

[2014] 9 एस. सी. आर 38

वासु पी. शेटी

बनाम

मेसर्स होटल वंदना पैलेस और अन्य

(सिविल अपील संख्या 4679/2014)

22 अप्रैल, 2014

[सुरिंदर सिंह निज्जर और ए.के. सीकरी, जे.जे.]

प्रतिभूति ब्याज (प्रवर्तन) नियम, 2002 - नियम 8 & 9 -
उधारकर्ता द्वारा ऋण के पुनर्भुगतान में व्यतिक्रम - गिरवी रखी
गई संपत्ति की नीलामी बिक्री को उच्च न्यायालय ने इस आधार
पर खारिज कर दिया कि बिक्री के लिए जारी किया गया
सार्वजनिक नोटिस दोषपूर्ण था क्योंकि नियम 8 और 9 के तहत
अनिवार्य रूप से 30 दिन का समय नहीं दिया गया था - नीलामी
क्रेता के साथ-साथ बैंक के तर्क कि उधारकर्ता ने अपने आचरण
से नियमों की अनिवार्य आवश्यकता को माफ कर दिया था -
अभिनिर्धारित: मान्य नहीं - तत्काल मामले में छूट का कोई
मामला नहीं बनता - पहले की दो विफल नीलामी और एक

असफल उधारकर्ता के एकमुश्त निस्तारण (ओटीएस) प्रस्ताव से यह निष्कर्ष नहीं निकलता है कि बैंक को संपत्ति के निस्तारण के लिए नए कदम उठाते समय नियमों में निहित अनिवार्य प्रक्रिया का पालन नहीं करने के अपने दायित्व से मुक्त कर दिया गया था - भले ही पहली दो नीलामियों के संबंध में उधारकर्ता द्वारा देरी की रणनीति अपनाई गई हो, उधारकर्ता के आचरण को नीलामी के लिए 30 दिनों की सूचना की अनिवार्य शर्त के साथ-साथ अन्य आवश्यकताओं की छूट के रूप में नहीं लिया जा सकता है - उधारकर्ता की ओर व्यक्त या अप्रत्यक्ष रूप से छूट देने जैसा कोई मामूली कदम भी नहीं उठाया गया - अनिवार्य आवश्यकताओं के उल्लंघन के मद्देनजर, विचाराधीन नीलामी बिक्री को अमान्य माना जाएगा - उधारकर्ता को बैंक की पूरी देनदारी का निर्वहन करने के लिए दो महीने का समय दिया गया - यदि उधारकर्ता बकाया राशि का भुगतान करता है, संपत्ति उसे वापस कर दी जाएगी - अन्यथा, बैंक संपत्ति की बिक्री के साथ आगे बढ़ने के लिए स्वतंत्र होगा - क्रेता को वापस की गई राशि पर कोई ब्याज नहीं दिया गया, क्योंकि इस बीच, उसने प्रश्नगत संपत्ति का उपयोग किया - वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण तथा

सुरक्षा हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002 – धारा 13 और 18 – सिद्धान्त
– छूट का सिद्धांत।

प्रतिवादी नं.1 ने बैंक से ऋण लिया लेकिन पुनः भुगतान करने में व्यतिक्रम किया। वित्तीय परिसंपत्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण के प्रावधानों के तहत कार्रवाई करना और प्रतिभूति ब्याज अधिनियम, 2000 का प्रवर्तन, बैंक ने ऋण के उचित निर्वहन के लिए जमानत के रूप में दी गई बंधक संपत्ति का औपचारिक कब्जा ले लिया। संपत्ति को नीलामी बिक्री के लिए रखा गया था। अपीलार्थी सबसे अधिक बोली लगाने वाला था और इसलिए उनके पक्ष में एक बिक्री प्रमाण पत्र जारी किया गया। प्रतिवादी ने ऋण वसूली न्यायाधिकरण के समक्ष आवेदन दाखिल करके बिक्री को चुनौती दी जिसे खारिज कर दिया गया था। इसके बाद प्रतिवादी ने उच्च न्यायालय में याचिका दायर की जिसे एकल न्यायाधीश ने खारिज कर दिया। अपील में, खंड पीठ ने अपीलार्थी के पक्ष में संपत्ति की बिक्री को इस आधार पर दरकिनार कर दिया कि उक्त बिक्री के लिए जारी की गई सार्वजनिक सूचना दोषपूर्ण थी क्योंकि प्रतिभूति हित (प्रवर्तन) नियमों 2002 के नियम 8 और 9 के तहत अनिवार्य रूप से 30

दिनों का आवश्यक समय नहीं दिया गया था। इस तथ्य के बावजूद कि अपर्याप्त नोटिस दिया गया था और नियम 8 और 9 की अनिवार्य प्रकृति थी, अपीलार्थी अर्थात् नीलामी क्रेता के साथ-साथ बैंक ने इस न्यायालय के समक्ष कहा गया कि बिक्री वैध थी क्योंकि प्रतिवादी-उधारकर्ता ने अपने आचरण से नियमों की उक्त अनिवार्य आवश्यकता को माफ कर दिया।

इस पृष्ठभूमि में, इस न्यायालय के समक्ष विचार के लिए जो सवाल उठा वह यह था कि क्या उपरोक्त अनिवार्य शर्त की छूट हो सकती है; और यदि ऐसा है, तो क्या इस छूट को वर्तमान मामले में देखा जा सकता है।

याचिकाओं को खारिज करते हुए, न्यायालय ने-

अभिनिर्धारित किया: 1.1. तत्काल मामले में, छूट का कोई मामला नहीं बनता है। अपीलार्थियों द्वारा जो तर्क दिया गया है, उससे अधिक से अधिक यह अनुमान लगाया जा सकता है कि उधारकर्ता ने संपत्ति को बेचने में बैंक के पहले प्रयास को विफल करने की कोशिश की। जब पहला नोटिस जारी किया गया, तो उधारकर्ता ने रिट याचिका दायर की। हालांकि, उक्त रिट याचिका

में निर्धारित पर नीलामी को रोकने के लिए कोई अंतरिम आदेश पारित नहीं किया गया था। एकमात्र स्थगन बिक्री की पुष्टि के खिलाफ दिया गया था। किसी को भी नीलामी में भाग लेने से नहीं रोका गया। कई बार नीलामी नोटिस और दिए गए स्थगन के प्रकार को चुनौती देने वाली ऐसी रिट याचिका का लंबित होना, भले ही प्रकृति में आंशिक हो, इच्छुक खरीदारों को आगे आने और नीलामी में भाग लेने से रोकता है। जो भी हो, दूसरे प्रयास में भी जब आरक्षित मूल्य घटाकर रु.2.39 करोड़, कर दिया गया, तब भी अधिकतम बोली रु.2.25 करोड़ की थी। इसके अलावा, अपीलार्थी की जो बोली स्वीकार की गई वह रु. 2.16 करोड़ की थी। इसी तरह, दूसरी नीलामी के बाद जब बैंक ने उधारकर्ता से अपने कारण बताते हुए रु.2.25 करोड़ की बोली स्वीकार करने का अनुरोध किया और उधारकर्ता ने ऐसा करने के बजाय पहल की जिसके परिणामस्वरूप एक बारमुश्त निस्तारण (ओटीएस) हुआ लेकिन उसमें चूक हो गई, तो यह केवल यह इंगित करें कि ओटीएस का पालन न करने में उधारकर्ता की गलती थी। इससे किसी भी तर्क से यह निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता है कि बैंक को संपत्ति के निपटान के लिए नए कदम उठाने समय नियमों में

निहित अनिवार्य प्रक्रिया का पालन न करने के दायित्व से मुक्त कर दिया गया था। [पैराज 22, 24] [58- एफ; 61-सी-जी]

1.2. भले ही पहली दो नीलामियों के संबंध में उधारकर्ता द्वारा देरी की रणनीति अपनाई गई हो, उधारकर्ता के आचरण को नीलामी के लिए 30 दिनों के नोटिस की अनिवार्य शर्त के साथ-साथ अन्य आवश्यकताओं से छूट के रूप में नहीं लिया जा सकता है। इस संबंध में उधारकर्ता की ओर से कोई मामूली कदम भी नहीं उठाया गया, जो व्यक्त या निहित रूप से छूट के बराबर हो। इसके विपरीत, जब नोटिस दिनांक 27.4.2006 प्रकाशित हुआ, तो उधारकर्ता ने तुरंत नीलामी नोटिस को चुनौती देते हुए रिट याचिका दायर की। इस प्रकार, इसका आचरण, उपरोक्त आवश्यकता को छोड़ना तो दूर, इसकी वैधता पर सवाल उठाकर बैंक का सामना करना था। यह अलग बात है कि वैकल्पिक उपाय की उपलब्धता के मद्देनजर उसे उक्त रिट याचिका वापस लेनी पड़ी। तुरंत, इसने सरफेसी अधिनियम की धारा 18 के तहत आवेदन दायर किया। इस प्रकार, उधारकर्ता की ओर से किसी छूट का सुझाव देने वाली नाममात्र भी सामग्री नहीं है। [पैरा 25] [61-एच; 62-ए-डी]

