

[2021] 1 एस.सी.आर 579

के. श्रीधर

बनाम

मैसर्स रौस कंस्ट्रक्शन्स प्रा. लिमिटेड एवं अन्य

(सिविल अपील संख्या 7402 /2022)

जनवरी 05, 2023

[एम. आर. शाह और एम. एम. सुंदरेश, जे.जे.]

वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन तथा प्रतिभूति हित का प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 31(झ) के प्रावधान कृषि भूमि में सृजित सुरक्षा हित पर लागू नहीं होते हैं ।

- प्रतिवादी संख्या- 1- देनदार ने बैंक से ऋण सुविधाओं का लाभ उठाया और भुगतान में चूक के कारण, एनपीए घोषित किया गया - बैंक ने सम्पत्तियों के लिए कब्जा नोटिस जारी किया और ई-नीलामी आयोजित की गयी - खरीदी गयी सम्पत्तियों में से एक नीलामी क्रेता अपीलकर्ता द्वारा चुनौती दी गई - डीआरटी ने अपीलकर्ता के पक्ष में बिक्री की पुष्टि कर दी - रिट याचिका में, उच्च न्यायालय ने ई-नीलामी और विक्रय प्रमाणपत्र को रद्द कर दिया - अपील में निर्धारित किया गया: उच्च न्यायालय को रिट याचिका पर विचार नहीं करना चाहिए था क्योंकि डीआरटी के समक्ष अपील करने का उपचार प्राप्त था - डीआरटी के द्वारा पारित आदेश के विरुद्ध चुनौती देने पर उच्च न्यायालय ने अनुच्छेद 226/227 के अंतर्गत सीधे रिट याचिका पर विचार करके उधारकर्ता को सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों के तहत डीआरटी के समक्ष अपील के प्रावधान को दरकिनार करने की अनुमति दे दी थी - 2002 के नियम 8(1) और (2) का कोई उल्लंघन नहीं हुआ था क्योंकि दो प्रमुख समाचार पत्रों में कब्जा नोटिस को प्रकाशित किया गया था और उधारकर्ताओं को तामिला भी कराया गया था , न तो 2002 के नियम 9(3) का उल्लंघन हुआ था क्योंकि विक्रय के अगले दिन ही पूरी विक्रय राशि का 25% जमा कर दिया गया था - साथ ही, न तो 2002 के नियम 9(4) का ही उल्लंघन

हुआ था - धारा 31(आई) के अंतर्गत केवल यह पर्याप्त नहीं है कि सुरक्षित संपत्ति को कृषि संपत्ति के रूप में दिखाया गया है बल्कि सुरक्षित हित तभी निर्मित माना जाएगा जब संपत्ति वास्तव में कृषि भूमि के रूप में उपयोग की जा रही हो- यह दिखाने के लिए कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया था कि संपत्ति को वास्तव में कृषि भूमि के रूप में उपयोग किया गया था या इससे संबन्धित कोई गतिविधि चल रही थी - यह साबित करने का दायित्व उधारकर्ता पर था कि सुरक्षित संपत्तियाँ कृषि भूमि थीं और वास्तव में कृषि भूमि के रूप में उपयोग की जा रही थीं और/अथवा कृषि गतिविधियाँ चल रही थीं - उच्च न्यायालय के आदेश को अपास्त कर दिया गया और डीआरटी के आदेश को पुनः बहाल कर दिया गया - सुरक्षा हित (प्रवर्तन) नियम 2002।

न्यायालय ने अपील स्वीकार करते हुए

अभिनिर्धारित किया कि : 1.1 डीआरटी-I द्वारा पारित निर्णय और आदेश के विरुद्ध उधारकर्ता द्वारा भारतीय संविधान के अनुच्छेद 226 के अंतर्गत उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका के माध्यम से जो चुनौती दी गई थी। डीआरटी-I द्वारा आवेदन को खारिज करने के फैसले और आदेश के खिलाफ, उधारकर्ता के पास डीआरटी के समक्ष अपील करने का वैधानिक उपचार उपलब्ध था। यदि उधारकर्ता ने डीआरटी के समक्ष अपील की होती, तो उसे देय ऋण का 25% जमा करना होता। डीआरटी के समक्ष अपील के प्रावधान को दरकिनार करने के लिए और पूर्व-भुगतान से बचने के लिए, उधारकर्ता ने सीधे संविधान के अनुच्छेद 226/227 के तहत उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका दाखिल करने को प्राथमिकता दी। इसलिए, डीआरटी के समक्ष अपील के माध्यम से उपलब्ध वैकल्पिक वैधानिक उपचार को दृष्टिगत रखते हुए, उच्च न्यायालय को डीआरटी-I द्वारा पारित निर्णय और आदेश को चुनौती देने वाली भारतीय संविधान के अनुच्छेद 226/227 के तहत दाखिल रिट याचिका पर विचार नहीं करना चाहिए था। डीआरटी-I द्वारा पारित आदेश के विरुद्ध भारतीय संविधान के अनुच्छेद 226/227 के अंतर्गत सीधे दाखिल की गयी रिट याचिका की चुनौती पर विचार करके, उच्च न्यायालय ने उधारकर्ता को सरफेसी के प्रावधानों के तहत डीआरटी के समक्ष अपील के प्रावधान को दरकिनार करने की अनुमति दे दी है। [पैरा 6][588-एफ-एच; 589-ए-बी]

1.2 उच्च न्यायालय ने वस्तु नंबर 8 की संपत्ति के संबंध में नीलामी क्रेता के पक्ष में बिक्री को इस आधार पर रद्द कर दिया है कि 2002 के नियम 8(1) एवं (2) और 9(4) का उल्लंघन हुआ था। तथापि, उच्च न्यायालय ने ऐसी अवधारणा करने के लिए कोई उचित मूल्यांकन नहीं किया है। वर्तमान मामले में, कब्जे का नोटिस पर्याप्त प्रसार वाले दो प्रमुख स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशित किए गए थे। यहां तक कि उधारकर्ताओं को कब्जा नोटिस का तामिला भी कराया गया था। इसलिए, उच्च न्यायालय ने यह निर्धारित करने में वास्तविक गलती की है कि 2002 के नियमों के नियम 8(1) और (2) का उल्लंघन हुआ है। [पैरा 6.2] [589-बी-डी]

