अस्वीकरण

नेपालीमा अनुवाद गरिएको मामिलाको निर्णय पक्षहरुले आफ्नो भाषामा बुझ्नु को लागि मात्र हो। सबै व्यवहारिक र आधिकारिक उद्देश्यका लागी, फैसलाको अंग्रेजी संस्करण नै प्रमाणिक हुनेछ र कार्यन्वयनको उदेष्यका लागी पनि अंग्रेजी भाषा मै जारी भएको फैसला मान्य हुनेछ।

[२०२४] ४ एस.सी.आर. ६३३ : २०२४ आईएनएससी ३२६

गोविन्द कुमार शर्मा र अर्को वि. **बैंक अफ बडौदा र अन्य** (एसएलपी (सी) नं. २४१५५ सन् २०१८) १८ अप्रिल २०२४ [विक्रम नाथ* र सतीश चन्द्र शर्मा, न्या.]

विचारणीय मुद्दा के वित्तीय सम्पत्तिहरूको सुरक्षणीकरण र पुनर्निर्माण तथा सुरक्षण हितको प्रवर्तन ऐन, २००२ (SARFAESI ऐन) अन्तर्गत सुरक्षण हित (प्रवर्तन) नियमावली, २००२ को नियम ८(६) र ८(७) अनुसार ऋणीलाई अनिवार्य ३० दिनको सूचना जारी नगरी गरिएको लिलाम/बिक्री रद्द गर्न योग्य छ। यदि छ भने, के सद्भावपूर्ण खरिदकर्ता, जो मूलतः भाडावाल थियो, लाई धनवापसीको लागि परिसरको भौतिक कब्जा फिर्ता गर्न बाध्य पार्न सकिन्छ। के सद्भावपूर्ण खरिदकर्ता लिलाम रकम र ब्याज फिर्ता पाउन र उसले गरेको सुधार/लगानीको क्षतिपूर्ति पाउन हकदार हुनेछ।

शीर्षक टिप्पणीहरू वित्तीय सम्पत्तिहरूको सुरक्षणीकरण र पुनर्निर्माण तथा सुरक्षण हितको प्रवर्तन ऐन, २००२ – सुरक्षण हित (प्रवर्तन) नियमावली, २००२ – अपीलकर्ताहरू/मूल भाडावालहरू परिसरको भौतिक कब्जामा – अपीलकर्ताहरूलाई लिलामपछि बिक्री प्रमाणपत्र जारी गरिएको – बैंकले प्रक्रियागत त्रुटि स्वीकार गरेको – डीआरटीले बिक्री रद्द गरी र परिसरको कब्जा प्राप्त गरेपछि मात्र मुद्दती खातामा लागू हुने ब्याजसहित लिलाम रकम फिर्ता गर्न बैंकलाई निर्देशन दिएको – डीआरटीले सुधार/लगानीको कुनै प्रमाण नपाएको – डीआरएटी र उच्च अदालतले पुष्टि गरेको। निर्णय: सर्वोच्च अदालतले एकैनासको निष्कर्ष र बैंकको स्वीकारोक्तिको आधारमा लिलाम/बिक्री रद्द गर्ने कुरालाई कायम राख्यो – सर्वोच्च अदालतले डीआरटीको निर्देशनहरू संशोधन गर्यो – अपीलकर्ताहरूलाई भाडावालको हैसियतमा भौतिक कब्जा राख्न अनुमति दिइयो र ऋणी/घरधनीले कानून अनुसार निष्कासन गर्न सक्ने र बैंकलाई वार्षिक १२% चक्रवृद्धि ब्याजसहित लिलाम रकम फिर्ता गर्न निर्देशन दिइयो। [प्याराहरू १२–१५]

- लेखक

वित्तीय सम्पत्तिहरूको सुरक्षणीकरण र पुनर्निर्माण तथा सुरक्षण हितको प्रवर्तन ऐन, २००२; सुरक्षण हित (प्रवर्तन) नियमावली, २००२।

