

राजस्थान उच्च न्यायालय

जयपुर पीठ

एस.बी. सिविल रिट याचिका संख्या 1366/2023

शिव प्रकाश ओझा पुत्र श्री राम कुमार ओझा, निवासी कांकड़ोलिया माफी,
तहसील कोटड़ी, जिला भीलवाड़ा (राज.)

-----याचिकाकर्ता

बनाम

1. भारतीय स्टेट बैंक, प्रधान कार्यालय 18-19, देवदास कमललेग ब्लॉक, सिनर्जी बिल्डिंग, जी ब्लॉक, बांद्रा कुर्ला कॉम्प्लेक्स, नेशनल स्टॉक एक्सचेंज के पीछे, बांद्रा ईस्ट, मुंबई-400051, अपने अध्यक्ष के माध्यम से।
2. भारतीय स्टेट बैंक, आंचलिक कार्यालय, पहली मंजिल तिलक मार्ग, सी स्कीम उद्योग भवन, जयपुर, राजस्थान 302005, अपने आंचलिक प्रबंधक के माध्यम से।
3. भारतीय स्टेट बैंक, शाखा रामसेक, 47 राजेंद्र मार्ग, भीलवाड़ा (राज.)
4. भारतीय स्टेट बैंक, शाखा कृषि उपज मंडी, भीलवाड़ा, शाखा प्रबंधक के माध्यम से, पूर्ववर्ती स्टेट बैंक ऑफ बीकानेर एंड जयपुर, शाखा कृषि उपज मंडी, भीलवाड़ा (राज.) अपने शाखा प्रबंधक के माध्यम से।

5. राजेश शर्मा पुत्र स्वर्गीय श्री मदन मोहन शर्मा, निवासी ए-351, चर्च के पास, बांस वाली गली, विद्युत नगर, भीलवाड़ा तहसील और जिला (राज.)
6. नितेश शर्मा पुत्र स्वर्गीय श्री मदन मोहन शर्मा, निवासी ए-351, चर्च के पास, बांस वाली गली, विद्युत नगर, भीलवाड़ा तहसील और जिला (राज.)
7. श्रीमती प्रेम लता शर्मा पत्नी स्वर्गीय श्री मदन मोहन शर्मा, निवासी ए-351, चर्च के पास, बांस वाली गली, विद्युत नगर, भीलवाड़ा तहसील और जिला (राज.)
8. श्रीमती सविता शर्मा पत्नी राजेश शर्मा, निवासी ए-351, चर्च के पास, बांस वाली गली, विद्युत नगर, भीलवाड़ा तहसील और जिला (राज.)

----प्रतिवादीगण

याचिकाकर्ता के लिए	:	श्री राजेश कुमार मुथा
प्रतिवादीगण के लिए	:	

माननीय न्यायमूर्ति श्री अवनीश झिंगन

आदेश

27/03/2024

अवनीश झिंगन, जे (मौखिक):-

1. यह याचिका प्रतिवादी संख्या 4 से 7 (जिन्हें आगे 'प्रतिवादीगण' कहा जाएगा) के आवास ऋण को चुकाने के लिए जमा की गई राशि की वापसी के लिए निर्देश मांगने हेतु दायर की गई है।
2. संक्षिप्त तथ्य यह हैं कि याचिकाकर्ता विवादित संपत्ति खरीदने में रुचि रखता था और 17.10.2010 को प्रतिवादीगण के साथ एक विक्रय करार किया। संपत्ति प्रतिवादी-बैंक के पास बंधक थी और प्रतिवादी द्वारा वित्तीय अनुशासन बनाए रखने में विफलता पर, वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण तथा प्रतिभूति हित का प्रवर्तन अधिनियम, 2002 (संक्षेप में 'सरफेसी अधिनियम') की धारा 13 के तहत कार्यवाही शुरू की गई। याचिकाकर्ता ने विक्रय करार का अनुपालन करने और बैंक के बकाया का भुगतान करने के लिए प्रतिवादीगण को कानूनी नोटिस दिया। याचिकाकर्ता द्वारा 01.07.2019 को विशिष्ट पालन और स्थायी निषेधाज्ञा के लिए दायर वाद अभी भी विचाराधीन है। इस बीच, याचिकाकर्ता ने चूक की गई राशि को चुकाने के लिए 20,30,000/- रुपये जमा किए। यह एक निर्विवाद तथ्य है कि राशि जमा करने के बावजूद, प्रतिवादी द्वारा लिए गए आवास ऋण के विरुद्ध बकाया राशि थी। बंधक रखी संपत्ति की नीलामी की गई और 03.09.2020 को नीलामी क्रेता के नाम पर हस्तांतरित कर दी गई।
3. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता का निवेदन है कि एक बार जब संपत्ति की नीलामी हो गई, तो याचिकाकर्ता द्वारा जमा की गई राशि को अधिशेष राशि के रूप में याचिकाकर्ता को वापस कर दिया जाना

