

[2023] 5 एस सी आर 624

जी. विक्रम कुमार

वी.

स्टेट बैंक ऑफ हैदराबाद एंड ओआरएस।

(2023 की सिविल अपील Nos.3152-3153)

02 मई, 2023

[एम. आर. शाह और सी. टी. रविकुमार, जे. जे.]

वित्तीय परिसंपत्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002: एसएस। 13 , 17 - सुरक्षा ब्याज का प्रवर्तन उपायों के खिलाफ आवेदन

सुरक्षित ऋणों की वसूली के लिए-तथ्यों पर, बैंक द्वारा उधारकर्ता के खिलाफ धारा 13 के तहत कार्यवाही शुरू करना और उधारकर्ता की संपत्तियों की कुर्की-न्यायाधिकरण ने बैंक को जाने की अनुमति दी।

उधारकर्ता द्वारा पहचाने गए सात फ्लैटों को छोड़कर बिक्री के साथ आगे, हालांकि, फ्लैट No.6401 उक्त में से नहीं था।

सात फ्लैट उधारकर्ता ने फ्लैट की बिक्री के लिए एक समझौता किया

No.6401 उत्तरदाता संख्या के साथ। 1 न्यायाधिकरण और बैंक को सूचित किए बिना-इसके बाद, फ्लैट संख्या सहित उधारकर्ता की संपत्तियाँ। 6401 बैंक द्वारा ई-नीलामी के अधीन-उधारकर्ता ने बैंक की सभी कार्यवाही पर रोक लगाने की मांग की, हालांकि, न्यायाधिकरण ने बैंक द्वारा आयोजित उसी ई-नीलामी को खारिज कर दिया-अपीलकर्ता को फ्लैट No.6401 के संबंध में सफल बोलीदाता घोषित किया गया और 25 प्रतिशत का भुगतान किया गया। बोली राशि-प्रत्यर्थी द्वारा लिखित याचिका सं। 1 फ्लैट संख्या 6401 के संबंध में ई-नीलामी नोटिस को चुनौती देते हुए, नीलामी आयोजित होने के बाद-उच्च न्यायालय ने फ्लैट संख्या 6401 की नीलामी पर रोक लगा दी।

6401 प्रत्यर्थी सं। 1 बैंक को आवश्यक राशि का भुगतान करना-अपीलार्थी ने तब प्रत्यर्थी संख्या के पक्ष में बिक्री को अलग रखने की मांग की। 1 , हालांकि, उच्च न्यायालय ने रिट की अनुमति दी

प्रतिवादी सं. के पक्ष में याचिका। 1 - खारिज किए गए के खिलाफ वहां पुनर्विचार आवेदन-अपील पर, अभिनिर्धारित किया गया: द्वारा उठाए गए किसी भी कदम के खिलाफ

बैंक यू / धारा 13 (4), पीड़ित पक्ष के पास एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम के तहत अपील के माध्यम से एक उपाय है। 17 डी. आर. टी. से संपर्क करना-वैकल्पिक वैधानिक उपचार की उपलब्धता को देखते हुए कार्यवाही/अपील यू/एस के माध्यम से उपलब्ध है। 17 , उच्च न्यायालय ने अनुच्छेद के तहत रिट याचिका पर विचार करने में गलती की। 226 जिसमें ई-नीलामी नोटिस को चुनौती दी गई थी-इसके अलावा, लेनदेन

ई-नीलामी नोटिस को चुनौती देने वाली उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका और वह भी ई-नीलामी के संचालन और अपीलार्थी के पक्ष में बिक्री की पुष्टि के बाद-प्रतिवादी नं. 1 और/या उसके उत्तराधिकारी उसे अपनी गलती का लाभ प्राप्त करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है और उसे शून्य लेनदेन का लाभ प्राप्त करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है-इस प्रकार,

उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश है

अस्थिर-भारत का संविधान-कला। 226 .

अपीलों को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने

पकड़ना: 1.1 उत्तरदाता नं. द्वारा उच्च न्यायालय के समक्ष क्या चुनौती दी गई थी। 1 अनुच्छेद 226 के तहत एक रिट याचिका में भारत का संविधान ई-नीलामी नोटिस था जो इसके अनुसार था।

अधीन शक्तियों का प्रयोग करते हुए बैंक द्वारा शुरू की गई कार्रवाई के लिए

सर्फेसी अधिनियम की धारा 13 (4)। सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (4) के तहत बैंक द्वारा उठाए गए किसी भी कदम के खिलाफ पीड़ित व्यक्ति

पक्षकार के पास डी. आर. टी. से संपर्क करने के लिए सरफेसी अधिनियम की धारा 17 के तहत अपील के माध्यम से सरफेसी अधिनियम के तहत एक उपाय है। इसलिए, धारा 17 के तहत कार्यवाही/अपील के माध्यम से उपलब्ध वैकल्पिक वैधानिक उपचार की उपलब्धता को देखते हुए

सर्फेसी अधिनियम के तहत, उच्च न्यायालय को ऐसा नहीं करना चाहिए था भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत रिट याचिका पर विचार किया गया जिसमें ई-नीलामी नोटिस को चुनौती दी गई थी।

इसलिए, उच्च न्यायालय ने संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत रिट याचिका पर विचार करने में बहुत गंभीर गलती की है भारत सरकार ने सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (4) के तहत शक्ति का प्रयोग करते हुए बैंक द्वारा जारी ई-नीलामी नोटिस को चुनौती दी है। [पैरा 8] [635-बी, सी-ई]

1.2 . फ्लैट No.6401 वह सात फ्लैट नहीं थे जिनकी पहचान उधारकर्ता द्वारा की गई थी, जिन्हें फ्लैट से बाहर रखा जाना था।

नीलामी की कार्यवाही। संबंधित समय पर न्यायाधिकरण के समक्ष उल्लिखित सात फ्लैटों में से फ्लैट नहीं बेचा गया था। कि उसके बाद एस. ए. के लंबित रहने के दौरान।