सुरक्षण हित (प्रवर्तन) नियमावली, २००२ को नियम ८(६), नियम ८(७); अनिवार्य सूचना; चुक; वैधानिक प्रावधानहरूको अनुपालन नगर्नु; लिलाम/बिक्री रद्द गर्नु; धनवापसी; भौतिक कब्जा।

नागरिक अपीलीय क्षेत्राधिकार: नागरिक अपील नं. ५०२८ सन् २०२४ इलाहाबाद उच्च न्यायालयको डब्ल्यूसी नं. २०२६६ सन् २०१८ मा मिति ०२.०७.२०१८ को फैसला र आदेशबाट

आर. पी. शुक्ला, ध्रुव शुक्ला, सुश्री उपसेना शुक्ला, सुश्री ऐश्वर्या शर्मा, गौरव चौहान, सुश्री मेघा गौर, पीयूष कुमारेन्द्र, विभव मिश्र, विजय के. जैन, अपीलकर्ताहरूका लागि अधिवक्ताहरू। अरुण अग्रवाल, सुश्री अंशिका अग्रवाल, दीप्ति जैन, शिवम सैनी, प्रफुल रावत, प्रमोद कुमार सिंह, विजय पाल, शिव दत्त शर्मा, सुश्री रेखा अग्रवाल, राजवीर सिंह, बिकास चन्द्र, रामेश्वर प्रसाद गोयल, प्रत्यर्थीहरूका लागि अधिवक्ताहरू।

फैसला विक्रम नाथ, न्या. अनुमति प्रदान गरियो।

२. यहाँका पुनरावेदकहरूले इलाहाबाद उच्च न्यायालयद्वारा मिति २०७५/०३/१८ मा पारित फैसला र आदेशको शुद्धताको विरोध गरेका छन्, जसले पुनरावेदकहरूको रिट निवेदन खारेज गर्दै ऋण वसूली न्यायाधिकरण१ र ऋण वसूली अपील न्यायाधिकरण२ द्वारा पारित आदेशहरू सदर गरेको थियो, जसद्वारा पुनरावेदकहरूको पक्षमा भएको लिलाम बिक्री रद्द गरिएको थियो र पुनरावेदन खारेज गरिएको थियो।

१ डीआरटी

संक्षिप्त तथ्यहरू निम्नानुसार छन्:

३. फर्म-प्रत्यर्थी नं. ३ ले प्रत्यर्थी नं. १-बैंकबाट ऋण लिएको थियो। तथापि, यो चुक्ता गर्न नसकेपछि, बैंकले वित्तीय सम्पत्तिको सुरक्षीकरण र पुनर्निर्माण तथा सुरक्षा हित प्रवर्तन ऐन, २००२३ अन्तर्गत कारबाही सुरु गर्‌यो। उक्त वसूली कारबाहीमा, वसूली अधिकारीले खुला लिलाम संचालन गरे। पुनरावेदकहरू सबैभन्दा उच्च बोलीकर्ता थिए। उनीहरूको बोली स्वीकार गरियो र उनीहरूले यस लिलामको शर्तहरू अनुसार जम्मा गरे। तदनुसार, २०६५/१२/१७ मा उनीहरूको पक्षमा बिक्री प्रमाणपत्र जारी गरियो। यहाँ उल्लेख गर्नुपर्ने कुरा के हो भने पुनरावेदकहरू लिलाममा राखिएको सम्बन्धित परिसरमा ऋणीका भाडावालहरू थिए। त्यसैले बिक्री पुष्टि भएपछि र बिक्री प्रमाणपत्र जारी भएपछि पुनरावेदकहरूको स्थिति भाडावालबाट मालिकमा परिवर्तन भयो।