1.3 वर्तमान मामले में, नीलामी 17.02.2017 को आयोजित की गई थी। नीलामी क्रेता ने 17.02.2017 की नीलामी से पहले 14.02.2017 को आरटीजीएस के माध्यम से 26 लाख रुपये जमा किए। उसने बिक्री के अगले ही दिन यानी 18.02.2017 को स्वयं आरटीजीएस के माध्यम से पुनः 45 लाख रुपये की राशि जमा किया। इसलिए, 25% जमा करने की अनुमति अगले कार्य दिवस से पहले नहीं थी और संपूर्ण 25% 18.02.2017 को यानी दिनांक 17.02.2017 की बिक्री के अगले दिन जमा किया गया था। इसके अलावा, सूचना/पत्र दिनांक 08.03.2017 द्वारा, सुरक्षित ऋणदाता - बैंक ने नीलामी क्रेता को बोली राशि का शेष 75% , 15 दिनों के भीतर जमा करने का निर्देश दिया और नीलामी क्रेता ने बिक्री मूल्य का शेष 75% 23.03.2017 को जमा कर दिया। यानि, सुरक्षित लेनदार बैंक द्वारा दी गयी सूचना की तारीख से 15 वें दिन - बोली राशि का शेष 75% 15 दिन के अंदर जमा करना होगा। नियमावली, 2002 के नियम 9(4) के अनुसार, देय खरीद मूल्य की शेष राशि क्रेता द्वारा 15 वें दिन या उससे पहले प्राधिकृत अधिकारी को अचल संपत्ति की बिक्री की पुष्टि के लिए भुगतान की जाएगी या ऐसे किसी अन्य मामले में विस्तारित अवधि जो तीन महीने से अधिक नहीं होगी , की जाएगी। इसलिए, सुरक्षित ऋणदाता/बैंक द्वारा दिनांक 08.03.2017 को दी गयी सूचना को विस्तारित अवधि कहा जा सकता है। अतः दिनांक 08.03.2017 की सूचना से 15 वें दिन, जब विक्रय मूल्य का सम्पूर्ण 75% जमा कर दिया गया, तो यह कहा जा सकता है कि सम्पूर्ण विक्रय मूल्य नियम 9(3) और (4) के तहत निर्धारित समय के भीतर जमा कर दिया गया था। इसलिए, उच्च न्यायालय ने यह मानने में त्रुटि की है कि नियम,

2002 के नियम 9(3) और (4) का उल्लंघन हुआ है। [पैरा 6.3 और 6.4][590- बी-डी, ई-एच] ए

1.4 राजस्व रिकॉर्ड के अलावा, उधारकर्ताओं ने यह दिखाने के लिए कोई सबूत दाखिल नहीं किया कि उक्त संपत्तियों में कृषि कार्य किया जा रहा था। इसके विपरीत, सुरक्षित ऋणदाता ने यह दिखाने के लिए तस्वीरें पेश कीं थी कि वहां कोई कृषि गतिविधियां नहीं हुई थीं और न ही कोई कृषि गतिविधि चल रही थी। उच्च न्यायालय ने अधिनिर्णीत किया कि विचाराधीन अनुसूचित संपत्तियों को सरफेसी अधिनियम की धारा 31(आई) के मद्देनजर सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों से इस आधार पर छूट दी गई थी कि राजस्व रिकॉर्ड और पट्टादार पास-बुक और स्वामित्व विलेख से पता चलता है कि संपत्तियां कृषि संपत्तियां/भूमियां थीं और सुरक्षित ऋणदाता द्वारा कोई सबूत प्रस्तुत नहीं किया गया है कि ये संपत्तियां गैर-कृषि भूमि हैं और सक्षम प्राधिकारियों से अनुमति प्राप्त करने के बाद गैर-कृषि उपयोग में लाई गई हैं। इसलिए, उच्च न्यायालय ने यह साबित करने का भार सुरक्षित ऋणदाता पर डाल दिया है कि संपत्तियाँ गैर-कृषि भूमि हैं। [पैरा 7][591-बी-ई]

1.5 केवल ऐसे मामले में जहां सुरक्षित संपत्ति को वास्तव में कृषि भूमि के रूप में उपयोग किया जाता है और केवल राजस्व रिकॉर्ड / पट्टादार के आधार पर और एक बार सुरक्षित संपत्ति को बंधक इत्यादि के माध्यम से सुरक्षा के रूप में रखा जाता है तब इसका अर्थ यह है कि वह भूमि कृषि भूमि की तरह नहीं मानी जाएगी और ऐसी संपत्तियों को सरफेसी अधिनियम की धारा 31(आई) के प्रावधान के तहत छूट नहीं दी जा सकती है। जब उधारकर्ताओं की ओर से कोई सबूत नहीं दिया गया कि संबन्धित सुरक्षित संपत्तियों को वास्तव में कृषि भूमि के रूप में उपयोग किया गया था और/या कोई कृषि गतिविधि चल रही थी, तब उच्च न्यायालय ने सरफेसी अधिनियम की धारा 31(आई) को लागू करने में त्रुटि की और संपूर्ण कब्जा नोटिस, नीलामी नोटिस के साथ-साथ बिक्री इत्यादि को रद्द कर दिया और अपास्त कर दिया। [पैरा 7.2] [593-एफ-एच]

1.6 उच्च न्यायालय ने तात्त्विक रूप से सम्पत्तियों के संबंध में साबित करने का भार सुरक्षित ऋणदाता पर डाल कर गलती की कि संपत्तियां गैर-कृषि भूमि नहीं थीं या उन्हें गैर-कृषि उपयोग में रखा गया था। जहाँ मामला उधारकर्ताओं की ओर से सरफेसी

अधिनियम की धारा 31(आई) के अंतर्गत था तथा संपत्तियां कृषि भूमि थीं और उन्हें सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों से छूट दी जा रही थी, तब यह साबित करने का भार उधारकर्ता पर था कि सुरक्षित संपत्तियाँ कृषि भूमि थीं और वास्तव में कृषि भूमि के रूप में उपयोग की जा रही थीं और/या कृषि गतिविधियाँ चल रही थीं। इसलिए, उच्च न्यायालय ने यह साबित करने का भार सुरक्षित ऋणदाता पर डालकर कि संपत्तियां गैर-कृषि भूमि हैं या गैर-कृषि उपयोग में लाई गई हैं, तात्त्विक रूप से गलती की है। [पैरा 7.3][594-ए-सी]

1.7 उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय और आदेश पोषणीय नहीं है अतः इसे रद्द एवं अपास्त किया जाता है और ऋण वसूली न्यायाधिकरण-I द्वारा एस.ए. नंबर 171/2016 में खारिज किए गए पारित निर्णय और आदेश को पुनः बहाल किया जाता है। [पैरा 8][594-डी]

आई.टी.सी. लिमिटेड बनाम ब्लू कोस्ट होटल्स लिमिटेड और अन्य (2018) 15 एससीसी 99: [2018] 5 एस.सी.आर. 516, इंडियन बैंक और अन्य बनाम के. पप्पिरेडियार और अन्य (2018) 18 एस.सी.सी. 252 - पर निर्भर।

केस कानून संदर्भ

[2018] 5 एससीआर 516	पैरा 3.7	पर निर्भर
(2018) 18 एससीसी 252	पैरा 3.7	पर निर्भर

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 7402/2022 ।
डब्ल्यू.पी. न० 12081/2019 में, तेलंगाना राज्य, हैदराबाद के लिए उच्च न्यायालय के दिनांक 06.03.2020 का निर्णय और आदेश से ।

साथ में,

सिविल अपील संख्या 7404/2022 ।

ध्रुव मेहता, प्रताप नारायण संधी, वरिष्ठ अधिवक्ता हिमांशु मुंशी, डॉ. राम किशोर चौधरी, अमित कुमार चौरसिया, अविनाश कुमार भारती, मनीष गरानी, एस. वी. एस.