1.3. जिस क्षण यह पाया जाता है कि नियमों की अनिवार्य आवश्यकता को उधारकर्ता द्वारा माफ नहीं किया गया है, कानून में परिणाम का पालन करना होगा। जब उक्त अनिवार्य आवश्यकता का उल्लंघन होता है तो बिक्री को शून्य माना जाएगा। इसके अलावा, अपीलकर्ता के पास उच्च न्यायालय द्वारा बताई गई कई अन्य दुर्बलताओं का कोई जवाब नहीं है। बैंक की संपूर्ण दायित्व का निर्वहन करने के लिए उधारकर्ता को दो महीने का समय दिया जाता है। उधारकर्ता क्रेता को पंजीकरण शुल्क और स्टांप शुल्क की राशि की प्रतिपूर्ति भी करेगा। इस राशि का भुगतान करने का निर्देश पहले के अवसरों पर उधारकर्ता के आचरण को ध्यान में रखते हुए दिया गया है। यदि उधारकर्ता बैंक को देय राशि, पंजीकरण शुल्क, मुद्रांक शुल्क के साथ-साथ क्रेता द्वारा भुगतान की गई ऋणभार की राशि का भुगतान करता है, जो कि उधारकर्ता की देनदारी थी यानी कुल रु. 49,91,000/- + 2,86,078/-, संपत्ति वापस उधारकर्ता को वापस कर दी जाएगी। यदि उपरोक्त राशि का भुगतान उपरोक्त दो महीनों के भीतर नहीं किया जाता है, तो बैंक कानून के तहत उचित प्रक्रिया का पालन करते हुए संपत्ति की बिक्री के लिए आगे बढ़ने के लिए स्वतंत्र होगा। जहां तक क्रेता

का सवाल है, उसे क्रेता द्वारा खर्च की गई पूरी राशि वापस कर दी जाएगी। इस न्यायालय ने जानबूझकर क्रेता को उपरोक्त राशि पर ब्याज नहीं दिया है, क्योंकि इस बीच, क्रेता ने विचाराधीन संपत्ति का उपयोग कर लिया है। [पैराज 26,27] [62-ई-एफ; 63-बी-ई]

पंजाब राज्य बनाम देविंदर पाल सिंह भुल्लर और अन्य 2011(14) एससीसी 770: 2011 (15) एससीआर 540-पर निर्भरता।

मैथ्यू वर्गीज बनाम एम.अमृता कुमार और अन्य 2014 (2) स्केल 331; जे.राजीव सुब्रमण्यन और अन्य बनाम मेसर्स पांडियास और अन्य 2014 (3) स्केल 646; महाप्रबंधक, श्री सिद्धेश्वर सहकारी बैंक लिमिटेड और अन्य बनाम इकबाल और अन्य (2013) 10 एससीसी 83-संदर्भित किया गया।

मामला कानून संदर्भ:

2014 (2) स्केल 331	संदर्भित किया गया	पैरा 13
2014 (3) स्केल 646	संदर्भित किया गया	पैरा 13
(2013) 10 एससीसी 83	संदर्भित किया गया	पैरा 14
2011 (15) एससीआर 540	भरोसा किया गया	पैरा 23

सिविल अपीलिय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या
4679/2014

डब्ल्यू. ए. सं. 6368/2011 (जीएम-डीआरटी) में धारवाड़ में
कर्नाटक उच्च न्यायालय की सर्किट पीठ द्वारा निर्णय और आदेश
दिनांक 21 नवंबर, 2011 से।

साथ में

सिविल अपील संख्या 4680/ 2014

रंजीत कुमार, आदर्श बी. डायल, बसव प्रभु एस.पाटिल, प्रशांत
पी., सुमति आनंद, राजीव नंदा, शैलेश मडियाल, जी.एस. गोकक,
उपस्थित पक्षकारों के ओर से।

ए. के. सीकरी, न्यायाधिपति

1. अवकाश अनुदत्त की गई।
2. प्रतिवादी संख्या 1 ने सिंडिकेट बैंक (इसके बाद 'बैंक' के रूप में संदर्भित किया जाएगा) से ऋण लिया था। उक्त ऋण चुकाने में चूक के कारण बैंक ने वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण तथा सुरक्षा हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002 (सरफेसी अधिनियम) के प्रावधानों के तहत

कार्रवाई की। गिरवी रखी गई संपत्ति पर औपचारिक कब्ज़ा लेने के बाद, जो कि आय के उचित निर्वहन के लिए ज़मानत के रूप में दी गई थी, उक्त संपत्ति को बिक्री के लिए रखा गया था। इसमें अपीलार्थी सबसे अधिक बोली लगाने वाला था जिसकी बोली स्वीकार कर ली गई थी जिसके परिणामस्वरूप बिक्री प्रमाण पत्र जारी किया गया था। प्रतिवादी संख्या 1 (इसके बाद 'उधारकर्ता' के रूप में संदर्भित) ने ऋण वसूली न्यायाधिकरण (डीआरटी) के समक्ष आवेदन दायर करके उक्त बिक्री को चुनौती दी। इस आवेदन को खारिज कर दिया गया। उधारकर्ता ने डीआरटी के आदेश के विरुद्ध कर्नाटक उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका दायर की। विद्वान एकल न्यायाधीश ने रिट याचिका को भी खारिज कर दिया। विचलित हुए बिना, उधारकर्ता ने विद्वान एकल न्यायाधीश के आदेश के विरुद्ध अपील की। इस बार इसकी जीत हुई, क्योंकि खंड पीठ ने अपीलार्थी के पक्ष में संपत्ति की बिक्री को अपास्त कर दिया। कारण यह बताया गया है कि उक्त बिक्री के लिए जारी किया गया सार्वजनिक नोटिस दोषपूर्ण था क्योंकि 30 दिन का समय नहीं दिया गया था जो सरफेसी अधिनियम के नियम 8 और 9 के तहत अनिवार्य रूप से आवश्यक है। स्वीकार किया कि

सार्वजनिक नोटिस समाचार पत्र में 28.4.2006 को प्रकाशित की गई थी, जिसमें बिक्री की तारीख 8.5.2006 तय की गई थी और संभावित खरीदारों से दोपहर 2 बजे 6.5.2006 को निविदाएं आमंत्रित की गई थी।

3. इसलिए, यह तथ्य कि अपर्याप्त नोटिस दिया गया था, विवाद में नहीं है। नियम 8 और 9 की अनिवार्य प्रकृति के बारे में कानूनी स्थिति भी उत्तेजित नहीं है। इस कानूनी कब्जे के बावजूद, अपीलकर्ता अर्थात् नीलामी खरीदार और साथ ही बैंक का कहना है कि बिक्री वैध थी क्योंकि देरी पूरी तरह से उधारकर्ता के लिए जिम्मेदार थी जिसने अपने आचरण से नियमों की उक्त अनिवार्य आवश्यकता को माफ कर दिया था। इस पृष्ठभूमि में विचारणीय प्रश्न यह उठता है कि क्या उपरोक्त अनिवार्य शर्त में छूट दी जा सकती है? यदि हां, तो क्या वर्तमान मामले में इस छूट को देखा जा सकता है? इससे पहले कि हम इन सवालों का जवाब दें, अभिलेख पर मौजूद तथ्यों पर एक नज़र डाल लेना उचित होगा।

4. उधारकर्ता ने 1,84,70,000/- रुपये का ऋण लिया था। यह ऋण बेलगाम में एक प्रमुख स्थान पर एक होटल बनाने के लिए बैंक से प्राप्त किया गया था। उधारकर्ता ने उक्त स्थान पर

