्तियों के पट्टे, समनुदेशन या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के लिए सार्वजनिक या निजी संधि से उद्धरण या निविदा आमंत्रित की जाती है, -

(i) सुरक्षित परिसंपत्तियों को सुरक्षित लेनदार द्वारा पट्टे, असाइनमेंट या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरित नहीं किया जाएगा; और

((ii) यदि इस उप-धारा के तहत ऐसी राशि की निविदा देने से पहले परिसंपत्तियों के पट्टे या समनुदेशन या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के लिए सुरक्षित लेनदार द्वारा कोई कदम उठाया गया है, तो ऐसे सुरक्षित लेनदार द्वारा ऐसी सुरक्षित परिसंपत्तियों के पट्टे या समनुदेशन या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के लिए आगे कोई कदम नहीं उठाया जाएगा।”

83. इस बारे में कुछ भी उल्लेख नहीं किया गया है कि पेज-12 में बताए गए प्रस्ताव को पेज-13 पर अलग-अलग तरीके से क्यों बदला गया।

84. मान लीजिए, पृष्ठ-13 में जो कहा गया है वह लोकसभा और राज्यसभा में पारित किया गया था और फिर यह 2016 का अधिनियम 44 बन गया और 01.09.2016 पर प्रभावी हुआ।

85. लेकिन ध्यान देने वाली महत्वपूर्ण बात यह है कि इस रिपोर्ट से यह संकेत नहीं मिलता है कि समिति ने संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 60 पर भी विचार किया था, जो एक बंधक की बंधक संपत्ति को भुनाने के अधिकार का सामान्य कानून प्रदान करता है।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

86. यह कहीं भी नहीं कहता है कि उस समय के संबंध में बदलाव लाने का इरादा था जिससे पहले एक बंधककर्ता बंधक को भुनाने के अपने अधिकार का प्रयोग कर सकता है।

87. यहां तक कि रिपोर्ट के पैरा 24 का शीर्षक जिसमें कहा गया है कि "निर्धारित शर्तों में पट्टे या असाइनमेंट या बिक्री के लिए सुरक्षित लेनदार को रोकने के प्रावधान-एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 13 (8) में संशोधन" से पता चलता है कि समिति का ध्यान उस तारीख पर था जब सुरक्षित लेनदार का पट्टे या असाइनमेंट या बिक्री का अधिकार बंद हो जाएगा।

88. हमारी सुविचारित राय में, यह स्पष्ट है कि विधायिका का बंधक को भुनाने के अधिकार से निपटने का कोई इरादा नहीं था जब उन्होंने Sec.13 (8) में संशोधन किया या इसे किसी भी तरह से संशोधित किया; और संशोधन का उद्देश्य मौजूदा कानून को संशोधित करना नहीं कहा जा सकता है जो तब भी जारी रहा जब सरफेसी अधिनियम की गैर-संशोधित धारा 13 (8) लागू थी। संशोधित आई. डी. 1 (8) का उद्देश्य केवल उस तारीख से निपटना था जब सुरक्षित परिसंपत्ति को हस्तांतरित करने का सुरक्षित लेनदार का अधिकार बंद हो जाना चाहिए और इससे अधिक कुछ नहीं। XXX XXX XXX

93. मैसर्स कंसर्न रेडी मिक्स [(2019) 3 ए. एल. डी. 384 में तेलंगाना और आंध्र प्रदेश राज्य के लिए उच्च न्यायालय द्वारा लिया गया दृष्टिकोण: लॉ फाइंडर डॉक आईडी #1380151] हमारी सराहना करता है और हम इसे स्वीकार और अनुमोदन करते हैं।

94. अब हम प्रथम प्रतिवादी के वकील द्वारा उद्धृत शकीना [(2019) 5 आर. सी. आर. (सिविल) 689 (एस. सी.) में उच्चतम न्यायालय के फैसले पर विचार करेंगे। उस मामले में, नीलामी खरीदारों के पक्ष में 06.01.2006 पर बिक्री प्रमाण पत्र जारी किया गया था और नीलामी को चुनौती देते हुए 19.01.2006 पर एक रिट याचिका दायर की गई थी और इसे 18.9.2007 पर पंजीकृत किया गया था। न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि अपीलार्थी देय राशि की वैध निविदा देने या कानून द्वारा ज्ञात तरीके से अपने मोचन के अधिकार का प्रयोग करने में विफल रहे हैं जब तक कि 18.09.2007 पर बिक्री प्रमाण पत्र का पंजीकरण नहीं हो जाता और 18.09.2007 पर मोचन का अधिकार समाप्त हो जाता है। पैरा 29 में कहल गेल अछि जे संशोधित प्रावधानक अनुसार कठोर शर्तसभ निर्धारित कयल गेल अछि जे सुरक्षित लेनदारकें देय राशिक निविदा 113 पर होयत।

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 114

सार्वजनिक नीलामी के लिए सूचना के प्रकाशन की तारीख से पहले किसी भी समय, हमारी राय में, सर्वोच्च न्यायालय द्वारा यह राय व्यक्त नहीं की जाती है कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 60 के अनुसार मोचन का कानून धारा 13 (8) में संशोधन को देखते हुए लागू नहीं होगा। हम शकीना [(2019) 5 आर. सी. आर. (सिविल) 689 (एस. सी.)] के फैसले में संपत्ति

हस्तांतरण अधिनियम, 1872 के Sec.60 के तहत मोचन के अधिकार से संबंधित शीर्ष अदालत के फैसलों के बारे में कोई चर्चा नहीं करते हैं। अतः उक्त निर्णय पर निर्भरता प्रथम प्रत्यर्थी की सहायता नहीं करती है।

XXX

XXX

XXX

96. (i) ऊपर चर्चा किए गए प्रतिभूति हित और ऋण कानूनों की वसूली और विविध प्रावधानों (संशोधन) विधेयक, 2016 के प्रवर्तन पर संयुक्त समिति की रिपोर्ट को ध्यान में रखते हुए, (ii) मैथ्यू वर्गीज [(2014) 5 एस. सी. सी. 610] में उच्चतम न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून और (iii) मैसर्स कंसर्न रेडीमिक्स [(2019) 3 ए. एल. डी. 384:तेलंगाना और आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय का लॉ फाइंडर डॉक आईडी #1380151], जिसके साथ हम सम्मानपूर्वक सहमत हैं, हम मानते हैं कि सरफेसी अधिनियम की संशोधित धारा 13 (8) केवल एक सुरक्षित लेनदार को पट्टे, असाइनमेंट या बिक्री के माध्यम से सुरक्षित संपत्ति के हस्तांतरण के साथ आगे बढ़ने से रोकती है; संपत्ति से निपटने के लिए बंधक के अधिकार पर प्रतिबंध वास्तव में बंधक को उपलब्ध मोचन की इक्विटी के समान नहीं है; सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) में उल्लिखित राशि का भुगतान बंधक (सुरक्षित लेनदार) के हाथों को अधिनियम के तहत प्रदत्त किसी भी शक्ति का प्रयोग करने से जोड़ता है; वह मोचन बाद में आता है; लाल रंग के अधिकार का उन्मूलन। हमारा यह भी मानना है कि ऐसा अधिकार तब तक जारी रहेगा जब तक कि गिरवीदार के पक्ष में बिक्री प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जाता है।...

97. इसलिए यह निश्चित रूप से याचिकाकर्ताओं के लिए उत्तरदाता संख्या 2 और 3 के पक्ष में बिक्री प्रमाण पत्र जारी करने से पहले उपलब्ध होगा। बिन्दु (क) का उत्तर तदनुसार याचिकाकर्ताओं के पक्ष में और प्रत्यर्थियों के खिलाफ दिया जाता है।”

(जोर दिया गया)

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

57. एस. कार्तिक (उपरोक्त) मामले में इस न्यायालय की तीन न्यायाधीशों की पीठ ने निम्नलिखित प्रासंगिक टिप्पणियां कीं:-

“53. इस प्रकार यह देखा जा सकता है कि यह न्यायालय मैथ्यू वर्गीज [मैथ्यू वर्गीज बनाम एम. अमृता कुमार, (2014) 5 एस. सी. सी. 610:(2014) 3 एस. सी. सी. (सी. आई. वी.) 254] ने पाया कि मोचन की इक्विटी केवल बिक्री के अनुबंध से समाप्त नहीं होती है और यह कि बंधककर्ता का भुनाने का अधिकार तब तक बना रहेगा जब तक कि बंधककर्ता द्वारा एक

पंजीकृत विलेख द्वारा बिक्री पूरी नहीं हो जाती है। इस न्यायालय ने आगे कहा कि एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम और लागू प्रासंगिक नियमों के प्रावधानों के तहत सुरक्षित लेनदार के पक्ष में सुरक्षित संपत्ति में सुरक्षित ब्याज के संबंध में संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 60 के संदर्भ में बताए गए सिद्धांतों को लागू करते हुए, एक सुरक्षित लेनदार को अदालत या न्यायाधिकरण के हस्तक्षेप के बिना बिक्री का सहारा लेने के लिए स्वतंत्र हाथ दिया जाता है। हालाँकि, यह अभिनिर्धारित किया गया है कि धारा 13 (8) के तहत, यह स्पष्ट रूप से निर्धारित किया गया है कि गिरवीदार यानी उधारकर्ता, जिसे अन्यथा देनदार कहा जाता है, बिक्री या हस्तांतरण के लिए देय तिथि से पहले किसी भी समय सुरक्षित लेनदार को सभी बकाया राशि का भुगतान करके संपत्ति को भुनाने का अपना पूरा अधिकार रखता है।

54. मैथ्यू वर्गीज [मैथ्यू वर्गीज बनाम एम. अमृता कुमार, (2014) 5 एस. सी. सी. 610 में यह न्यायालय: (2014) 3 एस. सी. सी. (सी. आई. वी.) 254] ने आगे कहा कि यदि ऋणकर्ता द्वारा बिक्री या हस्तांतरण से पहले अंतिम समय में निविदा दी जाती है, तो सुरक्षित परिसंपत्ति को सुरक्षित लेनदार द्वारा बेचा या स्थानांतरित नहीं किया जाना चाहिए। इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि ऐसा कोई कारण नहीं है कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 60 के संदर्भ में नारंदास करसोंदास [नारंदास करसोंदास बनाम एस. ए. कामतम, (1977) 3 एस. सी. सी. 247] मामले में इस न्यायालय द्वारा निर्धारित सामान्य सिद्धांत एक सुरक्षित लेनदार के पक्ष में बनाई गई सुरक्षित संपत्ति में सुरक्षित ब्याज के संबंध में लागू नहीं हो सकता है। यह अभिनिर्धारित किया गया है कि उक्त सिद्धांत लेन-देन के संबंध में सभी चार पर लागू होंगे जैसा कि सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों के तहत देनदार और सुरक्षित लेनदार के बीच होता है।

XXX

XXX

XXX

115. भले ही दूसरे कोण से देखा जाए, अपीलार्थियों का दावा टिकाऊ नहीं है। मैथ्यू वर्गीज बनाम एम. अमृता कुमार, (2014) 5 एस. सी. सी. 610 115 में इस न्यायालय की दो-न्यायाधीशों की पीठ

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 116

:(2014) 3 एस. सी. सी. (सी. आई. वी.) 254], ने नारंदास करसोंदास मामले में इस न्यायालय की तीन-न्यायाधीशों की पीठ के फैसले पर बहुत अधिक भरोसा किया है। इस न्यायालय द्वारा नारंदास करसोंदास [नारंदास करसोंदास बनाम एस. ए. कामतम, (1977) 3 एस. सी. सी. 247] मामले में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि मोचन का अधिकार, जो

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 60 में सन्निहित है, गिरवी रखने वाले के लिए तब तक उपलब्ध है जब तक कि इसे पक्षों के कार्य द्वारा समाप्त नहीं कर दिया गया हो। यह अभिनिर्धारित किया गया है कि केवल पंजीकृत साधन द्वारा गिरवीदार के ब्याज के हस्तांतरण के हस्तांतरण और पंजीकरण के निष्पादन पर, गिरवीदार के मोचन के अधिकार को समाप्त कर दिया जाएगा।

XXX

XXX

XXX

118. यह ध्यान रखना और भी प्रासंगिक है कि द्वारका प्रसाद [द्वारका प्रसाद बनाम उत्तर प्रदेश राज्य, (2018) 5 एस. सी. सी. 491] और शकीना [शकीना बनाम बैंक ऑफ इंडिया, (2021) 12 एस. सी. सी. 761] मामले में इस न्यायालय ने कहा कि बिक्री प्रमाण पत्र पंजीकृत होने पर मोचन का अधिकार समाप्त हो जाता है।”

(जोर दिया गया) 58। तेलंगाना उच्च न्यायालय द्वारा अम्मा श्रीशैलम (सुप्रा) नामक एक अन्य निर्णय में कंसर्न रेडीमिक्स (सुप्रा) का उल्लेख किया गया था और उस पर भरोसा किया गया था, जिसमें निम्नलिखित प्रासंगिक टिप्पणियां की गई थीं:

“38. प्रतिभूति ब्याज (प्रवर्तन) नियम, 2002 में लाए गए संशोधनों का उल्लेख करने के बाद, इस न्यायालय ने यह विचार रखा कि संशोधित धारा 13 (8) केवल सुरक्षित लेनदार को पट्टे, असाइनमेंट या बिक्री के माध्यम से सुरक्षित संपत्तियों के हस्तांतरण के साथ आगे बढ़ने से रोकती है यदि सार्वजनिक नीलामी के लिए नोटिस जारी करने से पहले बकाया का भुगतान किया जाता है। इसके बाद यह अभिनिर्धारित किया गया है कि संपत्ति से निपटने के लिए गिरवीदार के अधिकार पर प्रतिबंध वास्तव में गिरवीदार के लिए उपलब्ध मोचन की इक्विटी के समान नहीं है। धारा 13 (8) में उल्लिखित राशियों का भुगतान बंधक (सुरक्षित लेनदार) के हाथों को सरफेसी अधिनियम के तहत प्रदत्त किसी भी शक्ति का प्रयोग करने से जोड़ता है। मुक्ति बाद में आती है। यह निम्नलिखित रूप में आयोजित किया गया है: धारा 13 (8) की व्याख्या करने का खतरा यह है कि यदि धारा 13 (8) के अनुसार भुगतान नहीं किया जाता है, तो बिक्री पूरी होने से पहले ही मोचन का अधिकार खो सकता है। लेकिन कानूनन ऐसा नहीं है।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

39. इस प्रकार इस न्यायालय ने इस बात पर जोर दिया कि नीलामी में खरीदार द्वारा की गई उच्चतम बोली स्वीकार किए जाने पर मोचन का अधिकार तुरंत नहीं खो जाता है।

40. सर्वोच्च न्यायालय की तीन-न्यायाधीशों की पीठ ने S.Karthik (उपर्युक्त) में अभिनिर्धारित किया कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 60 में सन्निहित मोचन का अधिकार

गिरवी रखने वाले के लिए तब तक उपलब्ध है जब तक कि इसे पक्षों के अधिनियम द्वारा समाप्त नहीं कर दिया गया हो। केवल पंजीकृत साधन द्वारा गिरवीदार के ब्याज के हस्तांतरण के हस्तांतरण और पंजीकरण के निष्पादन पर ही गिरवीदार का मोचन का अधिकार समाप्त हो जाएगा। उच्चतम न्यायालय के पिछले फैसलों का उल्लेख करते हुए यह अभिनिर्धारित किया गया है कि मोचन का अधिकार केवल बिक्री प्रमाण पत्र के पंजीकृत होने पर ही समाप्त हो जाता है।

41. इस स्थिति को पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय द्वारा पाल अलॉयज एंड मेटल इंडिया प्राइवेट लिमिटेड (उपरोक्त) में समझाया गया है, जिसमें यह स्पष्ट किया गया है कि सरफेसी अधिनियम की संशोधित धारा 13 (8) केवल सुरक्षित लेनदार को पट्टे, असाइनमेंट या बिक्री के माध्यम से सुरक्षित संपत्ति के हस्तांतरण के साथ आगे बढ़ने से रोकती है यदि सार्वजनिक नीलामी के लिए बिक्री नोटिस जारी करने से पहले बकाया का भुगतान किया जाता है। गिरवी रखने वाले के संपत्ति से निपटने के अधिकार पर प्रतिबंध वास्तव में गिरवी रखने वाले के लिए उपलब्ध मोचन की इक्विटी के समान नहीं है।