चौधरी, येलामंचिली शिवा संतोष कुमार, तरुण गुसा, अभिषेक शर्मा, अवधेश नारायण संघी, कृष्ण कुमार सिंह, उपस्थित पक्षों के लिए अधिवक्तागण ।

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया।

एम.आर. शाह, जे.

1. रिट याचिका संख्या 12081/2019 में तेलंगाना राज्य, हैदराबाद के लिए उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 06.03.2020 को पारित निर्णय और आदेश जिसके द्वारा उच्च न्यायालय ने देनदार द्वारा प्रस्तुत उक्त रिट याचिका को स्वीकार करते हुये ऋण वसूली न्यायाधिकरण -I (इसके बाद "डीआरटी-आई"के रूप में संदर्भित) द्वारा एस.ए. नंबर 171/2016 में पारित आदेश को रद्द एवं अपास्त कर दिया साथ ही कब्जा नोटिस दिनांक 05.02.2016 और बिक्री नोटिस दिनांक 10.01.2017 जो इंडियन बैंक (इसके बाद "सुरक्षित ऋणदाता"के रूप में संदर्भित) के द्वारा जारी किया गया था और बिक्री नोटिस में उल्लिखित वस्तु संख्या 8 की संपत्ति की बिक्री की नीलामी भी रद्द कर दी गयी थी , अतः नीलामी क्रेता और साथ ही सुरक्षित ऋणदाता ने उच्च न्यायालय के आदेश से पीड़ित और असंतुष्ट होते हुये वर्तमान अपीलों को प्रस्तुत किया है ।

2. वर्तमान अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं:

2.1 यह कि, यहाँ प्रतिवादी नंबर 1 – मैसर्स रौस कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड (बाद में इसे "देनदार"के रूप में संदर्भित किया जाएगा) ने वर्ष 2012 में इंडियन बैंक यानि सुरक्षित ऋणदाता से वित्तीय सहायता, ऋण सुविधाओं का लाभ लिया था । ऋण खाते की अदायगी में उधारकर्ताओं की ओर से चूक के कारण, इसे एनपीए के रूप में वर्गीकृत किया गया था। सुरक्षित ऋणदाता ने वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और सुरक्षा हित प्रवर्तन अधिनियम , 2002 (इसके बाद "सरफेसी अधिनियम"के रूप में संदर्भित) के तहत कार्यवाही शुरू की और गिरवी रखने वालों और प्रतिभू सहित उधारकर्ताओं को मांग नोटिस जारी किया और उन्हें अपने समक्ष उपस्थित होने के लिए बुलाया । चूंकि बकाया रकम चुकाने के लिए मांग नोटिस की राशि का भुगतान नहीं किया गया था, अतः सुरक्षित ऋणदाता ने उधारकर्ताओं/बंधककर्ताओं/प्रतिभूओं को नोटिस जारी किया। यह कि, कब्जा नोटिस वस्तु संख्या 1 से 8 के संबंध में जारी किया गया था। सुरक्षित ऋणदाता ने 05.02.2016 को एक समेकित कब्जा

नोटिस जारी किया था जिसमें संपत्तियों की 12 वस्तुओं के कब्जे और उन तारीखों का विवरण दिया गया था जिन पर कब्जा लिया गया था। कब्जे की सूचना समाचार पत्रों में प्रकाशित की गई थी। इसके बाद, वस्तु संख्या 8 (प्रश्नाधीन संपत्ति) वाली संपत्ति सहित सुरक्षित संपत्तियों को दिनांक 28.03.2016 को ई-नीलामी नोटिस के माध्यम से नीलामी के लिए रखा गया था। यह कि, उधारकर्ताओं ने ई-नीलामी से व्यथित होकर उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका दायर करते हुये सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों के तहत और 05.02.2016 के कब्जा नोटिस के अनुसार सुरक्षित लेनदार द्वारा शुरू की गई सभी आगे की कार्यवाहियों पर रोक लगाने की मांग की और डीआरटी-I, हैदराबाद के समक्ष लंबित एस.ए. नंबर 171/2016 के निपटारे तक दिनांक 05.02.2016 की कब्जा नोटिस सह ई-नीलामी नोटिस पर भी रोक लगाने की मांग की। यह कि, डीआरटी-I, हैदराबाद के समक्ष एस.ए. संख्या 171/2016 की लंबितता को देखते हुए उच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका खारिज कर दी गई। एक नया ई-नीलामी नोटिस जारी किया गया था। यह कि, वस्तु संख्या 8 की संपत्ति को नीलामी क्रेता (यहां अपीलकर्ता) द्वारा खरीदा गया अतः एक सिविल अपील जो कि विशेष अनुमति याचिका संख्या 14695/2020 दिनांक 17.02.2017 द्वारा प्रस्तुत किया गया। ई-नीलामी 17.02.2017 को आयोजित की गई थी जिसमें नीलामी क्रेता को सफल बोलीदाता घोषित किया गया था। उन्हें 18.02.2017 को स्वीकृति पत्र जारी किया गया था। नीलामी क्रेता ने 18.02.2017 को बिक्री प्रतिफल की राशि का 25% जमा कर दिया। नीलामी क्रेता के पक्ष में बिक्री की पुष्टि 08.03.2017 को हुई। संपूर्ण/पूर्ण बिक्री प्रतिफल जमा करने पर, 23.03.2017 को नीलामी क्रेता के पक्ष में बिक्री प्रमाण पत्र जारी कर दिया गया।

2.2 दिनांक 16.05.2019 के एक आदेश द्वारा, डीआरटी-I, हैदराबाद ने उधारकर्ताओं द्वारा दायर एस.ए. नंबर 171/2016 को खारिज कर दिया और नीलामी खरीदार के पक्ष में जारी बिक्री प्रमाण पत्र की पुष्टि कर दी। इस स्तर पर यहाँ यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि डीआरटी-I के समक्ष, उधारकर्ताओं की ओर से यह मामला था कि वस्तु संख्या 8 की संपत्ति कृषि भूमि थी और इसलिए सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों के तहत वह नीलामी का विषय नहीं हो सकती थी। तथापि, डीआरटी-I ने उपरोक्त एस.ए. सं. 171/2016 को खारिज करते हुए यह बात स्वीकार नहीं किया कि गिरवी रखी गयी भूमि पर कृषि गतिविधि चल रही थी क्योंकि इस संबंध में राजस्व