४. ऋणी-प्रत्यर्थी नं. ३ र ४ ले SARFAESI ऐनको धारा १७ अन्तर्गत बिक्री रद्द गर्नका लागि सुरक्षीकरण निवेदन दायर गरे, यो आधारमा कि बैंकले सुरक्षा हित (प्रवर्तन) नियमावली, २००२४ अन्तर्गत निर्धारित कानूनी प्रक्रिया पालना गरेको थिएन, विशेष गरी नियम ८(६) र ८(७) अन्तर्गत आवश्यक सूचना जसले ऋणीलाई अनिवार्य ३० दिनको सूचना दिनुपर्ने व्यवस्था गरेको थियो, न त जारी गरिएको थियो न त ऋणीलाई सेवा गरिएको थियो।

५. डीआरटीले, मामलाको जाँच गरेपछि, यो निष्कर्षमा पुग्यो कि बैंक आफैंले माथिका नियमहरू अन्तर्गत कानूनी अनुपालन नगरेको स्वीकार गरेको थियो र त्यसैले मिति २०७२/०१/०८ को आदेशद्वारा बिक्री रद्द गर्‌यो। डीआरटीद्वारा पारित आदेशको कार्यात्मक भाग यहाँ पुन: प्रस्तुत गरिएको छ:

"...पहिले नै औंल्याइए जस्तै बिक्री सुरक्षा हित (प्रवर्तन) नियमावली, २००२ को नियम ८(६) र ८(७) को गैर-अनुपालनका लागि रद्द गर्न योग्य छ। लिलाम खरिदकर्ताले सम्बन्धित सम्पत्तिमा ठूलो रकम सुधारमा खर्च गरेको दाबी गरेका छन्। लिलाम खरिदकर्ताले कथित सुधारहरू प्रमाणित गर्न कुनै सामग्री रेकर्डमा राखेका छैनन्। लिलाम खरिदकर्ता २००९ देखि नै यो सम्पत्ति उपभोग गरिरहेका छन् त्यसैले लिलाम खरिदकर्ता कुनै अतिरिक्त क्षतिपूर्तिको हकदार छैनन्। तथापि, बैंक मुद्दती जम्मामा लागू हुने ब्याजसहित लिलाम रकम फिर्ता गर्न बाध्य हुनेछ। बिक्री तदनुसार रद्द गरिएको छ र यो स्पष्ट गरिएको छ कि बैंकले लिलाम खरिदकर्ताबाट सम्पत्तिको कब्जा प्राप्त गरेको १५ दिनभित्र मात्र लिलाम रकम फिर्ता गर्नेछ। निवेदकलाई १५ दिनभित्र अद्यावधिक ब्याजसहित बैंकको बक्यौता भुक्तान गर्न निर्देशन दिइएको छ, असफल भएमा बैंक आफ्नो बक्यौता असुल गर्न वित्तीय सम्पत्तिको सुरक्षीकरण र पुनर्निर्माण तथा सुरक्षा हित प्रवर्तन ऐन २००२ अन्तर्गत थप कारबाही गर्न स्वतन्त्र हुनेछ।

xxx xxx xxx"

६. प्रभावमा डीआरटीले, बिक्री रद्द गरेपछि, बैंकलाई लिलाम खरिदकर्ताबाट सम्पत्तिको कब्जा प्राप्त गरेको १५ दिनभित्र मुद्दती जम्मामा लागू हुने ब्याजसहित लिलाम रकम फिर्ता गर्न थप निर्देशन दियो। ऋणीलाई १५ दिनभित्र अद्यावधिक ब्याजसहित बैंकको बक्यौता भुक्तान गर्न निर्देशन दिइयो, असफल भएमा बैंक आफ्नो बक्यौता असुल गर्न SARFAESI ऐन अन्तर्गत थप कारबाही गर्न स्वतन्त्र हुनेछ।