23] 5 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

2012 का No.253 और डी. आर. टी. और यहां तक कि बैंक को पूर्व अनुमोदन और/या सूचना प्राप्त किए बिना, उधारकर्ता ने प्रत्यर्थी संख्या के साथ बिक्री समझौता किया। 1 16.06.2016 पर। ऋणकर्ता और प्रत्यर्थी के बीच दिनांकित 10.04.2016 के समझौता ज्ञापन में सं. 1 खंड संख्या 4 में यह विशेष रूप से प्रावधान किया गया था कि पहले पक्ष को डी. आर. टी./एस. बी. एच. से बिक्री की मंजूरी प्राप्त करनी चाहिए ताकि वे बिक्री के लिए आगे के समझौते के साथ प्रक्रिया कर सकें।

इस प्रकार, प्रत्यर्थी नं. 1 संबंधित समय पर डी. आर. टी. की लंबित कार्यवाही के बारे में पता था। फिर भी उत्तरदाता नं. 1 पर उधारकर्ता के साथ बिक्री के लिए समझौता किया

16.06.2016 . इस स्तर पर, यह ध्यान रखना उचित है कि इसके बाद जब बैंक ने 28.07.2016 पर एक सार्वजनिक सूचना जारी की

उधारकर्ता की संपत्तियों की नीलामी करना। नीलामी की तारीख से पहले, 24.08.2016 पर उधारकर्ता ने डी. आर. टी. के समक्ष बैंक की सभी कार्यवाही पर रोक लगाने का अनुरोध करते हुए एक आवेदन दायर किया।

दिनांकित 28.07.2016 नीलामी सूचना के अनुसार। डी. आर. टी. ने यह कहते हुए रोक लगाने के लिए उक्त आवेदन को अस्वीकार कर दिया कि बैंक या न्यायाधिकरण की अनुमति के बिना फ्लैट की बिक्री अमान्य है। इस प्रकार, प्रत्यर्थी के पक्ष में लेन-देन सं. 1 फ्लैट नं. 6401 डी. आर. टी. द्वारा पहले से ही अमान्य माना गया था। कि, इसके बाद, उधारकर्ता द्वारा कोई आदेश प्राप्त करने में विफल रहने के बाद, प्रत्यर्थी नं. 1 ई-नीलामी नोटिस को चुनौती देते हुए तुरंत रिट याचिका दायर की थी, जिसे उधारकर्ता डी. आर. टी. के समक्ष कोई राहत पाने में विफल रहा। यदि उत्तरदाता नहीं। 1 इसके खिलाफ डी. आर. टी. से संपर्क किया होगा डी. आर. टी. द्वारा दिनांकित 24.08.2016 द्वारा पारित पूर्व आदेश को देखते हुए ई-नीलामी नोटिस वह अनुपयुक्त होता। इसलिए, गणनात्मक रूप से उत्तरदाता नं. 1 ई-नीलामी नोटिस को चुनौती देते हुए उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका दायर की गई और वह भी 31.08.2016 पर ई-नीलामी आयोजित करने और अपीलार्थी के पक्ष में बिक्री की पुष्टि होने के बाद। उक्त तथ्यों को उच्च न्यायालय के समक्ष इंगित किया गया था और इसके बावजूद उच्च न्यायालय ने रिट याचिका को अनुमति दी है जो नहीं है

बिल्कुल भी टिकाऊ। आक्षेपित आदेश द्वारा प्रतिवादी नं. 1 राहत मिली है जो उधारकर्ता डी. आर. टी. से प्राप्त करने में विफल रहा है। उक्त आधारों पर उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश अस्थिर है। [पैरा 8.2] [636-बी-एच; 637-ए] जी. विक्रम कुमार बनामा।

1.3 वर्तमान मामले में उधारकर्ता को कोई ऋण नहीं मिला है।

डी. आर. टी. से राहत। उधारकर्ता ने धारा 13 (8) को लागू नहीं किया और/या लागू नहीं किया और पूरे बकाया का भुगतान करने के लिए सहमत नहीं हुआ। इसलिए, उच्च न्यायालय ने भी रिट याचिका को अनुमति देने में भौतिक रूप से गलती की है। [पैरा 8.3] [637-सी]

1.4 उच्च न्यायालय द्वारा कौन सी सटीक राहत दी गई है, यह स्पष्ट नहीं है। उच्च न्यायालय ने बस इतना कहा है कि रिट याचिका

अनुमति है। हालाँकि, यह ध्यान रखना आवश्यक है कि क्या चुनौती दी गई थी। यहां तक कि उस समय भी जब प्रतिवादी नहीं। 1 बिक्री/समझौता ज्ञापन के लिए समझौता किया, वह उच्च न्यायालय के समक्ष डी. आर. टी. के समक्ष लंबित कार्यवाही के बारे में जानता था। ई-नीलामी सूचना दिनांक 28.07.2016 थी जो पहले से ही 31.08.2016 पर आयोजित की गई थी। इसलिए, 31.08.2016 पर ई-नीलामी आयोजित करने के बहुत बाद रिट याचिका दायर की गई थी। उच्च न्यायालय द्वारा कोई परिणामी राहत नहीं दी गई है। इसलिए, उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश भी अस्थिर है। [पैरा 8.4] [637-डी-ई]

1.5 अब जहाँ तक प्रस्तुत करने की बात है, प्रत्यर्थी सं. 1 बिक्री पर विचार की राशि का भुगतान/जमा किया है और अब

उत्तरदाता नं. 1 यदि उसकी मृत्यु हो गई है तो उसके उत्तराधिकारियों को विचाराधीन फ्लैट को खाली करना होगा और दूसरी ओर अपीलार्थी संबंधित समय पर जमा की गई रुपये की राशि को ब्याज के साथ नीलामी बिक्री के विचार का 25 प्रतिशत होने पर वापस करने का हकदार होगा, शुरुआत में यह ध्यान रखना आवश्यक है कि इस तरह प्रत्यर्थी सं. 1 और दिनांकित बिक्री के समझौते के अनुसार उधारकर्ता

न्यायाधिकरण ने वास्तव में पहले ही बिक्री लेनदेन को अमान्य घोषित कर दिया था। यहां तक कि उस समय भी जब प्रतिवादी नहीं। 1 बिक्री/समझौता ज्ञापन पर हस्ताक्षर करने के लिए वह डी. आर. टी. के समक्ष लंबित कार्यवाही के बारे में जानता था जो डी. आर. टी. के खंड 4 से स्पष्ट है। समझौता ज्ञापन। अतः, प्रत्यर्थी नं. 1 और/या उसके उत्तराधिकारियों को अपनी गलती का लाभ प्राप्त करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है और उन्हें शून्य लेनदेन का लाभ प्राप्त करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। [पैरा 8.5] [637-ई-एच; 638-ए] [2023] 5 एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