अभिलेख के अलावा, उधारकर्ताओं ने यह साबित करने के लिए कोई अन्य सबूत दाखिल नहीं किया था जबकि सुरक्षित ऋणदाता ने तस्वीरें दाखिल की थीं जिसमें दिखाया गया था कि कोई कृषि गतिविधियाँ नहीं चल रही थीं, इसलिए, डीआरटी-1 ने माना कि प्रश्नाधीन भूमि (वस्तु संख्या 8 की संपत्ति) को सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों से छूट नहीं दी जा सकती थी ।

2.3 डीआरटी-1, हैदराबाद द्वारा दिनांक 16.05.2019 को एस.ए. संख्या 171/2016 को खारिज करने तथा इसमें पारित निर्णय और आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करते हुए, उधारकर्ताओं ने रिट याचिका संख्या 12081/2019 के माध्यम से एक रिट याचिका दायर किया । आक्षेपित निर्णय और आदेश के द्वारा, उच्च न्यायालय ने उक्त रिट याचिका को स्वीकार कर लिया और डीआरटी-1 द्वारा एस.ए. नंबर 171/2016 में पारित आदेश को रद्द एवं अपास्त कर दिया। आक्षेपित निर्णय और आदेश द्वारा उच्च न्यायालय ने नीलामी नोटिस में उल्लिखित वस्तु संख्या 8 की संपत्ति की बिक्री के संबंध में नीलामी क्रेता के पक्ष में जारी किए गए कब्जे के नोटिस के साथ-साथ बिक्री प्रमाणपत्र को भी रद्द कर दिया । रिट याचिका की अनुमति देते समय, उच्च न्यायालय ने मामले को देखते हुये निर्णीत किया कि सुरक्षा हित (प्रवर्तन) नियम, 2002 (इसके बाद "नियम, 2002"के रूप में संदर्भित) के नियम 9(3) का अनुपालन नहीं किया गया था तथा इसके विपरीत बिक्री मूल्य की राशि का 25% और उसके बाद शेष बिक्री मूल्य का 75% नियम, 2002 के नियम 9 के तहत निर्धारित समय के भीतर जमा नहीं किया गया था। उच्च न्यायालय ने इस मामले को देखते हुये यह भी अभिनर्धारित किया कि सरफेसी अधिनियम की धारा 31(आई) के आलोक में वस्तु संख्या 8 की संपत्ति, कृषि भूमि होने के कारण इसे नीलामी के लिए नहीं रखा जा सकता था।

2.4 वस्तु संख्या 8 की संपत्ति के संबंध में उच्च न्यायालय द्वारा पारित किए गए आक्षेपित फैसले में बिक्री को अपास्त और रद्द करने का आदेश दिया गया था , उससे व्यथित और असंतुष्ट महसूस करते हुए, नीलामी क्रेता के साथ-साथ सुरक्षित लेनदार ने वर्तमान अपील को दाखिल किया था ।

3. नीलामी क्रेता की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री ध्रुव मेहता और सुरक्षित ऋणदाता की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने जोरदार तरीके से

मामले को प्रस्तुत करते हुये कहा कि उच्च न्यायालय ने डीआरटी-1 के द्वारा दिये गए निर्णय एवं आदेश के विरुद्ध रिट याचिका में विचार करने में तात्त्विक रूप से गलती की है। यह भी कहा गया कि डीआरटी-1 द्वारा पारित आदेश के खिलाफ, उधारकर्ता को ऋण वसूली अपीलीय न्यायाधिकरण (इसके बाद "डीआरएटी"के रूप में संदर्भित) के समक्ष अपील दाखिल करना आवश्यक था। यह भी कहा गया कि केवल डीआरएटी के समक्ष अपील के प्रावधानों को दरकिनार करने और पूर्व-जमा राशि को जमा करने से बचने के लिए, उधारकर्ता ने सीधे पारित आदेश और निर्णय के खिलाफ उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका दायर कर दिया, चूंकि सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों के तहत वैकल्पिक वैधानिक उपचार उपलब्ध था अतः इसके मद्देनजर उच्च न्यायालय द्वारा मामले में विचार नहीं किया जाना चाहिए था।

3.1 आगे यह भी कहा गया कि गुण-दोष के आधार पर भी, उच्च न्यायालय ने यह मानने में तात्त्विक रूप से गलती की है कि नियम, 2002 के नियम 9(3) एवं नियम 8(1) और (2) का उल्लंघन हुआ है।

3.2 यह भी कहा गया कि उच्च न्यायालय ने नियम 9(3) के संबंध में 2016 में किए गए संशोधन की उचित व्याख्या नहीं की और/या उस बिन्दु पर विचार नहीं किया है, जिसके तहत 25% भुगतान नीलामी के अगले दिन के भीतर जमा किया जा सकता था। यह भी प्रस्तुत किया गया कि, अतः उच्च न्यायालय ने इस प्रकार की स्पष्ट अनभिज्ञता के आधार पर बिक्री लेनदेन को रद्द करने में महत्वपूर्ण गलती कर दी है।

3.3 यह प्रस्तुत किया गया है कि वर्तमान मामले में, नीलामी क्रेता ने नियम, 2002 के नियम 9(4) के तहत निर्धारित समय के भीतर राशि जमा कर दिया था और उसके बाद उक्त वस्तु के लिए 23.03.2017 को बिक्री प्रमाण पत्र जारी किया गया था जो 07.02.2018 को पंजीकृत कर दिया गया था और नीलामी क्रेता को कब्ज़ा भी सौंप दिया गया था।

3.4 नीलामी क्रेता की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता के द्वारा यह प्रस्तुत किया गया है कि वर्तमान मामले में नीलामी क्रेता ने कब्ज़ा नोटिस के वस्तु संख्या 8 की संपत्ति के लिए 2,76,10,000/- रुपये का बोली लगाया । उन्होंने 17.02.2017 की होने वाली नीलामी से पहले 14.02.2017 को आरटीजीएस के माध्यम

से 26 लाख रुपये जमा किए; यह कि, दिनांक 18.02.2017 के पत्र के आलोक में उन्होंने 17.02.2017 को नीलामी होने के बाद 45 लाख रुपये की राशि पुनः आरटीजीएस के माध्यम से जमा की। यह भी कहा गया कि प्रतिवादी सुरक्षित ऋणदाता - बैंक ने दिनांक 08.03.2017 को दी गयी सूचना के माध्यम से नीलामी क्रेता को 15 दिनों के भीतर बोली राशि का शेष 75% जमा करने का निर्देश दिया और तब उसने 2,05,10,000/- रुपये की राशि के लिए दिनांक 23.03.2017 को चेक दिया। यह भी कहा गया कि, इस प्रकार से पूरी राशि निर्धारित समय के भीतर जमा कर दी गई थी। यह कहा गया कि अतएव मामले के तथ्यों और परिस्थितियों के आलोक में उच्च न्यायालय ने इस आधार पर बिक्री को रद्द करने और निर्धारित करने में तात्त्विक गलती कर दी थी कि नियम, 2002 के नियम 8(1) एवं (2) और 9(3) का उल्लंघन हुआ था ।