1825.25 वर्ग मीटर की भूमि पर 4749.64 वर्ग मीटर के निर्मित क्षेत्र के साथ होटल का निर्माण किया है। ऋण की मंजूरी के समय परिसर का मूल्य 3.16 करोड़ रुपये था। जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, उधारकर्ता ने उसे दी गई इन वित्तीय सुविधाओं के पुनर्भुगतान में चूक की। संपत्ति का औपचारिक कब्जा लेने के लिए सरफेसी अधिनियम की धारा 13(2) के तहत नोटिस जारी किया गया था। इसके बाद, सरफेसी अधिनियम के तहत बैंक के प्राधिकृत अधिकारी (प्रतिवादी नंबर 2) ने इस संपत्ति को बेचने की कार्रवाई की। पहली कोशिश में संपत्ति नहीं बिक सकी और कोशिशें तब सफल हुईं जब तीसरी बार इसकी नीलामी हुई। चूंकि प्राधिकृत अधिकारी द्वारा किए गए पहले के प्रयासों को बिक्री पर उधारकर्ता के हमले के खिलाफ ढाल के रूप में उपयोग किया जाता है, इसलिए इन प्रयासों पर भी ध्यान देना आवश्यक हो जाता है।

5. नीलामी के लिए पहली सूचना 11.9.2004 को प्रकाशित की गई थी। नीलामी की तारीख 15.10.2004 निर्धारित की गई। आरक्षित मूल्य 3.50 करोड़ रुपये तय किया गया था। माना जा सकता है कि यह नोटिस 30 दिनों से अधिक समय के लिए था।

उस स्तर पर, उधारकर्ता ने प्रस्तावित बिक्री से 3 दिन पहले यानी 12.10.2004 को उक्त नोटिस को चुनौती देते हुए उच्च न्यायालय में रिट याचिका दायर की। हालाँकि उच्च न्यायालय ने निर्धारित नीलामी के विरुद्ध स्थगन नहीं दिया, लेकिन बिक्री की पुष्टि के विरुद्ध स्थगन दे दिया। अपीलार्थी के अनुसार, उक्त आंशिक स्थगन आदेश के मद्देनजर, कोई भी नीलामी में भाग लेने के लिए आगे नहीं आया और प्रक्रिया व्यर्थ हो गई।

6. उधारकर्ता द्वारा दायर रिट याचिका को उच्च न्यायालय ने 28.2.2005 को सरफेसी अधिनियम की धारा 13 {4} के तहत जारी दिनांक 27.7.2004 के नोटिस को बरकरार रखते हुए खारिज कर दिया था। इस बीच, बैंक के प्राधिकृत अधिकारी के ध्यान में आया कि उधारकर्ता द्वारा 43,01,100/- रुपये की वैधानिक देनदारियों के रूप में बाधाएँ थीं और इसलिए, अरक्षित मूल्य 3.50 करोड़ को कम करना पड़ा। ऋणकर्ता को इसके बारे में सूचित किया गया। बैंक ने संपत्ति की नीलामी के लिए 9.3.2005 को नया नोटिस नीलामी की तारीख 21.3.2005 निर्धारित करते हुए अरक्षित मूल्य कम करने 2.39 करोड़ करते हुए जारी किया।

7. 21.3.2005 को आयोजित नीलामी में, उच्चतम प्रस्ताव 2.25 करोड़ रुपये का प्राप्त हुआ जो कि कम आरक्षित मूल्य से भी कम था। चर्चा तो यह भी हो सकती है कि यह बिक्री नोटिस 30 दिन से भी कम अवधि के लिए था। जैसा भी हो, बैंक ने दिनांक 28.6.2005 को उधारकर्ता को पत्र लिखकर 2.25 करोड़ रुपये की राशि के लिए संपत्ति की बिक्री के लिए अपनी सहमति देने के लिए कहा जो कि सबसे अधिक बोली थी। हालांकि, उधारकर्ता ने इस पत्र का जवाब नहीं दिया। इसके बाद, बैंक द्वारा दिनांक 16.8.2005 को एक और पत्र लिखा गया जिसमें कारण बताया गया कि आरक्षित मूल्य को कम करने के लिए क्यों विवश हुए।

8. उधारकर्ता ने बैंक के अनुरोध को स्वीकार नहीं किया। इसके बजाय, 15.11.2005 को, उधारकर्ता ने आरबीआई की एक मुश्त निस्तारण (ओटीएस) योजना के तहत प्रस्ताव बनाकर मामले के निस्तारण का इरादा व्यक्त किया। इसके बाद उधारकर्ता द्वारा बैंक को दिनांक 8.1.2006 को पत्र लिखकर 2,13,93,320/- रुपये पर ओटीएस के लिए अनुरोध किया गया। उधारकर्ता के इस प्रस्ताव को बैंक द्वारा 8.2.2006 को इस शर्त के साथ मंजूरी दी गई थी कि राशि का भुगतान 31.3.2006 को या उससे पहले किया

जाएगा। 20 लाख रुपये का चेक जो उधारकर्ता द्वारा ओटीएस प्रस्ताव के साथ दिया गया था, बैंक द्वारा भुना लिया गया और 'नो लियन अकाउंट' में जमा कर दिया गया। हालाँकि, 31.3.2006 को, सहमत ओटीएस के अनुसार राशि का भुगतान करने के बजाय, उधारकर्ता ने अपने स्वयं के कारण बताते हुए समय बढ़ाने का अनुरोध किया। अंतिम अवसर के रूप में भुगतान के लिए समय 15.4.2006 तक बढ़ाया गया था। हालाँकि, 14.4.2006 को दो महीने के लिए समय बढ़ाने का एक और अनुरोध किया गया था जिसके बाद उसी आशय का पत्र दिनांक 22.4.2006 को भेजा गया था। इस बार बैंक ने दिनांक 25.4.2006 के पत्र द्वारा उधारकर्ता के अनुरोध को अस्वीकार कर दिया। परिणामस्वरूप, ओटीएस फलीभूत नहीं हुआ।

9. उधारकर्ता की गलती के कारण ओटीएस विफल होने पर, बैंक के अधिकृत अधिकारी हरकत में आए और संबंधित संपत्ति की बिक्री के लिए कदम उठाए। संपत्ति की कुर्की के लिए नोटिस दिनांक 27.4.2006 को इंडियन एक्सप्रेस (अंग्रेजी) में और 7.5.2006 को तरुण भारत (मराठी) में प्रकाशित किया गया था। नीलामी तिथि 8.5.2006 प्रकाशित की गई। नीलामी 8.5.2006 को आयोजित

की गई जिसमें अपीलकर्ता की 2.16 करोड़ रुपये की बोली सबसे अधिक होने के कारण स्वीकार कर ली गई। अपीलकर्ता ने बोली राशि का 25 प्रतिशत भुगतान किया और शेष राशि का भुगतान 24.5.2006 को किया गया। अपीलकर्ता ने संबंधित वैधानिक प्राधिकारियों को ऋणभार के लिए भुगतान भी किया, जो कि 49.91 लाख रुपये की राशि थी। इस प्रकार अपीलार्थी ने कुल 283,39,735/- रुपये का भुगतान किया। नीलामी के अनुसार पूर्ण प्रतिफल प्राप्त होने पर, 26.5.2006 को अपीलकर्ता के पक्ष में संपत्ति का बिक्री विलेख निष्पादित किया गया, जिसके बाद बिक्री प्रमाण पत्र जारी किया गया।

10. यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक होगा कि उधारकर्ता ने नीलामी को चुनौती देते हुए रिट याचिका 6471/2006 दायर की थी। लाँकि, इसने 1.6.2006 को सरफेसी अधिनियम के तहत प्रदान की गई नीलामी को चुनौती देने के लिए वैकल्पिक उपाय का लाभ उठाने की स्वतंत्रता के साथ इस रिट याचिका को वापस ले लिया। इसके बाद उसने डीआरटी के समक्ष सरफेसी अधिनियम की धारा 18 के तहत अपील दायर की। इस अपील को डीआरटी द्वारा 5.7.2007 को इस टिप्पणी के साथ खारिज कर दिया गया कि

उधारकर्ता केवल विलम्ब रणनीति अपना रहा था। इस आदेश को उधारकर्ता द्वारा कर्नाटक उच्च न्यायालय, सर्किट बेंच धारवाद के समक्ष दायर रिट याचिका के रूप में चुनौती दी गई थी। विद्वान एकल न्यायाधीश ने डीआरटी द्वारा दिए गए तर्क को दोहराया और दिनांक 19.9.2011 के आदेश के तहत रिट याचिका को खारिज कर दिया। इस आदेश के खिलाफ, उधारकर्ता ने इंद्रा कोर्ट अपील दायर करके खंड पीठ का दरवाजा खटखटाया, जिसे उच्च न्यायालय ने स्वीकार किया। विचाराधीन बिक्री को अपास्त कर दिया गया।