1.6 द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश

उच्च न्यायालय को रद्द कर दिया जाता है और अलग कर दिया जाता है। यह निर्देश दिया जाता है कि अपीलार्थी द्वारा नीलामी की तारीख से वास्तविक राशि का भुगतान होने तक 9 प्रतिशत ब्याज के साथ नीलामी बिक्री विचार के पूर्ण भुगतान पर (पहले से जमा की गई राशि का 25 प्रतिशत काटने के बाद), निर्धारित अवधि के भीतर भुगतान किया जाना है, फ्लैट No.6401 के संबंध में अपीलार्थी के पक्ष में बिक्री प्रमाण पत्र जारी किया जाना चाहिए। जो भी राशि पहले से ही प्रत्यर्थी द्वारा जमा की गई है। 1 / उसके उत्तराधिकारियों को वापस कर दिया जाएगा

उत्तरदाता नं। 1 (अब उसके उत्तराधिकारी) से 9 प्रतिशत ब्याज के साथ

ऐसी जमा की तारीख वापसी की वास्तविक तारीख तक जो निर्धारित अवधि के भीतर वापस की जाएगी। मूल प्रत्यर्थी नं. 1 फ्लैट को खाली करने के लिए तीन महीने का समय दिया जाता है और फ्लैट का शांतिपूर्ण और खाली कब्जा No.6401 को सौंपने का निर्देश दिया जाता है।

अपीलार्थी। [पैरा 9] [638-बी-डी]

मैथ्यू वर्गीज बनाम। एम. अमृता कुमार (2014) 5 एससीसी

610 [2014] 2 एस. सी. आर. 736; नारंददास करसोंदास बनाम. एस. ए. कामतम (1977) 3 एस. सी. सी. 247: [1977] 2 एससीआर 341;

बी. अरविंद कुमार बनाम सरकार। भारत और ओआरएस। (2007) 5

एस. सी. सी. 745; पाल अलॉयज एंड मेटल इंडिया प्रा. लिमिटेड और ओआरएस।

बनाम इलाहाबाद बैंक और अन्य। 2021 एससीसी ऑनलाइन पी एंड एच

2733 ; मेसर्स इंडिया फिनलीज सिक्क्योरिटीज लिमिटेड बनाम प्रसाद इंडियन ओवरसीज बैंक 2012 एससीसी ऑनलाइन एपी 205 -

संदर्भित किया गया।

मामला कानून संदर्भ

[2014] 2 एससीआर 736

संदर्भित किया गया है

पै

रा 5.2

[1977] 2 एससीआर 341

संदर्भित किया गया है

पै

रा 5.2

(2007) 5 एस. सी. सी. 745

संदर्भित किया गया है

पै

रा 5.2

सिविल अपीलिय न्यायनिर्णय: सिविल अपील Nos.3152

3153 2023 तक।

डब्ल्यू. पी. में 08.09.2017 दिनांकित निर्णय और आदेश से

2016 का No.31098 और तेलंगाना राज्य और आंध्र प्रदेश राज्य के लिए हैदराबाद में उच्च न्यायालय के 2017 के RWPMP No.45031 में दिनांकित 08.12.2017।

जी. विक्रम कुमार बनाम स्टेट बैंक ऑफ हैदराबाद एंड

ओआरएस।

ए. सिराजुद्दीन, वरिष्ठ अधिवक्ता।, वेंकटेश्वर राव अनुमोलु, सनी कुमार, तन्मया अग्रवाल, अधिवक्ता। अपीलार्थी के लिए।

बडी ए. रंगनाथन, सुश्री नंदिनी तोमर, ए. वी. रंगम, अनंगा भट्टाचार्य, मैसर्स। वेरिटास लेजिस, सुश्री देवहुती तमुली, वत्सल आनंद, अधिवक्ता। उत्तरदाताओं के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

एम. आर. शाह, जे.

1. उच्च न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 08.09.2017 के विवादित निर्णय और आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करना

तेलंगाना और आंध्र प्रदेश राज्य के लिए हैदराबाद ने 2016 की रिट याचिका No.31098 में पारित किया और 2016 की रिट याचिका No.31098 में 2017 की समीक्षा याचिका No.45031 में पारित किया गया बाद का आदेश, अपीलार्थी और नीलामी खरीदार ने वर्तमान अपीलों को प्राथमिकता दी है।

2. संक्षेप में वर्तमान अपीलों की ओर ले जाने वाले तथ्य इस प्रकार हैं:

2.1 कि प्रत्यर्थी नं। 3 इसमें-बिल्डर ने प्रतिवादी नं. 2 - बहुमंजिला आवास परियोजना के विकास के लिए बैंक। कि प्रत्यर्थी नं। 3 (इसके बाद उधारकर्ता के रूप में संदर्भित) बैंक को प्रतिभूति ब्याज का भुगतान करने में सक्षम नहीं था, बैंक ने प्रतिभूतिकरण की धारा 13 के तहत उधारकर्ता के खिलाफ कार्यवाही शुरू की।

और वित्तीय परिसंपत्तियों का पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002 (जिसे इसके बाद 'सरफेसी अधिनियम, 2002' के रूप में संदर्भित किया गया है)। बैंक ने सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (4) के तहत उधारकर्ता की संपत्तियों को कुर्क किया। सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (4) के तहत बैंक द्वारा उठाए गए उपायों के खिलाफ, उधारकर्ता ने ऋण वसूली न्यायाधिकरण (डी. आर. टी.), हैदराबाद के समक्ष 2012 का एस. ए. No.253 दायर किया। 2012 का एस. ए. No.253 डी. आर. टी. के समक्ष 19.02.2016 पर सूचीबद्ध किया गया था, जब उधारकर्ता को संपत्ति के इच्छुक खरीदारों की एक सूची दाखिल करने और खरीदारों के साथ लाने की स्वतंत्रता दी गई थी ताकि न्यायाधिकरण बैंक के बकाया के पुनर्भुगतान के लिए उसी पर विचार कर सके। 25.02.2016 पर, डी. आर. टी. ने एक आदेश पारित किया जिसमें बैंक को फ्लैट को छोड़कर प्रस्तावित बिक्री के साथ आगे बढ़ने की अनुमति दी गई थी, जिसे बैंक द्वारा पहचाना और सूचित किया जाना था।