७. पुनरावेदकहरूले DRAT समक्ष पुनरावेदन नं. आर-५७ सन् २०१५ को रूपमा दर्ता गरिएको पुनरावेदन दायर गरे, जुन मिति २०७५/०१/०६ को आदेशद्वारा खारेज भयो। त्यसपछि पुनरावेदकहरूले रिट निवेदन (सी) नं. २०२६६ सन् २०१८ को रूपमा दर्ता गरिएको रिट निवेदनद्वारा उच्च न्यायालय समक्ष पहुँच गरे, जुन अब विवादित फैसला र आदेशद्वारा खारेज भएको छ, जसले वर्तमान पुनरावेदनको उत्पत्ति गरेको छ।

८. पुनरावेदकहरूका विद्वान् वकिलद्वारा प्रस्तुत तर्क दुई प्रकारको छ: पहिलो, उनीहरू मूल्यका लागि सद्भावपूर्ण खरिदकर्ता थिए र, त्यसैले, डीआरटी, DRAT र उच्च न्यायालयले बिक्री रद्द गर्दा र यसलाई पुष्टि गर्दा गल्ती गरे। दोस्रो तर्क के हो भने बिक्री प्रमाणपत्र जारी भएपछि, पुनरावेदकहरूले विवादित सम्पत्तिको विकास गरेका छन् र लगभग रु. ६० लाख लगानी गरेका छन् र यदि बिक्री रद्द गर्नुपर्ने भएमा, पुनरावेदकहरूलाई न केवल ब्याजसहित लिलाम रकम फिर्ता गरेर बल्कि

सम्पत्तिको विकासमा गरिएका सुधारहरू र त्यसमा गरिएको लगानीको लागि पनि उचित क्षतिपूर्ति दिनुपर्छ।

९. अर्कोतर्फ, प्रत्यर्थी–बैंकका विद्वान् वकिलले तर्क गरे कि यद्यपि उसले निर्धारित प्रक्रिया पालना गरेको थियो तर डीआरटी, DRAT र उच्च न्यायालयले रेकर्ड गरेका निष्कर्षहरूलाई खण्डन गर्न कुनै सामग्रीले पुष्टि गर्न सकेन कि बैंकले २००२ नियमावलीको नियम ८(६) र ८(७) अन्तर्गत सूचनाको कानूनी प्रावधानहरू पालना गर्न असफल भएको थियो। यो पनि तर्क गरियो कि पुनरावेदकहरूले सम्पत्ति उपभोग गरेका छन् किनकि यो पहिले नै उनीहरूको कब्जामा थियो, उनीहरूले गरेका सुधारहरूका लागि कुनै अतिरिक्त क्षतिपूर्ति दाबी गर्न सक्दैनन् किनभने उनीहरू SARFAESI ऐनको धारा १७ अन्तर्गत निवेदन दायर गरेर ऋणीले सुरु गरेको मुद्दाबारे राम्रोसँग जानकार थिए र जे जति सुधारहरू गरिएका छन् ती उनीहरूको आफ्नै जोखिममा गरिएका थिए।

१०. थप रूपमा, ऋणी (प्रत्यर्थी नं. ३ र ४) का विद्वान् वकिलले तर्क गरे कि उनीहरूले पहिले नै बैंकको सम्पूर्ण बक्यौता रकम भुक्तान गरिसकेका छन्, बैंकले प्राप्त गरेको लिलाम रकम समायोजन नगरी जुन मुद्दाको कारण छुट्टै एस्क्रो खातामा राखिएको छ। यो पनि तर्क गरियो कि बैंकले स्वीकार गर्छ कि सम्पूर्ण बक्यौता भुक्तान गरिएको छ तर एकै समयमा मुद्दा चलिरहेको कारण कुनै बक्यौता नभएको प्रमाणपत्र जारी गर्न अस्वीकार गरेको छ। यो पनि तर्क गरियो कि बैंकले उचित प्रक्रिया नअपनाई लिलाम गरेको थियो र, त्यसैले, डीआरटीले सही रूपमा बिक्री रद्द गरेको थियो जुन DRAT र उच्च न्यायालयद्वारा पुष्टि गरिएको छ।

११. माथि वर्णन गरिएका तथ्यहरू र प्रस्तुत तर्कहरूबाट, निम्न स्वीकृत स्थिति छ:

(i). पुनरावेदकहरू लिलाममा राखिएको सम्बन्धित परिसरमा भाडावालहरू थिए। उनीहरूको कब्जा र भाडावालको स्थिति बिक्री पुष्टि भएपछि र बिक्री प्रमाणपत्र जारी भएपछि मालिकको रूपमा परिवर्तन भयो;

(ii). ऋणीहरूले स्वीकार गरेका छन् कि उनीहरू चुक्ता गर्न असफल थिए र बैंकलाई कानून अनुसार आफ्नो बक्यौता असुल गर्ने अधिकार थियो;

(iii). लिलाम बिक्री पछि, ऋणीहरूले लिलाम रकमबाट स्वतन्त्र रूपमा सम्पूर्ण बक्यौता रकम जम्मा गरेका छन् जुन थप रूपमा बैंकसँग रहेको छ;

(iv). बैंकले स्वीकार गरेको छ कि बिक्री संचालन गर्दा कानूनी प्रावधानहरूको अनुपालन भएको थिएन र त्यसैले डीआरटी समक्ष सहमत भएको थियो कि सम्बन्धित बिक्री रद्द गर्न सकिन्छ र बैंकलाई नयाँ सिरेबाट अगाडि बढ्ने स्वतन्त्रता दिइनुपर्छ;

(v). बैंकले स्वीकार गरेको छ कि रु. १२.४० लाखको लिलाम रकम छुट्टै मुद्दती जम्मामा रहेको छ र यो रकम लिलाम बिक्री पछि ऋणीले जम्मा गरेको बक्यौता रकमको अतिरिक्त हो।

१२. माथिका तथ्य र परिस्थितिहरू र प्रस्तुत तर्कहरूलाई ध्यानमा राख्दै, हामी तिनीहरूसँग व्यवहार गर्न अगाडि बढ्छौं:

(i). बैंकको स्वीकारोक्तिमा आधारित सहमत निष्कर्षको दृष्टिकोणमा कि लिलाम/बिक्री आयोजना गर्नु अघि ऋणीलाई ३० दिनको अनिवार्य सूचना दिइएको थिएन, लिलाम/बिक्री रद्द गर्नुलाई गलत ठहर्याउन सकिँदैन। त्यसलाई अनुमोदन गर्नुपर्छ।

(ii). एकपटक बिक्री रद्द भएपछि, पुनरावेदकहरूको मालिकको स्थिति स्वतः भाडावालको स्थितिमा फर्कनेछ। कब्जाको स्थिति उत्कृष्ट रूपमा मालिकबाट भाडावालमा परिवर्तन हुन सक्थ्यो तर बैंकलाई पुनरावेदकहरूबाट वास्तविक भौतिक कब्जा दाबी गर्ने कुनै अधिकार हुने थिएन न त पुनरावेदकहरू बैंकलाई भौतिक कब्जा हस्तान्तरण गर्न कुनै दायित्वमा हुने थिए। डीआरटी उक्त मुद्दामा गल्तीमा पर्‌यो। त्यसैले, डीआरटीद्वारा जारी गरिएको निर्देशन कि बैंकले पहिले कब्जा लिनेछ र त्यसपछि मुद्दती जम्मामा लागू हुने ब्याजसहित लिलाम रकम फिर्ता गर्नेछ, सही निर्देशन होइन;

(iii). सम्पूर्ण विवाद बैंकले लिलाम बिक्री संचालन गर्न निर्धारित अनिवार्य प्रक्रिया पालना नगरेको कारण उत्पन्न भएको हो र, त्यसैले, बैंकले कष्ट भोग्नुपर्छ र अनावश्यक रूपमा मुद्दा सिर्जना गरेकोमा सर्तहरूमा राख्नुपर्छ। हालसम्म बैंकको बक्यौता पूर्ण रूपमा भुक्तान गरिएको छ र लिलाम रकमको अतिरिक्त रकम २००९ देखि बैंकसँग रहेको छ। यो रकम पुनरावेदकहरूलाई फिर्ता गर्नुपर्छ। मुद्दाको यस्तो तथ्य र परिस्थितिहरूमा, हाम्रो विचारमा लिलाम रकममा मुद्दती जम्मामा लागू हुने दरमा ब्याज दिने निर्णय सही दृष्टिकोण होइन। ब्याजको दर बढाउनु पर्छ।