42. आइए अब हम याचिकाकर्ता द्वारा भरोसा किए गए शकीना (ऊपर) में सर्वोच्च न्यायालय के फैसले की जांच करें। तीन-न्यायाधीशों की पीठ द्वारा दिए गए S.Karthik (ऊपर) के विपरीत, शकीना (ऊपर) को सर्वोच्च न्यायालय की दो-न्यायाधीशों की पीठ द्वारा दिया गया था। यह एक ऐसा मामला था जो संशोधन से पहले सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) से संबंधित था। इस मामले में, अपीलार्थी बिक्री प्रमाण पत्र के पंजीकरण तक अपने मोचन के अधिकार का प्रयोग करने में विफल रहे; इसलिए, राहत को अस्वीकार कर दिया गया। उपरोक्त निष्कर्ष पर पहुँचते समय, उच्चतम न्यायालय की खंड पीठ ने सरफेसी अधिनियम की संशोधित धारा 13 (8) को यह कहते हुए स्वीकार किया कि सुरक्षित लेनदार को सभी लागतों, शुल्कों और खर्चों के साथ देय राशि का भुगतान सार्वजनिक नीलामी आदि के लिए नोटिस के प्रकाशन की तारीख से पहले किसी भी समय किया जाएगा।

117

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 118

43. शकीना (ऊपर) में निर्णय सुप्रीम कोर्ट की दो-न्यायाधीशों की पीठ द्वारा 20.08.2019 पर दिया गया था। दूसरी ओर, S.Karthik (ऊपर) में निर्णय सर्वोच्च न्यायालय की तीन-न्यायाधीशों की पीठ द्वारा बहुत बाद में यानी 23.09.2021 पर दिया गया था। आई. डी. 1 (ऊपर) में निर्णय बाद का निर्णय है और इसलिए एक बड़ी पीठ द्वारा किया गया निर्णय हम पर बाध्यकारी होगा और यह निर्णय कहता है कि मोचन का अधिकार केवल बिक्री प्रमाण पत्र के पंजीकृत होने पर ही समाप्त हो जाता है।

44. इससे पहले कि हम वर्तमान मामले के तथ्यों पर वापस लौटें, हम सरफेसी अधिनियम की धारा 35 और 37 का भी उल्लेख कर सकते हैं। जबकि धारा 35 में कहा गया है कि सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों में उस समय लागू किसी अन्य कानून में निहित कुछ भी असंगत होने के

बावजूद प्रभावी होगा, धारा 37 में स्पष्ट किया गया है कि सरफेसी अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों के प्रावधान उस समय लागू किसी अन्य कानून के अतिरिक्त होंगे और उसका अपमान नहीं करेंगे।⁴⁵ यह हमें संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 60 पर लाता है। धारा 60 में कहा गया है कि मूलधन राशि देय होने के बाद किसी भी समय, गिरवी रखने वाले को गिरवी रखने वाले से यह माँग करने का अधिकार है कि (क) गिरवी रखने वाले को गिरवी रखने वाले विलेख और गिरवी रखने वाली संपत्ति से संबंधित सभी दस्तावेज जो गिरवी रखने वाले के कब्जे या शक्ति में हैं, (ख) जहां गिरवी रखने वाला गिरवी रखने वाली संपत्ति के कब्जे में है, उसे गिरवी रखने वाले को वापस सौंपने के लिए, और (ग) गिरवी रखने वाले की कीमत पर या तो गिरवी रखी गई संपत्ति को उसे या ऐसे तीसरे व्यक्ति को फिर से हस्तांतरित करने के लिए, जो वह निर्देश दे सके, या निष्पादित करने और लिखित में एक पावती दर्ज करने के लिए कि कोई भी अधिकार है। परंतु के अनुसार, उपरोक्त प्रावधान के तहत प्रदत्त अधिकार पक्षों के किसी भी कार्य या अदालत के डिक्री द्वारा समाप्त नहीं किया जाएगा।⁴⁶ इसलिए, सरफेसी अधिनियम की धारा 35 और 37 को सावधानीपूर्वक लागू करने पर, यह स्पष्ट है कि सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) के तहत विचार की गई स्थिति संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 60 को लागू करने से बाहर नहीं करती है। जैसा कि इस न्यायालय द्वारा कंसर्न रेडीमिक्स (उपरोक्त) में समझाया गया है, के लिए नोटिस जारी होने के बाद संपत्ति से निपटने के लिए बंधकधारक के अधिकार पर प्रतिबंध

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

सार्वजनिक नीलामी बंधककर्ता के लिए उपलब्ध मोचन के अधिकार के समान नहीं है।”

(जोर दिया गया) 59। इस प्रकार, उपरोक्त से, यह स्पष्ट है कि अम्मा श्रीशैलम (ऊपर) में तेलंगाना उच्च न्यायालय ने के. वी. वी. प्रसाद राव गुप्ता (ऊपर) के मामले में अपने पहले के निर्णय का उल्लेख या जांच नहीं की है। श्री साई अन्नधाथा पॉलिमर (ऊपर) में आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय के फैसले पर भी तेलंगाना उच्च न्यायालय ने अम्मा श्रीशैलम (ऊपर) के मामले में विचार नहीं किया था। ऐसा प्रतीत होता है कि तेलंगाना उच्च न्यायालय ने कंसर्न रेडीमिक्स (ऊपर) और अम्मा श्रीशैलम (ऊपर) के साथ-साथ पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय ने पाल अलॉयज (ऊपर) के मामले में यह विचार रखा है कि सरफेसी अधिनियम की संशोधित धारा 13 (8) सरफेसी अधिनियम की धारा 35 और 37 को देखते हुए अधिनियम 1882 की धारा 60 के अनुप्रयोग को बाहर नहीं करती है।

सर्फेसी अधिनियम की धारा **13 (8)** में संशोधन का प्रभाव

60. सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) के प्रावधान के विश्लेषण के साथ आगे बढ़ने से पहले, उक्त प्रावधान का उल्लेख करना उचित होगा क्योंकि यह संशोधन से पहले था और जैसा कि यह संशोधन के बाद है, जो नीचे दिया गया है:

संशोधन-पूर्व धारा 13 (8)	संशोधन के बाद धारा 13 (8)
(8) यदि सुरक्षित लेनदार के बकाया के साथ उसके द्वारा किए गए सभी खर्च, शुल्क और खर्चों को बिक्री या हस्तांतरण की तारीख से पहले किसी भी समय सुरक्षित लेनदार को दिया जाता है, तो सुरक्षित संपत्ति को सुरक्षित लेनदार द्वारा बेचा या स्थानांतरित नहीं किया जाएगा, और उस सुरक्षित संपत्ति के हस्तांतरण या बिक्री के लिए उसके द्वारा आगे कोई कदम नहीं उठाया जाएगा।	(8) जहां सुरक्षित लेनदार की बकाया राशि, उसके द्वारा की गई सभी लागतों, शुल्कों और खर्चों के साथ, सार्वजनिक नीलामी के लिए सूचना के प्रकाशन की तारीख से पहले किसी भी समय सुरक्षित लेनदार को दी जाती है या सुरक्षित परिसंपत्तियों के पट्टे, समनुदेशन या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के लिए सार्वजनिक या निजी संधि से उद्धरण या निविदा आमंत्रित की जाती है, -

- 119

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 120

	(i) सुरक्षित परिसंपत्तियों का हस्तांतरण सुरक्षित लेनदार द्वारा पट्टा समनुदेशन या बिक्री के माध्यम से नहीं किया जाएगा; और (ii) यदि इस उप-धारा के तहत ऐसी राशि की निविदा देने
--	--

से पहले परिसंपत्तियों के पट्टा या समनुदेशन या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के लिए सुरक्षित लेनदार द्वारा कोई कदम उठाया गया है, तो ऐसे सुरक्षित लेनदार द्वारा ऐसी सुरक्षित परिसंपत्तियों के पट्टा या समनुदेशन या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के लिए आगे कोई कदम नहीं उठाया जाएगा।
--

61. इस समय इस निर्णय का उल्लेख करना उचित होगा।

एंभेसी होटल्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम गजराज एंड कंपनी एंड ओआरएस. ने बताया

(2015) 14 एस. सी. सी. 316 में, जिसमें इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया था कि धारा 60 के प्रावधान में "पक्षकारों के कार्य द्वारा" अभिव्यक्ति में विवाद को निपटाने में पक्षों की विफलता और उनके अधिनियम द्वारा गिरवी रखी गई संपत्ति को नीलामी में बेचने की अनुमति देना शामिल होगा। इसमें की गई प्रासंगिक टिप्पणियों को नीचे प्रस्तुत किया गया है:-

“16. संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 60 एक बंधककर्ता को उपलब्ध मोचन के अधिकार की रक्षा करती है, जिसमें यह प्रावधान किया गया है कि बंधककर्ता मूल धन देय होने के बाद किसी भी समय बंधक राशि का भुगतान करके इस तरह के अधिकार का प्रयोग कर सकता है। लेकिन परंतुक में स्पष्ट किया गया है कि उस धारा द्वारा प्रदत्त अधिकार केवल तभी उपलब्ध है जब इसे पक्षों के कार्य या अदालत की डिक्री द्वारा समाप्त नहीं किया गया है। अधिनियम के पक्षकार गिरवी रखने वाले और गिरवी रखने वाले के कार्य को शामिल करेंगे, यदि वे बंधक द्वारा कवर किए गए धन के दावे से उत्पन्न विवाद का निपटारा करने में असमर्थ हैं और अपनी कार्रवाई से, गिरवी रखी गई संपत्ति को किसी तीसरे पक्ष के पक्ष में नीलामी के माध्यम से बेचने की अनुमति देते हैं। इसलिए, वादी-प्रत्यर्थी के मामले को स्वीकार करना संभव नहीं है कि अदालत की नीलामी के माध्यम से वाद संपत्ति की बिक्री शून्य होने के बावजूद, वर्तमान मुकदमे में वादी को विशिष्ट राहत देने के उद्देश्य से, प्रथम प्रतिवादी को अभी भी बंधक का अधिकार बनाए रखने और वाद संपत्ति को वादी को हस्तांतरित करने के लिए माना जाएगा, भले ही

नीलामी-खरीदार अपीलकर्ता में पहले से ही कानूनी रूप से निहित अधिकार, स्वामित्व और अधिकार की परवाह किए बिना।”

(जोर दिया गया)

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

62. यह समान रूप से तय है कि सरफेसी अधिनियम के तहत उधारकर्ता के लाभ के लिए बनाए गए अधिकारों को माफ किया जा सकता है। छूट संविदात्मक या किसी समझौते के विचार में स्पष्ट आचरण द्वारा हो सकती है। हालाँकि, एक वैधानिक अधिकार को निहित आचरण द्वारा भी माफ किया जा सकता है, जैसे, एक अनुकूल निर्णय का मौका लेना चाहते हुए। यह तथ्य कि दूसरे पक्ष ने इस पर कार्रवाई की है, पर्याप्त विचार है, जैसा कि इस न्यायालय ने कहा है।

आर्से पॉलिमर प्राइवेट लिमिटेड बनाम अल्पाइन फार्मास्युटिकल्स प्राइवेट लिमिटेड और अन्य।

(2022) 2 एस. सी. सी. 221 में रिपोर्ट किया गया, जिसे नीचे संदर्भित किया गया है:-

“16. छूट एक ज्ञात अधिकार का जानबूझकर त्याग है। छूट तब लागू होती है जब कोई पक्ष भौतिक तथ्यों को जानता है और उस मामले में कानूनी अधिकारों से अवगत होता है, और फिर भी कुछ विचार के लिए सचेत रूप से मौजूदा कानूनी अधिकार, लाभ, लाभ, दावा या विशेषाधिकार को छोड़ देता है। छूट संविदात्मक या किसी समझौते के विचार में स्पष्ट आचरण द्वारा हो सकती है। हालाँकि, एक वैधानिक अधिकार को निहित आचरण द्वारा भी माफ किया जा सकता है, जैसे, एक अनुकूल निर्णय का मौका लेना चाहते हुए। यह तथ्य कि दूसरे पक्ष ने इस पर कार्रवाई की है, पर्याप्त विचार है।

17. यह सही है कि छूट एक जानबूझकर त्याग होने का अनुमान केवल नीलामी लेने में विफलता से नहीं लगाया जा सकता है, बल्कि वर्तमान मामला सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (2) और (4) के तहत नोटिस के बाद बार-बार सकारात्मक कार्यों का है। उधारकर्ता ने न केवल बैंक की नीलामी पर सवाल या आपत्ति नहीं की, बल्कि उसने स्पष्ट और जानबूझकर आचरण करके बैंक को अपनी स्थिति से समझौता करने और अनुबंध की शर्तों में बदलाव करने के लिए कहा था। उधारकर्ता ने ऋणों के पुनर्गठन के लिए बार-बार अनुरोध पत्र लिखे, जिन पर बैंक द्वारा अनुग्रह, समय और अवसर देकर विचार किया गया। अपने अधिकारों के प्रति जागरूक और सचेत उधारकर्ता ने वैधानिक दावे को छोड़ने का फैसला किया और इसका मौका लिया और यहां तक कि अनुकूल निर्णय भी लिए। भले ही हम यह मान लें कि उधारकर्ता ने उपाय को माफ नहीं किया है, लेकिन इसके आचरण ने बैंक को ऐसी स्थिति में डाल दिया है जहां उन्होंने समय गंवाया है, और देरी और कमियों के कारण उनका समय बर्बाद हो गया है, जो महत्वपूर्ण पहलू हैं। इस विषय की संपत्ति की नीलामी में एक साल से अधिक की देरी हुई क्योंकि उधारकर्ता के कहने पर बैंक ने उन्हें खाते को नियमित करने के लिए एक लंबा समय दिया। एक बार तीसरे

पक्ष के अधिकार बन जाने के बाद उधारकर्ता के आचरण की अनदेखी करना बैंक के लिए उचित नहीं होगा। इस पृष्ठभूमि में, 121

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 122

साक्ष्य के नियम के रूप में न्यायसंगत रोक का सिद्धांत उधारकर्ता को उल्लंघन की शिकायत करने से रोकता है।”

(जोर दिया गया)

63. हमारा विचार है कि सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) द्वारा आवश्यक नीलामी सूचना के प्रकाशन से पहले शुल्क, ब्याज, लागत आदि सहित पूरे बकाया को देने में उधारकर्ता की विफलता भी अधिनियम 1882 की धारा 60 के प्रावधान के अनुसार पक्षों के अधिनियम द्वारा बंधक के मोचन के अधिकार को समाप्त करने के लिए पर्याप्त होगी। इसके अलावा, मामले में, नीलामी सूचना के प्रकाशन से पहले या उसके बाद भी उधारकर्ता द्वारा मोचन के अधिकार के लिए कोई दावा नहीं किया गया था। नीलामी की घोषणा के बारे में पता चलने के बाद ही उधारकर्ता दौड़ में शामिल हुए। जो भी हो, एक बार जब धारा 13 (8) का चरण समाप्त हो गया और नीलामी समाप्त हो गई, तो यह कहा जा सकता है कि धारा 13 (8) के तहत उसके मोचन के अधिकार का जानबूझकर त्याग किया गया था, जिसके तहत बैंक ने अपीलकर्ता को नीलामी नोटिस की शर्तों के अनुसार उच्चतम बोली लगाने वाले सफल नीलामी खरीदार के रूप में घोषित किया था।

64. एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम एक विशेष कानून है जिसमें लागू किसी भी अन्य कानून की तुलना में एक प्रबल खंड है। अधिनियम 1882 की धारा 60, एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की संशोधित धारा 13 (8) की तुलना में एक सामान्य कानून है जो विशेष कानून है। सरफेसी अधिनियम के तहत बिक्री सूचना के प्रकाशन की तारीख तक मोचन का अधिकार स्पष्ट रूप से प्रतिबंधित है, जबकि उक्त अधिकार अधिनियम 1882 की धारा 60 के तहत बंधक संपत्ति के हस्तांतरण के निष्पादन तक जारी है। इस निर्णय के पूर्ववर्ती पैराग्राफ में विधायी इतिहास को शामिल किया गया है और कैसे संसद अधिनियम 1882 की धारा 60 के सामान्य प्रावधान से स्पष्ट रूप से अलग होना चाहती थी। सरफेसी अधिनियम एक प्रतिमान परिवर्तन के साथ वसूली का एक विशेष कानून है जो अदालतों के हस्तक्षेप के बिना बैंकों और वित्तीय संस्थानों के लिए तेजी से वसूली की अनुमति देता है। इसी तरह, एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 13 (8) सामान्य कानून यानी अधिनियम 1882 के तहत मोचन के सामान्य अधिकार से अलग है। इसके अलावा, विधानमंडल के उद्देश्यों और कारणों में संशोधन अधिनियम को पारित करते समय विनिर्दिष्ट रूप से कहा गया है "

वसूली आवेदनों के शीघ्र निपटान की सुविधा प्रदान करने का निर्णय लिया गया है

उक्त अधिनियमों में संशोधन करना।" इस प्रकार, अधिनियम 1882 की धारा 13 (8) और धारा 60 की व्याख्या करते हुए, एक व्याख्या जो उक्त व्याख्या को आगे बढ़ाती है।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

उद्देश्य और कारणों को प्राथमिकता दी जानी चाहिए और अपनाया जाना चाहिए। यदि सामान्य कानून को उधारकर्ताओं द्वारा तर्क दिए जाने के तरीके से शासन करने की अनुमति दी जाती है, तो यह संशोधित धारा 13 (8) के उद्देश्य और उद्देश्य के साथ-साथ स्पष्ट भाषा को भी विफल कर देगा।

65. मैथ्यू वर्गीज (ऊपर) में इस न्यायालय ने सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) और अधिनियम 1882 की धारा 60 की क्रमशः व्याख्या की थी। हालाँकि, इसके बाद विधायिका ने सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) में संशोधन किया। इस प्रकार, इस आधार पर, मैथ्यू वर्गीज (उपरोक्त) में निर्णय को आंशिक रूप से विधायी रूप से खारिज कर दिया गया था क्योंकि निर्णय के आधार में बदलाव/संशोधन किया गया है।

66. अन्यथा भी, हमें इस तथ्य को नहीं भूलना चाहिए कि मैथ्यू वर्गीज (उपरोक्त) में अदालत ने मोचन के अधिकार के संबंध में निर्णय दिया कि सरफेसी अधिनियम और अधिनियम 1882 दोनों एक दूसरे के पूरक हैं और समान रूप से लागू होते हैं। इसने ऐसा इसलिए माना था क्योंकि, अन्य बातों के अलावा, धारा 13 (8) में "हस्तांतरण की तारीख से पहले" शब्दों का अर्थ एक पंजीकृत साधन (जो अधिनियम 1882 के तहत मोचन के अधिकार को समाप्त करने की सामान्य प्रक्रिया है) द्वारा सुरक्षित संपत्ति के हस्तांतरण की तारीख भी है। चूंकि, इस न्यायालय ने कहा कि "हस्तांतरण के लिए निर्धारित तिथि" की शर्त या अभिव्यक्ति का अर्थ ऐसी सुरक्षित संपत्ति के हस्तांतरण/हस्तांतरण की तारीख भी हो सकती है और ऐसा होने के कारण, अधिनियम 1882 के तहत मोचन की सामान्य प्रक्रिया से बहुत अलग नहीं है, इसलिए यह नहीं कहा जा सकता है कि सरफेसी अधिनियम और अधिनियम 1882 के बीच कोई भौतिक विसंगति थी, और इस प्रकार यह अभिनिर्धारित करने का कोई कारण या संकोच नहीं पाया गया कि अधिनियम 1882 लागू नहीं है और इस प्रकार दोनों में सामंजस्य स्थापित करने का प्रयास किया गया।

67. ऐसा प्रतीत होता है कि अपरिवर्तित धारा 13 (8) के तहत बंधक के मोचन के अधिकार पर विचार करते हुए, मैथ्यू वर्गीज (उपरोक्त) मामले में इस न्यायालय ने केवल इतना कहा कि सरफेसी अधिनियम और अधिनियम 1882 के बीच किसी भी भौतिक विसंगति के अभाव में, यह अभिनिर्धारित करने का कोई उचित कारण नहीं था कि अधिनियम 1882 लागू नहीं होगा और इस तरह, यह अभिनिर्धारित किया कि धारा 60 अधिनियम 1882 में निहित बंधक के मोचन का सामान्य अधिकार सरफेसी अधिनियम के संबंध में भी लागू होगा।

68. हालाँकि, 2016 के संशोधन के आगमन के साथ, सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) अब "प्रकाशन की तारीख से पहले" अभिव्यक्ति का उपयोग करती है।

सार्वजनिक नीलामी या जनता से उद्धरण या निविदा आमंत्रित करने के लिए सूचना या 123

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 124

पट्टा, समनुदेशन या प्रतिभूति की बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के लिए निजी संधि

ऐसी परिसंपत्तियाँ जिन्हें किसी भी तरह से अधिनियम 1882 के तहत सामान्य नियम के अनुरूप नहीं कहा जा सकता है कि पंजीकृत विलेख द्वारा हस्तांतरण के बाद ही मोचन का अधिकार समाप्त हो जाता है। इस प्रकार, एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 13 (8) और अधिनियम 1882 की धारा 60 के बीच स्पष्ट विसंगति के आलोक में पूर्व विशेष अधिनियम एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 35 के आलोक में बाद के सामान्य अधिनियम को खारिज कर देता है। इस प्रकार, सरफेसी अधिनियम के तहत बंधक के मोचन का अधिकार उधारकर्ता के लिए केवल नीलामी सूचना के प्रकाशन तक उपलब्ध है और उसके बाद नहीं, संशोधित धारा 13 (8) के आलोक में।

69. सरफेसी अधिनियम की तुलना में अधिनियम 1882 की अप्रयोज्यता के इस पहलू को एक दूसरे के दृष्टिकोण से देखा जा सकता है। मद्रास पेट्रोकेम (ऊपर) में इस न्यायालय ने एक प्रासंगिक टिप्पणी की कि सरफेसी अधिनियम की धारा 35 और 37 प्रावधानों को ओवरराइड करने की एक अनूठी योजना है, हालांकि धारा 37 का दायरा और दायरा केवल प्रतिभूति कानून तक ही सीमित है। प्रासंगिक भाग निम्नानुसार दिया गया है:-

“39. यह वही है जो हमें सामंजस्यपूर्ण निर्माण के सिद्धांत की ओर लाता है, जो सभी कानूनों की व्याख्या करने में लागू होने वाले सर्वोपरि सिद्धांतों में से एक है। चूँकि न तो धारा 35 और न ही वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज अधिनियम, 2002 की धारा 37 दूसरे के अधीन है, इसलिए हम समझते हैं कि धारा 37 में "या कुछ समय के लिए लागू किसी अन्य कानून" की व्याख्या करना आवश्यक है। यदि उक्त अभिव्यक्ति का शाब्दिक अर्थ दिया जाता है, तो धारा 35 पूरी तरह से अनुचित हो जाएगी क्योंकि अन्य सभी कानून तब वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002 के अतिरिक्त होंगे और उसका अपमान नहीं करेंगे। धारा 35 में यह प्रावधान करने के बाद कि वित्तीय परिसंपत्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002 अन्य सभी कानूनों पर प्रबल होगा, जो इसके साथ असंगत हैं, स्पष्ट रूप से यह संसदीय इरादा नहीं हो सकता था। इसलिए, एक बीच का आधार लेना आवश्यक है। हमारे अनुसार, दोनों स्पष्ट रूप से मिश्रित खंडों को दोनों को अर्थ देकर सबसे अच्छा सामंजस्य बनाया जा सकता है। यह केवल धारा 37 में निहित "या कुछ समय के लिए लागू किसी अन्य

कानून" अभिव्यक्ति के दायरे को सीमित करके किया जा सकता है। इसलिए, इस अभिव्यक्ति का अर्थ केवल प्रतिभूति बाजार से संबंधित अन्य कानूनों के रूप में माना जाना चाहिए,

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002 के अलावा, बैंकों और वित्तीय संस्थानों को देय ऋणों की वसूली से संबंधित एकमात्र अन्य विशेष कानून बैंक और वित्तीय संस्थान अधिनियम, 1993 है। इस व्याख्या पर भी, बीमार औद्योगिक कंपनी (विशेष प्रावधान) अधिनियम, 1985 को इस स्पष्ट कारण से शामिल नहीं किया जाएगा कि इसका प्राथमिक उद्देश्य बीमार औद्योगिक कंपनियों का पुनर्वास करना है न कि प्रतिभूति बाजार से निपटना।”

(जोर दिया गया)

70. एम. डी. फ़ोजन फूड्स एक्सपोर्टर्स प्राइवेट लिमिटेड और अन्य में यह न्यायालय।

v. हीरो फिनकॉर्प लिमिटेड ने (2017) 16 एस. सी. सी. 741 में बताया कि चूंकि धारा 37 एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम के अनुसार, आर. डी. बी. एफ. आई. अधिनियम जो मध्यस्थता कार्यवाही पर भी विचार करता है, एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम के अतिरिक्त है, इसने माना कि मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 और एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम दोनों साथ-साथ चलेंगे। प्रासंगिक टिप्पणियों को नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:-

“27. प्रतिभूति ब्याज पर ऋण की वसूली के लिए लागू किए जा रहे सरफेसी अधिनियम पर सवाल उठाया गया कि क्या आर. डी. डी. बी. अधिनियम और सरफेसी अधिनियम के तहत समानांतर कार्यवाही चल सकती है। ट्रांसकोर बनाम भारत संघ में इस तरह की एक साथ कार्यवाही के पक्ष में इस मुद्दे का स्पष्ट रूप से जवाब दिया गया था। मैथ्यू वर्गीज बनाम एम. अमृता कुमार में एक बाद के फैसले में भी इस मुद्दे पर निम्नलिखित शब्दों में चर्चा की गई: (मैथ्यू वर्गीज मामला, एस. सी. सी. पीपी. 640-41, पैरा 45-46)

“45. धारा 37 को बारीकी से पढ़ने से पता चलता है कि सरफेसी अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों के प्रावधान आर. डी. डी. बी. अधिनियम के प्रावधानों के अतिरिक्त होंगे। एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 35 में कहा गया है कि एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम के प्रावधानों में उस समय लागू किसी भी अन्य कानून में कुछ भी असंगत होने के बावजूद प्रभावी प्रभाव होगा। इसलिए, धारा 35 और 37 को एक साथ पढ़कर, यह अभिनिर्धारित करना होगा कि आर. डी. डी. बी. अधिनियम के किसी भी प्रावधान के सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों के साथ असंगत नहीं होने की स्थिति में, दोनों अधिनियमों, अर्थात् सरफेसी अधिनियम और आर. डी. डी. बी. अधिनियम, का अनुप्रयोग एक दूसरे के पूरक

होंगे। इस संदर्भ में ट्रांसकोर बनाम भारत संघ के निर्णय पर निर्भरता रखी जा सकती है। पैरा 64 में एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 37 के संदर्भ में कहा गया है: (एस. सी. पी. 162)

125

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 126

‘64.... अमेरिकन ज्यूरिसप्रूडेंस के अनुसार, 2 डी, वॉल्यूम। 25, पी. 652, यदि वास्तव में केवल एक ही उपाय है, तो चुनाव का सिद्धांत लागू नहीं होता है। वर्तमान मामले में, जैसा कि ऊपर बताया गया है, एन. पी. ए. अधिनियम डी. आर. टी. अधिनियम का एक अतिरिक्त उपाय है। एक साथ वे एक उपाय का गठन करते हैं और इसलिए, चुनाव का सिद्धांत लागू नहीं होता है। यहां तक कि स्नेल के समानता के सिद्धांतों (31 वें संस्करण) के अनुसार भी, पी. 119), उपचार के चुनाव का सिद्धांत केवल तभी लागू होता है जब चुनाव के समय वादियों के लिए दो या दो से अधिक सह-मौजूद उपचार उपलब्ध होते हैं जो अप्रिय और असंगत होते हैं। किसी भी स्थिति में, दोनों उपचारों के बीच कोई प्रतिकूलता या विसंगति नहीं है, इसलिए, चुनाव के सिद्धांत का कोई अनुप्रयोग नहीं है।’ 46. धारा 37 के अध्ययन से पता चलता है कि सरफेसी अधिनियम का अनुप्रयोग आर. डी. डी. बी. अधिनियम के प्रावधानों के अतिरिक्त होगा न कि अपमान में। दूसरे शब्दों में, यह किसी भी तरह से आर. डी. डी. बी. अधिनियम के प्रावधानों के प्रभाव को रद्द या बाधित नहीं करेगा। हम अपने उपरोक्त कानून के कथन से भी आश्वस्त हैं क्योंकि उक्त धारा का शीर्षक भी इस स्थिति को स्पष्ट करता है कि अन्य कानूनों का अनुप्रयोग वर्जित नहीं है। इसलिए, धारा 37 का प्रभाव यह होगा कि उक्त अधिनियम के तहत शुरू की गई कार्यवाही के संबंध में, सरफेसी अधिनियम के तहत निहित प्रावधानों के अलावा, एक पक्ष के लिए यह आदेश होगा कि वह धारा 37 में उल्लिखित अन्य अधिनियमों के प्रावधानों, अर्थात् कंपनी अधिनियम, 1956; प्रतिभूति अनुबंध (विनियमन) अधिनियम, 1956; भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड अधिनियम, 1992; बैंक और वित्तीय संस्थान अधिनियम, 1993, या उस समय लागू किसी अन्य कानून की वसूली से पीछे हटे।”

XXX

XXX

XXX

29. इस प्रकार, उपरोक्त दोनों अधिनियम एक-दूसरे के पूरक हैं और यह उपचार के चुनाव का मामला नहीं है।

30. वर्तमान मामले में एकमात्र मोड़ यह है कि आर. डी. डी. बी. अधिनियम के तहत वसूली प्रक्रिया के बजाय, हम एक मध्यस्थता कार्यवाही से संबंधित हैं। यह कहना तुच्छ है कि मध्यस्थता दीवानी कार्यवाही का एक विकल्प है। वास्तव में, जब यह प्रश्न उठाया गया था कि

क्या आर. डी. डी. बी. अधिनियम के तहत ऋण वसूली न्यायाधिकरण के दायरे और अधिकार क्षेत्र में आने वाले मामलों को अभी भी मध्यस्थता के लिए भेजा जा सकता है, जब दोनों पक्षों ने ऐसा खंड शामिल किया है,

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

इसका जवाब एफ्री रेमेटिव में दिया गया था। यह स्थिति होने के कारण, अपीलार्थियों को यह तर्क देने की शायद ही अनुमति दी जा सकती है कि मध्यस्थता कार्यवाही शुरू करने से, किसी भी तरह से, सरफेसी अधिनियम के तहत राहत पाने के उनके अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा।

XXX

XXX

XXX

32. उपरोक्त उपचारों के चुनाव का मामला नहीं है जैसा कि अपीलार्थियों के लिए विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा प्रचार करने की मांग की गई थी, क्योंकि विकल्प दीवानी अदालत, मध्यस्थ न्यायाधिकरण या आर. डी. डी. बी. अधिनियम के तहत गठित ऋण वसूली न्यायाधिकरण के बीच हैं। जहाँ तक उस चुनाव का संबंध है, मध्यस्थ न्यायाधिकरण के लिए विवादों के निपटारे का तरीका चुना गया है। इस प्रकार, एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम के प्रावधान मध्यस्थता अधिनियम के प्रावधानों के अलावा एक उपाय हैं। ट्रांसकोर बनाम भारत संघ में यह स्पष्ट रूप से देखा गया था कि वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति हित के प्रवर्तन और उससे जुड़े मामलों को विनियमित करने के लिए सरफेसी अधिनियम लागू किया गया था। सरफेसी अधिनियम के तहत एक अधिक त्वरित प्रक्रिया के माध्यम से सुरक्षित ब्याज के परिसमापन की परिकल्पना की गई है और दोनों अधिनियम सुरक्षित लेनदारों के लिए संचयी उपाय हैं।”

