राजस्थान उच्च न्यायालय

जयपुर बेंच

एस.बी. सिविल रिट याचिका संख्या 11013/2023

नसीम अहमद खान पुत्र पुत्र श्री जमील अहमद, प्लॉट नंबर 115, शिव कॉलोनी, मोती नगर, वैशाली नगर जयपुर-302021

----याचिकाकर्ता

बनाम

1. आई.सी.आई.सी.आई होम फाइनेंस, शाखा प्रबंधक के माध्यम से भास्कर हाइट्स बिल्डिंग, चौथी मंजिल, एस के अस्पताल के पास, सीकर (राजस्थान)-302001.
2. प्राधिकृत अधिकारी, आई.सी.आई.सी.आई. होम फाइनेंस, भास्कर हाइट्स बिल्डिंग, चौथी मंजिल, एस.के. अस्पताल के पास, सीकर (राजस्थान)-302001
3. एम्बिट फिनवेस्ट प्राइवेट लिमिटेड, शाखा प्रबंधक कार्यालय संख्या 405 -406, चतुर्थ तल, सिटी कॉर्पोरेट, मालवीय मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर-302001 के माध्यम से

----उत्तरदाता

याचिकाकर्ता(ओं) के लिए : डॉ. अभिनव शर्मा
उत्तरदाता (ओं) के लिए : श्री विनीत शर्मा
श्री अजय शुक्ला
श्री राघव शर्मा
श्री आकाश शर्मा

माननीय श्री न्यायमूर्ति अवनीश झींगन

आदेश

20/12/2024

1. यह याचिका ऋण वसूली न्यायाधिकरण (संक्षेप में 'डी.आर.टी.') द्वारा पारित दिनांक 20.04.2023 के आदेश को रद्द करने की मांग करते हुए दायर की गई है, जिसमें प्रतिभूतिकरण आवेदन (संक्षेप में 'एस.ए.') के लंबित रहने के दौरान स्थगन की प्रार्थना को अस्वीकार कर दिया गया था। इसके अतिरिक्त, यह भी प्रार्थना की गई है कि याचिका में उल्लिखित संपत्ति, जिसे ऋण सुरक्षित करने के लिए वित्तीय संस्थान के पास गिरवी रखा

गया था, का भौतिक कब्ज़ा लेने की कार्यवाही रद्द की जाए।

2. तथ्य यह है कि याचिकाकर्ता ने 19.03.2022 को अपने भाई हुमा शमीम (जिसे आगे 'विक्रेता' कहा जाएगा) से विचाराधीन संपत्ति खरीदी थी। विक्रेता ने इंडिया बुल लिमिटेड से ऋण सुविधा का लाभ उठाया था और ऋण सुरक्षित करने के लिए संपत्ति को गिरवी रखा था। विचाराधीन संपत्ति खरीदने के लिए याचिकाकर्ता ने एंबिट फिनवेस्ट प्राइवेट लिमिटेड (संक्षेप में 'प्रतिवादी संख्या 3') से ऋण सुविधा का लाभ उठाया। प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा वित्तीय आस्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002 (संक्षेप में 'अधिनियम') के तहत देय राशि की वसूली के लिए कार्यवाही शुरू की गई थी क्योंकि उधारकर्ता वित्तीय अनुशासन बनाए रखने में विफल रहा और खाते को 06.06.2021 को गैर निष्पादित परिसंपत्ति (संक्षेप में 'एन.पी.ए') घोषित किया गया था। अधिनियम की धारा 13 के अंतर्गत कार्यवाही से व्यथित होकर, याचिकाकर्ता ने डी.आर.टी., जयपुर के समक्ष प्रतिभूतिकरण आवेदन (संक्षेप में 'एस.ए.') स्थगन हेतु आवेदन के साथ प्रस्तुत किया। स्थगन आवेदन 20.04.2023 को अस्वीकार कर दिया गया। अतः, वर्तमान याचिका।

3. याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी संख्या 1 की कार्रवाई अवैध है क्योंकि अधिनियम की धारा 26(डी) का अनुपालन नहीं किया गया था। याचिकाकर्ता और प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा किए गए उचित परिश्रम के दौरान, संपत्ति के खिलाफ कोई शुल्क नहीं पाया गया। आगे प्रस्तुत किया गया है कि याचिकाकर्ता संपत्ति का एक वास्तविक खरीदार है और उधारकर्ता नहीं है और अपील का उपाय नहीं कर सकता है। यह तर्क दिया गया है कि ऋण वसूली अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष आरोपित आदेश के खिलाफ अपील दायर करने के लिए देय राशि का 50% पूर्व जमा करना होगा। आयकर आयुक्त और अन्य बनाम छबील दास अग्रवाल (2014) 1 एस.सी.सी 603 के मामले में सुप्रीम कोर्ट के फैसले पर भरोसा किया गया है ताकि यह तर्क दिया जा सके कि याचिकाकर्ता को वैकल्पिक उपाय पर नहीं भेजा जाना चाहिए।

4. प्रतिपक्ष के अनुसार याचिकाकर्ता के पास अपील का उपाय है। प्रस्तुतीकरण यह है कि विक्रेता ने इंडिया बुल्स प्राइवेट लिमिटेड से ऋण सुविधा का लाभ उठाया था, प्रतिवादी संख्या 1 ने इंडिया बुल्स लिमिटेड को भुगतान करके ऋण ले लिया था। विक्रेता और याचिकाकर्ता भाई हैं और ऋण खाते को एन.पी.ए. घोषित किए जाने के बाद वित्तीय संस्थानों को धोखा देने के लिए, बंधक संपत्ति को स्थानांतरित कर दिया गया था। यह

प्रस्तुत किया गया है कि अधिनियम की धारा 26 (डी) का विधिवत अनुपालन किया गया था और संपत्ति बंधक को भारत के प्रतिभूतिकरण, परिसंपत्ति पुनर्निर्माण और सुरक्षा हित के केंद्रीय रजिस्ट्री के साथ पंजीकृत किया गया था। तर्क यह है कि विक्रेता ने इंडिया बुल्स प्राइवेट लिमिटेड से बंधक संपत्ति के दस्तावेज लेने के बाद इसे प्रतिवादी संख्या 1 को सौंपने के बजाय, याचिकाकर्ता ने प्रतिवादी संख्या 3 से ऋण लिया।

5. यह एक स्वीकृत तथ्य है कि अधिनियम की धारा 13 के अंतर्गत शुरू की गई वसूली कार्यवाही से व्यथित याचिकाकर्ता ने डीआरटी के समक्ष वैधानिक उपाय का लाभ उठाया है और एसए लंबित है। अधिनियम की धारा 18 पुनः उद्धृत है:-

> “**18.** अपील अधिकरण में अपील।--(1) ऋण वसूली अधिकरण1 द्वारा [धारा 17 के अधीन] किए गए किसी आदेश से व्यथित कोई व्यक्ति, ऋण वसूली अधिकरण के आदेश की प्राप्ति की तारीख से तीस दिन के भीतर अपील अधिकरण में ऐसी फीस के साथ, जो विहित की जाए, अपील कर सकेगा।
>
> बशर्ते कि उधारकर्ता या उधारकर्ता के अलावा किसी अन्य व्यक्ति द्वारा अपील दायर करने के लिए अलग-अलग शुल्क निर्धारित किए जा सकते हैं:
>
> परन्तु यह और कि कोई अपील तब तक स्वीकार नहीं की जाएगी जब तक कि उधारकर्ता ने अपीलीय न्यायाधिकरण में उस पर देय ऋण की राशि का पचास प्रतिशत, जैसा कि सुरक्षित लेनदारों द्वारा दावा किया गया हो या ऋण वसूली न्यायाधिकरण द्वारा निर्धारित किया गया हो, जो भी कम हो, जमा नहीं कर दिया हो:
>
> परन्तु यह भी कि अपील अधिकरण, लिखित रूप में अभिलिखित किए जाने वाले कारणों से, द्वितीय परन्तुक में निर्दिष्ट ऋण की राशि को पच्चीस प्रतिशत से अन्यून तक कम कर सकेगा।
>
> (2) इस अधिनियम में अन्यथा उपबंधित के सिवाय, अपीलीय न्यायाधिकरण, जहां तक हो सके, बैंकों और वित्तीय संस्थाओं को देय ऋणों की वसूली अधिनियम, 1993 (1993 का 51) और उसके अधीन बनाए गए नियमों के उपबंधों के अनुसार अपील का निपटान करेगा।