बैंक अधिकारियों को सभी खरीदारों के पूर्ण विवरण के साथ बैंक को ऋणकर्ता 29.02.2016 द्वारा शपथ पत्र पर ताकि बैंक अधिकारी उन फ्लैटों को बाहर करने में सक्षम हो, बशर्ते शेष फ्लैट बकाया की वसूली के लिए पर्याप्त हों। न्यायाधिकरण ने निर्देश दिया कि बैंक बिक्री के साथ आगे बढ़ सकता है लेकिन सुनवाई की अगली तारीख तक बिक्री की पुष्टि नहीं करेगा।

स्तर पर यह [2023] 5 एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

यह ध्यान देने की आवश्यकता है कि उपरोक्त आदेश न्यायाधिकरण द्वारा उधारकर्ता द्वारा की गई प्रस्तुतियों को देखते हुए पारित किया गया था कि उसने 37 फ्लैटों में से सात फ्लैट बेचे थे जिन्हें बैंक द्वारा कुछ तीसरे व्यक्तियों को बेचा जाना था। फ्लैट No.6401-फ्लैट उक्त सात फ्लैटों में से नहीं था।

2.2 प्रतिवादी नं. के बीच एक समझौता ज्ञापन (एमओयू) पर हस्ताक्षर किए गए थे। 1 और उधारकर्ता को पैंतालीस लाख के एकमुश्त प्रतिफल के लिए 10.04.2016 पर फ्लैट No.6401 की बिक्री के संबंध में। यह ध्यान देने योग्य है कि समझौता ज्ञापन में ही डी. आर. टी. के समक्ष चल रही कुछ कार्यवाही का संदर्भ था और यह कि बैंक और उधारकर्ता बिक्री के लिए समझौते को संसाधित करने के लिए मंजूरी प्राप्त करेंगे। कि 16.06.2016 पर फ्लैट No.6401 की बिक्री के लिए बैंक और उधारकर्ता के बीच बिक्री का समझौता किया गया था। इस स्तर पर, यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि बिक्री के लिए उक्त समझौते को उधारकर्ता द्वारा डी. आर. टी. के साथ-साथ बैंक से कोई सहमति प्राप्त किए बिना निष्पादित किया गया था और उधारकर्ता को दी गई अनुमति, यदि कोई हो, तो पहले केवल उन सात फ्लैटों को प्राप्त की गई थी जिन्हें डी. आर. टी. द्वारा पहले से ही 25.02.2016 पर मान्यता प्राप्त थी।

2.3 इसके बाद बैंक ने उधारकर्ता की संपत्तियों की नीलामी के लिए 28.07.2016 पर एक सार्वजनिक सूचना जारी की। उक्त सूचना यह थी कि समाचार पत्र में 29.07.2016 पर प्रकाशित। विचाराधीन संपत्ति, यानी फ्लैट No.6401 की भी नीलामी की गई थी। इसे लॉट नंबर 1 में रखा गया था जिसके लिए ई-नीलामी 30.08.2016 पर प्रस्तावित की गई थी।

2.4 ऋणकर्ता ने डी. आर. टी. के समक्ष एक आवेदन दायर कर दिनांकित नीलामी सूचना के अनुसार बैंक की सभी कार्यवाही पर रोक लगाने का अनुरोध किया।

28.07.2016 . 24.08.2016 पर डी. आर. टी. उधारकर्ता द्वारा दायर स्थगन के लिए आवेदन को अस्वीकार करने के लिए प्रसन्न था। स्थगन आवेदन को अस्वीकार करते हुए और प्रार्थना के अनुसार स्थगन देने से इनकार करते हुए, डी. आर. टी. ने निम्नलिखित टिप्पणी की:

" निर्णय आने तक, इस न्यायाधिकरण ने संपत्ति को बेचने का निर्देश दिया है और आवेदक ने अब कुछ अन्य फ्लैटों के लिए बेचने का समझौता किया है। यह सरासर उल्लंघन है

सर्फेसी कार्रवाई और साथ ही न्यायाधिकरण का निर्देश। "

" 7. जैसा कि यहाँ ऊपर कहा गया है, यह भी बहुत चिंता का विषय है कि

आवेदक ने तीसरे पक्ष के साथ एक समझौता किया है प्रत्यर्थी बैंक की अनुमति के बिना या कुछ अन्य फ्लैटों जैसे फ्लैट No.3202,6401,7101,702 और 3201 के संबंध में

न्यायाधिकरण। इसलिए, इस तरह के किसी भी लेन-देन को अमान्य घोषित किया जाता है। जी. विक्रम कुमार बनाम

स्टेट बैंक ऑफ हैदराबाद एंड ओआरएस। [एम. आर. शाह, जे.]

2.5 इसके बाद बैंक द्वारा 31.08.2016 पर ई-नीलामी आयोजित की गई जिसमें अपीलार्थी ने भी भाग लिया। अपीलार्थी था

लॉट नंबर 1 में फ्लैट No.6401 के संबंध में एक सफल बोलीदाता के रूप में घोषित किया गया। तदनुसार, उन्होंने बोली राशि का 25 प्रतिशत अर्थात रु. 6,45,250/- का भुगतान किया। बैंक ने 31.08.2016 पर अपीलार्थी को एक पुष्टिकरण रसीद भी जारी की। 2.6 कि इसके बाद प्रत्यर्थी नं. 1 2016 में उच्च न्यायालय के समक्ष 14.09.2016 पर एक लिखित याचिका No.31098 दायर की गई, जिसमें दिनांकित 28.07.2016 के ई-नीलामी नोटिस को उस हद तक चुनौती दी गई, जिस हद तक यह फ्लैट No.6401 से संबंधित है। उक्त रिट याचिका नीलामी पूरी होने के काफी बाद दायर की गई थी।