(जोर दिया गया) 71। इस न्यायालय के एक अन्य निर्णय का उल्लेख करना भी उचित होगा।

विशाल एन. कलसरिया बनाम बैंक ऑफ इंडिया और अन्य में प्रस्तुत किया गया (2016)

3 एस. सी. सी. 762, जिसमें इस न्यायालय ने एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 35 में आने वाली "कोई अन्य कानून" अभिव्यक्ति का अर्थ लगाते हुए कहा कि इसका अर्थ उसी क्षेत्र में काम करने वाला कोई अन्य कानून होगा। इसमें किए गए प्रासंगिक अवलोकन नीचे दिए गए हैं:-

“37. यह कानून की एक तय स्थिति है कि एक बार किरायेदारी बनाए जाने के बाद, किराएदार को कानून की उचित प्रक्रिया का पालन करने के बाद ही बेदखल किया जा सकता है, जैसा कि

किराया नियंत्रण अधिनियम के प्रावधानों के तहत निर्धारित किया गया है। एक किरायेदार को सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों का उपयोग करके मनमाने ढंग से बेदखल नहीं किया जा सकता है क्योंकि यह किरायेदार को दिए गए संरक्षण के वैधानिक अधिकारों को कम करने के बराबर होगा। किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत किरायेदारों में निहित वैधानिक अधिकारों को समाप्त करने के लिए एक गैर-बाध्यकारी खंड (सरफेसी अधिनियम की धारा 35) का उपयोग नहीं किया जा सकता है। अभिव्यक्ति "127 के लिए कोई अन्य कानून

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 128

एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 35 में दिखाई देने वाले "समय पर लागू होने" का अर्थ केंद्र और राज्य विधानमंडलों द्वारा अधिनियमित प्रत्येक कानून तक विस्तारित होना नहीं हो सकता है। यह केवल एक ही क्षेत्र में काम करने वाले कानूनों तक विस्तारित हो सकता है।"

(जोर दिया गया) 72। इस प्रकार, मद्रास पेट्रोकेम (ऊपर) और एम. डी. फ्रोजन फूड्स एक्सपोर्टर्स (ऊपर) में इस न्यायालय द्वारा दिए गए निर्णयों के संयुक्त अध्ययन से यह प्रतीत होता है कि इस न्यायालय ने लगातार यह निष्कर्ष निकाला है कि केवल वे कानून जो या तो धारा 37 सरफेसी अधिनियम में सूचीबद्ध किए गए हैं या इसके समान हैं, सरफेसी अधिनियम के अलावा लागू होंगे, यानी वे कानून जो प्रतिभूतियों से संबंधित हैं या सरफेसी अधिनियम के समान ही हैं। इस प्रकार, इस पहलू पर भी, हमारा विचार है कि 1882 का अधिनियम सरफेसी अधिनियम के अतिरिक्त लागू नहीं होगा। यह कहने के लिए पर्याप्त है कि उपरोक्त चर्चा को देखते हुए, अधिनियम 1882 के तहत मोचन का वैधानिक अधिकार कम से कम संशोधित धारा 13 (8) को देखते हुए सरफेसी अधिनियम पर लागू नहीं होगा और उधारकर्ता के मोचन का कोई भी अधिकार संशोधित धारा 13 (8) के संदर्भ में सरफेसी अधिनियम के भीतर पाया जाना चाहिए।

ए. एम. एम. ई. श्रीसैलम (सुप्रा) के मामले में तेलंगाना उच्च न्यायालय का निर्णय एक अच्छा कानून क्यों नहीं है?

73. तेलंगाना उच्च न्यायालय का फैसला चार भागों में है। यह इस दृष्टिकोण को इस प्रकार लेता है:

ए। वह संशोधित धारा 13 (8) अधिनियम 1882 की धारा 60 के तहत मोचन के अधिकार को नहीं छीनती है और इस प्रस्ताव के लिए कंसर्न रेडीमिक्स (ऊपर) और एस. कार्तिक (ऊपर) में निर्णयों पर निर्भरता रखी गई थी। (पारस 37-40)

ख. शकीना (उपर्युक्त) लागू नहीं होगी क्योंकि यह एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 13 (8) में संशोधन से पहले एक मुकदमेबाजी मानती है और इस तरह संशोधित धारा 13 (8) के संबंध में इसमें की गई टिप्पणियां आज्ञाकारी थीं। इसके अलावा

क्योंकि एस. कार्तिक (ऊपर) तीन-न्यायाधीशों की पीठ का एक बाद का निर्णय है, इसलिए शकीना (ऊपर) पर भरोसा नहीं किया जा सकता है।(पारस 42-43)

ग. इसने सरफेसी अधिनियम की धारा 37 पर निर्भरता रखी जो यह स्पष्ट करती है कि सरफेसी अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों के प्रावधान किसी अन्य के अतिरिक्त होंगे न कि अपमान में।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

उस समय लागू कानून। इस प्रकार, संशोधित धारा 13 (8) अधिनियम 1882 की धारा 60 के अनुप्रयोग को बाहर नहीं करती है।(पैरा 44 और 46)

घ. संपत्ति का अधिकार एक संवैधानिक अधिकार है और संशोधित धारा 13 (8) की ऐसी व्याख्या उक्त संवैधानिक अधिकार को संरक्षित करती है।(पैरा 50)

74. हमारा विचार है कि निर्णय का प्रत्येक आधार निम्नलिखित कारणों से गलत है:

ए। एस. कार्तिक (ऊपर) पर निर्भरता गलत है क्योंकि:-

(i) अम्मे श्रीशैलम का मामला शकीना के मामले को दूर करने के लिए एस. कार्तिक (उपरोक्त) पर इस आधार पर निर्भर करता है कि शकीना के मामले में कोई संशोधन नहीं किया गया है। 13(8). दिलचस्प बात यह है कि यही बात एस. कार्तिक (उपरोक्त) पर भी लागू होती है। पैरा 3-26 में एस. कार्तिक (ऊपर) में तथ्यों को ध्यान से पढ़ने से स्पष्ट रूप से संकेत मिलता है कि बिक्री नीलामी नोटिस और उक्त मामले में नीलामी वर्ष 2012 में हुई थी। एस. कार्तिक (ऊपर) के पैरा 59 में इस मुद्दे को उक्त आधार पर माना गया है क्योंकि इस न्यायालय ने अपनी जांच को धारा 13 (8) के संशोधन से पहले हुई नीलामी की वैधता तक सीमित कर दिया है:

“59. इस प्रकार यह देखा जा सकता है कि दिनांक 'आई. डी. 1' में संपत्तियों की अनुसूची में आइटम 'बी' और 'सी' पर संपत्तियों को एक निजी संधि के माध्यम से बेचा गया है, और इस तरह, उक्त बिक्री वर्तमान अपीलों में आक्षेपित नहीं है। यह केवल दिनांक 1-2012 की पहली बिक्री सूचना में संपत्तियों की अनुसूची में आइटम 'ए' और 'डी' पर स्थित संपत्तियां हैं, जिन्हें नीलामी-खरीदार के पक्ष में सार्वजनिक नीलामी द्वारा 2-1 की दूसरी बिक्री सूचना के परिणामस्वरूप बेचा गया है। इसलिए हमें इस निवेदन की शुद्धता की जांच करनी होगी कि चूंकि केवल 10 दिनों की अवधि के लिए 9-7-2012 दिनांकित दूसरी बिक्री सूचना प्रदान की गई है, इसलिए 20-7-2012 पर आयोजित नीलामी-बिक्री को मैथ्यू वर्गीज [मैथ्यू वर्गीज बनाम एम. अमृता कुमार, (2014) 5 SCC 610:(2014) 3 एस. सी. सी. (सी. आई. वी.) 254] इसके लिए, न्यायाधिकरणों के साथ-साथ उच्च न्यायालय द्वारा पारित विभिन्न आदेशों को संदर्भित करना आवश्यक होगा।”

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 130

(ii) धारा 13 (8) में संशोधन समय के साथ बाद में किया गया है और 01.09.2016 से प्रभावी हुआ है। इस प्रकार, एस. कार्तिक (उपर्युक्त) में धारा 13 (8) के संशोधन पर किसी भी चर्चा की कोई गुंजाइश नहीं थी। आश्चर्यजनक रूप से, शकीना (ऊपर) ने हालांकि धारा 13 (8) में संशोधन से पहले एक नीलामी से उत्पन्न होने के बावजूद धारा 13 (8) के संशोधन पर ध्यान दिया है। शकीना (ऊपर) का प्रासंगिक पैरा इस प्रकार है:-

“30. एक दुर्भाग्य से, यह पालन करना चाहिए कि अपीलार्थी कानून द्वारा ज्ञात तरीके से छुटकारे के अपने अधिकार का प्रयोग करने में विफल रहे हैं, बहुत कम जब तक कि 18-9-2007 पर बिक्री प्रमाण पत्र का पंजीकरण नहीं हो जाता। इस मामले के उस दृष्टिकोण में अपीलार्थियों को कोई राहत नहीं दी जा सकती है, यह मानते हुए कि अपीलार्थी यह तर्क देने में सही हैं कि प्रासंगिक समय पर लागू प्रावधान के अनुसार [2002 अधिनियम की धारा 13 (8) में संशोधन नहीं किया गया है], वे बिक्री प्रमाण पत्र के पंजीकरण तक अपने मोचन के अधिकार का प्रयोग कर सकते थे-जो निर्विवाद रूप से पहले ही आई. डी. 1 पर हो चुका है। इसलिए, पूरी नीलामी प्रक्रिया को फिर से खोलने के लिए अपीलकर्ताओं के अनुरोध को स्वीकार करना संभव नहीं है। ऐसा इसलिए है क्योंकि अपीलकर्ताओं का यह कथन कि उन्होंने बिक्री प्रमाण पत्र के पंजीकरण से पहले विषय ऋण खातों के लिए एक वैध निविदा दी थी, कमजोर पाया गया है। इस प्रकार समझा गया कि किसी भी मामले में उनके छुटकारे का अधिकार 18-9-2007 पर समाप्त हो गया। इसके अलावा, 2002 के अधिनियम की संशोधित धारा 13 (8), जो डब्ल्यू. ई. एफ. 1-9-2016 से लागू हुई है, अब अपीलार्थियों के चेहरे पर टकटकी लगाएगी। संशोधित प्रावधान के अनुसार, कड़ी शर्त यह निर्धारित की गई है कि सुरक्षित लेनदार को सभी लागतों, शुल्कों और खर्चों के साथ बकाया राशि की निविदा सार्वजनिक नीलामी के लिए "नोटिस के प्रकाशन की तारीख" से पहले किसी भी समय होगी या पट्टे के मूल्यांकन या सुरक्षित संपत्तियों की बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के लिए सार्वजनिक या निजी विलेख से उद्धरण या निविदा आमंत्रित की जाएगी। वह घटना अपीलार्थियों द्वारा विषय रिट याचिकाओं की स्थापना से पहले हुई थी।”

((iii) एस. कार्तिक (ऊपर) ने मैथ्यू वर्गीज के मामले का अनुसरण किया है और इसलिए प्रावधानों, विशेष रूप से धारा 13 (8) पर विस्तार से नहीं बताया है। इसके अलावा मैथ्यू वर्गीज के मामले का फैसला धारा 13 (8) में संशोधन से पहले किया गया था। [एस. कार्तिक (ऊपर) का प्रासंगिक पैरा देखें]

“39. मैथ्यू वर्गीज [मैथ्यू वर्गीज बनाम एम. अमृता कुमार, (2014) 5 एस. सी. सी. 610 में यह न्यायालयः (2014) 3 एस. सी. सी. (सी. आई. वी.) 254] ने विस्तार से

[2023] 13 एस सी आर।

सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (1), 13 (8), 35 और 37 के प्रावधानों पर विचार किया गया और इसी तरह उक्त नियमों के नियम 8 और 9 पर भी विचार किया गया। इसलिए, हम उन सभी प्रावधानों को पुनः प्रस्तुत करके वर्तमान निर्णय पर बोझ नहीं डालना चाहते हैं क्योंकि उन्हें मैथ्यू वर्गीज [मैथ्यू वर्गीज बनाम एम. अमृता कुमार, (2014) 5 एससीसी 610 में पहले ही पुनः प्रस्तुत और विचार किया जा चुका है: (2014) 3 एस. सी. सी. (सी. आई. वी.) 254] ...”

((iv) एस. कार्तिक (उपर्युक्त) मामले में इस न्यायालय ने आगे कहा कि धारा 13 (8) बिक्री या हस्तांतरण की तारीख से पहले किसी भी समय मोचन के अधिकार का समर्थन करती है। यह स्पष्ट रूप से मैथ्यू वर्गीज (उपर्युक्त) द्वारा व्याख्या की गई पुरानी धारा 13 (8) के संदर्भ में है और जैसा कि उक्त मामले में उचित रूप से लागू किया गया है क्योंकि इसमें तथ्य धारा 13 (8) में संशोधन से पहले उत्पन्न हुए थे। उक्त धारा 13 (8) में अब संशोधन किया गया है और नीलामी सूचना के प्रकाशन की तारीख के लिए एक कट-ऑफ प्रदान करता है। इस प्रकार, अब संशोधन के बाद नीलामी सूचना के प्रकाशन की तारीख तक मोचन के अधिकार का समर्थन सीमित है। प्रासंगिक पैरा संदर्भ के लिए उद्धृत किया गया है:

“53. इस प्रकार यह देखा जा सकता है कि यह न्यायालय मैथ्यू वर्गीज [मैथ्यू वर्गीज बनाम एम. अमृता कुमार, (2014) 5 एस. सी. सी. 610: (2014) 3 एस. सी. सी. (सी. आई. वी.) 254] ने पाया कि मोचन की इक्विटी केवल बिक्री के अनुबंध से समाप्त नहीं होती है और यह कि बंधककर्ता का भुनाने का अधिकार तब तक बना रहेगा जब तक कि बंधककर्ता द्वारा एक पंजीकृत विलेख द्वारा बिक्री पूरी नहीं हो जाती है। इस न्यायालय ने आगे कहा कि एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम और लागू प्रासंगिक नियमों के प्रावधानों के तहत सुरक्षित लेनदार के पक्ष में सुरक्षित संपत्ति में सुरक्षित ब्याज के संबंध में संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 60 के संदर्भ में बताए गए सिद्धांतों को लागू करते हुए, एक सुरक्षित लेनदार को अदालत या न्यायाधिकरण के हस्तक्षेप के बिना बिक्री का सहारा लेने के लिए स्वतंत्र हाथ दिया जाता है। हालाँकि, यह अभिनिर्धारित किया गया है कि धारा 13 (8) के तहत, यह स्पष्ट रूप से निर्धारित किया गया है कि गिरवीदार यानी उधारकर्ता, जिसे अन्यथा देनदार कहा जाता है, बिक्री या हस्तांतरण के लिए देय तिथि से पहले किसी भी समय सुरक्षित लेनदार को सभी बकाया राशि का भुगतान करके संपत्ति को भुनाने का अपना पूरा अधिकार रखता है।”

((v) एस. कार्तिक (ऊपर) ने भी शकीना के मामले का उल्लेख किया, लेकिन ऐसा लगता है कि अदालत का ध्यान धारा 13 (8) में संशोधन और उक्त संशोधन पर शकीना में इस अदालत द्वारा की गई टिप्पणी की ओर नहीं खींचा गया था। एस. कार्तिक (ऊपर) के पैरा 118 को निम्नानुसार नोट किया जा सकता है:

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 132

“118. यह ध्यान रखना और भी प्रासंगिक है कि द्वारका प्रसाद [द्वारका प्रसाद बनाम उत्तर प्रदेश राज्य, (2018) 5 एस. सी. सी. 491] और शकीना [शकीना बनाम बैंक ऑफ इंडिया, (2021) 12 एस. सी. सी. 761] मामले में इस न्यायालय ने कहा कि बिक्री प्रमाण पत्र पंजीकृत होने पर मोचन का अधिकार समाप्त हो जाता है।

(जोर दिया गया) (vi) इस प्रकार, एस. कार्तिक (ऊपर) में इस न्यायालय के फैसले की गलत व्याख्या की गई है और उच्च न्यायालय द्वारा अम्मा श्रीशैलम (ऊपर) में समझा गया है। बी। उच्च न्यायालय के पूर्ववर्ती खंड पीठ के फैसले के चिंता संबंधी संयोजन (उपर्युक्त) पर निर्भरता गलत है क्योंकि:

(i) यह विचार करने में विफल रहा है कि प्रतिभूतिकरण अधिनियम, 2002 एक विशेष अधिनियम है और अधिनियम 1882 एक सामान्य अधिनियम है। ((ii) यह प्रतिभूतिकरण अधिनियम, 2002 की धारा 35 के तहत अधिस्थापक खंड पर ध्यान देने में विफल रहा है।

(iii) मूल रूप से धारा 13 (8) ने एस के समान अधिकार बनाए रखा। 60 संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882। संशोधन द्वारा विधायिका द्वारा एक सचेत प्रस्थान था।

((iv) मैथ्यू वर्गीज (उपर्युक्त) में इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि मूल धारा 13 (8) ने उधारकर्ताओं को भुनाने का अधिकार बरकरार रखा है। इस प्रकार, यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि जब तक धारा 13 (8) के तहत संशोधन नहीं किया गया था, तब तक सरफेसी अधिनियम के 13 (8) और अधिनियम 1882 के बीच कुछ भी असंगत नहीं था। यह धारा 13 (8) के संशोधन के बाद ही उक्त विषय पर दो अधिनियमों के बीच विसंगति उत्पन्न हुई, जो स्पष्ट रूप से सरफेसी अधिनियम की धारा 35 द्वारा कवर की गई है, जिसके तहत अब संशोधित धारा 13 (8) अधिनियम 1882 की धारा 60 पर सर्वोच्चता प्राप्त करती है। इस प्रकार, सरफेसी अधिनियम को अधिनियम 1882 के खिलाफ विशेष कानून के रूप में बरकरार रखा गया जो एक सामान्य कानून है। [एस. कार्तिक (ऊपर) के पैरा 53 को भी देखें।]

(v) कि सुरक्षित लेनदार, उधारकर्ता के साथ-साथ सरफेसी अधिनियम के तहत नीलामी खरीदार धारा 13 (8) सहित अधिनियम के प्रावधानों से समान रूप से बाध्य हैं। सुरक्षित लेनदार धारा 13 (8) के तहत कार्रवाई नहीं कर सकता है। एक व्याख्या जो घोषित करती है कि सुरक्षित लेनदार बाध्य नहीं है

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

धारा 13 (8) इसे चीन के घर में एक बैल बनाती है और यह पूरी प्रक्रिया को सुरक्षित लेनदार की सनक और इच्छाओं पर छोड़ देती है। नीलामी खरीदार अधिनियम का सबसे महत्वपूर्ण कर्ता होता है और अधिनियम की सफलता उसी पर निर्भर करती है। इस प्रकार, कोई भी व्याख्या जो नीलामी खरीदार को भाग लेने के लिए हतोत्साहित करती है, उसका सीधे तौर पर अधिनियम के कार्यान्वयन और सार्वजनिक बकाया की वसूली पर असर पड़ता है और इससे बचा जाना चाहिए। एकमात्र चेतावनी यह है कि नीलामी बोली की सफलता के बाद नीलामी खरीदार को सभी नियमों का पालन करना आवश्यक है।

ग. एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 37 पर निर्भरता गलत है क्योंकि मद्रास पेट्रोकेम (ऊपर) में इस न्यायालय ने अपने आवेदन को केवल प्रतिभूति कानून तक ही सीमित कर दिया है।

((i) प्रासंगिक भाग निम्नानुसार है:-

“39. यह वही है जो हमें सामंजस्यपूर्ण निर्माण के सिद्धांत की ओर लाता है, जो सभी कानूनों की व्याख्या करने में लागू होने वाले सर्वोपरि सिद्धांतों में से एक है। चूंकि न तो धारा 35 और न ही वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज अधिनियम, 2002 की धारा 37 दूसरे के अधीन है, इसलिए हम समझते हैं कि धारा 37 में "या कुछ समय के लिए लागू किसी अन्य कानून" की व्याख्या करना आवश्यक है। यदि उक्त अभिव्यक्ति का शाब्दिक अर्थ दिया जाता है, तो धारा 35 पूरी तरह से अनुचित हो जाएगी क्योंकि अन्य सभी कानून तब वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002 के अतिरिक्त होंगे और उसका अपमान नहीं करेंगे। धारा 35 में यह प्रावधान करने के बाद कि वित्तीय परिसंपत्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002 अन्य सभी कानूनों पर प्रबल होगा, जो इसके साथ असंगत हैं, स्पष्ट रूप से यह संसदीय इरादा नहीं हो सकता था। इसलिए, एक बीच का आधार लेना आवश्यक है। हमारे अनुसार, दोनों स्पष्ट रूप से मिश्रित खंडों को दोनों को अर्थ देकर सबसे अच्छा सामंजस्य बनाया जा सकता है। यह केवल धारा 37 में निहित "या कुछ समय के लिए लागू किसी अन्य कानून" अभिव्यक्ति के दायरे को सीमित करके किया जा सकता है। इसलिए, इस अभिव्यक्ति का अर्थ केवल प्रतिभूति बाजार से संबंधित अन्य कानूनों के रूप में माना जाना चाहिए, क्योंकि 133 के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण के अलावा, बैंकों और वित्तीय संस्थानों के कारण ऋण की वसूली अधिनियम, 1993 एकमात्र अन्य विशेष कानून है।

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 134

वित्तीय परिसंपत्तियाँ और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002, जो बैंकों और वित्तीय संस्थानों को देय ऋणों की वसूली से संबंधित है। इस व्याख्या पर भी, बीमार औद्योगिक कंपनी (विशेष प्रावधान) अधिनियम, 1985 को इस स्पष्ट कारण से शामिल नहीं किया जाएगा कि

इसका प्राथमिक उद्देश्य बीमार औद्योगिक कंपनियों का पुनर्वास करना है न कि प्रतिभूति बाजार से निपटना।”

(जोर दिया गया) (ii) अदालत ने लैटिन अभिव्यक्ति "एजुस्डेम जेनरिस" को लागू किया जिसे "नोस्किटुर ए सोसाइटिस" का एक पहलू माना गया है। यह निर्णय प्रासंगिक है:

महाराष्ट्र स्वास्थ्य विज्ञान विश्वविद्यालय बनाम सच्चिकित्सा प्रसारक

मंडल, (2010) 3 एससीसी 786:

“27. लैटिन अभिव्यक्ति "इजसडेम जेनरिस" जिसका अर्थ है "एक ही प्रकार या प्रकृति का" निर्माण का एक सिद्धांत है, जिसका अर्थ है कि जब किसी वैधानिक पाठ में सामान्य शब्द प्रतिबंधित शब्दों से घिरे होते हैं, तो सामान्य शब्दों के अर्थ को प्रतिबंधित शब्दों के अर्थ के साथ निहितार्थ द्वारा प्रतिबंधित किया जाता है। यह एक ऐसा सिद्धांत है जो "भाषाई निहितार्थ से उत्पन्न होता है जिसके द्वारा शाब्दिक रूप से एक व्यापक अर्थ (जब अलग से लिया जाता है) वाले शब्दों को मौखिक संदर्भ द्वारा दायरे में कम माना जाता है।" इसे दीर्घवृत्त या निहितार्थ पर निर्भरता का एक उदाहरण माना जा सकता है। यह सिद्धांत तब तक लागू माना जाता है जब तक कि कोई विपरीत संकेत न हो [ग्लैनविल विलियम्स, द ओरिजिन्स एंड लॉजिकल इम्प्लिकेशंस ऑफ द एजुस्डेम जेनरिस रूल, 7 कॉन्व (एनएस) 119 देखें]।

28. यह इजसडेम जेनरिस सिद्धांत समाज के सिद्धांत का एक पहलू है। लैटिन मैक्सिम नोस्किटुर ए सोसाइटिस इस बात पर विचार करता है कि एक वैधानिक शब्द को उसके संबंधित शब्दों द्वारा मान्यता दी जाती है। लैटिन शब्द "सोसियस" का अर्थ है "समाज"। इसलिए, जब सामान्य शब्दों को विशिष्ट शब्दों के साथ जोड़ा जाता है, तो सामान्य शब्दों को अलग-अलग नहीं पढ़ा जा सकता है। उनका रंग और उनकी सामग्री उनके संदर्भ से ली जानी चाहिए। (अटॉर्नी जनरल बनाम हनोवर के प्रिंस अर्नेस्ट ऑगस्टस [1957 ए. सी. 436: में विस्काउंट सिमंड्स की इसी तरह की टिप्पणियाँ देखें। (1957) 2 डब्ल्यू. एल. आर. 1: (1957) 1 सभी ई. आर. 49 (एच. एल.)], पी. पर एसी। 461.)”

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

घ. संपत्ति के अधिकार के संवैधानिक अधिकार होने का तर्क और उच्च न्यायालय की व्याख्या निम्नलिखित के आलोक में अप्रासंगिक है:-

(i) क्योंकि एक बार यह स्थापित हो जाने के बाद कि संपत्ति हस्तांतरण, 1882 की धारा 60 का प्रतिभूतिकरण अधिनियम, 2002 के तहत कोई आवेदन नहीं है, उक्त गणना में कुछ भी नहीं बचा है।

75. यह भी कहा जाना आवश्यक है कि अम्मा श्रीशैलम (ऊपर) में उच्च न्यायालय ने संशोधित धारा 13 (8) के संबंध में शकीना (ऊपर) में इस न्यायालय द्वारा की गई टिप्पणियों को लागू नहीं किया क्योंकि इसका विचार था कि वे केवल आज्ञाकारी आदेश थे और इसके अलावा एस. कार्तिक (ऊपर) में इस न्यायालय के बाद के और बड़ी पीठ के फैसले में कहा गया था कि मोचन का अधिकार केवल बिक्री प्रमाण पत्र जारी करने और पंजीकृत करने पर ही समाप्त हो जाएगा।

76. तथापि, हम यह इंगित कर सकते हैं कि एस. कार्तिक (उपर्युक्त) में इस न्यायालय ने इस बारे में कोई निर्देश नहीं दिया था कि क्या वह असंशोधित या संशोधित धारा 13 (8) पर विचार कर रहा था, और न ही 2016 के संशोधन के लिए कोई निर्देश दिया गया था। इस प्रकार, हमारी राय में, एस. कार्तिक (उपर्युक्त) में निर्णय को धारा 13 (8) के संशोधित प्रावधान पर विचार करने के लिए नहीं कहा जा सकता है, विशेष रूप से इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि इसने मैथ्यू वर्गीज (उपर्युक्त) पर मजबूत निर्भरता रखी थी, जैसा कि पहले चर्चा की गई थी, धारा 13 (8) के अपरिवर्तित प्रावधान से संबंधित था।

77. हम यह भी मानते हैं कि पाल अलॉयज (ऊपर) में संयुक्त समिति की रिपोर्ट पर निर्भरता "सुरक्षित रहने के प्रावधान" शीर्षक को निर्दिष्ट करती है।

निर्धारित शर्तों में पट्टे या असाइनमेंट या बिक्री के लिए लेनदार-इसमें होने वाले सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) में संशोधन,

यह समझते हुए कि उक्त संशोधन केवल सुरक्षित लेनदार को प्रतिबंधित करने के लिए था, गलत है। हम ऐसा इसलिए कहते हैं, क्योंकि शुरुआत में रिपोर्ट में धारा 13 की उप-धारा (8) में प्रस्तावित संशोधन निम्नानुसार कहा गया है:

“प्रस्तावित संशोधन धारा 13 (8) में निम्नलिखित प्रावधान किए गए हैं:-

“(8) जहां सुरक्षित लेनदार की बकाया राशि, उसके द्वारा की गई सभी लागतों, शुल्कों और खर्चों के साथ, सुरक्षित परिसंपत्तियों के पट्टे, समनुदेशन या बिक्री के लिए निर्धारित तिथि से पहले किसी भी समय सुरक्षित लेनदार को दी जाती है,-135

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 136

(i) सुरक्षित परिसंपत्तियों को सुरक्षित लेनदार द्वारा पट्टे पर नहीं दिया जाएगा, सौंपा या बेचा नहीं जाएगा; और

((ii) यदि इस उप-धारा के तहत ऐसी राशि की निविदा देने से पहले परिसंपत्तियों के पट्टे या समनुदेशन या बिक्री के लिए सुरक्षित लेनदार द्वारा कोई कदम उठाया गया है, तो ऐसे सुरक्षित लेनदार द्वारा ऐसी सुरक्षित परिसंपत्तियों के पट्टे या समनुदेशन या बिक्री के लिए आगे कोई कदम नहीं उठाया जाएगा।”

(जोर दिया गया) 78।शुरू में प्रस्तावित संशोधन में विशिष्ट रूप से इन शब्दों का उपयोग किया गया था

“पट्टा, समनुदेशन या प्रतिभूति की बिक्री के लिए निर्धारित तिथि से पहले किसी भी समय संपत्ति ”।इसे जिस शीर्षक के तहत रखा गया था, उसे केवल सुरक्षित लेनदार के अधिकारों को सीमित करने के रूप में पढ़ा गया था।हालाँकि, उल्लेखनीय रूप से, संयुक्त समिति ने बाद में प्रस्ताव को निम्नानुसार बदल दिया:-

“समिति प्रस्तावित संशोधन और इस संबंध में मौजूदा नियमों की जांच करने के बाद प्रस्तावित खंड 11 (ii) [मूल अधिनियम की धारा 13 (8)] को निम्नानुसार संशोधित करने का निर्णय लेती है:

“(8) जहां सुरक्षित लेनदार की बकाया राशि, उसके द्वारा की गई सभी लागतों, शुल्कों और खर्चों के साथ, सार्वजनिक नीलामी के लिए सूचना के प्रकाशन की तारीख से पहले किसी भी समय सुरक्षित लेनदार को दी जाती है या सुरक्षित परिसंपत्तियों के पट्टे, समनुदेशन या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के लिए सार्वजनिक या निजी संधि से उद्धरण या निविदा आमंत्रित की जाती है:-

(i) सुरक्षित परिसंपत्तियों को सुरक्षित लेनदार द्वारा पट्टे, समनुदेशन या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरित नहीं किया जाएगा; और

((ii) यदि इस उप-धारा के तहत ऐसी राशि की निविदा देने से पहले परिसंपत्तियों के पट्टे या समनुदेशन या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के लिए सुरक्षित लेनदार द्वारा कोई कदम उठाया गया है, तो ऐसे सुरक्षित लेनदार द्वारा ऐसी सुरक्षित परिसंपत्तियों के पट्टे या समनुदेशन या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के लिए आगे कोई कदम नहीं उठाया जाएगा।”

(जोर दिया गया) 79।इस प्रकार, परिवर्तन का कोई कारण बताए बिना, प्रस्ताव

अब "जनता के लिए सूचना के प्रकाशन की तारीख से पहले" शब्दों का उपयोग किया जाता था

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

लीज, असाइनमेंट या सुरक्षित परिसंपत्तियों की बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के लिए सार्वजनिक या निजी संधि से नीलामी या उद्धरण या निविदा आमंत्रित करना।

और इसे 2016 के संशोधन के माध्यम से शामिल किया गया।हम महसूस करते हैं कि ऐसी परिस्थितियों में, संयुक्त समिति द्वारा प्रस्ताव में अचानक और महत्वपूर्ण परिवर्तन को देखते हुए, प्रारंभिक शीर्षक को अनजाने में छोड़ दिया गया था, और इसे किसी भी तरह से उक्त प्रावधान को केवल सुरक्षित लेनदार को बाधित करने के उद्देश्य से नहीं माना जा सकता है।किसी भी