3.5 नीलामी क्रेता की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा आगे प्रस्तुत किया गया है कि उच्च न्यायालय को इस बात का महत्व देना चाहिए था कि पूर्ण बिक्री प्रतिफल के भुगतान के बाद, 23.03.2017 को नीलामी क्रेता के पक्ष में बिक्री प्रमाण पत्र जारी किया गया था, जिसे 07.02.2018 पंजीकृत किया गया था और कब्ज़ा सौंपे जाने के बाद, उन्होंने प्लॉट को समतल करने में बड़ी रकम खर्च की; प्लॉट पर घर बनाने की अनुमति के लिए नगर निगम अधिकारियों से आवेदन किया। यह प्रस्तुत किया गया है कि इसलिए उच्च न्यायालय ने बिक्री को रद्द करने और अपास्त करने में गंभीर गलती की है।

3.6 नीलामी क्रेता की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने आगे कहा है कि उच्च न्यायालय ने बिक्री नोटिस, कब्ज़ा नोटिस आदि को इस आधार पर रद्द करने में भी गलती की है कि सरफेसी अधिनियम की धारा 31(i) के अंतर्गत संपत्तियों को सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों के आलोक में छूट दी गई थी।

3.7 यह प्रस्तुत किया गया है कि अनुसूचित संपत्तियों को वास्तव में कृषि उद्देश्यों के लिए उपयोग में नहीं लाया गया था। यह प्रस्तुत किया गया है कि यह साबित करने के लिए कोई सबूत दाखिल नहीं किया गया था कि प्रश्नाधीन अनुसूचित संपत्तियों पर कृषि की जा रही है। यह प्रस्तुत किया गया है कि कोई कृषि गतिविधि नहीं हो रही थी। यह प्रस्तुत किया गया है कि वास्तव में तस्वीरें दायर की गईं जो साबित करती हैं कि

कोई कृषि गतिविधियां नहीं चल रही थीं। यह प्रस्तुत किया गया है कि इसलिए जब प्रश्नाधीन सुरक्षित संपत्तियों का उपयोग कृषि उद्देश्यों के लिए नहीं किया गया था और/या कोई कृषि गतिविधि नहीं चल रही थी, तो प्रश्नाधीन संपत्तियों को सरफेसी अधिनियम की धारा 31 (i) के तहत छूट नहीं दी गई थी। **(2018) 15 एससीसी 99 (पैरा 36) में रिपोर्ट किए गए आईटीसीलिमिटेड बनाम ब्लू कोस्ट होटल्स लिमिटेड और अन्य और (2018) 18 एससीसी 252 (पैरा 7 और 8) इंडियन बैंक और अन्य बनाम के.पप्पीरेड्डीयार और अन्य के मामले में इस न्यायालय के निर्णयों पर महत्ता दी गई है।** ।

3.8 अब, जहां तक वस्तु संख्या 1 से 12 का कब्जा लेने और 05.02.2016 को कब्जा नोटिस जारी करने और सरफेसी अधिनियम की धारा 13(4) पर उच्च न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों का सवाल है कि कब्जा के एक वर्ष की अवधि के बाद नोटिस जारी किया गया था, यह प्रस्तुत किया गया है कि कब्जे की तारीख का उल्लेख करने में टंकीय त्रुटि हुई थी। यह प्रस्तुत किया गया है कि 03.02.2016, 04.02.2016 और 05.02.2016 के बजाय, दिनांक 03.02.2015, 04.02.2015 और 05.02.2015 का उल्लेख किया गया था, जो कि मुद्रण संबंधी त्रुटि के अलावा और कुछ नहीं था। यह प्रस्तुत किया गया है कि इसलिए कब्जा नोटिस को सरफेसी अधिनियम की धारा 13(4) का उल्लंघन नहीं कहा जा सकता है।

उपरोक्त दलीलें देते हुए, वर्तमान अपीलों को अनुमति देने का अनुरोध किया गया है।

4. वर्तमान अपीलों का उधारकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री प्रताप नारायण सांघी ने पुरजोर विरोध किया है। यह प्रस्तुत किया गया है कि मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में पाया गया कि नियम 2002 के नियम 8(1) तथा (2) और 9(4) और सरफेसी अधिनियम की धारा 13(4) का उल्लंघन हुआ था, उच्च न्यायालय ने डीआरटी-1 द्वारा पारित निर्णय और आदेश के खिलाफ भारतीय संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत रिट याचिका पर विचार करने में कोई त्रुटि नहीं की है।

4.1 आगे यह भी प्रस्तुत किया गया है कि जहां तक वस्तु संख्या 8 की संपत्ति का संबंध है, नियम, 2002 के नियम 8(1) और (2) और 9(4) का स्पष्ट उल्लंघन था। यह प्रस्तुत

किया गया है कि इसलिए उच्च न्यायालय ने वस्तु संख्या 8 की संपत्ति के संबंध में बिक्री को रद्द करने और अपास्त करने में कोई त्रुटि नहीं की है।

4.2 आगे यह भी कहा गया कि जहां तक अन्य संपत्तियों का संबंध है, चूंकि उक्त संपत्तियां कृषि भूमि/संपत्तियां थीं, अतः सरफेसी अधिनियम की धारा 31(i) के आलोक में सरफेसी अधिनियम उन संपत्तियों/कृषि भूमि के संबंध में लागू नहीं होगा। यह प्रस्तुत किया गया है कि राजस्व रिकॉर्ड में, विचाराधीन संपत्तियों को कृषि भूमि के रूप में दिखाया गया था और इसलिए, उक्त संपत्तियों को सरफेसी अधिनियम की धारा 31 (i) के अन्तर्गत सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों से छूट दी गई थी ।

उपरोक्त दलीलें देते हुए, वर्तमान अपीलों को खारिज करने का अनुरोध किया गया है।

5. हमने सुरक्षित ऋणदाता - बैंक की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता को सुना है, साथ ही वस्तु नंबर 8 की संपत्ति के नीलामी क्रेता की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता और उधारकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता को भी सुना है।