11. उच्च न्यायालय ने नियम 8 के उप-नियम (5) और (6) के साथ-साथ इन नियमों के नियम 9 के प्रावधानों पर विचार किया जो इस प्रकार हैं:

"नियम 8-अचल सुरक्षित परिसंपत्तियों की बिक्री:

(5) नियम 9 के उप-नियम (1) में निर्दिष्ट अचल संपत्ति की बिक्री करने से पहले प्राधिकृत अधिकारी एक अनुमोदित मूल्यांकक से संपत्ति का मूल्यांकन प्राप्त करेगा और सुरक्षित लेनदार के परामर्श से संपत्ति का आरक्षित मूल्य तय करेगा।

और निम्नलिखित विधियों से किसी भी तरीके से ऐसी अचल सुरक्षित संपत्ति का पूरा या उसका कोई हिस्सा बेच सकता है: -

(अ) समान सुरक्षित परिसंपत्तियों से निपटने वाले या अन्यथा ऐसी परिसंपत्तियों को खरीदने में रुचि रखने वाले व्यक्तियों से उद्घरण प्राप्त करके;

(ख) जनता से निविदाएँ आमंत्रित करने

(ग) सार्वजनिक नीलामी आयोजित करके; या

(घ) निजी संधि द्वारा।

(6) प्राधिकृत अधिकारी उप-नियम (5) के तहत उधारकर्ता को अचल सुरक्षित संपत्तियों की बिक्री के लिए 30 दिनों का नोटिस देगा:

बशर्ते कि यदि ऐसी सुरक्षित संपत्ति की बिक्री या तो जनता से निविदाएं आमंत्रित करके या सार्वजनिक नीलामी आयोजित करके की जा रही है, तो सुरक्षित ऋणदाता बिक्री की शर्तें निर्धारित करते हुए स्थानीय भाषा में पर्याप्त प्रसार वाले दो

प्रमुख समाचार पत्रों में एक सार्वजनिक सूचना देगा।, जिसमें शामिल होंगी:

(ए) बेची जाने वाली अचल संपत्ति का विवरण, जिसमें सुरक्षित लेनदार को ज्ञात ऋणधारों का विवरण शामिल है;

(बी) सुरक्षित ऋण जिसकी वसूली के लिए संपत्ति बेची जानी है;

(सी) आरक्षित मूल्य, जिसके नीचे संपत्ति नहीं बेची जा सकती।

(डी) सार्वजनिक नीलामी का समय और स्थान या वह समय जिसके बाद किसी अन्य माध्यम से बिक्री पूरी की जाएगी।

(ई) सुरक्षित ऋणदाता द्वारा निर्धारित बयाना राशि जमा करना। (एफ) कोई अन्य बात जिसे प्राधिकृत अधिकारी संपत्ति की प्रकृति और मूल्य का आकलन करने के लिए क्रेता के लिए जानना आवश्यक समझता है।

9. उसी समय, बिक्री प्रमाण पत्र जारी करना और स्वामित्व वितरण, आदि।

(1) इन नियमों के तहत अचल संपत्ति की कोई बिक्री बिक्री की सार्वजनिक सूचना समाचार पत्रों में प्रकाशित होने की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति से पहले नहीं होगी, जैसा कि उप-नियम (6) के परंतुक में निर्दिष्ट है या बिक्री की सूचना उधारकर्ता को दी गई है।

(2) बिक्री की पुष्टि क्रेता के पक्ष में की जाएगी जिसने अपनी बोली या निविदा या उद्धरण या प्रस्ताव में अधिकृत अधिकारी को उच्चतम बिक्री मूल्य की पेशकश की है और यह सुरक्षित लेनदार द्वारा पुष्टि के अधीन होगा।

बशर्ते कि इस नियम के तहत किसी भी बिक्री की पुष्टि नहीं की जाएगी, यदि बिक्री मूल्य द्वारा दी गई राशि नियम 9 के उप नियम (5) के तहत निर्दिष्ट आरक्षित मूल्य से कम है।

बशर्ते कि, यदि प्राधिकृत अधिकारी अरक्षित मूल्य से अधिक कीमत प्राप्त करने में विफल रहता है तो वह उधारकर्ता और सुरक्षित लेनदार की सहमति से इस तरह की कीमत पर बिक्री कर सकता है।

(3) अचल संपत्ति की प्रत्येक बिक्री पर, क्रेता को तुरंत बिक्री मूल्य की राशि का 25 प्रतिशत जमा कराना होगा, संपत्ति को तुरंत फिर से बेच दिया जायेगा।

(4) देय खरीद मूल्य की शेष राशि क्रेता द्वारा प्राधिकृत अधिकारी को अचल संपत्ति की बिक्री की पुष्टि के पंद्रहवें दिन या उससे पहले ऐसी विस्तारित अवधि के दौरान भुगतान की जाएगी जिस पर पक्षकारों के बीच लिखित रूप से सहमति हो सकती है।

(5) उप-नियम (4) में उल्लिखित अवधि के भीतर भुगतान में चूक होने पर, जमा राशि जब्त कर

ली जाएगी और संपत्ति को फिर से बेच दिया जाएगा और चूककर्ता क्रेता संपत्ति या उस राशि के किसी भी हिस्से पर सभी दावों को जब्त कर लेगा जिसके लिए इसे बाद में बेचा जा सकता है।

(6) सुरक्षित लेनदार द्वारा बिक्री की पुष्टि पर और यदि भुगतान की शर्तों का पालन किया गया है, तो बिक्री की शक्ति का प्रयोग करने वाले प्राधिकृत अधिकारी क्रेता के पक्ष में दिए गए इन नियमों के परिशिष्ट 5 के फार्म में अचल संपत्ति की बिक्री का प्रमाण पत्र जारी करेंगे।

(7) जहां बेची गई अचल संपत्ति किसी भी ऋणभार के अधीन है, प्राधिकृत अधिकारी, यदि उचित समझे, क्रेता को ऋणभार और उस पर देय किसी भी ब्याज के साथ ऐसी अतिरिक्त राशि जमा करने की अनुमति दे सकता है जो कि पूरा करने के लिए पर्याप्त हो सकती है। आकस्मिकताएं या आगे की लागत, व्यय और ब्याज जो उसके द्वारा निर्धारित किया जा सकता

है। बशर्ते कि यदि बाधाओं और आकस्मिकताओं को हटाने की लागत को पूरा करने के बाद क्रेता द्वारा जमा किए गए धन में से कोई अधिशेष उपलब्ध है तो ऐसे अधिशेष का भुगतान बिक्री को अंतिम रूप देने की तारीख से पंद्रह दिनों के भीतर खरीद के लिए किया जाएगा।

(8) ऋणभार के निर्वहन के लिए धन की ऐसी जमा राशि पर प्राधिकृत अधिकारी क्रेता को उसके पास जमा धन में रुचि रखने वाले या उसके हकदार व्यक्तियों को नोटिस जारी करेगा या करवाएगा और तदनुसार भुगतान करने के लिए कदम उठाएगा।

(9) प्राधिकृत अधिकारी उपरोक्त उप-नियम (7) में निर्दिष्ट धन जमा करने पर सुरक्षित लेनदार को ज्ञात बाधाओं से मुक्त खरीददार को संपत्ति वितरित करेगा।

(10) उप-नियम (6) के तहत जारी बिक्री प्रमाण पत्र में विशेष रूप से उल्लेख करें कि क्या क्रेता ने सुरक्षित लेनदार को घाट किसी भी बाधा से मुक्त अचल सुरक्षित संपत्ति खरीदी है या नहीं।”

12. उच्च न्यायालय ने विवादित बिक्री का संचालन में निम्नलिखित सूचनाएँ पाई हैं -

(i) दिनांक 28.4.2006 और 5.5.2006 के नोटिस के माध्यम से संपत्ति को बिक्री के लिए लाने से पहले बैंक द्वारा अर्जित मूल्यांकक से संपत्ति का नया मूल्यांकन प्राप्त नहीं किया गया था, जबकि करोड़ों की संपत्ति बेची जानी थी। नियम 8 के उप-नियम (5) का उल्लंघन हुआ जो अनिवार्य है।

(ii) नियम 8 के उप-नियम 6 के तहत आवश्यक 30 दिनों का नोटिस नहीं दिया गया, जिससे इस अनिवार्य प्रावधान का भी उल्लंघन हुआ।