(iv). हामीले लिलाम संचालन गर्दा बैंकले गरेको गम्भीर गैरकानूनी कार्य र पक्षहरूलाई मुद्दामा धकेलेको कारण पुनरावेदकहरूलाई फिर्ता गर्नुपर्ने लिलाम रकममा वार्षिक २४ प्रतिशत चक्रवृद्धि ब्याज दिने विचार गर्न सक्थ्यौं। बैंकको पैसा पनि सार्वजनिक पैसा हो भन्ने तथ्यलाई ध्यानमा राख्दै, हामीलाई लाग्छ कि न्यायको हित सर्वोत्तम रूपमा पूरा हुनेछ यदि लिलाम रकम वार्षिक १२ प्रतिशत चक्रवृद्धि ब्याजसहित पुनरावेदकहरूलाई फिर्ता गरिन्छ भने। त्यस्तो ब्याज जम्मा गरेको मितिदेखि वास्तवमै भुक्तान गरिने मितिसम्म गणना गर्नुपर्छ।

(v). बैंक र ऋणीबीच केही विवाद थियो कि अझै सानो समायोजनहरू बाँकी हुन सक्छन्। हाम्रो विचारमा यदि कुनै अतिरिक्त रकम बैंकसँग रहेको छ भने, त्यो ऋणीलाई फिर्ता गरिनेछ र यदि कुनै रकम अझै भुक्तान गर्न बाँकी छ भने, ऋणीले उक्त रकम बैंकलाई भुक्तान गर्नेछ। बैंक र ऋणी दुवैले उक्त समायोजनहरू गर्न सहमत भएका छन्।

१३. माथिको छलफल र विश्लेषणको दृष्टिकोणमा, निम्न निर्देशनहरू जारी गरिएका छन्:

क) लिलाम बिक्री रद्द गर्ने कुरा पुष्टि गरिएको छ।

ख) पुनरावेदकहरूको भाडावालको स्थिति पुनर्स्थापित हुनेछ, सम्पत्तिको मालिकको रूपमा ऋणीलाई कानून अनुसार पुनरावेदकहरूलाई निकाल्न खुला छोड्दै।

ग) बैंक (आर–१ र २) सँग रहेको सम्पूर्ण लिलाम/बिक्री रकम पुनरावेदकहरूलाई वार्षिक १२ प्रतिशत चक्रवृद्धि ब्याजसहित फिर्ता गरिनेछ जुन जम्मा गरेको मितिदेखि भुक्तान गर्ने मितिसम्म गणना गरिनेछ।

घ) ऋणी प्रत्यर्थी नं. ३ र ४ र बैंक– प्रत्यर्थी नं. १ र २ ले आफ्ना खाताहरू व्यवस्थित गर्नेछन् र बैंकले त्यसको समाधान पछि ऋणीलाई कुनै बक्यौता नभएको प्रमाणपत्र जारी गर्नेछ।

१४. विवादित आदेश माथि उल्लेखित अनुसार संशोधित हुनेछ। पुनरावेदन तदनुसार निपटारा गरिएको छ।

१५. बाँकी निवेदनहरू, यदि कुनै छन् भने, निपटारा गरिएका छन्।

शीर्षक नोटहरू तयार गर्नेः ऐशानी नारायण, मानार्थ सहयोगी सम्पादक
मुद्दाको परिणामः पुनरावेदन निपटारा गरियो।

(प्रमाणित गर्नेः अभिनव मुखर्जी, वरिष्ठ अधिवक्ता)