6. सबसे पहले, यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि भारतीय संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत एक रिट याचिका में उधारकर्ता द्वारा डीआरटी-1 द्वारा पारित निर्णय और आदेश को उच्च न्यायालय के समक्ष जो चुनौती दी गई थी । डीआरटी-1 द्वारा आवेदन को खारिज करने के फैसले और आदेश के खिलाफ, उधारकर्ता के पास डीआरटी के समक्ष अपील के माध्यम से वैधानिक उपचार उपलब्ध था। यदि उधारकर्ता ने डीआरटी के समक्ष अपील की होती, तो उसे देय ऋण का 25% जमा करना होता। पूर्व-जमा की शर्त और डीआरटी के समक्ष अपील के प्रावधान को दरकिनार करने के लिए, उधारकर्ता ने सीधे संविधान के अनुच्छेद 226/227 के तहत उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका दायर की। इसलिए, डीआरटी के समक्ष अपील के माध्यम से उपलब्ध वैकल्पिक वैधानिक उपचार के मद्देनजर, उच्च न्यायालय को डीआरटी-1 द्वारा पारित निर्णय और आदेश को चुनौती देने वाली संविधान के अनुच्छेद 226/227 के तहत रिट याचिका पर विचार नहीं करना चाहिए था। डीआरटी-1 द्वारा पारित आदेश को चुनौती देने वाली संविधान के अनुच्छेद 226/227 के तहत सीधे रिट याचिका पर विचार करके, उच्च

न्यायालय ने उधारकर्ता को सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों के तहत डीआरएटी के समक्ष अपील के प्रावधान को दरकिनार करने की अनुमति दे दी है।

6.1 गुण-दोष के आधार पर भी, इसके बाद बताए गए कारणों से, उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और आदेश पोषणीय नहीं है।

6.2 आक्षेपित निर्णय और आदेश द्वारा, उच्च न्यायालय ने वस्तु नंबर 8 पर संपत्ति के संबंध में नीलामी क्रेता के पक्ष में बिक्री को इस आधार पर रद्द कर दिया है कि नियम, 2002 के नियम 8(1) एवं (2) और 9(4) का उल्लंघन हुआ था। हालाँकि, ऐसा देखते हुए, उच्च न्यायालय ने इस बात को उचित महत्व नहीं दिया कि वर्तमान मामले में पर्याप्त प्रसार वाले दो स्थानीय प्रमुख समाचार पत्रों में कब्ज़ा नोटिस प्रकाशित किए गए थे। यहां तक कि उधारकर्ताओं को कब्ज़ा नोटिस भी दिया गया था। इसलिए, उच्च न्यायालय ने यह मानने में वास्तविक गलती की है कि नियम, 2002 के नियम 8(1) और (2) का उल्लंघन हुआ है।

6.3 अब, जहां तक नियम, 2002 के नियम 9(3) और 9(4) पर उच्च न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष का सवाल है, वहां उच्च न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष नियम, 2002 के नियम 9 के प्रावधानों के बिल्कुल विपरीत हैं। उच्च न्यायालय ने पाया है कि नीलामी की तारीख पर 25% राशि जमा नहीं की गई थी और शेष 75% राशि बिक्री की पुष्टि के 15 वें दिन या उससे पहले जमा नहीं की गई थी। उपरोक्त दोनों निष्कर्ष नियम, 2002 के नियम 9(3) और (4) के बिल्कुल विपरीत हैं। नियम 9(3) और 9(4) इस प्रकार हैं:

“9. बिक्री का समय, बिक्री प्रमाणपत्र जारी करना और कब्जे की डिलीवरी, आदि।

(3) अचल संपत्ति की प्रत्येक बिक्री पर, क्रेता तुरंत, यानी उसी दिन या अगले कार्य दिवस के बाद नहीं, जैसा भी मामला हो बिक्री का संचालन करने वाले अधिकृत अधिकारी को बिक्री मूल्य की राशि का पच्चीस प्रतिशत जमा राशि का भुगतान करें, जिसमें जमा की गई बयाना राशि, यदि कोई हो, शामिल है और ऐसी जमा राशि के डिफॉल्ट पर, संपत्ति फिर से बेची जाएगी;

(4) देय खरीद मूल्य की शेष राशि का भुगतान क्रेता द्वारा प्राधिकृत अधिकारी को अचल संपत्ति की बिक्री की पुष्टि के पंद्रहवें दिन या उससे पहले ऐसी विस्तारित अवधि के लिए किया जाएगा जिस पर क्रेता और सुरक्षित ऋणदाता के बीच लिखित रूप में सहमति हो सकती है जो किसी भी मामले में तीन महीने से अधिक नहीं हो सकेगा।"

क्रेता को बिक्री मूल्य की राशि का 25% बिक्री के उसी दिन या अगले कार्य दिवस से पहले जमा करना आवश्यक था। इसलिए, बिक्री मूल्य का 25% बिक्री के उसी दिन या अगले कार्य दिवस पर जमा किया जा सकता था। वर्तमान मामले में, नीलामी 17.02.2017 को आयोजित की गई थी। नीलामी क्रेता ने 14.02.2017 को यानी 17.02.2017 को नीलामी से पहले आरटीजीएस के माध्यम से 26 लाख रुपये जमा किए। उन्होंने बिक्री के अगले ही दिन यानी 18.02.2017 को आरटीजीएस के माध्यम से फिर से 45 लाख रुपये की राशि जमा कर दी। इसलिए, बिक्री मूल्य का पूरा 25% 18.02.2017 तक जमा कर दिया गया। इसलिए, 25% जमा करने की अनुमति अगले कार्य दिवस से पहले नहीं थी और संपूर्ण 25% 18.02.2017 को यानी बिक्री के अगले दिन दिनांक 17.02.2017 को जमा किया गया था। इसलिए, उच्च न्यायालय ने यह देखने और निर्धारित करने में त्रुटि की है कि नियम, 2002 के नियम 9(3) का उल्लंघन हुआ है।

6.4 इसी प्रकार, उच्च न्यायालय ने भी यह मानने में गलती की है कि नियम, 2002 के नियम 9(4) का उल्लंघन हुआ है। उच्च न्यायालय ने यह देखते हुए ऐसा अभिनिर्धारित किया है कि नीलामी क्रेता ने बिक्री कीमत का शेष 75% बिक्री की पुष्टि के 15 वें दिन या उससे पहले जमा नहीं किया है। हालाँकि, यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि सूचना /पत्र दिनांक 08.03.2017 द्वारा, सुरक्षित ऋणदाता - बैंक ने नीलामी क्रेता को बोली राशि का शेष 75% 15 दिनों के भीतर जमा करने का निर्देश दिया और नीलामी क्रेता ने बिक्री मूल्य का शेष 75% 23.03.2017 को जमा भी कर दिया, यानी, सुरक्षित ऋणदाता द्वारा सूचना की तारीख से 15 वें दिन - बैंक को बोली राशि का शेष 75% 15 दिनों के भीतर जमा कर दिया गया। नियम, 2002 के नियम 9(4) के अनुसार, देय खरीद मूल्य की शेष राशि का भुगतान क्रेता द्वारा प्राधिकृत अधिकारी को अचल संपत्ति की बिक्री की