और अपीलार्थी को एक सफल बोलीदाता घोषित किया गया। प्रत्यर्थी नं. 1 रिट याचिका में यह खुलासा नहीं किया कि नीलामी पहले ही हो चुकी है। इसमें अपीलार्थी को भी पक्षकार नहीं बनाया गया था। विवादित निर्णय और दिनांक 15.09.2016 के आदेश द्वारा उच्च न्यायालय ने ई-नीलामी बिक्री सूचना के तहत अधिसूचित नीलामी द्वा फ्लैट No.6401 पर प्रतिवादी संख्या के अधीन रोक लगा दी। 1 (मूल याचिकाकर्ता) नीलामी की निर्धारित तिथि और समय से पहले बैंक को कम से कम 1 लाख रुपये का भुगतान करना, ऐसा न करने पर बैंक नीलामी के साथ आगे बढ़ने के लिए स्वतंत्र होगा। बैंक ने अपीलार्थी को दिनांक 20.09.2016 पर एक पत्र जारी किया जिसमें कहा गया है कि उच्च न्यायालय ने फ्लैट No.6401 के संबंध में नीलामी की कार्यवाही पर रोक लगा दी है और प्रतिवादी नं. 1 इसमें उच्च न्यायालय के निर्देशानुसार बैंक को राशि का भुगतान किया गया है।

2.7 2016 की रिट याचिका No.31098 में लंबित कार्यवाही के बारे में जागरूक होने पर अपीलार्थी ने इसके लिए एक आवेदन दायर किया

मामले के तथ्य। यह भी कहा गया था कि अधिकार, यदि कोई हो, तो प्रत्यर्थी को उपलब्ध है। 1 (मूल रिट याचिकाकर्ता) धारा के तहत होता 17 सरफेसी अधिनियम और उनके द्वारा दायर रिट याचिका नहीं। यह भी कहा गया था कि प्रतिवादी नं. 1 न्यायालय को सूचित नहीं किया था कि नीलामी की कार्यवाही उस समय पहले ही समाप्त हो चुकी थी जब स्थगन आदेश पारित किया गया था। बैंक ने रिट याचिका में जवाबी हलफनामा भी दायर किया जिसमें मुख्य रूप से इस आधार पर रिट याचिका को खारिज करने की मांग की गई कि सरफेसी अधिनियम की धारा 17 के तहत एक वैकल्पिक उपाय उपलब्ध था। उच्च न्यायालय ने अभियोग आवेदन को स्वीकार कर लिया। उपरोक्त के बावजूद, [2023] 5 एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

3. श्री ए. सिराजुद्दीन, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता, अपीलार्थी की ओर से पेश हुए हैं। श्री बडी ए. रंगनाथन, विद्वान सलाहकार प्रत्यर्थी नं. की ओर से पेश हुआ है। 1 - मूल रिट याचिकाकर्ता और श्री अनंगा भट्टाचार्य, विद्वान वकील प्रतिवादी नं। 3 .

4. अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री ए. सिराजुद्दीन ने निम्नलिखित प्रस्तुतियाँ की हैं:

कि उच्च न्यायालय ने मनोरंजन करने में भौतिक रूप से गलती की है

(i)

प्रतिवादी सं. द्वारा दायर रिट याचिका। 1 जो ई-नीलामी नोटिस के खिलाफ सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (4) के तहत बैंक द्वारा उठाए गए कदमों के खिलाफ था;

कि प्रत्यर्थी नं। 1 बिक्री धारक के लिए समझौता होना

((ख)

विचाराधीन फ्लैट में उसका कोई अधिकार नहीं था और इसलिए उसके पक्ष में बिक्री के समझौते के आधार पर ई-नीलामी नोटिस को चुनौती देने वाली रिट याचिका दायर नहीं कर सकता था।

(iii)

भले ही प्रत्यर्थी नहीं। 1 उस पर कोई अधिकार था, यदि कोई हो

इस मामले में भी उनके पास एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 17 के तहत वैकल्पिक प्रभावी वैधानिक उपचार उपलब्ध था। ई-नीलामी सूचना;

(iv)

कि की ओर से भौतिक तथ्यों का दमन किया गया था

उत्तरदाता नं। 1 जिसे अपीलार्थी द्वारा जवाबी हलफनामे में विशेष रूप से इंगित किया गया था कि उस समय जब रिट याचिका दायर की गई थी और अंतरिम राहत प्राप्त की गई थी, नीलामी हुई थी जिसमें अपीलार्थी था

सफल बोलीदाता घोषित किया गया;

(v)

कि वास्तव में डी. आर. टी. ने पहले के आदेश दिनांक 24.08.2016 में

प्रत्यर्थी सं. के पक्ष में बिक्री समझौते की घोषणा की। 1 ऋणकर्ता द्वारा डी. आर. टी. या यहाँ तक कि बैंक की पूर्व अनुमति के बिना शून्य के रूप में दर्ज किया गया था; और जी. विक्रम कुमार बनाम।

स्टेट बैंक ऑफ हैदराबाद एंड ओआरएस। [एम. आर. शाह, जे.]

(vi) उच्च न्यायालय ने धारा पर भरोसा करने में भौतिक रूप से गलती की है।

13 (8) सरफेसी अधिनियम।

4.1 अपीलार्थी की ओर से पेश विद्वान वकील द्वारा आगे यह प्रस्तुत किया जाता है कि उच्च न्यायालय ने उचित रूप से सराहना नहीं की है

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 91 के तहत और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 54 के तहत नीलामी-बिक्री खरीदार के बराबर नहीं माना जा सकता है, यह स्पष्ट करता है कि किसी संपत्ति पर कोई ब्याज/शुल्क केवल बिक्री-समझौते के माध्यम से नहीं लगाया जाता है। यह कहा जाता है कि वास्तव में उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय कि प्रत्यर्थी नं० 1 विषय संपत्ति के मोचन की मांग करने में सक्षम हो जो था

बैंक द्वारा संलग्न। यह प्रस्तुत किया जाता है कि बैंक ने उधारकर्ता के खिलाफ संपत्ति को कुर्क किया और प्रतिवादी संख्या 1 केवल बिक्री थी

समझौता धारक। यह प्रस्तुत किया जाता है कि विवादित निर्णय और आदेश के आधार पर, उच्च न्यायालय ने बिक्री के समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए डिक्री दी है जो भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत शक्तियों का प्रयोग करते समय अनुमत नहीं है।

4.2 अपीलार्थी की ओर से पेश विद्वान वकील द्वारा आगे यह प्रस्तुत किया जाता है कि उच्च न्यायालय ने अवलोकन करने में भौतिक रूप से गलती की है।