6. वर्तमान याचिका में उठाई गई शिकायत अंतरिम संरक्षण की प्रार्थना को अस्वीकार किए जाने के विरुद्ध है। यह तर्क कि याचिकाकर्ता एक वास्तविक क्रेता होने के नाते अपील दायर नहीं कर सकता, निराधार है। अधिनियम की धारा 18 व्यापक रूप से परिभाषित है और डीआरटी द्वारा पारित किसी भी आदेश से व्यथित किसी भी व्यक्ति को वैधानिक अपील का उपाय प्रदान करती है।

माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने *भारत संघ बनाम सत्यवती टंडन एवं अन्य प्रकरण,*

[(2010) 8 एस.सी.सी. 110] में यह निर्णय दिया है कि:-

> 42. एक और कारण है कि क्यों विवादित 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 उपाय का लाभ उठा सकती थी। धारा 17(1) में प्रयुक्त अभिव्यक्ति 'कोई भी व्यक्ति' व्यापक महत्व की है। यह न केवल उधारकर्ता, बल्कि गारंटर या किसी अन्य व्यक्ति को भी अपने दायरे में लेता है, जो धारा 13(4) या धारा 14 के तहत की गई कार्रवाई से प्रभावित हो सकता है। ट्रिब्यूनल और अपीलीय ट्रिब्यूनल दोनों को धारा 17 और 18 के तहत अंतरिम आदेश पारित करने का अधिकार है और उन्हें एक निश्चित समय-सीमा के भीतर मामलों का फैसला करना आवश्यक है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि एस.ए.आर.एफ.ए.ई.एस.आई अधिनियम के तहत एक पीड़ित व्यक्ति के लिए उपलब्ध उपाय शीघ्र और प्रभावी दोनों हैं।

7. के उपाय का लाभ न उठाने का दूसरा तर्क यह है कि देय राशि का 50% जमा करना पूर्व-आवश्यक होगा। याचिकाकर्ता एक ही सांस में गर्म और ठंडे सांस ले रहा है। एक तरफ मामला यह है कि याचिकाकर्ता उधारकर्ता नहीं है और अपील के उपाय का लाभ नहीं उठा सकता है और साथ ही अधिनियम की धारा 18 के दूसरे प्रावधान पर भरोसा किया जाता है ताकि तर्क दिया जा सके कि उधारकर्ता की अपील पूर्व-जमा के बिना मनोरंजन नहीं की जा सकती। ये विपरीत विवाद इस अदालत में लंबे समय तक नहीं टिक सकते। यह कहना पर्याप्त है कि पूर्व-जमा की प्रयोज्यता अपीलीय प्राधिकारी द्वारा निपटाई जानी है। वैसे भी अपील का उपाय न तो अंतर्निहित है और न ही प्राकृतिक अधिकार है बल्कि यह एक वैधानिक अधिकार है। क़ानून पूर्व-जमा करने की पूर्व शर्त के साथ अपील के अधिकार पर रोक लगा सकता है। **(2021) 12 एससीसी 477** में रिपोर्ट किए गए मामले में पंजाब मूल्य वर्धित कर अधिनियम, 2005 की धारा 62(5) को बरकरार रखा गया है, जिसमें अपील का उपाय प्राप्त करने के लिए 25% पूर्व-जमा की अनिवार्य शर्त थी। यह माना गया कि यह शर्त बोझिल, कठोर, अनुचित और भारत के संविधान के अनुच्छेद 14 का उल्लंघन करने वाली नहीं है।