(iii) उच्च न्यायालय के अनुसार तरुण भारत मराठी भाषा में प्रकाशन संभावित खरीदारों से प्राप्त होने से ठीक एक दिन पहले किया गया था। हालाँकि, मराठी भाषा में प्रकाशन को

स्थानीय भाषा नहीं माना जा सकता क्योंकि बेलगाम कर्नाटक में है जहाँ की स्थानीय भाषा कन्नड़ है, मराठी नहीं।

(iv) बिक्री सूचना के अनुसार, अपीलकर्ता को बिक्री की पुष्टि की तारीख से 15 दिनों के भीतर संपूर्ण बिक्री प्रतिफल जमा करना आवश्यक थी। काउंटर में, बैंक ने कहा है कि अपीलार्थी ने प्राधिकृत अधिकारी द्वारा अनुमत समय के भीतर भुगतान कर दिया है। जब बिक्री पर विचार 2.16 करोड़ रुपये है, तो बैंक को यह जानने के लिए अपीलार्थी द्वारा किए गए भुगतान का विवरण देना आवश्यक था कि क्या भुगतान बिक्री में निर्धारित समय के भीतर किया गया था और क्या अधिकारी द्वारा समय बढ़ाया गया था, क्रेता द्वारा दिखाए गए उचित कारण को स्वीकार करना और क्या क्रेता वास्तविक क्रेता है या नहीं। दुर्भाग्य से, बैंक इन दस्तावेजों को प्रस्तुत करने में विफल रहा है।

13. हम शुरुआत में यह इंगित कर सकते हैं कि नियम 8 के उप-नियम (5) और (6) की व्याख्या पर उच्च न्यायालय की राय त्रुटिहीन है। इस संबंध में यह उल्लेख करना उचित होगा कि इस न्यायालय की एक मुद्रणानुमती है क्योंकि इन प्रावधानों को

समान अर्थ दिया गया है। मैथ्यू वर्गीज बनाम एम.अमृता कुमार और अन्य; 2014 (2) स्केल 331। में उपरोक्त निर्णय का पालन इस न्यायालय की खंड पीठ द्वारा सी.ए.संख्या 3865/2014, शीर्षक जे.राजीव सुब्रमनियन और अन्य बनाम मैसर्स पंदियास और अन्य, निर्णित दिनांक 14 मार्च 2014 में अनुसरण किया गायन है, जिसमें पहले संदर्भित मामले पर निम्न तरीके से चर्चा की गई है:

"12. मैथ्यू वर्गीज बनाम एम.अमृता कुमार और अन्य में, इस न्यायालय ने बैंकों या अन्य वित्तीय संस्थानों द्वारा अपनाई जाने वाली आवश्यक प्रक्रिया की जांच की, जब बैंकों/वित्तीय संस्थानों के बकाए के निपटान के लिए उधारकर्ताओं की सुरक्षित संपत्तियों को बेचने की मांग की जाती है। न्यायालय ने सरफेसी अधिनियम, 2002 के प्रावधानों की विस्तार से जांच की। न्यायालय ने नियम, 2002 के तहत बैंक/वित्तीय संस्थानों द्वारा पालन की जाने वाली विस्तृत प्रक्रिया की भी जांच की। इस न्यायालय ने नियम 8 पर ध्यान

दिया, जो अचल सुरक्षित संपत्तियों की बिक्री से संबंधित है और नियम 9 जो बिक्री के समय, बिक्री प्रमाणपत्र जारी करने और स्वामित्व वितरण आदि से संबंधित है। धारा 13(1) के संबंध में, इस न्यायालय ने पाया कि सरफेसी अधिनियम, 2002 की धारा 13(1) सुरक्षित ऋणदाता को न्यायालय या न्यायाधिकरण के हस्तक्षेप के बिना सुरक्षित हित लागू करने के उद्देश्य से खुली छूट देती है। लेकिन ऐसा प्रवर्तन सख्ती से सरफेसी, 2002 के प्रावधानों के अनुरूप होना चाहिए। तत्पश्चात, इस प्रकार कहा गया:-

"इसलिए, धारा 13(1) को पढ़ने से यह स्पष्ट होता है कि जहां एक ओर कोई भी सुरक्षित ऋणदाता किसी भी न्यायालयी कार्यवाही का सहारा लिए बिना या न्यायाधिकरण से संपर्क किए बिना अपने पक्ष में बनाई गई सुरक्षित संपत्ति को लागू करने का हकदार हो

सकता है, ऐसा प्रवर्तन सरफेसी अधिनियम के अन्य प्रावधानों के अनुरूप होना चाहिए।”

13. इस न्यायालय ने आगे कहा कि सरफेसी अधिनियम, 2002 की धारा 13(8) में निहित प्रावधान विशेष रूप से उधारकर्ताओं की सुरक्षा के लिए हैं, क्योंकि सुरक्षित संपत्तियों का स्वामित्व उधारकर्ताओं में निहित एक संवैधानिक अधिकार है और भारत के संविधान के अनुच्छेद 300ए के तहत संरक्षित है, इसलिए सुरक्षित परिसंपत्ति के न्यासी के रूप में सुरक्षित उधारकर्ता अपनी इच्छानुसार किसी भी तरीके से इसका निस्तारण नहीं कर सकता है और ऐसी परिसंपत्ति का निस्तारण केवल सरफेसी अधिनियम 2002 में निर्धारित तरीके से किया जा सकता है। इसलिए, लेनदार को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि उधारकर्ता को उस तारीख और समय के बारे में स्पष्ट रूप से सूचित किया गया था जब बिक्री या

हस्तांतरण प्रभावी होगा ताकि उधारकर्ता को अपनी संपत्ति वापस पाने के लिए सभी संभव कदम उठाने के लिए आवश्यक अवसर प्रदान किया जा सके। इस तरह की सूचना यह सुनिश्चित करने के लिए भी आवश्यक है कि बिक्री की प्रक्रिया यह सुनिश्चित करेगी कि उधारकर्ताओं को अधिकतम लाभ प्रदान करने के लिए सुरक्षित संपत्तियां बेची जाएंगी। नोटिस यह सुनिश्चित करने के लिए भी आवश्यक है कि सुरक्षित ऋणदाता या उसकी ओर से किसी को भी सरफेसी अधिनियम, 2002 के तहत शुरू की गई कार्यवाही के आधार पर स्थिति का फायदा उठाने की अनुमति नहीं है। इसके बाद, पैराग्राफ 27 में, इस न्यायालय ने निम्नानुसार टिप्पणी की:

-

"27. इसलिए सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों के तहत निहित शर्तों के आधार पर, विशेष रूप से, धारा 13(8),

किसी सुरक्षित संपत्ति की कोई भी बिक्री या हस्तांतरण, इस तरह की बिक्री या हस्तांतरण के समय और तारीख के बारे में उधारकर्ता को विधिवत सूचित किए बिना नहीं किया जा सकता है ताकि उधारकर्ता सभी लागतों, शुल्कों और खर्चों के साथ सुरक्षित लेनदार की बकाया राशि का भुगतान करने में सक्षम हो सके और और उक्त वैधानिक आवश्यकता का अनुपालन किए बिना की गई ऐसी कोई भी बिक्री या हस्तांतरण संवैधानिक उल्लंघन होगा और अंतिम बिक्री को रद्द कर देगा।”

14. जैसा कि ऊपर देखा गया है, इस न्यायालय ने नियम 2002 के नियम 8 और 9 की भी जांच की। नियम 8 और 9(1) के विस्तृत विश्लेषण पर, यह अभिनिर्धारित किया गया है कि इसका अनुपालन किए बिना की गई कोई भी

बिक्री असंवैधानिक होगी और इसलिए, शून्य और बातिल होगी।

15. वर्तमान मामले में, यह घोषित करने का एक अतिरिक्त कारण है कि अपीलार्थी के पक्ष में बिक्री एक अकृतता थी। उपरोक्त नियमों का नियम 8 (8) इस प्रकार है:

"सार्वजनिक नीलामी या सार्वजनिक निविदा के अलावा किसी अन्य तरीके से बिक्री, ऐसी शर्तों पर होगी जो पक्षों के बीच लिखित रूप में तय की जा सकती हैं।"

16. हमारे सामने यह विवादित नहीं है कि पक्षों के बीच लिखित रूप में कोई शर्त नहीं तय की गई थी कि निजी संधि से बिक्री प्रभावित हो सकती है। वास्तव में, उधारकर्ता-प्रतिवादी सं.1 और 2 को 8 दिसम्बर 2006 को आयोजित बैंक-प्रतिवादी संख्या 3 और जी-विन के बीच संयुक्त