चाहिए था। यह भी तर्क दिया गया कि याचिकाकर्ता न तो ऋण लेने वाला था और न ही गारंटर था और ऋण वसूली अधिकरण (संक्षेप में 'डीआरटी') के समक्ष उपचार का लाभ नहीं उठा सकता।

4. सरफेसी एक स्वयं-निहित अधिनियम है। धारा 17 ऋणों की वसूली के लिए किए गए उपायों के विरुद्ध उपचार प्रदान करती है। यह प्रावधान 'कोई भी व्यक्ति (ऋण लेने वाले सहित)' शब्द से शुरू होता है। धारा 17 की अस्पष्ट भाषा के मद्देनजर याचिकाकर्ता के पास डीआरटी के समक्ष उपचार उपलब्ध है।
5. सर्वोच्च न्यायालय ने यूनियन ऑफ इंडिया बनाम सत्यवती टंडन और अन्य के मामले में, जो **[(2010)8 SCC 110]** में रिपोर्ट किया गया है, निम्नानुसार कहा है:-

"42. एक और कारण है कि चुनौतीप्राप्त आदेश को रद्द किया जाना चाहिए। यदि प्रतिवादी संख्या 1 को धारा 13(4) के तहत जारी नोटिस या धारा 14 के तहत की गई कार्रवाई के खिलाफ कोई ठोस शिकायत थी, तो वह धारा 17(1) के तहत आवेदन दायर करके उपचार का लाभ उठा सकती थी। धारा 17(1) में प्रयुक्त अभिव्यक्ति 'कोई भी व्यक्ति' का व्यापक अर्थ है। इसमें न केवल ऋण लेने वाला बल्कि गारंटर या कोई अन्य व्यक्ति भी शामिल है जो धारा 13(4) या धारा 14 के तहत की गई कार्रवाई से प्रभावित हो

सकता है। अधिकरण और अपीलीय अधिकरण दोनों को धारा 17 और 18 के तहत अंतरिम आदेश पारित करने का अधिकार है और उन्हें निर्धारित समय-सारणी के भीतर मामलों का निर्णय करना आवश्यक है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि सरफेसी अधिनियम के तहत पीड़ित व्यक्ति के लिए उपलब्ध उपचार त्वरित और प्रभावी दोनों हैं।

51. सीसीटी बनाम इंडियन एक्सप्लोसिव्स लिमिटेड में, न्यायालय ने उड़ीसा उच्च न्यायालय की खंडपीठ द्वारा उड़ीसा बिक्री कर अधिनियम के तहत प्रतिवादी को जारी कारण बताओ नोटिस को रद्द करने वाले आदेश को उलट दिया, यह टिप्पणी करते हुए कि उच्च न्यायालय ने वैकल्पिक उपचारों की समाप्ति से संबंधित बड़ी संख्या में मामलों में इस न्यायालय द्वारा निर्धारित मापदंडों को पूरी तरह से अनदेखा कर दिया था।"

6. याचिका में तथ्यों का विवादित प्रश्न शामिल है और याचिकाकर्ता अपंजीकृत विक्रय करार के आधार पर संपत्ति के अधिकार का दावा कर रहा है।
7. याचिका को वैकल्पिक उपचार के लिए याचिकाकर्ता को निर्देशित करते हुए खारिज किया जाता है।

(अवनीश झिंगन),जे

सिंपल कुमावत /86

क्या रिपोर्ट करने योग्य है : हाँ

अस्वीकरण:- स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय केवल वादियों के अपनी भाषा में लाभ के लिए हैं तथा इनका किसी अन्य उद्देश्य के लिए उपयोग नहीं किया जा सकता। निर्णय का अंग्रेजी संस्करण सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए प्रामाणिक होगा और इसे लागू करने में प्राथमिकता दी जाएगी।