कि इक्विटी प्रत्यर्थी सं० के पक्ष में होगी। 1 जैसा कि उसने निर्देश के अनुसार पूरी राशि जमा कर दी है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि उच्च न्यायालय ने यह टिप्पणी करने में भौतिक रूप से गलती की है कि यदि बिक्री की पुष्टि हो जाती है तो प्रतिवादी नं० 1 अधिक कठिनाई का सामना करना पड़ेगा और यदि बिक्री की अधिक से अधिक पुष्टि नहीं की जाती है, तो अपीलार्थी रुपये पर ब्याज खो सकता है।

4.3 यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि इस तरह में कोई स्पष्टता नहीं है

उच्च न्यायालय द्वारा विवादित निर्णय और आदेश पारित किया गया है कि उच्च न्यायालय ने यह देखने के अलावा क्या राहत दी है कि रिट याचिका की अनुमति है।

5. वर्तमान अपील का विरोध करते हुए प्रतिवादी की ओर से उपस्थित विद्वान वकील नं० 1 उसने दृढ़ता से प्रस्तुत किया है कि वर्तमान मामले में सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) लागू होगी और इसलिए जब प्रतिवादी नं० 1 विचाराधीन फ्लैट के बिक्री धारक के साथ समझौता होने के कारण पूरे बिक्री विचार का भुगतान/जमा करने के लिए सहमत होने के कारण उच्च न्यायालय ने मनोरंजन में कोई त्रुटि नहीं की है।

ई-नीलामी नोटिस को चुनौती देने वाली भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत रिट याचिका।

23] 5 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

5.1 यह प्रस्तुत किया जाता है कि जैसे ही प्रतिवादी नं. 1 पता चला कि जिस फ्लैट को प्रतिवादी नं. के पक्ष में बेचने पर सहमति हुई थी। 1 जिस हिस्से के लिए प्रतिफल का भुगतान किया गया था, उसे नीलामी के लिए रखा गया है, तुरंत उन्होंने रिट याचिका दायर की जिसमें बिक्री प्रतिफल की पूरी राशि जमा करने का अपना झुकाव दिखाया गया है जो कि सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) के तहत अनुमेय है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि का उद्देश्य और उद्देश्य

सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) संपत्ति को नीलामी से बचाने के लिए है यदि उधारकर्ता और/या संपत्ति में रुचि रखने वाला व्यक्ति सहमत होता है।

बकाया चुकाने के लिए। 5.2 यह प्रस्तुत किया जाता है कि वर्तमान मामले में प्रासंगिक समय पर अपीलार्थी के पक्ष में कोई निष्कर्ष बिक्री नहीं हुई थी, क्योंकि प्रासंगिक समय पर अपीलार्थी ने नीलामी बिक्री विचार का केवल 25 प्रतिशत जमा किया था। यह प्रस्तुत किया जाता है कि निर्णयों के आधार के अनुसार जब तक पूर्ण बिक्री विचार का भुगतान नहीं किया जाता है; बिक्री विलेख निष्पादित किया जाता है और/या नीलामी खरीदार के पक्ष में बिक्री प्रमाण पत्र जारी किया जाता है, तब तक कोई बिक्री समाप्त नहीं होती है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि यदि बिक्री समाप्त नहीं होती है, तो सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (8) लागू होगी और/या लागू की जा सकती है। अपनी दलीलों के समर्थन में, उन्होंने मैथ्यू वर्गीज बनाम के मामले में इस न्यायालय के फैसलों पर भरोसा किया है। एम. अमृता कुमार, (2014) 5 एस. सी. सी. 610 (पैरा 38); नारंदस करसोंदास बनाम एस. ए. कामतम, (1977) 3 एस. सी. सी. 247; बी. अरविंद कुमार बनाम सरकार। भारत और ओआरएस।, (2007) 5 एस. सी. सी. 745 (पैरा 12)। उन्होंने पाल अलॉयज एंड मेटल इंडिया प्राइवेट के मामले में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के फैसले पर भी भरोसा किया है। लिमिटेड और ओआरएस। बनाम इलाहाबाद बैंक और अन्य।, 2021 एस. सी. सी. ऑनलाइन पी. एंड एच. 2733 के साथ-साथ मेसर्स इंडिया फिनलीज सिक्योरिटीज लिमिटेड बनाम आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय के मामले में आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय का निर्णय। प्रसाद इंडियन ओवरसीज बैंक,

2012 एससीसी ऑनलाइन एपी 205। 5.3 यह आगे प्रत्यर्थी नं. 1 की ओर से उपस्थित विद्वान वकील द्वारा प्रस्तुत किया जाता है। 1 कि प्रत्यर्थी नं. 1 बाद में उसकी मृत्यु हो गई।

और विधवा सहित उसके उत्तराधिकारी लंबे समय से विचाराधीन फ्लैट में रह रहे हैं और उन्होंने बिक्री के पूरे विचार का भुगतान/जमा कर दिया है और इसलिए यदि अब उस मामले में अपील की अनुमति दी जाती है, तो उन्हें परिसर खाली करना होगा जो न्यायसंगत नहीं होगा। इसलिए, वर्तमान अपील को खारिज करने का अनुरोध किया जाता है।

6. बैंक की ओर से पेश विद्वान वकील ने हालांकि उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका का विरोध किया है, लेकिन कहा है कि जो भी निर्णय होगा, बैंक उसका पालन करेगा।

जी. विक्रम कुमार बनाम स्टेट बैंक ऑफ हैदराबाद एंड ओआरएस। [एम. आर. शाह, जे.]