स्थिति में, यह कानून का एक अच्छी तरह से स्थापित सिद्धांत है, कि किसी प्रावधान का योग और सार प्रावधान में दी गई बातों से निर्धारित होता है, न कि उसके शीर्षक या सीमांत नोट से।

80. इसे अन्यथा सख्त तरीके से पढ़ने के लिए कि केवल सुरक्षित लेनदार पर प्रतिबंध लगाना और उधारकर्ता के मोचन के अधिकार पर नहीं, एक बहुत ही डरावना प्रभाव पैदा करेगा, जहां सरफेसी अधिनियम के तहत आयोजित किसी भी नीलामी में किसी भी प्रकार की पवित्रता नहीं होगी, और ऐसी स्थिति में कोई भी व्यक्ति इस डर और आशंका के कारण किसी भी नीलामी में भाग लेने के लिए तैयार नहीं होगा कि एक सफल बोलीदाता घोषित होने के बावजूद, उधारकर्ता किसी भी समय आ सकता है और बंधक को छुड़ा सकता है और इस तरह नीलामी प्रक्रिया को विफल कर सकता है। **81.** इस तरह का परिदृश्य और भी अधिक चिंताजनक है, क्योंकि इस तरह की नीलामी में भाग लेने वाली आम जनता को अक्सर नीलामी का संचालन करने वाले सुरक्षित लेनदारों द्वारा न तो पता होता है और न ही सूचित किया जाता है कि जब तक बिक्री प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जाता है, तब तक उनका उक्त संपत्ति पर अधिकार नहीं होगा और जिस उधारकर्ता की संपत्ति की नीलामी की जा रही है, वह किसी भी समय गिरवी रख सकता है और उसे छुड़ा सकता है, और इस तरह उनके अधिकारों और नीलामी प्रक्रिया को विफल कर सकता है।

82. इस प्रकार, सरफेसी अधिनियम की संशोधित धारा 13 (8) की व्याख्या इस तरह से करना आवश्यक है कि नीलामी प्रक्रिया के साथ एक कानूनी पवित्रता जुड़ी हो और एक उज्ज्वल रेखा खींची जाए जहां एक शरारती उधारकर्ता को 'अब और नहीं और आगे नहीं' कहा जाता है और प्रक्रिया के अंत में कहीं से भी अपने मोचन के अधिकार का जल्दबाजी में प्रयोग करने से रोक दिया जाता है और इस तरह पूरी नीलामी प्रक्रिया को शून्य कर दिया जाता है। यदि ऐसा करने की अनुमति दी जाती है तो सरफेसी अधिनियम के तहत सभी नीलामियां अर्थहीन और सरल रूप से निरर्थक होंगी और धारा 13 का उद्देश्य और अदालतों के हस्तक्षेप के बिना बैंकों को समय पर अपने बकाया की वसूली करने में सक्षम बनाने की सरफेसी अधिनियम की समग्र योजना को आसानी से विफल कर दिया जाएगा।

137

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 138

सार्वजनिक नीलामी की संतुष्टि

83. वालजी खिमजी (उपरोक्त) मामले में इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि एक बार नीलामी की पुष्टि हो जाने के बाद उसमें बहुत सीमित आधारों पर हस्तक्षेप किया जा सकता है क्योंकि अन्यथा कोई भी नीलामी कभी पूरी नहीं होगी, जिसमें निम्नलिखित प्रासंगिक टिप्पणियों को यहाँ प्रस्तुत किया जा रहा है:-

“11. यह ध्यान दिया जा सकता है कि नीलामी-बिक्री प्रसिद्ध समाचार पत्रों में पर्याप्त प्रचार के बाद की गई थी। इसलिए, यदि कोई नीलामी में बोली लगाना चाहता है तो उसे उक्त नीलामी में भाग लेना चाहिए था और अपनी बोली लगानी चाहिए थी। इसके अलावा, नीलामी के बाद भी उच्च न्यायालय द्वारा केवल 30-7-2003 पर बिक्री की पुष्टि की गई थी, और बिक्री पर कोई भी आपत्ति उस तारीख से पहले दर्ज की जा सकती थी। हालाँकि, हमारी राय में, बिक्री के बाद आपत्तियों को स्वीकार करने की अनुमति आम तौर पर नहीं दी जानी चाहिए, सिवाय धोखाधड़ी जैसे बहुत सीमित आधारों के, अन्यथा कोई नीलामी-बिक्री कभी पूरी नहीं होगी।

XXX

XXX

XXX

29. ... यह उल्लेख किया जा सकता है कि नीलामी दो प्रकार की होती है-(1) जहां नीलामी बाद के आश्वासन के अधीन नहीं है, और (2) जहां नीलामी नीलामी आयोजित होने के बाद किसी प्राधिकरण द्वारा बाद के आश्वासन के अधीन है।

30. ऊपर उल्लिखित पहले मामले में, यानी जहां नीलामी किसी भी प्राधिकरण द्वारा आश्वासन के अधीन नहीं है, नीलामी हथौड़े के गिरने पर पूरी होती है, और नीलामी-खरीदार के पक्ष में कुछ अधिकार अर्जित होते हैं। हालाँकि, जहाँ नीलामी किसी प्राधिकरण द्वारा (किसी कानून या नीलामी की शर्तों के तहत) बाद में स्वीकार किए जाने के अधीन है, वहाँ नीलामी पूरी नहीं होती है और जब तक बिक्री उक्त प्राधिकरण द्वारा स्वीकार नहीं की जाती है, तब तक कोई अधिकार प्राप्त नहीं होता है। हालाँकि, एक बार जब उस प्राधिकरण द्वारा बिक्री की पुष्टि की जाती है, तो नीलामी-खरीदार के पक्ष में कुछ अधिकार प्राप्त होते हैं, और धोखाधड़ी जैसे असाधारण मामलों को छोड़कर इन अधिकारों को समाप्त नहीं किया जा सकता है।”

84. के. कुमार गुप्ता बनाम श्री मामले में इस न्यायालय के एक अन्य निर्णय में

मार्कण्डेय और श्री ओमकारेश्वर स्वामी मंदिर और अन्य में रिपोर्ट किया गया

(2022) 5 एस. सी. सी. 710 में यह अभिनिर्धारित किया गया था कि सार्वजनिक नीलामी में बार-बार हस्तक्षेप करने से नीलामी आयोजित करने की पवित्रता और उद्देश्य विफल हो जाएगा। इसमें किए गए प्रासंगिक अवलोकन नीचे दिए गए हैं:-

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

“14. एक बार जब अपीलार्थी को सार्वजनिक नीलामी में सबसे अधिक बोली लगाने वाला पाया जाता है जिसमें 45 व्यक्तियों ने भाग लिया था और उसके बाद जब बिक्री उसके पक्ष में मानी

जाती है और यहां तक कि बिक्री विलेख भी निष्पादित किया जाता है, जब तक कि यह नहीं पाया जाता है कि कोई भौतिक अनियमितता थी और/या सार्वजनिक नीलामी आयोजित करने में अवैधता और/या नीलामी-बिक्री किसी धोखाधड़ी या मिलीभगत से दूषित हो गई थी, तब तक यह तीसरे पक्ष द्वारा किए गए कुछ अभ्यावेदनों के आधार पर नीलामी या बिक्री को किसी उच्चतम बोलीदाता के पक्ष में अलग करने के लिए खुला नहीं है, जिन्होंने नीलामी की कार्यवाही में भाग भी नहीं लिया था और कुछ भी नहीं किया था।

XXX

XXX

XXX

16. यह भी ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि सहायक आयुक्त की रिपोर्ट प्राप्त करने के बाद दान विभाग के आयुक्त द्वारा अपीलार्थी के पक्ष में बिक्री का आश्वासन दिया गया था। इसलिए, हमारी राय है कि मामले के उपरोक्त तथ्यों और परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय को नीलामी-खरीदार के पक्ष में बिक्री विलेख की बिक्री और निष्पादन के 23 साल की अवधि के बाद भूमि की फिर से नीलामी का आदेश नहीं देना चाहिए था, यह देखते हुए कि संपत्ति का मूल्य बहुत अधिक हो सकता है, अन्यथा, सार्वजनिक नीलामी आयोजित करने का उद्देश्य और उद्देश्य और सार्वजनिक नीलामी की पवित्रता निराश हो जाएगी। जब तक कोई ठोस सामग्री नहीं है और यह स्थापित नहीं होता है कि कोई धोखाधड़ी और/या मिलीभगत थी या विचाराधीन भूमि को कम कीमत पर बेचा गया था, तब तक सार्वजनिक नीलामी के अनुसार बिक्री को नीलामी की कार्यवाही के लिए अजनबियों के कहने पर अलग नहीं रखा जा सकता है।

17. सार्वजनिक नीलामी के अनुसार बिक्री को उस स्थिति में अलग रखा जा सकता है जब यह रिकॉर्ड पर सामग्री के आधार पर पाया जाता है कि संपत्ति को कम कीमत पर बेचा गया था और/या धोखाधड़ी और/या मिलीभगत के कारण पूरी तरह से अपर्याप्त विचार पर और/या सार्वजनिक नीलामी आयोजित करने/आयोजित करने में किसी भी भौतिक अनियमितता और/या अवैधता के बाद। सार्वजनिक नीलामी आयोजित होने और सबसे अधिक बोली प्राप्त होने के बाद और संपत्ति को सबसे अधिक बोली लगाने वाले के पक्ष में सार्वजनिक नीलामी में बेचे जाने के बाद, इस तरह की बिक्री को तीसरे पक्ष द्वारा बाद में किए गए कुछ प्रस्तावों के आधार पर अलग नहीं रखा जा सकता है और वह भी जब उन्होंने नीलामी की कार्यवाही में भाग नहीं लिया था और कोई भी सौदा नहीं किया था।

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 140

और/या इसे केवल इसे बनाने के लिए और बिना किसी गंभीर इरादे के बनाया जाता है। वर्तमान मामले में, जैसा कि ऊपर देखा गया है, हालांकि श्री जगत कुमार ने नीलामी को अंतिम रूप देने

के तुरंत बाद कहा कि वह अधिक कीमत चुकाने के लिए तैयार हैं, लेकिन बाद में वे पीछे हट गए। यदि सार्वजनिक नीलामी के अनुसार नीलामी-बिक्री को ऐसे व्यक्तियों द्वारा किए गए ऐसे तुच्छ और गैर-जिम्मेदाराना अभ्यावेदन के आधार पर अलग रखा जाता है, तो सार्वजनिक नीलामी की पवित्रता समाप्त हो जाएगी और एक वास्तविक बोलीदाता के अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा।

प्रभावित हुआ।”

(जोर दिया गया)

85. ईवा एग्रो फीड्स प्राइवेट में इस अदालत के हाल के एक फैसले में

लिमिटेड बनाम पंजाब नेशनल बैंक एंड ए. एन. आर. ने 2023 में एस. सी. सी. ऑनलाइन एस. सी.

1138, निम्नलिखित प्रासंगिक अवलोकन किए गए थे, जिन्हें निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत किया जा रहा है:-

“84. ... परिसमापक से केवल यह उम्मीद करना कि और भी अधिक कीमत प्राप्त की जा सकती है, अन्यथा वैध नीलामी को रद्द करने और नीलामी के दूसरे दौर के लिए जाने के लिए कोई अच्छा आधार नहीं हो सकता है। इस तरह की कार्रवाई से न केवल टालने योग्य खर्चों को बढ़ावा मिलेगा, बल्कि नीलामी प्रक्रिया की विश्वसनीयता भी कम होगी। इसके अलावा, नीलामी के बाद परिसमापक के लिए यह खुला नहीं है कि वह तीसरे पक्ष के संचार पर कार्रवाई करे और नीलामी को रद्द करे, जब तक कि यह पाया न जाए कि धोखाधड़ी या मिलीभगत ने नीलामी को दूषित कर दिया था। इसके बाद जो आवश्यक परिणाम आता है वह यह है कि परिसमापक की ओर से नीलामी को रद्द करने के लिए कोई पूर्ण या निरंकुश विवेकाधिकार नहीं हो सकता है जो अन्यथा वैध है। चूंकि यह कानून के शासन द्वारा शासित एक प्रशासनिक ढांचे में है, इसलिए परिसमापक का कोई पूर्ण या निरंकुश विवेकाधिकार नहीं हो सकता है। इसके अलावा, परिसमापक से संबंधित सभी प्रावधानों के गहन विश्लेषण पर यह स्पष्ट है कि परिसमापक के पास परिसमापन प्रक्रिया की देखरेख करने के लिए कई कर्तव्य, कार्य और शक्तियां निहित हैं, जिसमें वह यह सुनिश्चित करते हुए किसी भी प्रतिकूल तरीके से कार्य नहीं करेगा कि नीलामी प्रक्रिया कानून के अनुसार और सभी हितधारकों के लाभ के लिए की जाए। केवल इसलिए कि परिसमापक के पास कई नीलामी करने का विवेकाधिकार है, इसका मतलब यह नहीं है कि वह उचित मूल्य प्राप्त करने वाली वैध नीलामी को छोड़ देगा या रद्द कर देगा और नीलामी प्रक्रिया के एक और दौर का विकल्प चुनेगा।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

बेहतर कीमत की उम्मीद। न्यायाधिकरण ने ठीक ही कहा था कि नीलामी प्रक्रिया को रद्द करने और नीलामी के एक और दौर का विकल्प चुनने के लिए परिसमापक के समक्ष कोई वस्तुनिष्ठ सामग्री नहीं थी।”

(जोर दिया गया) **86**। इस प्रकार, ऊपर से जो स्पष्ट है वह यह है कि किसी भी नीलामी की पवित्रता की उत्साहपूर्वक रक्षा करना न्यायालयों का कर्तव्य है। अदालतों को नीलामी में हस्तक्षेप करने से घृणा करनी चाहिए, अन्यथा यह नीलामी के पीछे के उद्देश्य और उद्देश्य को विफल कर देगा और उसमें सार्वजनिक विश्वास और भागीदारी को रोक देगा।

87. संशोधित धारा **13 (8)** की किसी भी अन्य व्याख्या से ऐसी स्थिति पैदा होगी जहां एक शरारती उधारकर्ता द्वारा कई बार ऋण चुकाने वालों को प्रोत्साहित किया जाएगा, जनता के सदस्य नीलामी प्रक्रिया में भाग लेने से हतोत्साहित और हतोत्साहित होंगे और नीलामी प्रक्रिया की समग्र पवित्रता निराश होगी जिससे सरफेसी अधिनियम का उद्देश्य ही विफल हो जाएगा। इस प्रकार, सरफेसी अधिनियम के तहत नीलामी प्रक्रिया की पवित्रता को बनाए रखना व्यापक जनहित में है। **88.** उपरोक्त चर्चा को ध्यान में रखते हुए, हम मानते हैं कि सरफेसी अधिनियम की संशोधित धारा **13 (8)** के अनुसार, एक बार जब उधारकर्ता नीलामी सूचना के प्रकाशन से पहले सुरक्षित लेनदार को सभी लागत और शुल्कों के साथ बकाया की पूरी राशि देने में विफल रहता है, तो **2002** के नियमों के नियम **8** के अनुसार समाचार पत्र में नीलामी सूचना के प्रकाशन की तारीख को बंधक के मोचन का उसका अधिकार समाप्त/माफ हो जाएगा।

सरफेसी मामलों में संविधान के अनुच्छेद **226** के तहत उच्च न्यायालय द्वारा असाधारण न्यायपालिका का अभ्यास

89. अब हम इस बात पर विचार करेंगे कि क्या वर्तमान मामले के तथ्यात्मक आधार पर उच्च न्यायालय द्वारा अनुच्छेद **226** के तहत अपनी विवेकाधीन शक्तियों का प्रयोग करते हुए कोई हस्तक्षेप किया गया था।

90. निर्विवाद स्थिति जो उभरती है वह है;