8. अपवादात्मक परिस्थितियों को छोड़कर, जहाँ वैधानिक उपचार उपलब्ध हैं, वहाँ रिट याचिका में हस्तक्षेप न करने का स्व-लगाया गया प्रतिबंध अधिनियम द्वारा कवर किए गए मामलों में सख्ती से लागू किया जाना है। यूओआई बनाम सत्यवती टंडन एवं अन्य

(सुप्रा) मामले में सर्वोच्च न्यायालय ने यह निर्णय दिया:-

> "43. दुर्भाग्य से, उच्च न्यायालय ने इस स्थापित कानून की अनदेखी की कि उच्च न्यायालय आमतौर पर संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत किसी याचिका पर विचार नहीं करेगा यदि पीड़ित व्यक्ति के लिए कोई प्रभावी उपाय उपलब्ध हो और यह नियम करों, उपकर, फीस, अन्य प्रकार के सार्वजनिक धन और बैंकों और अन्य वित्तीय संस्थानों के बकाये की वसूली से जुड़े मामलों में अधिक कठोरता से 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 में रखना चाहिए कि इस तरह के बकाया की वसूली के लिए संसद और राज्य विधानसभाओं द्वारा अधिनियमित कानून अपने आप में एक संहिता हैं क्योंकि उनमें न केवल बकाया राशि 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 उपाय का लाभ उठाने से पहले, किसी व्यक्ति को संबंधित क़ानून के तहत उपलब्ध उपायों का उपयोग करना चाहिए।
>
> 44. उपर्युक्त विचार व्यक्त करते हुए, हम इस बात से अवगत हैं कि संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय को किसी भी व्यक्ति या प्राधिकारी को, जिसमें समुचित मामलों में कोई सरकार भी शामिल है, भाग III द्वारा प्रदत्त किसी भी अधिकार के प्रवर्तन के लिए या किसी अन्य उद्देश्य के लिए पांच विशेषाधिकार रिट सहित निर्देश, आदेश या रिट जारी करने की शक्तियां बहुत व्यापक हैं और उस शक्ति के प्रयोग पर कोई स्पष्ट सीमा नहीं है, लेकिन साथ ही, हम इस न्यायालय द्वारा विकसित आत्म-लगाए गए संयम के नियमों से अनभिज्ञ नहीं हो सकते हैं, जिन्हें प्रत्येक उच्च न्यायालय संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत शक्ति का प्रयोग करते समय ध्यान में रखने के लिए बाध्य है।
>
> 45. यह सही है कि वैकल्पिक उपचार की समाप्ति का नियम विवेक का नियम है, न कि बाध्यता का, लेकिन यह समझ पाना कठिन है कि उच्च न्यायालय को संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत दायर याचिका पर विचार क्यों करना चाहिए और इस तथ्य की अनदेखी करते हुए अंतरिम आदेश पारित करना चाहिए कि याचिकाकर्ता आवेदन, अपील, पुनरीक्षण आदि दायर करके प्रभावी वैकल्पिक उपचार का लाभ उठा सकता है और विशेष कानून में उसकी