7. संबंधित पक्षों की ओर से लंबे समय तक उपस्थित विद्वान वकील को सुना।

8. शुरुआत में, यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि उच्च न्यायालय के समक्ष प्रतिवादी नं. 1 अनुच्छेद के तहत एक रिट याचिका में

सर्फेसी अधिनियम की धारा 13 (4)। इस स्तर पर यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि ई-नीलामी 31.08.2016 पर आयोजित/आयोजित की गई थी जिसमें अपीलार्थी ने भाग लिया था और उसे एक सफल बोलीदाता घोषित किया गया था और उसने उसी दिन बोली राशि का 25 प्रतिशत भुगतान किया था, अर्थात् 31.08.2016 पर। हालाँकि, इसके बाद प्रतिवादी नं. 1 नीलामी के संचालन के बाद 14.09.2016 पर दिनांकित 28.07.2016 ई-नीलामी नोटिस को चुनौती देते हुए उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका दायर की गई। यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (4) के तहत बैंक द्वारा उठाए गए किसी भी कदम के खिलाफ पीड़ित पक्ष के पास एक उपाय है - डी. आर. टी. से संपर्क करने के लिए सरफेसी अधिनियम की धारा 17 के तहत अपील के माध्यम से सरफेसी अधिनियम। इसलिए, सरफेसी अधिनियम की धारा 17 के तहत कार्यवाही/अपील के माध्यम से उपलब्ध वैकल्पिक वैधानिक उपचार की उपलब्धता को देखते हुए, उच्च न्यायालय को भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत रिट याचिका पर विचार नहीं करना चाहिए था जिसमें ई-नीलामी नोटिस को चुनौती दी गई थी। इसलिए, उच्च न्यायालय ने सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (4) के तहत शक्ति का प्रयोग करते हुए बैंक द्वारा जारी ई-नीलामी नोटिस को चुनौती देते हुए भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत रिट याचिका पर विचार करने में बहुत गंभीर त्रुटि की है।

8.1 अन्यथा भी यह ध्यान रखना आवश्यक है कि प्रत्यर्थी नं. 1 - मूल रिट याचिकाकर्ता ने बिक्री के समझौते के रूप में रिट याचिका दायर की

विचाराधीन फ्लैट का धारक। इस स्तर पर यह ध्यान देने की आवश्यकता है कि इससे पहले बैंक द्वारा एसएआरएफआईएसआई अधिनियम की धारा 13 (4) के तहत किए गए उपायों के खिलाफ उधारकर्ता ने 2012 से पहले S.A.No.253 दायर किया था।

डीआरटी, हैदराबाद। डी. आर. टी., हैदराबाद ने दिनांक 1 के आदेश द्वारा उधारकर्ता को संपत्ति के इच्छुक खरीदारों की सूची दाखिल करने और खरीदारों के साथ लाने की स्वतंत्रता दी ताकि न्यायाधिकरण बैंक के बकाया के पुनर्भुगतान के लिए इस पर विचार कर सके। कि इसके बाद 25.02.2016 पर डी. आर. टी. ने निम्नलिखित आदेश पारित किया:

" बैंक को प्रस्तावित बिक्री के साथ आगे बढ़ने का निर्देश दिया गया है। आवेदक द्वारा पहचान किए जाने वाले फ्लैट को छोड़कर और पूर्ण विस्तृत [2023] 5 एस. सी. आर. के साथ 29.02.2016 द्वारा उत्तरदाता बैंक को सूचित किया जाना है।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

सभी खरीदारों से बैंक अधिकारियों को शपथ पत्र देना ताकि बैंक अधिकारी उन फ्लैटों को बाहर करने में सक्षम हो, बशर्ते कि शेष फ्लैट बकाया की वसूली के लिए पर्याप्त हों। बैंक बिक्री के साथ आगे बढ़ सकता है लेकिन सुनवाई की अगली तारीख तक इसकी पुष्टि नहीं करेगा।

8.2 इस स्तर पर यह ध्यान देने की आवश्यकता है कि फ्लैट No.6401 नाम का फ्लैट उधारकर्ता द्वारा पहचाने गए सात फ्लैट नहीं थे। नीलामी की कार्यवाही से बाहर रखा जाए। प्रासंगिक समय पर विचाराधीन फ्लैट को पहले उल्लिखित सात फ्लैटों में से नहीं बेचा गया था।

न्यायाधिकरण। कि इसके बाद 2012 के एस. ए. No.253 के लंबित रहने के दौरान और डी. आर. टी. और यहां तक कि बैंक को पूर्व अनुमोदन और/या सूचना प्राप्त किए बिना, उधारकर्ता ने प्रत्यर्थी सं. 1 16.06.2016 पर। इस स्तर पर, यह ध्यान रखना आवश्यक है कि उधारकर्ता और प्रत्यर्थी के बीच दिनांकित 10.04.2016 एमओयू में सं. 1 खंड संख्या 4 में यह विशेष रूप से प्रावधान किया गया था कि पहले पक्ष को डी. आर. टी./एस. बी. एच. से बिक्री की मंजूरी प्राप्त करनी चाहिए ताकि वे बिक्री के लिए आगे के समझौते के साथ प्रक्रिया कर सकें। इस प्रकार, प्रत्यर्थी नं. 1 संबंधित समय पर डी. आर. टी. की लंबित कार्यवाही के बारे में पता था। फिर भी उत्तरदाता नं. 1 16.06.2016 पर उधारकर्ता के साथ बिक्री के लिए समझौता किया। इस स्तर पर, यह ध्यान रखना उचित है कि इसके बाद जब बैंक ने नीलामी के लिए 28.07.2016 पर एक सार्वजनिक सूचना जारी की

उधारकर्ता की संपत्तियाँ। नीलामी की तारीख से पहले, 24.08.2016 पर उधारकर्ता ने डी. आर. टी. के समक्ष एक आवेदन दायर किया जिसमें दिनांकित 28.07.2016 नीलामी सूचना के अनुसार बैंक की सभी कार्यवाही पर रोक लगाने का अनुरोध किया गया था। डी. आर. टी. ने यह कहते हुए रोक लगाने के लिए उक्त आवेदन को अस्वीकार कर दिया कि बैंक या न्यायाधिकरण की अनुमति के बिना फ्लैट की बिक्री अमान्य है। दिनांकित 24.08.2016 आदेश यहाँ ऊपर पुनः प्रस्तुत किया गया है। इस प्रकार, प्रत्यर्थी के पक्ष में लेन-देन सं. 1 फ्लैट नं. 6401 डी. आर. टी. द्वारा पहले से ही अमान्य माना गया था। कि इसके बाद, उधारकर्ता द्वारा कोई आदेश प्राप्त करने में विफल रहने के बाद, प्रत्यर्थी नं. 1 ई-नीलामी नोटिस को चुनौती देते हुए तुरंत रिट याचिका दायर की थी, जिसे उधारकर्ता डी. आर. टी. के समक्ष कोई राहत पाने में विफल रहा। यदि उत्तरदाता नहीं। 1 ई-नीलामी नोटिस के खिलाफ डी. आर. टी. से संपर्क किया होता, वह डी. आर. टी. द्वारा दिनांकित 24.08.2016 द्वारा पारित पहले के आदेश को देखते हुए गैर-उपयुक्त होता। इसलिए, गणनात्मक रूप से उत्तरदाता नं. 1 ई-नीलामी नोटिस को चुनौती देते हुए उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका दायर की गई और वह भी 31.08.2016 पर ई-नीलामी आयोजित करने और अपीलार्थी के पक्ष में बिक्री की पुष्टि होने के बाद। उपरोक्त तथ्य जी. विक्रम कुमार बनाम थे।

स्टेट बैंक ऑफ हैदराबाद एंड ओआरएस। [एम. आर. शाह, जे.]