पुष्टि के लिए 15 वें दिन या **उससे पहले किया जाएगा** और यह अवधि, किसी भी स्थिति में तीन माह से अधिक नहीं होगी। इसलिए, दिनांक 08.03.2017 के सूचना को सुरक्षित ऋणदाता/बैंक द्वारा विस्तारित अवधि कहा जा सकता है। अतः संसूचना दिनांक 08.03.2017 से 15 वें दिन जब विक्रय मूल्य का सम्पूर्ण 75% जमा कर दिया गया तो यह कहा जा सकता है कि सम्पूर्ण विक्रय मूल्य नियम 2002 के 9(3) एवं (4) के अंतर्गत निर्धारित समय के अन्दर जमा कर दिया गया। इसलिए, उच्च न्यायालय ने यह निर्धारित करने में त्रुटि की है कि नियम, 2002 के नियम 9(3) और (4) का उल्लंघन हुआ है।

7. अब, जहां तक शेष संपत्तियों/सुरक्षित परिसंपत्तियों यथा मद संख्या 3 और 9 से 12 का और उधारकर्ताओं की ओर से प्रस्तुत किये गये तर्क कि चूंकि उक्त अनुसूचित संपत्तियां कृषि संपत्तियां थीं, इसलिए उक्त संपत्तियों को सरफेसी की धारा 31(i) के मद्देनजर सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों से छूट दी गई थी, का संबंध है, शुरुआत में, यह ध्यान देने की आवश्यकता है कि राजस्व रिकॉर्ड को छोड़कर, उधारकर्ताओं ने यह दिखाने के लिए कोई सबूत दाखिल नहीं किया कि उक्त संपत्तियों में कृषि कार्य किया जा रहा था। इसके विपरीत, सुरक्षित ऋणदाता ने यह दिखाने के लिए तस्वीरें पेश कीं कि वहां कोई कृषि गतिविधियां नहीं हो रही थीं और कोई कृषि गतिविधि नहीं चल रही थी। उच्च न्यायालय ने देखा और अभिनिर्धारित किया कि विचाराधीन अनुसूचित संपत्तियों को सरफेसी अधिनियम की धारा 31 (i) के मद्देनजर सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों से इस आधार पर छूट दी गई थी कि राजस्व रिकॉर्ड और पट्टादार पास-बुक और स्वामित्व विलेख से पता चलता है कि संपत्तियाँ कृषि संपत्तियाँ/भूमियाँ थीं और सुरक्षित ऋणदाता द्वारा कोई सबूत प्रस्तुत नहीं किया गया है कि ये संपत्तियाँ गैर-कृषि भूमि हैं और सक्षम अधिकारियों से अनुमति प्राप्त करने के बाद गैर-कृषि उपयोग में लाई गई हैं। इसलिए, उच्च न्यायालय ने यह साबित करने का दायित्व सुरक्षित ऋणदाता पर डाल दिया है कि संपत्तियाँ गैर-कृषि भूमि हैं। उच्च न्यायालय द्वारा लिया गया दृष्टिकोण **ब्लू कोस्ट होटल्स लिमिटेड और अन्य (सुप्रा)** और **के. पप्पीरेड्डी और अन्य (सुप्रा)** के मामले में इस न्यायालय के दो निर्णयों के बिल्कुल विपरीत है। उपरोक्त दोनों निर्णयों में, इस न्यायालय ने सरफेसी अधिनियम की धारा 31 (i) के उद्देश्य पर विचार करने के बाद विशेष रूप से देखा और निर्धारित किया कि केवल इसलिए कि राजस्व रिकॉर्ड में सुरक्षित संपत्तियों को

कृषि भूमि के रूप में दिखाया गया है, धारा 31 (i) को आकर्षित करने के लिए पर्याप्त नहीं है। सरफेसी अधिनियम की धारा 31(i) के उपरोक्त निर्णय में, यह विशेष रूप से देखा और माना गया है कि धारा 31(i) को आकर्षित करने के उद्देश्य से सरफेसी अधिनियम के अनुसार, विचाराधीन संपत्तियों का उपयोग वास्तव में उस समय कृषि भूमि के रूप में किया जाना चाहिए जब सुरक्षा हित बनाया गया था। **ब्लू कोस्ट होटल्स लिमिटेड और अन्य (सुप्रा)** के मामले में, इस न्यायालय द्वारा आगे यह भी देखा गया है कि चूंकि कृषि भूमि के संबंध में कोई सुरक्षा हित नहीं बनाया जा सकता है और फिर भी इसे इस तरह बनाया गया था, जो यह दर्शाता है कि पक्षकारों ने भूमि को कृषि भूमि के रूप में नहीं माना और फिर भी देनदार ने इस आधार पर भूमि को सुरक्षा के रूप में पेश किया। **ब्लू कोस्ट होटल्स लिमिटेड और अन्य (सुप्रा)** के मामले में इस न्यायालय के निर्णय का पालन करने के बाद, के. पप्पीरेड्डीयार और अन्य (सुप्रा) के मामले में, पैराग्राफ 8 और 9 में निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया गया है:

“8. संशोधन से पहले और बाद में अभिव्यक्ति "सुरक्षा हित", धारा 31 में निर्दिष्ट बातों को बाहर करती है। धारा 31 के खंड (i) में कहा गया है कि अधिनियम के प्रावधान कृषि भूमि में बनाए गए किसी भी सुरक्षा हित पर लागू नहीं होंगे। धारा 2 में विधिक शब्दकोष में "कृषि भूमि" अभिव्यक्ति की परिभाषा नहीं है। भूमि का कोई विशेष टुकड़ा कृषि प्रकृति का है या नहीं, यह तथ्य का प्रश्न है। ब्लू कोस्ट होटल्स लिमिटेड में इस न्यायालय के फैसले में, गोवा में एक होटल की स्थापना के लिए भूमि के कई पार्सल के संबंध में एक सुरक्षा हित बनाया गया था, जो एक एकल इकाई का हिस्सा था। कुछ पार्सल देनदार द्वारा कृषकों से खरीदे गए थे और राजस्व रिकॉर्ड में कृषि भूमि के रूप में दर्ज किए गए थे। देनदार ने भूमि को गैर-कृषि उपयोग में बदलने के लिए राजस्व प्राधिकरण को आवेदन किया था, लेकिन आवेदन लंबित थे। इस न्यायालय ने माना कि यह तथ्य कि देनदार ने सुरक्षा हित बनाया था, इस स्थिति का संकेत था कि पार्टियों ने भूमि को कृषि भूमि के रूप में नहीं माना। निर्विवाद स्थिति यह थी कि होटल 1,82,225 वर्ग मीटर भूमि पर स्थित था, जिसमें से 2335 वर्ग मीटर का उपयोग निजी उपभोग के लिए सब्जियां और फल उगाने के लिए किया गया

था। इस परिदृश्य में, इस न्यायालय की दो-न्यायाधीशों की पीठ ने अभिनिर्धारित किया कि:

"49. इस प्रकार बंधक का उद्देश्य गोवा होटल की संपूर्ण संपत्ति को आच्छादित करना है। प्रथम दृष्टया, इस तथ्य के अलावा कि पार्टियों ने स्वयं यह समझा कि विचाराधीन भूमि कृषि योग्य नहीं है, यह भी प्रतीत होता है कि जिस उपयोग के लिए उनका उपयोग किया जाता है और ऐसे उपयोग के उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए, वे वास्तव में कृषि योग्य नहीं हैं।"

न्यायालय ने आगे कहा कि: (एस.सी.सी. ऑनलाइन एस.सी. पैरा 57)

"57. ...भूमि की प्रकृति, जिस उद्देश्य के लिए इसे अलग किया गया है, को ध्यान में रखते हुए हमारा मानना है कि विचाराधीन भूमि कृषि भूमि नहीं है। उच्च न्यायालय ने यह मानने में स्वयं को गलत दिशा दी कि भूमि एक कृषि भूमि थी क्योंकि यह राजस्व प्रविष्टियों में वैसी ही थी, भले ही इस तरह के बदलाव के लिए किया गया आवेदन आज तक लंबित है।"

9. राजस्व अभिलेखों में भूमि का कृषि के रूप में वर्गीकरण इस प्रश्न का निर्णायक या निश्चयक नहीं है कि सरफेसी अधिनियम लागू होता है या नहीं। भूमि का कोई टुकड़ा कृषि योग्य है या नहीं, इसका अनुमान भूमि की प्रकृति, सुरक्षा हित के निर्माण की तिथि पर इसका उपयोग और जिस उद्देश्य के लिए इसे अलग किया गया था, से लगाया जाना चाहिए। "

7.1 सरफेसी अधिनियम की धारा 31(i) को अधिनियमित करने के उद्देश्य पर इस न्यायालय द्वारा **ब्लू कोस्ट होटल्स लिमिटेड (सुप्रा)** के मामले में पैराग्राफ 36 में विचार किया गया है, जो इस प्रकार है:

"36. धारा 31(i) को अधिनियमित करने का उद्देश्य और "कृषि भूमि" शब्द का अर्थ काफी महत्व रखता है। इस प्रावधान का उद्देश्य, कई अन्य प्रावधानों की तरह, इस अधिनियम के असाधारण प्रावधानों से कृषकों द्वारा कृषि उद्देश्यों के

लिए रखी गई कृषि भूमि की रक्षा करना है, जो न्यायालय के हस्तक्षेप के बिना सुरक्षा हित को लागू करने का प्रावधान करता है। प्रावधान का स्पष्ट इरादा कृषि भूमि को अधिनियम के प्रावधानों से छूट देना है। दूसरे शब्दों में, ऋणदाता अदालत या न्यायाधिकरण के हस्तक्षेप के बिना अपने पक्ष में बनाए गए किसी भी सुरक्षा हित को लागू नहीं कर सकता है, यदि ऐसा सुरक्षा हित कृषि भूमि के संबंध में है। इस प्रकार छूट कृषकों को अधिनियम के कठोर प्रावधान के तहत उनकी आजीविका और आय के स्रोत यानी कृषि भूमि को खोने से बचाती है। इसका उद्देश्य धारा 2(1)(जेडएफ)³⁵ में परिभाषित कृषि भूमि पर सुरक्षा हित के निर्माण को रोकना भी है। इस प्रकार, धारा 31 में निर्दिष्ट संपत्ति के संबंध में सुरक्षा हित नहीं बनाया जा सकता है।

7.2 इस प्रकार, इस न्यायालय द्वारा उपरोक्त दो निर्णयों में निर्धारित कानून के अनुसार, केवल उस मामले में जहां सुरक्षित संपत्ति वास्तव में कृषि भूमि के रूप में उपयोग की जाती है और केवल राजस्व रिकॉर्ड / पट्टादार के आधार पर और एक बार सुरक्षित संपत्ति के आधार पर बंधक आदि के माध्यम से सुरक्षा के रूप में रखा जाता है, जिसका अर्थ है कि इसे कृषि भूमि के रूप में नहीं माना जाता है, ऐसी संपत्तियों को सरफेसी अधिनियम की धारा 31 (i) के तहत सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों से छूट नहीं दी जा सकती है। उपरोक्त दो निर्णयों में निर्धारित कानून को मामले के तथ्यों पर लागू करना और जब उधारकर्ताओं की ओर से कोई सबूत नहीं दिया गया कि प्रश्न में सुरक्षित संपत्तियों को वास्तव में कृषि भूमि और/या किसी भी कृषि भूमि के रूप में उपयोग किया गया था और कृषि गतिविधि चल रही थी, उच्च न्यायालय ने सरफेसी अधिनियम की धारा 31 (i) को लागू करने और संपूर्ण कब्जा नोटिस, नीलामी नोटिस के साथ-साथ बिक्री आदि को रद्द करने और अपास्त करने में त्रुटि की है।

7.3 उच्च न्यायालय ने यह साबित करने के लिए सुरक्षित ऋणदाता पर दायित्व डालकर कि संपत्तियाँ गैर-कृषि भूमि नहीं थीं या उन्हें गैर-कृषि उपयोग में लाया गया है तात्त्विक रूप से गलती की है। जब उधारकर्ताओं की ओर से यह मामला लाया गया था, तो इसे ध्यान में रखते हुए सरफेसी अधिनियम की धारा 31(i), संपत्तियाँ कृषि भूमि थीं, उन्हें सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों से छूट दी जा रही थी, उधारकर्ता पर यह साबित

करने का दायित्व था कि सुरक्षित संपत्तियाँ कृषि भूमि थीं और वास्तव में कृषि के रूप में उपयोग की जा रही थीं भूमि और/या कृषि गतिविधियाँ चल रही थीं। इसलिए, उच्च न्यायालय ने यह साबित करने के लिए सुरक्षित ऋणदाता पर दायित्व डालकर कि संपत्तियां गैर-कृषि भूमि हैं या गैर-कृषि उपयोग में लाई गई हैं, तात्त्विक रूप से गलती की है ।

8. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए और ऊपर बताए गए कारणों से, उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और आदेश पोषणीय नहीं है और इसे रद्द कर दिया जाना चाहिए। तदनुसार, रिट याचिका संख्या 12081/2019 में उच्च न्यायालय, तेलंगाना, हैदराबाद द्वारा पारित दिनांक 06.03.2020 के आक्षेपित निर्णय और आदेश को रद्द और अपास्त किया जाता है और ऋणों के रिकवरी ट्रिब्यूनल -I, हैदराबाद द्वारा एस.ए. नंबर 171/2016 में दिनांक 16.05.2019 को पारित निर्णय और आदेश को एतद्वारा बहाल किया जाता है।

तदनुसार, वर्तमान अपील स्वीकृत की जाती है। कोई शुल्क नहीं।

अपील स्वीकृत।

निधि जैन

(सहायककर्ता : अभिषेक प्रताप सिंह, एलसीआरए)

दे. कु. त्रिपाठी