(क) अपीलार्थी रुपये की बोली के साथ सफल नीलामी खरीदार था। **105.05** करोड़; **141**

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] **142**

(बी) **30.06.2023** पर, बैंक ने अपीलार्थी के पक्ष में सुरक्षित संपत्ति की बिक्री को स्वीकार किया;

(ग) **27.07.2023** पर, अपीलार्थी ने रुपये की बोली राशि का पूरा भुगतान किया था। बैंक को **105.05** करोड़;

(घ) इसमें से रु. 63,50,45,000/- को बैंक द्वारा उधारकर्ताओं के बकाया के बदले में विनियोजित किया गया था;

(ङ) बैंक ने अपीलार्थी के पक्ष में बिक्री प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जो उसे 27.07.2023 पर होना चाहिए;

(च) शुरू में डी. आर. टी.-1, मुंबई के अधिकार क्षेत्र को लागू करने और मोचन के लिए एक आवेदन पर एक आदेश आमंत्रित करने के बाद, उधारकर्ताओं ने अनुच्छेद 226 के तहत बॉम्बे उच्च न्यायालय के रिट अधिकार क्षेत्र को लागू किया, इस आशंका के साथ कि डी. आर. टी. उनके आवेदन को अस्वीकार कर सकता है;

(छ) दिनांक 17.07.2023 के विवादित निर्णय द्वारा, बॉम्बे उच्च न्यायालय ने ऋणकर्ताओं को बकाया चुकाने के लिए 31.08.2023 तक का समय देने के लिए बैंक द्वारा दी गई सहमति के आधार पर रिट याचिका की अनुमति दी और इसे एक मोचन के रूप में माना गया है।

91. रिट याचिका पर विचार करने का एकमात्र औचित्य विवादित निर्णय के क्रमशः पैराग्राफ 11 और 14 में निहित है। जबकि उच्च न्यायालय ने स्वीकार किया है कि आम तौर पर, ऐसी रिट याचिका बनाए रखने योग्य नहीं होगी, यह "विशिष्ट" के कारण उसी पर विचार करने के लिए आगे बढ़ा।

वर्तमान मामले के तथ्यों और परिस्थितियों के अनुसार, "यह सभी संबंधित लोगों के हित में होगा यदि प्रतिवादी बैंक और याचिकाकर्ताओं के बीच बनी सहमति का हम संज्ञान लेते हैं।" इसके बाद, यह कहा गया कि "ऊपर उल्लिखित व्यवस्था सभी के हित में है, जिसमें शामिल हैं -

नीलामी खरीदार "। पैराग्राफ 14 के अवलोकन से संकेत मिलता है कि चूंकि जिस परिणाम को उच्च न्यायालय आदर्श मानता है, उसे प्राप्त किया जा सकता है, इसलिए उसने रिट याचिका को प्रक्रिया का दुरुपयोग नहीं माना।

92. इस न्यायालय ने बार-बार उच्च न्यायालयों को याद दिलाया है कि यदि सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों के तहत पीड़ित व्यक्ति के लिए कोई प्रभावी उपाय उपलब्ध है तो उन्हें संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत याचिका पर विचार नहीं करना चाहिए। सत्यवती टंडन (ऊपर) में इस न्यायालय ने निम्नलिखित टिप्पणियां कीं:

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

"43. दुर्भाग्य से, उच्च न्यायालय ने इस तथ्य 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, बल्कि 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 कानून 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 विशेष 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।

45. यह सच है कि वैकल्पिक उपचार के समाप्त होने का नियम विवेकाधिकार का नियम है न कि मजबूरी का, लेकिन किसी भी कारण को समझना मुश्किल है कि उच्च न्यायालय को संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत एक याचिका पर विचार करना चाहिए और इस तथ्य को नजरअंदाज करते हुए अंतरिम आदेश पारित करना चाहिए कि याचिकाकर्ता भाषा आवेदन, अपील, संशोधन आदि द्वारा प्रभावी वैकल्पिक उपचार का लाभ उठा सकता है और विशेष कानून में उसकी शिकायत के निवारण के लिए एक विस्तृत तंत्र शामिल है।XXX

XXX

XXX 143

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 144

55. यह गंभीर चिंता का विषय है कि इस न्यायालय की बार-बार घोषणा के बावजूद, उच्च न्यायालय डी. आर. टी. अधिनियम और एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम के तहत वैधानिक उपायों की उपलब्धता की अनदेखी करना जारी रखते हैं और उन आदेशों को पारित करने के लिए अनुच्छेद 226 के तहत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हैं जिनका बैंकों और अन्य वित्तीय संस्थानों के अपने बकाया की वसूली के अधिकार पर गंभीर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता

है। हम आशा और विश्वास करते हैं कि भविष्य में उच्च न्यायालय ऐसे मामलों में अधिक सावधानी, सावधानी और सावधानी के साथ अपने विवेक का प्रयोग करेंगे।”

93. आय कर आयुक्त और अन्य बनाम छबील दास अग्रवाल

(2014) 1 एस. सी. सी. 603 में प्रतिवेदित, इस न्यायालय ने पैरा 15 में निम्नलिखित टिप्पणियां कीं:

“15. इस प्रकार, जबकि यह कहा जा सकता है कि इस न्यायालय ने वैकल्पिक उपचार के नियम के कुछ अपवादों को मान्यता दी है, अर्थात् जहां सांविधिक प्राधिकरण ने विचाराधीन अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार कार्य नहीं किया है, या न्यायिक प्रक्रिया के मौलिक सिद्धांतों की अवहेलना की है, या उन प्रावधानों को लागू करने का सहारा लिया है जो निरस्त किए गए हैं, या जब कोई आदेश प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों का पूर्ण उल्लंघन करते हुए पारित किया गया है, तो थानसिंह नाथमल मामले [ए. आई. आर. 1964 एस. सी. 1419], टीटाघुर पेपर मिल्स मामले [टीटाघुर पेपर मिल्स कंपनी लिमिटेड वी. उड़ीसा राज्य (1983) 2 एस. सी. सी. 433:1983 एस. सी. सी. (कर) 131] और इसी तरह के अन्य निर्णय कि उच्च न्यायालय संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत एक याचिका पर विचार नहीं करेगा यदि पीड़ित व्यक्ति के लिए एक प्रभावी वैकल्पिक उपाय उपलब्ध है या जिस कानून के तहत शिकायत की गई कार्रवाई की गई है, उसमें शिकायत के निवारण के लिए एक तंत्र शामिल है। इसलिए, जब शिकायतों के निवारण के लिए कानून द्वारा एक वैधानिक मंच बनाया जाता है, तो वैधानिक व्यवस्था की अनदेखी करते हुए एक रिट याचिका पर विचार नहीं किया जाना चाहिए।”

94. फीनिक्स एआरसी प्राइवेट लिमिटेड बनाम विश्व भारती विद्या मंदिर

& ओ. आर. एस. (2022) 5 एस. सी. सी. 345 में सूचित किया गया, यह निम्नानुसार देखा गया:

“18. अन्यथा भी, यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि निजी वित्तीय संस्थान-ए. आर. सी.-भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अपीलार्थी के खिलाफ एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 13 (4) के तहत प्रस्तावित कार्रवाई/कार्रवाई के खिलाफ एक रिट याचिका को विचारणीय नहीं कहा जा सकता है। वर्तमान मामले में, ए. आर. सी. ने प्रस्ताव दिया कि

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

एक सुरक्षित लेनदार के रूप में उधार ली गई राशि की वसूली के लिए सरफेसी अधिनियम के तहत कार्रवाई/कार्रवाई करें। ए. आर. सी. को सार्वजनिक कार्य करने वाला नहीं कहा जा सकता है जो आम तौर पर राज्य अधिकारियों द्वारा किए जाने की उम्मीद की जाती है। वाणिज्यिक लेन-

देन के दौरान और अनुबंध के तहत, बैंक/ए. आर. सी. ने इसमें उधारकर्ताओं को धन उधार दिया और इसलिए बैंक/ए. आर. सी. की उक्त गतिविधि को सार्वजनिक कार्य करने के रूप में नहीं कहा जा सकता है जो आम तौर पर राज्य प्राधिकरणों द्वारा किए जाने की उम्मीद की जाती है। यदि एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम के तहत कार्यवाही शुरू की जाती है और/या कोई प्रस्तावित कार्रवाई की जाती है और उधारकर्ता निजी बैंक/बैंक/ए. आर. सी. की किसी भी कार्रवाई से व्यथित है, तो उधारकर्ता को एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम के तहत उपचार का लाभ उठाना होगा और कोई रिट याचिका नहीं होगी और/या बनाए रखने योग्य और/या मनोरंजक नहीं होगी। इसलिए, प्रागा टूल्स कॉर्प में इस न्यायालय के निर्णय। [प्रागा टूल्स कॉर्प. बनाम सी. ए. इमानुएल, (1969) 1 एस. सी. सी. 585] और रमेश अहलूवालिया [रमेश अहलूवालिया बनाम पंजाब राज्य, (2012) 12 एस. सी. सी. 331: (2013) 3 एससीसी (एल एंड एस) 456:4 एस. सी. ई. सी. 715] पर उधारकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वकील द्वारा भरोसा करना उधारकर्ताओं के लिए कोई सहायता नहीं है।

XXX

XXX

XXX

21. मैथ्यू के. सी. में इस न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून को लागू करना। [स्टेट बैंक ऑफ त्रावणकोर बनाम मैथ्यू के. सी., (2018) 3 एससीसी 85:(2018) 2 एस. सी. सी. (सी. आई. वी.) 41] हाथ में तथ्यों के लिए, हमारी राय है कि भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय के समक्ष उधारकर्ताओं द्वारा रिट याचिकाओं का अंतिम लिंग अदालत की प्रक्रिया का दुरुपयोग है। धारा 13 (4) के तहत की जाने वाली प्रस्तावित कार्रवाई के खिलाफ रिट याचिकाएं दायर की गई हैं। जैसा कि ऊपर देखा गया है, यह मानते हुए भी कि आई. डी. 1 का दिनांकित संचार धारा 13 (4) के तहत एक नोटिस था, उस मामले में भी, एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 17 के तहत अपील के माध्यम से उपलब्ध वैधानिक, प्रभावी उपचार को देखते हुए, उच्च न्यायालय को रिट याचिकाओं पर विचार नहीं करना चाहिए था। यहां तक कि उच्च न्यायालय द्वारा केवल 1 करोड़ रुपये (कुल 3 करोड़ रुपये) के भुगतान पर सुरक्षित संपत्तियों के कब्जे के संबंध में यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश देने वाला विवादित आदेश भी पूरी तरह से अनुचित है। बकाया राशि लगभग 117 करोड़ रुपये है। विज्ञापन अंतरिम राहत 2015 145 से जारी है।

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.]

और सुरक्षित लेनदार सरफेसी अधिनियम के तहत आगे की कार्रवाई से वंचित है। उच्च न्यायालय के समक्ष उधारकर्ताओं द्वारा रिट याचिका दायर करना और कुछ नहीं बल्कि अदालत की प्रक्रिया का दुरुपयोग है। ऐसा प्रतीत होता है कि उच्च न्यायालय ने शुरू में यांत्रिक रूप से और

बिना कोई कारण बताए एक एकतरफा अंतरिम आदेश दिया है। उच्च न्यायालय को इस बात की सराहना करनी चाहिए थी कि इस तरह का अंतरिम आदेश पारित करके, देय और देय राशि की वसूली के लिए सुरक्षित लेनदार के अधिकारों पर गंभीर रूप से प्रतिकूल प्रभाव डाला गया है। सुरक्षित लेनदार और/या उसके समनुदेशक को उधारकर्ताओं से देय और देय राशि की वसूली करने का अधिकार है। उच्च न्यायालय द्वारा दी गई रोक का सुरक्षित लेनदार/समनुदेशक के वित्तीय स्वास्थ्य पर गंभीर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा। इसलिए, उच्च न्यायालय को ऐसे मामलों में रोक लगाते समय अपने विवेक का प्रयोग करते हुए अत्यंत सावधानी और सावधानी बरतनी चाहिए थी। इन परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय के समक्ष कार्यवाही खारिज किए जाने के योग्य है।”

95. वरिमडुगु ओबीआई रेड्डी (ऊपर) में, यह निम्नानुसार आयोजित किया गया था:

“36. तत्काल मामले में, हालांकि प्रत्यर्थी उधारकर्ताओं ने शुरू में सरफेसी अधिनियम, 2002 की धारा 17 के तहत एक आवेदन के माध्यम से 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 के माध्यम से 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 2002 के अधिनियम की धारा 18 के दूसरे प्रावधान के तहत पूर्व-जमा की शर्त से बचने के लिए अपनाया गया था।

96. एक दशक से भी पहले, इस न्यायालय ने आर. डी. बी. एफ. आई. अधिनियम और एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम के तहत वैधानिक उपायों की उपलब्धता और संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अधिकार क्षेत्र के प्रयोग की अनदेखी करते हुए उच्च न्यायालयों के संबंध में अपने बार-बार निर्णयों के बावजूद गंभीर चिंता व्यक्त की थी। सत्यवती टंडन (ऊपर) में इस न्यायालय के निर्णय के बाद भी, ऐसा प्रतीत होता है कि उच्च न्यायालयों ने अपने रिट अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करना जारी रखा है।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

अनुच्छेद 226 आर. डी. बी. एफ. आई. अधिनियम और एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम के तहत वैधानिक उपायों की अनदेखी करता है।

बैंक का संचालन

97. पूरे मामले की उत्पत्ति कानून के स्पष्ट प्रावधानों से ऊपर अलग-अलग चिंताओं को रखने में बैंक के अवैध आचरण में निहित है। सबसे पहले, नीलामी बोली का पूरा भुगतान किए जाने के बावजूद बैंक नीलामी खरीदार के पक्ष में बिक्री प्रमाण पत्र जारी करने में विफल रहा। दूसरा, हालांकि सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) के तहत मोचन का अधिकार स्पष्ट रूप से समाप्त हो गया था और नीलामी हुई थी जिसमें बोली की पूरी राशि प्राप्त हुई थी, फिर भी बैंक उधारकर्ता के पूर्ण भुगतान को स्वीकार करने के लिए आगे बढ़ा जो स्पष्ट रूप से कानून में अस्वीकार्य है। एक बार जब नीलामी सूचना सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) के अनुसार प्रकाशित हो जाती है, तो जब तक नीलामी को मामले के तथ्यों में खराब और अवैध नहीं माना जाता है, तब तक बंधक के मोचन का अधिकार उधारकर्ता के लिए उपलब्ध नहीं है।

98. यह एक स्वीकृत तथ्य है कि बोली की पूरी राशि का भुगतान नीलामी खरीदार द्वारा किया गया था जैसा कि विवादित आदेश के पैरा 10 में देखा गया है। इस प्रकार, बैंक कानूनी रूप से 2002 के नियमों के नियम 9 (6) की भाषा के अनुसार बिक्री प्रमाण पत्र जारी करने के लिए बाध्य था। उक्त प्रावधान में "होगा" वाक्यांश का उपयोग किया गया है। इस प्रकार, यह अनिवार्य प्रावधान का एक उदाहरण है। कानून के दायरे में और कुछ नहीं है जो नीलामी खरीदार बैंक को पूरा भुगतान करने के बाद कर सकता है। यह तथ्य कि प्रत्यर्थी बैंक बिक्री प्रमाण पत्र जारी करने में विफल रहा, गंभीर चिंता पैदा करता है, जब किसी भी सक्षम मंच द्वारा कोई रोक नहीं थी। अन्यथा भी प्रत्यर्थी बैंक का सामान्य आचरण संतोषजनक नहीं रहा है। एक बार जब पूरी बोली मूल्य का भुगतान कर दिया जाता है और कानून द्वारा ज्ञात किसी भी मंच द्वारा कोई रोक नहीं दी जाती है, तो बैंक एक वैध बिक्री प्रमाण पत्र जारी करने और नीलामी खरीदार को सुरक्षित संपत्ति के भौतिक कब्जे को सौंपने के लिए बाध्य है।