उच्च न्यायालय के समक्ष इंगित किया गया और इसके बावजूद उच्च न्यायालय ने रिट याचिका को अनुमति दी है जो बिल्कुल भी टिकाऊ नहीं है। के द्वारा आक्षेपित आदेश प्रत्यर्थी सं। 1 राहत मिली है जो उधारकर्ता डी. आर. टी. से प्राप्त करने में विफल रहा है। उपरोक्त आधारों पर

उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश अस्थिर है।

8.3 अन्यथा भी यह बहुत विवादास्पद है कि क्या सर्वेसी अधिनियम की धारा 13 (8) किसी ऐसे व्यक्ति के पक्ष में लागू होगी जो केवल

बिक्री धारक के लिए एक समझौता या सर्वेसी अधिनियम की धारा 13 (8)

यह केवल उस उधारकर्ता के मामले में लागू होगा जो पूरे ऋण का भुगतान करने के लिए तैयार और इच्छुक है। वर्तमान मामले में उधारकर्ता डी. आर. टी. से कोई राहत प्राप्त करने में विफल रहा। उधारकर्ता ने धारा 13 (8) को लागू नहीं किया और/या लागू नहीं किया और पूरे बकाया का भुगतान करने के लिए सहमत नहीं हुआ। इसलिए, उच्च न्यायालय ने भी रिट याचिका को अनुमति देने में भौतिक रूप से गलती की है।

8.4 अन्यथा भी यह ध्यान रखना आवश्यक है कि उच्च न्यायालय द्वारा कौन सी सटीक राहत दी गई है, यह स्पष्ट नहीं है। उच्च न्यायालय ने

केवल यह कहा गया है कि रिट याचिका की अनुमति है। हालांकि, यह ध्यान देने की आवश्यकता है कि उच्च न्यायालय के समक्ष जिसे चुनौती दी गई थी वह ई-नीलामी थी जो पहले से ही आयोजित की जा चुकी थी।

8.5 अब जहाँ तक प्रत्यर्थी की ओर से प्रस्तुत करने की बात है, सं। 1 कि प्रत्यर्थी नं। 1 बिक्री प्रतिफल की राशि का भुगतान/जमा किया है और अब प्रत्यर्थी नं। 1 यदि उसकी मृत्यु हो गई है तो उसके उत्तराधिकारियों को विचाराधीन फ्लैट को खाली करना होगा और दूसरी ओर अपीलार्थी संबंधित समय पर जमा की गई रुपये की राशि को वापस करने का हकदार होगा, जो ब्याज के साथ नीलामी बिक्री पर विचार का 25 प्रतिशत है। संबंधित, शुरुआत में यह ध्यान रखना आवश्यक है कि प्रत्यर्थी के बीच लेनदेन सं। 1 और दिनांक 1 की बिक्री के समझौते के अनुसार उधारकर्ता पूरी तरह से अवैध था और न्यायाधिकरण के साथ-साथ बैंक के पीछे और न्यायाधिकरण के समक्ष कार्यवाही के लंबित रहने के दौरान। दिनांक 24.08.2016 के आदेश में न्यायाधिकरण ने वास्तव में पहले ही बिक्री लेनदेन को अमान्य घोषित कर दिया था। जैसा कि यहाँ ऊपर देखा गया है, उस समय भी जब प्रत्यर्थी नहीं। 1 बिक्री/समझौता ज्ञापन पर हस्ताक्षर करने के लिए वह डी. आर. टी. के समक्ष लंबित कार्यवाही के बारे में जानता था जो ऊपर निर्दिष्ट समझौता ज्ञापन के खंड 4 से स्पष्ट है। अतः, प्रत्यर्थी नं। 1 और/या उनके उत्तराधिकारी [2023] 5 एस. सी. आर. नहीं हो सकते।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

अपनी गलती का लाभ प्राप्त करने की अनुमति दी गई है और एक शून्य लेनदेन का लाभ प्राप्त करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है।

9. उपरोक्त और ऊपर बताए गए कारणों को ध्यान में रखते हुए, उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश इसके द्वारा दिया जाता है।

रद्द कर दिया और अलग कर दिया। यह निर्देश दिया जाता है कि अपीलार्थी द्वारा नीलामी की तारीख से लेकर वास्तविक राशि का भुगतान होने तक 9 प्रतिशत ब्याज के साथ नीलामी बिक्री पर विचार के पूर्ण भुगतान (पहले से जमा की गई राशि का 25 प्रतिशत काटने के बाद) पर, आज से चार सप्ताह की अवधि के भीतर, फ्लैट आई. डी. 1 के संबंध में अपीलार्थी के पक्ष में बिक्री प्रमाण पत्र जारी किया जाए। जो भी राशि पहले से ही प्रत्यर्थी द्वारा जमा की गई है। 1 / उसके उत्तराधिकारियों को प्रत्यर्थी सं. 1 (अब उसके उत्तराधिकारी) ऐसी जमा की तारीख से वापसी की वास्तविक तारीख तक 9 प्रतिशत के ब्याज के साथ जो आज से चार सप्ताह की अवधि के भीतर वापस किया जाएगा। मूल प्रत्यर्थी नं. 1 दिया जाता है

विचाराधीन फ्लैट को खाली करने के लिए तीन महीने का समय दिया जाता है और फ्लैट No.6401 के शांतिपूर्ण और खाली कब्जे को सौंपने का निर्देश दिया जाता है। जैसा कि ऊपर आदेश दिया गया है, आज से तीन महीने की अवधि के भीतर अपीलार्थी।

वर्तमान अपीलों की अनुमति है। हालांकि, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

अ

पीलों की अनुमति दी गई।

निधि जैन (सहायक: तमन्ना, एलसीआरए)