> शिकायत के निवारण के लिए एक विस्तृत तंत्र निहित है।
>
> 46. यह याद रखना चाहिए कि करों, उपकर, फीस आदि की वसूली के लिए राज्य और/या उसकी एजेंसियों/संस्थानों द्वारा शुरू की गई कार्रवाई पर रोक सार्वजनिक महत्व की परियोजनाओं के क्रियान्वयन में गंभीर रूप से बाधा डालती है और उन्हें नागरिकों के प्रति अपने संवैधानिक और कानूनी दायित्वों का निर्वहन करने से अक्षम बनाती है। बैंकों, वित्तीय संस्थानों और सुरक्षित लेनदारों के बकाये की वसूली से संबंधित मामलों में, उच्च न्यायालय द्वारा दी गई रोक से ऐसे निकायों/संस्थानों की वित्तीय स्थिति पर गंभीर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा, जो अंततः राष्ट्र की अर्थव्यवस्था के लिए हानिकारक साबित होगा। इसलिए, उच्च न्यायालय को ऐसे मामलों में रोक लगाने के अपने विवेक का प्रयोग करने में बेहद सावधान और सतर्क रहना चाहिए। बेशक, अगर याचिकाकर्ता यह दिखाने में सक्षम है कि उसका मामला बाबूराम प्रकाश चंद्र माहेश्वरी बनाम अंतरिम जिला परिषद, व्हर्लपूल कॉर्पोरेशन बनाम रजिस्ट्रार ऑफ ट्रेड मार्क्स और हरबंसलाल साहनिया बनाम इंडियन ऑयल कॉर्पोरेशन में दिए गए अपवादों में से किसी के अंतर्गत आता है। लिमिटेड और कुछ अन्य निर्णयों के संदर्भ में, तो उच्च न्यायालय सभी प्रासंगिक मापदंडों और सार्वजनिक हित पर विचार करने के बाद, उचित अंतरिम आदेश पारित कर सकता है।"

9. सर्वोच्च न्यायालय ने पी.एच.आर. इन्वेंट एजुकेशन सोसाइटी बनाम यूको बैंक एवं अन्य **(2024) 6** एस.सी.सी **579** के मामले में सत्यवती टंडन मामले में दिए गए निर्णय को दोहराते हुए कहा:-

> 37. इस प्रकार यह स्पष्ट रूप से देखा जा सकता है कि न्यायालय ने कुछ अपवाद बनाए हैं जिनमें संविधान के अनुच्छेद 226 के अंतर्गत किसी याचिका पर वैकल्पिक उपाय उपलब्ध होने के बावजूद विचार किया जा सकता है। उनमें से कुछ इस प्रकार हैं:
>
> (i) जहां सांविधिक प्राधिकरण ने प्रश्नगत अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार कार्य नहीं किया है;
>
> (ii) इसने न्यायिक प्रक्रिया के मूल सिद्धांतों की अवहेलना करते हुए कार्य किया है:
>
> (iii) उसने उन प्रावधानों को लागू करने का सहारा लिया है जिन्हें निरस्त कर दिया गया है: और;
>
> (iv) जब कोई आदेश प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों का पूर्ण उल्लंघन करते हुए पारित किया गया हो।
>
> 38. तथापि, यह स्पष्ट किया गया है कि उच्च न्यायालय संविधान के

> अनुच्छेद 226 के अंतर्गत किसी याचिका पर विचार नहीं करेगा, यदि पीड़ित व्यक्ति के लिए कोई प्रभावी वैकल्पिक उपाय उपलब्ध है या जिस कानून के अंतर्गत शिकायत की गई है, उसमें स्वयं शिकायत निवारण के लिए कोई तंत्र मौजूद है।
>
> 39. निर्विवाद रूप से, वर्तमान मामला छबील दास अग्रवाल मामले में इस न्यायालय द्वारा निर्धारित किसी अपवाद के अंतर्गत नहीं आएगा।
>
> 40. अतः हमारा विचार है कि उच्च न्यायालय ने संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत याचिका पर विचार करने और उसे अनुमति देने में घोर गलती की है।
>
> 41. रिट याचिका को खारिज करते समय, हमें उच्च न्यायालयों को सत्यवती टंडन मामले में इस न्यायालय के निम्नलिखित शब्दों की याद दिलानी होगी, क्योंकि हमारे सामने ऐसे कई मामले आए हैं जिनमें उच्च न्यायालय प्रभावी वैकल्पिक उपाय की उपलब्धता के बावजूद डीआरटी अधिनियम और एसएआरएफएईएसआई अधिनियम से उत्पन्न याचिकाओं पर विचार कर रहे हैं।
>
>> "55. यह गंभीर चिंता का विषय है कि इस न्यायालय के बार-बार दिए गए निर्देशों के बावजूद, उच्च न्यायालय डीआरटी अधिनियम और एसएआरएफएईएसआई अधिनियम के तहत उपलब्ध वैधानिक उपायों की अनदेखी करते रहे हैं और अनुच्छेद 226 के तहत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए ऐसे आदेश पारित करते रहे हैं जिनका बैंकों और अन्य वित्तीय संस्थानों के बकाया वसूलने के अधिकार पर गंभीर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है। हमें आशा और विश्वास है कि भविष्य में उच्च न्यायालय ऐसे मामलों में अपने विवेक का प्रयोग अधिक सावधानी, सतर्कता और विवेक के साथ करेंगे।"