बैठक में भी नहीं बुलाया गया था। इसलिए, बिक्री को अवैध बनाने वाले उपरोक्त नियमों का स्पष्ट उल्लंघन था।

17. इस बात पर जोर दिया जाना चाहिए कि आम तौर पर उधारकर्ताओं के खिलाफ सरफेसी अधिनियम, 2002 के तहत कार्यवाही तभी शुरू की जाती है जब उधारकर्ता गंभीर संकट में होता है। सरफेसी अधिनियम, 2002 और नियम, 2002 के प्रावधानों को यह सुनिश्चित करने के लिए अधिनियमित किया गया है कि सुरक्षित संपत्ति एक गाने के लिए नहीं बेची जाती है। यह अपेक्षा की जाती है कि सभी बैंक और वित्तीय संस्थान जो सुरक्षित संपत्तियों की बिक्री के लिए सरफेसी, 2002 के तहत चरम उपायों का सहारा लेते हैं, यह सुनिश्चित करें कि संपत्ति की ऐसी बिक्री से उधारकर्ता को ऐसी संपत्ति की बिक्री से अधिकतम लाभ मिले। इसलिए, सुरक्षित लेनदारों से यह सुनिश्चित करने के लिए वास्तविक उपाय करने

की अपेक्षा की जाती है कि उधारकर्ताओं के लिए ऐसी सुरक्षित संपत्तियों से अधिकतम उपज हो। वर्तमान मामले में, श्री ध्रुव मेहता ने बताया है कि बिक्री पर विचार आरक्षित मूल्य से केवल 10,000/- रुपये अधिक है जबकि संपत्ति का मूल्य इससे कहीं अधिक था। हमारे लिए इस प्रश्न पर जाना आवश्यक नहीं है क्योंकि, हमारी राय में, बिक्री सरफेसी अधिनियम, 2002 की धारा 13 के प्रावधान और नियम, 2002 के नियम 8 और 9 के उल्लंघन के कारण अमान्य है।”

14. इस प्रकार, जब मामले की इस कोण से जांच की जानी है तो यह नहीं कहा जा सकता है कि उच्च न्यायालय का दृष्टिकोण लापरवाही या त्रुटिपूर्ण है। उपरोक्त नियमों में निहित प्रक्रिया का निश्चित रूप से पालन नहीं किया गया। इस स्थिति के बावजूद, अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री रंजीत कुमार ने प्रस्तुत किया कि महाप्रबंधक, श्री सिद्धेश्वरा सहकारी बैंक लिमिटेड और अन्य बनाम इकबाल और अन्य, (2013) 10 एससीसी 83 में, इस न्यायालय द्वारा एक विपरीत दृष्टिकोण अपनाया गया है,

जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया है कि 30 दिनों के नोटिस के अनिवार्य प्रावधान को उधारकर्ता द्वारा माफ किया जा सकता है और ऐसी स्थिति में, बिक्री को अमान्य नहीं किया जा सकता है।

15. उन तथ्यों को दोहराने के बाद जो पहले ही ऊपर वर्णित हैं, इस ओर से उनका निवेदन था कि उधारकर्ता ने, वर्तमान मामले में, संपत्ति की बिक्री में देरी की थी और वह अपनी गलती का लाभ उठाने का हकदार नहीं था। उन्होंने इस प्रस्तुति को इस ओर इशारा करते हुए फैलाया कि पहले नीलामी के लिए नोटिस जो 11.9.2004 को प्रकाशित किया गया था, उसमें 30 दिन का स्पष्ट नोटिस दिया गया था क्योंकि नीलामी की तारीख 15.10.2004 तय की गई थी। हालाँकि, तुच्छ रिट याचिका दायर करने और उसमें अंतरिम आदेश प्राप्त करने में उधारकर्ता के आचरण ने किसी भी इच्छुक खरीदार को आगे आने और नीलामी में भाग लेने से रोक दिया। इसके अलावा, जब नीलामी बिक्री के लिए दूसरा नोटिस 28.2.2005 को प्रकाशित किया गया था और नीलामी की तारीख 23.1.2005 तय करते हुए 30 दिनों से कम का नोटिस दिया गया था, तब भी उधारकर्ता ने इस नोटिस की वैधता को कभी चुनौती नहीं दी। इसके बजाय, उस स्तर पर उधारकर्ता ने

ओटीएस प्रस्ताव देकर मामले को निपटाने का इरादा व्यक्त किया। बैंक ने उधारकर्ता के इस अनुरोध को एक प्रमाणिक प्रस्ताव मानकर स्वीकार कर लिया और यहां तक कि उधारकर्ता के ओटीएस प्रस्ताव को भी स्वीकार कर लिया। यहाँ फिर से उधारकर्ता ने चूक की और पक्षों के बीच सहमत ओटीएस व्यवस्था के अनुसार कभी भी पैसे नहीं भेजे। इस प्रकार, उधारकर्ता के उपरोक्त निंदनीय आचरण पर प्रकाश डालते हुए, श्री रंजीत कुमार ने प्रस्तुत किया कि उसे नीलामी के लिए नोटिस की वैधता को चुनौती देने से रोका जाता है। यह भी बताया गया कि अपीलकर्ता द्वारा न केवल बिक्री पर विचार के लिए पूरी राशि का भुगतान किया गया है, बल्कि अपीलकर्ता ने वैधानिक देनदारियों/बाधाओं का भी निर्वहन किया है; विक्रय विलेख 26.5.2006 को इसके पक्ष में पंजीकृत किया गया; बिक्री प्रमाणपत्र जारी किया गया; और अपीलकर्ता तब से इस संपत्ति पर काबिज है। इसलिए, बिक्री को अमान्य नहीं किया जाना चाहिए था। अन्य अपील में अपीलार्थी बैंक के श्री ए.बी. डायल, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने भी इसी तर्ज पर तर्क दिया।

16. आइए इकबाल के मामले में निर्णय के अलोक में अपीलकर्ता की उपरोक्त दलील की जांच करें, जिस पर विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने मजबूत भरोसा जताया है। यह एक ऐसा मामला था जहां आर-1 (उधारकर्ता) ने कुछ अचल संपत्ति गिरवी रखकर अपीलकर्ता बैंक से आवास ऋण लिया था। चूँकि आर-1 ने उक्त आवास ऋण के पुनर्भुगतान में चूक की, बैंक ने वित्तीय संपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और सुरक्षा हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002 (सरफेसी अधिनियम) की धारा 13(2) के तहत 30.6.2005 को उसे नोटिस जारी किया, उसे सूचित किया कि यदि वह 60 दिनों के भीतर बकाया राशि का भुगतान करने में विफल रहता है, तो बैंक धारा 13(4) के तहत कार्रवाई कर सकता है और गिरवी रखी गई संपत्ति बेच दी जाएगी। 18.12.2005 को बैंक ने स्थानीय समाचार पत्रों में नीलामी सूचना प्रकाशित की और सार्वजनिक नीलामी 11.1.2006 को आयोजित की गई। नीलामी-क्रेता की 8,50,000 रुपये की बोली उच्चतम बोली होने के कारण स्वीकार कर ली गई। नीलामी-खरीदार ने बिक्री प्रतिफल का 25% तुरंत भुगतान कर दिया लेकिन उसने बिक्री की पुष्टि के 15 दिनों के भीतर शेष 75% का भुगतान नहीं किया। उन्होंने 13.11.2006 को

अंतिम भुगतान किया और बैंक ने उनके पक्ष में बिक्री प्रमाणपत्र जारी किया। चूंकि गिरवी रखी गई संपत्ति की बिक्री से प्राप्त आय उधारकर्ता के खिलाफ कुल बकाया राशि से कम हो गई, तो बैंक ने बकाया राशि की वसूली के लिए सहकारी समितियों के संयुक्त रजिस्ट्रार के पास आवेदन किया। उन कार्यवाहियों में, उधारकर्ता आर-1 के विरुद्ध बकाया राशि के लिए एक पक्षीय पुरस्कार पारित किया गया था। यह तब था जब आर-1 ने उच्च न्यायालय के समक्ष दो रिट याचिकाओं में नीलामी क्रेता के पक्ष में जारी बिक्री प्रमाणपत्र को चुनौती दी थी। उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश ने नीलामी-क्रेता के पक्ष में जारी बिक्री प्रमाणपत्र को इस आधार पर रद्द कर दिया कि 2002 के नियमों के नियम 9 की अनिवार्य आवश्यकताओं का पालन नहीं किया गया था और इसलिए, उधारकर्ता को अपील के उपाय के बावजूद प्रदान किया गया था। सरफेसी अधिनियम की धारा 17, संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत हस्तक्षेप का मामला बनाया गया था, जिसे उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने पुष्टि की थी। बैंक और नीलामी क्रेता ने उच्च न्यायालय के फैसले को चुनौती देते हुए अपील दायर की थी।