99. यह भी ध्यान देने योग्य है कि बैंक और उसके अधिकारियों ने बिल्कुल असंगत रुख अपनाया। डी. आर. टी. से पहले, उन्होंने उच्च न्यायालय द्वारा पैरा 11 में दर्ज बंधक के मोचन के लिए बंद का विरोध किया, जबकि उच्च न्यायालय के समक्ष उन्होंने पूरी तरह से 360 डिग्री मोड़ लिया और बंद को स्वीकार कर लिया। उसी के लिए दिया गया लंगड़ा और कमजोर औचित्य मामले में शांति लाना था। यह फिर से दर्शाता है कि बैंक के निर्णय कानून के प्रावधानों के अनुसार नहीं बल्कि बैंक अधिकारियों की सनक और इच्छाओं के अनुसार लिए जाते हैं।

147

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 148

100. बैंक का कर्तव्य है कि वह किसी भी अन्य वादी की तरह कानून के प्रावधानों का पालन करे। यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि बैंक यानी सुरक्षित लेनदार धारा 13 (2) के तहत नियुक्त अधिकृत अधिकारी के माध्यम से सरफेसी अधिनियम के तहत कार्य करता है। इस प्रकार, अधिकृत अधिकारी और बैंक इस तरह से कार्य नहीं कर सकते हैं कि नीलामी खरीदार की गर्दन पर तलवार लटकी रहे। कानून सभी के साथ समान व्यवहार करता है और इसमें बैंक और उसके

अधिकारी शामिल हैं। उक्त अधिनियमों को शीघ्र वसूली और बड़े पैमाने पर जनता को लाभान्वित करने के लिए अधिनियमित किया गया था और बैंक अधिकारियों को कानून की योजना या बाध्यकारी फैसलों पर कार्रवाई करने के लिए कोई लाइसेंस नहीं देता है।

101. कहा जा सकता है कि बैंक ने इस न्यायालय के दो फैसलों के विपरीत काम किया है: (i) सत्यवती टंडन (उपर्युक्त) और (ii) दिनांकित निर्णय

16.11.2022 वरिमडुगु ओबीआई रेड्डी (ऊपर) में। 102. इस न्यायालय ने नेशनल स्पोर्ट्स एक्सचेंज लिमिटेड बनाम डुनार फूड्स लिमिटेड के रिजॉल्यूशन प्रोफेशनल अनिल कोहली ने (2022) 11 एस. सी. सी. में रिपोर्ट की।

761 इसके अन्य निर्णयों के एक समूह का उल्लेख करने के बाद, यह अभिनिर्धारित किया गया था कि जहां कानून स्पष्ट है, उसका परिणाम अवश्य आना चाहिए। उच्च न्यायालय के पास कानून को लागू करने के अलावा कोई विकल्प नहीं है। इसमें की गई प्रासंगिक टिप्पणियों को नीचे पुनः प्रस्तुत किया जा रहा है:-

“ 15.1. मिश्री लाल [बी. एस. एन. एल. बनाम मिश्री लाल, (2011) 14 एस. सी. सी. 739; (2014) 1 एस. सी. सी. (एल. एंड. एस.) 387], यह देखा गया है कि यदि कोई टकराव आई. सी. टी. है तो कानून इक्विटी पर हावी है। यह आगे देखा गया है कि इक्विटी केवल कानून का पूरक हो सकती है और इसे प्रतिस्थापित नहीं कर सकती है।

15.2. रघुनाथ राय बरेजा [रघुनाथ राय बरेजा बनाम पंजाब नेशनल बैंक, (2007) 2 एस. सी. सी. 230] में, पैरा 30 से 37 में, इस न्यायालय ने निम्नलिखित टिप्पणी की और अभिनिर्धारित किया: (एस. सी. सी. पीपी. 242-43)

“ 30. इस प्रकार, मदामांची रामप्पा बनाम मुतालुरु बोजप्पा [ए. आई. आर. 1963 एस. सी. 1633] (पैरा 12 के माध्यम से) में इस न्यायालय ने कहा: (आकाशवाणी पृष्ठ 1637) '12. ... [अदालतों में कानून के अनुसार न्याय प्रशासित किया जाता है, और निष्पक्ष खेल और समानता के विचार चाहे जितने भी महत्वपूर्ण हों, उन्हें कानून के स्पष्ट और स्पष्ट प्रावधानों के अनुरूप होना चाहिए।'

31. काउंसिल फॉर इंडियन स्कूल सर्टिफाई केट एग्जामिनेशन बनाम ईशा मित्तल [(2000) 7 एस. सी. सी. 521] (पैरा 4 के माध्यम से) में इस न्यायालय ने कहा: (एस. सी. सी. पी. 522)

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

'4.... समानता पर विचार प्रबल नहीं हो सकता है और उच्च न्यायालय को कानून के विपरीत आदेश पारित करने की अनुमति नहीं देता है।' 32. इसी तरह, पी. एम. लता बनाम केरल राज्य

[(2003) 3 एस. सी. सी. 541:2003 एस. सी. सी. (एल. एंड. एस.) 339] (पैरा 13 के माध्यम से) इस न्यायालय ने कहा:(एस. सी. सी. पी. 546)

‘13.समानता और कानून जुड़वां भाई हैं और कानून को समान रूप से लागू और व्याख्या की जानी चाहिए लेकिन समानता लिखित या व्यवस्थित कानून पर हावी नहीं हो सकती है।’

33. लक्ष्मीनारायण आर. भट्ट बनाम महाराष्ट्र राज्य [(2003) 5 एस. सी. सी. 413] (पैरा 73 के माध्यम से) में इस न्यायालय ने कहा:(एस. सी. सी. पी. 436) ‘73.अब यह अच्छी तरह से तय हो गया है कि जब कानून और समानता के बीच टकराव होता है तो पहला प्रबल होगा।’

34. इसी तरह, नसीरुद्दीन बनाम सीता राम अग्रवाल [(2003) 2 एस. सी. सी. 577] (पैरा 35 के माध्यम से) में इस न्यायालय ने कहा:(एस. सी. सी. पी. 588)

‘35.ऐसे मामले में जहां वैधानिक प्रावधान स्पष्ट और असंदिग्ध है, अदालत केवल उससे उत्पन्न होने वाले कठोर परिणामों के कारण अलग तरीके से इसकी व्याख्या नहीं करेगी।’

35. इसी तरह, ई. पलानीसामी बनाम पलानीसामी [(2003) 1 एस. सी. सी. 123] (पैरा 5 के माध्यम से) में इस न्यायालय ने कहा:(एस. सी. सी. पी. 127)

‘5.समान विचारों का कोई स्थान नहीं है जहां कानून में स्पष्ट प्रावधान शामिल हैं।’

36. इंडिया हाउस बनाम किशन एन. लालवानी [(2003) 9 एस. सी. सी. 393] (पैरा 7 के माध्यम से) में इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि:(एस. सी. सी. पी. 398)

‘7.... वैधानिक रूप से निर्धारित सीमा की अवधि का सख्ती से पालन किया जाना चाहिए और न्यायसंगत विचारों के लिए इसमें ढील या छूट नहीं दी जा सकती है।’...”

103. सदाशिव प्रसाद सिंह (उपरोक्त) मामले में इस न्यायालय ने उपरोक्त चर्चा के लिए प्रासंगिक निम्नलिखित टिप्पणियां कीं, जिन्हें नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:-

“21. विवादित आदेश का अवलोकन [हरेंद्र सिंह बनाम बिहार राज्य, एल. पी. ए. संख्या 844 2010, आदेश दिनांक 17-5-2010 (पट)] विशेष रूप से पैरा 8,149

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.] 150

12 और ऊपर निकाले गए 13 से पता चलता है कि विवादित आदेश पार्टियों के बीच इक्विटी को तैयार करने के लिए पारित किया गया था।उच्च न्यायालय के हाथों किया गया पूरा विचार-विमर्श एक ओर इलाहाबाद बैंक और दूसरी ओर विरोध करने वाले हरेंद्र सिंह के बीच बातचीत पर आधारित था, जबकि नीलामी-खरीदार सदाशिव प्रसाद सिन्हा के अधिकारों पर बिल्कुल भी विचार नहीं किया गया था।वास्तव में, यह सदाशिव प्रसाद सिन्हा हैं जिन्हें उस संपत्ति से वंचित

किया जाना था जो उन्हें 28-8-2008 पर निहित की गई थी। यह किसी की बात नहीं है कि नीलामी-खरीद के समय सदाशिव प्रसाद सिन्हा द्वारा खरीदी गई संपत्ति का मूल्य उनकी बोली से अधिक था। वास्तव में, विवादित फैसले के पैरा 8 के तहत दर्शाई गई तथ्यात्मक स्थिति [हरेंद्र सिंह बनाम बिहार राज्य, एल. पी. ए. संख्या 844 2010, दिनांक 17-5-2010 (पी. टी.)] से पता चलता है कि कीमतों में वृद्धि उसके बाद हुई थी, और सदाशिव प्रसाद सिन्हा द्वारा खरीदी गई संपत्ति का मूल्य वर्तमान में बोली राशि से बहुत अधिक था। 22. चूंकि यह किसी का मामला नहीं था कि आईडी 1 पर आयोजित नीलामी में सबसे अधिक बोली लगाने वाले सदाशिव प्रसाद सिन्हा ने उस समय के मौजूदा बाजार मूल्य से कम कीमत पर संपत्ति खरीदी थी, इसलिए उसके बाद कीमतों में वृद्धि के कारण उनके द्वारा की गई नीलामी-खरीद को अलग रखने का कोई औचित्य नहीं था। उच्च न्यायालय ने नीलामी की बोली स्वीकार किए जाने और स्वीकार किए जाने के बाद, विचाराधीन संपत्ति में अपीलार्थी के निहित अधिकार की अनदेखी करते हुए, उसे उस संपत्ति से वंचित करके गंभीर अन्याय के अधीन कर दिया, जिसे उसने वास्तव में और वैध रूप से एक सार्वजनिक नीलामी में खरीदा था। हमारे सुविचारित विचार में, इस मामले में उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने न केवल तीसरे पक्ष के नीलामी-खरीदार के संबंध में इस न्यायालय द्वारा निर्धारित ठोस, कानूनी और स्पष्ट सिद्धांतों की अनदेखी की, बल्कि उच्च न्यायालय ने नीलामी-खरीदार में निहित न्यायसंगत अधिकारों की भी स्पष्ट रूप से अनदेखी की। उच्च न्यायालय ने मामले का निपटारा करते समय नीलामी-खरीदार में निहित न्यायसंगत अधिकारों की भी स्पष्ट रूप से अनदेखी की।”

(जोर दिया गया) 104। उपरोक्त निर्णयों से स्पष्ट रूप से कानून का प्रस्ताव यह है कि समानता कानून का स्थान नहीं ले सकती है। यदि कानून स्पष्ट और स्पष्ट है तो समानता को कानून का पालन करना होगा।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

105. हम अपने अंतिम निष्कर्ष को संक्षेप में इस प्रकार प्रस्तुत करते हैं:

- (i) उच्च न्यायालय को संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अपने रिट अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने में न्यायसंगत नहीं ठहराया गया था, विशेष रूप से जब उधारकर्ताओं ने पहले ही सरफेसी अधिनियम की धारा 17 के तहत उनके लिए उपलब्ध वैकल्पिक उपाय का लाभ उठाया था।
- (ii) 2002 के नियमों के नियम 9 (2) के तहत बैंक द्वारा बिक्री की पुष्टि सफल नीलामी खरीदार को नियमों के परिशिष्ट (V) में दिए गए रूप में अचल संपत्ति की बिक्री का प्रमाण पत्र प्राप्त करने के निहित अधिकार के साथ निवेश करती है, अर्थात्, सरफेसी के नियम 9 (6) के अनुसार। (iii) सरफेसी अधिनियम की असंशोधित धारा 13 (8) के अनुसार, उधारकर्ता का सुरक्षित संपत्ति को भुनाने का अधिकार ऐसी सुरक्षित संपत्ति की बिक्री या हस्तांतरण तक उपलब्ध था। दूसरे शब्दों में, उधारकर्ता का मोचन का अधिकार सुरक्षित परिसंपत्ति की नीलामी

बिक्री की तारीख को समाप्त नहीं हुआ था और तब तक जीवित रहा जब तक कि नीलामी खरीदार के पक्ष में हस्तांतरण पूरा नहीं हो गया था, बिक्री प्रमाण पत्र के पंजीकरण और सुरक्षित संपत्ति के कब्जे की डिलीवरी द्वारा। हालांकि, सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) के संशोधित प्रावधानों से यह स्पष्ट होता है कि 2002 के नियमों के नियम 9 (1) के तहत सार्वजनिक नीलामी के लिए नोटिस के प्रकाशन की तारीख को ही सुरक्षित संपत्ति को भुनाने का उधारकर्ता का अधिकार समाप्त हो जाता है। प्रभावी रूप से, वर्तमान वैधानिक व्यवस्था के तहत उधारकर्ता के लिए उपलब्ध मोचन के अधिकार में भारी कटौती की गई है और यह केवल 2002 के नियमों के नियम 9 (1) के तहत नोटिस के प्रकाशन की तारीख तक उपलब्ध होगा, न कि नीलामी खरीदार के पक्ष में सुरक्षित संपत्ति की बिक्री या हस्तांतरण के पूरा होने तक।

(iv) बैंक 2002 के नियमों के नियम 9 (2) के तहत बिक्री को स्वीकार करने के बाद 2002 के नियमों के नियम 9 (6) के तहत बिक्री प्रमाण पत्र को रोक नहीं सकता था और एक उधारकर्ता के साथ एक निजी व्यवस्था नहीं कर सकता था। (v) संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम के तहत निर्धारित वैधानिक नीलामी प्रक्रिया द्वारा विचारित परिणाम तक पहुंचने के लिए न्यायसंगत विचारों को लागू नहीं कर सकता था।

(vi) कंसर्न रेडीमिक्स (ऊपर) और अम्मा श्रीशैलम (ऊपर) के मामले में तेलंगाना उच्च न्यायालय के दो निर्णय कानून की सही स्थिति को निर्धारित नहीं करते हैं। इसी तरह पंजाब का निर्णय-151

सी. ई. एल. आई. आर. एल. एल. पी. बनाम बाफ्ना मोटर्स (मुंबई) पी. वी. टी. लिमिटेड और ओ. आर. एस. [जे. बी. पारदीवाला, जे.]

और पाल मिश्र के मामले में हरियाणा उच्च न्यायालय भी कानून के सुधार की स्थिति निर्धारित नहीं करता है।

(vii) श्री साई अन्नधाथा पॉलिमर (ऊपर) में आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय का निर्णय और के. वी. वी. प्रसाद राव गुप्ता (ऊपर) के मामले में तेलंगाना उच्च न्यायालय का निर्णय, सरफेसी अधिनियम की संशोधित धारा 13 (8) की व्याख्या करते हुए कानून की सही स्थिति निर्धारित करता है। 106. परिणामस्वरूप, दोनों अपीलें सफल होती हैं और इसके लिए अनुमति दी जाती है। 107. उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश को इसके द्वारा खारिज कर दिया जाता है।

108. प्रत्यर्थी बैंक उधारकर्ताओं द्वारा जमा की गई पूरी राशि यानी सुरक्षित संपत्ति के बंधक के मोचन के बदले उनके द्वारा भुगतान की गई Rs.129 करोड़ की राशि को जल्द से जल्द वापस कर देगा। इसमें अपीलार्थी रुपये की अतिरिक्त राशि का भुगतान करेगा। आज से एक सप्ताह की अवधि के भीतर बैंक को 1 करोड़ रुपये का भुगतान किया जाएगा और इस तरह की जमा राशि

के अधीन, बैंक 2002 के नियमों के नियम 9 (6) के अनुसार बिक्री प्रमाण पत्र जारी करेगा।
109.लंबित आवेदन यदि कोई हों तो उनका निपटारा कर दिया जाएगा।

द्वारा तैयार किए गए हेडनोटः

अपीलों की अनुमति दी गई।

बिभूति भूषण बोस

सहायता दीःशुभांशु दास, एलसीआरए