10. इस स्तर पर मामले के गुण-दोष पर उठाए गए तर्कों पर विचार करने की आवश्यकता नहीं है। याचिकाकर्ता ने पहले ही डीआरटी के समक्ष वैधानिक उपाय का लाभ उठाया है और मामला लंबित है। स्थगन आवेदन पर पारित आदेश को चुनौती देने वाली रिट याचिका में गुण-दोष के आधार पर मुद्दे उठाकर, याचिकाकर्ता दो समानांतर उपायों का लाभ उठा रहा है और दो नावों में सवार होने का इरादा रखता है और इसकी अनुमति नहीं दी जा सकती।

11. इसके अलावा, क्या ऋण खाते को एनपीए घोषित करने के बाद याचिकाकर्ता के भाई द्वारा अपने पक्ष में हस्तांतरित गिरवी रखी गई संपत्ति वास्तविक है, जो प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा धोखाधड़ी के आरोप और प्राथमिकी दर्ज करने की पृष्ठभूमि में, तथ्यों के विवादित

प्रश्नों को जन्म देती है। दूसरा पहलू यह है कि क्या संपत्ति अधिनियम की धारा 26 (डी) के अनुसार गिरवी रखी गई थी, यह एक ऐसा प्रश्न है जिसका निर्णय प्रथम दृष्टया निर्धारित तथ्यों के आधार पर किया जाना है।

12. **आयकर आयुक्त एवं अन्य बनाम छबील दास अग्रवाल** (सुप्रा) में सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय पर याचिकाकर्ता के विद्वान वकील का भरोसा व्यर्थ है, क्योंकि उन्होंने पहले ही वैधानिक उपाय का लाभ उठा लिया है और सर्वोच्च न्यायालय द्वारा बनाए गए अपवादों के दायरे में आने वाले मामले को बनाने में विफल रहे हैं।

13. याचिका खारिज की जाती है तथा याचिकाकर्ता को अपील का विकल्प दिया जाता है।

14. यहां ऊपर की गई टिप्पणियों को इस न्यायालय द्वारा मामले के गुण-दोष पर दी गई अभिव्यक्ति के रूप में नहीं समझा जाएगा और ये केवल इस रिट याचिका पर निर्णय देने के उद्देश्य से हैं।

(अवनीश झिंगन),जे

मोनिका/चंदन/65

क्या रिपोर्ट योग्य है: हाँ

"अस्वीकरण- इस निर्णय का अनुवाद स्थानीय भाषा में किया जा रहा है, एवं इसका प्रयोग केवल पक्षकार इसको समझने के लिए उनकी भाशा में कर सकेगे एवं यह किसी अन्य प्रयोजन में काम नहीं ली जायेगी। सभी अधिकारिक एवं व्यवहारिक उद्देश्यों के लिए उक्त निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही विश्वसनीय माना जायेगा एवं निश्पादन एवं क्रियान्वयन में भी उसी को उपयोग में लिया जायेगा।"

Tarun Mehra

Tarun Mehra
Advocate