17. इस न्यायालय ने नियम 9 के प्रावधानों की व्याख्या करने के बाद, एक स्पष्ट राय दी कि उक्त प्रावधान अनिवार्य प्रकृति का है। आगे यह माना गया कि भले ही यह नियम अनिवार्य है, यह प्रावधान उधारकर्ता के लाभ के लिए है। न्यायालय ने माना कि यह कानून में एक स्थापित स्थिति है कि भले ही कोई प्रावधान अनिवार्य हो, इसे हमेशा उस पक्षकार (या पक्षकारों) द्वारा माफ किया जा सकता है जिसके लाभ के लिए ऐसा प्रावधान किया गया है। नियम 9(1) में प्रावधान उधारकर्ता के लाभ के लिए है और नियम 9(3) और नियम 9(4) में निहित प्रावधान सुरक्षित ऋणदाता के लाभ के लिए है (या उधारकर्ता के लाभ के लिए है), सुरक्षित ऋणदाता और उधारकर्ता कानूनी तौर पर अपने अधिकारों का त्याग कर सकते हैं। ये प्रावधान न तो स्पष्ट रूप से और न ही प्रासंगिक रूप से अन्यथा संकेत देते हैं। जाहिर है, छूट है या नहीं यह सवाल प्रत्येक मामले के तथ्यों पर निर्भर करता है और इस संबंध में कोई कठोर नियम नहीं बनाया जा सकता है।

18. उस मामले के तथ्यों में यह पाया गया कि उधारकर्ता द्वारा बैंक को भेजे गए पत्र दिनांक 13.11.2006 में स्पष्ट रूप से दर्शाया गया है कि उधारकर्ता ने नियम 9(1) और नियम 9(3) और

9(4) में निहित प्रावधानों के तहत अपना अधिकार माफ कर दिया है। यह भी पाया गया कि 11.1.2006 को नीलामी बिक्री के समय, उधारकर्ता उपस्थित था लेकिन बिक्री की सार्वजनिक सूचना प्रकाशित होने की तारीख से 30 दिन की समाप्ति से पहले नीलामी आयोजित करने पर कोई आपत्ति नहीं जताई। इतना ही नहीं, वह इस बात पर सहमत हुए कि नीलामी क्रेता द्वारा दी गई बोली, जो कि सबसे ऊंची बोली थी, को स्वीकार कर लिया जाए क्योंकि नीलामी क्रेता उनका परिचित व्यक्ति था। एक और महत्वपूर्ण विशेषता जो नोट की गई वह यह थी कि उधारकर्ता ने स्पष्ट रूप से लिखित रूप में सहमति दी थी कि शेष बिक्री मूल्य नीलामी क्रेता से स्वीकार किया जा सकता है, भले ही कुछ देरी के बाद निविदा दी जाए और उसे बिक्री प्रमाण पत्र जारी किया जाए। उधारकर्ता और बैंक के बीच 15.4.2006 तक समय बढ़ाने के लिए एक लिखित समझौता हुआ था जिसके भीतर नीलामी क्रेता ने भुगतान कर दिया था। इन तथ्यों पर, न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंची कि नियम 9(4) में शर्त है "ऐसी विस्तारित अवधि जिस पर पक्षकारों के बीच लिखित रूप में सहमति हो सकती है" को काफी हद तक संतुष्ट माना जाएगा। फिर, प्रासंगिक रूप से, बिक्री

प्रमाणपत्र जारी होने के 4 साल से अधिक समय बाद उधारकर्ता द्वारा रिट याचिका दायर की गई थी। इन तथ्यों पर न्यायालय ने निष्कर्ष निकाला कि उधारकर्ता द्वारा उपरोक्त अनिवार्य प्रावधानों की छूट थी।

19. इस प्रकार, यह देखा जा सकता है कि निर्णयों के दो सेटों के बीच कोई विरोधाभास नहीं है, अर्थात् एक तरफ जे.राजीव सुब्रमण्यम मामले में जिसका अनुसरण मैथ्यू वर्गीस मामले में किया गया और दूसरी तरफ इकबाल का मामला। मामलों के पहले सेट में नियमों के नियम 8 और 9 को दी गई व्याख्या यह मानती है कि ये नियम अनिवार्य हैं। इकबाल के मामले में भी ऐसा ही माना जाता है। हालाँकि, इकबाल का मामला इस सिद्धांत को आगे बढ़ाता है कि चूंकि ये प्रावधान उधारकर्ता के लाभ के लिए हैं, उधारकर्ता हमेशा उन प्रक्रियात्मक आवश्यकताओं को माफ कर सकता है। यह बाद वाला पहलू पहले के दो निर्णयों में कभी भी विचार के लिए नहीं आया। इसलिए, हम अपीलकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता के इस तर्क में कोई बल नहीं पते हैं कि मैथ्यू वर्गीस (सुप्रा) में निर्णय इकबाल के मामले में निर्धारित कानून के विपरीत है।

20. इसलिए, एकमात्र सवाल यह है कि क्या यह माना जा सकता है कि वर्तमान मामले में उधारकर्ता ने नियमों के नियम 8 और 9 के अनिवार्य प्रावधानों को भी माफ कर दिया था। हम टिप्पणी कर सकते हैं कि इकबाल के मामले में ही यह स्पष्ट रूप से स्पष्ट किया गया है कि छूट है या नहीं यह सवाल प्रत्येक मामले के तथ्यों पर निर्भर करता है और इस संबंध में कोई कठोर नियम नहीं बनाया जा सकता है।

21. हम शुरुआत में ही यह बताना चाहेंगे कि छूट का तर्क अपीलकर्ता द्वारा उच्च न्यायालय में नहीं उठाया गया था। दरअसल, विशेष अनुमति याचिका में भी इस आधार का जिक्र नहीं किया गया है। अपीलकर्ता का मामला डीआरटी की टिप्पणियों पर भरोसा करके उधारकर्ता के दोषपूर्ण आचरण पर प्रहार करने पर आधारित था, इस आशय से कि उधारकर्ता विलम्ब करने की रणनीति अपना रहा था और किसी न किसी तरह से बैंक को देय राशि की वसूली में देरी कर रहा था। यह भी तर्क दिया गया कि अपीलकर्ता एक वास्तविक खरीदार है और संतुलन अपीलकर्ताओं के पक्ष में है जिसे संतुलित किया जाना चाहिए और उधारकर्ता

अपने असंयमी आचरण के कारण किसी भी राहत का हकदार नहीं हैं।

22. जैसा हो वैसा हो. चूंकि तर्क अभिलेख पर मौजूद स्वीकृत तथ्यों पर आधारित हैं, इसलिए हम गुण-दोष के आधार पर इसकी जांच करने के लिए आगे बढ़ते हैं। हमारी जांच से पता चलता है कि छूट का कोई मामला नहीं बनता है।

23. पंजाब राज्य बनाम दविंदर पाल सिंह भुल्लर और अन्य, 2011 (14) एससीसी 770 में; न्यायालय ने पहले की घोषणाओं के आधार पर छूट के सिद्धांत की व्याख्या की, जिस पर निम्नलिखित तरीके से चर्चा की गई है:

"37. माणक लाल मामले में इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि एक न्यायाधीश/अधिकारी/अधिकरण का कथित पूर्वाग्रह कार्यवाही को अमान्य नहीं करता है यदि यह दिखाया गया है कि उस संबंध में और विशेष रूप से उक्त प्रश्नगत अधिकारी की उपस्थिति के खिलाफ नहीं की गई थी, पक्षकार द्वारा आपत्ति

नहीं की गई है, भले ही पक्षकार कथित पूर्वाग्रह के आरोपों को जन्म देने वाली परिस्थितियों के बारे में जानता था और ऐसे अधिकारी की उपस्थिति को चुनौती देने के अपने अधिकार के बारे में जानता था। न्यायालय ने आगे कहा कि:
(एससीसी पृष्ठ 431, पैरा 8)

“8: ... छूट का अनुमान हमेशा और हर मामले में केवल पक्षकार द्वारा आपत्ति करने में विफलता से नहीं लगाया जा सकता है। छूट का अनुमान केवल तभी लगाया जा सकता है जब यह दिखाया जाए कि पक्षकार प्रासंगिक तथ्यों के बारे में जानता था और विचाराधीन आपत्ति लेने के अपने अधिकार के बारे में जानता था।“

38. इस प्रकार, किसी दिए गए मामले में यदि कोई पक्ष भौतिक तथ्यों को जानता है और उस मामले में अपने कानूनी अधिकारों के प्रति सचेत है, लेकिन कार्यवाही के पहले चरण में पूर्वाग्रह की दलील लेने में विफल रहता है, तो यह उसके खिलाफ

छूट की एक प्रभावी बाधा बनाता है। ऐसे तथ्यों और परिस्थितियों में, यह स्पष्ट होगा कि पक्षकार अधिकारी/न्यायालय से अनुकूल आदेश प्राप्त करने का मौका लेना चाहता था और जब उसे पता चला कि उसे प्रतिकूल आदेश का सामना करना पड़ा है, तो उसने पक्षपात के मुद्दे को उठाने का तरीका अपनाया। पक्षपात का मुद्दा पक्षकार को जल्द से जल्द उठाना चाहिए। (देखें पन्नालाल बिंजराज बनाम भारत संघ और पी.ओ. दिनाकरन (1) बनाम न्यायाधीश जांच समिति)

39. पावर कंट्रोल अप्लायंसेज बनाम सुमीत मशीन्स (पी) लिमिटेड में इस न्यायालय ने निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया: (एससीसी पृष्ठ 457, पैरा 26)

"26. जब कोई दूसरा अधिकारों पर आक्रमण कर रहा हो तो सहमति बनी रहती है.... यह दावे से असंगत आचरण है.... इसका तात्पर्य सकारात्मक कृत्यों से है; केवल चुप्पी या निष्क्रियता नहीं जैसे कि लापरवाही में शामिल होना.... स्वीकृति ऐसी होनी चाहिए जिससे प्रतिवादी में एक नया

अधिकार बनाने के लिए पर्याप्त अनुज्ञप्ति का
निष्कर्ष निकाला जा सके। ...”

40. प्रत्येक मामले में निष्क्रियता एक निष्कर्ष से निहित सहमति या स्वीकृति का निष्कर्ष निकलता जैसा कि इस न्यायालय ने पी.जॉन चांडी एंड कंपनी (पी) लिमिटेड बनाम जॉन पी.थॉमस में अभिनिर्धारित किया है। इस प्रकार, न्यायालय को एक व्यक्तिगत मामले में तथ्यों और परिस्थितियों की जांच करनी होगी।

41. छूट एक अधिकार का जानबूझकर त्याग है। इसमें मौजूदा कानूनी अधिकार, फ़ायदा, लाभ, दावा या विशेषाधिकार का सचेत परित्याग शामिल है, जिसका इस तरह की छूट के अलावा, एक पक्षकार आनंद ले सकता था। वस्तुतः यह किसी अधिकार का दावा न करने का समझौता है। कोई छूट नहीं हो सकती जब तक कि वह व्यक्ति जिसे माफ कर दिया गया है, पूरी तरह से अपने अधिकारों के बारे में जागरूक नहीं है और उसके बारे में पूरी जानकारी के साथ, वह जानबूझकर उन्हें त्याग नहीं करता है। (डेविड डॉवसन बैंक लिमिटेड बनाम निप्पॉन मेनकवा काबुशिकी कैशा, बशेशर नाथ बनाम सीआईटी, मैडेमसेट्टी सत्यनारायणा

बनाम जी.येल्लोजी राव, एसोसिएटेड होटल्स ऑफ इंडिया लिमिटेड
बनाम एस.बी. सरदार रणजीत सिंह, जसवंत
सिंह माथुरासिंह बनाम अहमदाबाद नगर निगम, सिक्किम सुब्बा
संघ बनाम सिक्किम राज्य और कृष्णा बहादुर बनाम पूर्णा
थिएटर)

42. ग्रेटर बॉम्बे नगर निगम बनाम डॉ. हकीमवाड़ी
किरायेदार एसोसिएशन मामले में, इस न्यायालय ने कार्यवाही में
गैर-पक्षों द्वारा छूट/स्वीकृति के मुद्दे पर विचार किया और
अभिनिर्धारित किया: (एससीसी पृष्ठ 65, पैरा 14-15)

"14. छूट का गठन करने के लिए, किसी
अधिकार का स्वैच्छिक और जानबूझकर त्याग
होना चाहिए। छूट का सार एक विबंध है और
जहाँ कोई विबंध नहीं है, वहाँ कोई छूट नहीं है।
रोक और छूट आचरण के प्रश्न हैं और अनिवार्य
रूप से प्रत्येक मामले के तथ्यों पर निर्धारित
किए जाने चाहिए.....।

15. विबंध, छूट या परित्याग का कोई सवाल ही नहीं है। छूट की कोई दलील नहीं है, सहमत या विबंध, अधिकार के परित्याग की दलील तो बिलकुल भी नहीं। इसके अलावा, मामले में छूट का सवाल ही नहीं उठता। माना जाता है कि किरायेदार पिछली कार्यवाही में पक्षकार नहीं थे। इसलिए, प्रतिवादी 4-7 द्वारा अधिकारों की छूट का कोई सवाल नहीं है और न ही यह किरायेदारों को रिट याचिका को बनाए रखने से वंचित करेगा।”

24. अपीलकर्ताओं ने जो तर्क दिया है, उससे अधिक से अधिक यह अनुमान लगाया जा सकता है कि उधारकर्ता ने संपत्ति बेचने में बैंक के पहले प्रयासों को विफल करने की कोशिश की थी। जब पहला नोटिस जारी किया गया, तो उधारकर्ता ने रिट याचिका दायर की। हालाँकि, यह ध्यान में रखा जाना चाहिए कि उक्त रिट याचिका में, निर्धारित तिथि पर नीलामी को रोकने के लिए कोई अंतरिम आदेश पारित नहीं किया गया था। एकमात्र स्थगन बिक्री की पुष्टि के विरुद्ध दिया गया था। इससे किसी को भी नीलामी में भाग लेने से नहीं रोका गया। हम जमीनी

वास्तविकताओं के प्रति सचेत हैं कि कई बार नीलामी नोटिस को चुनौती देने वाली ऐसी रिट याचिका की लंबितता और दिए गए स्थगन की प्रकृति, भले ही आंशिक प्रकृति की हो, इच्छुक क्रेताओं को आगे आने और नीलामी में भाग लेने से रोकती है। जैसा भी हो, हमें पता चला कि दूसरे प्रयास में भी जब आरक्षित मूल्य घटाकर 2.39 करोड़ रुपये कर दिया गया, तब भी प्राप्त उच्चतम बोली 2.25 करोड़ रुपये की थी। इसके अलावा, अपीलकर्ता की जो बोली स्वीकार की गई वह 2.16 करोड़ रुपये की थी। इसी तरह, दूसरी नीलामी के बाद जब बैंक ने उधारकर्ता से अपने कारण बताते हुए 2.25 करोड़ रुपये की बोली स्वीकार करने का अनुरोध किया और उधारकर्ता ने ऐसा करने के बजाय पहल की जिसके परिणामस्वरूप ओटीएस हुआ लेकिन उसमें चूक हो गई, तो यह केवल यह संकेत देगा कि उधारकर्ता की गलती थी ओटीएस का पालन नहीं करने पर. इससे किसी भी तर्क से यह निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता है कि बैंक को संपत्ति के निपटान के लिए नए कदम उठाते समय नियमों में निहित अनिवार्य प्रक्रिया का पालन न करने के दायित्व से मुक्त कर दिया गया था।

25. विवादास्पद प्रश्न यह है कि, भले ही पहली दो नीलामियों के संबंध में उधारकर्ता द्वारा विलम्ब की रणनीति अपनाई गई हो, क्या उधारकर्ता का आचरण नीलामी की तारीख 8.5.2006 तय करते हुए दिनांक 27.4.2006 के बाद के नोटिस को प्रकाशित करने की अनिवार्य आवश्यकता को माफ करने के समान होगा? हमारा उत्तर नकारात्मक होना चाहिए। उपरोक्त आचरण को नीलामी के लिए 30 दिनों के नोटिस की अनिवार्य शर्त के साथ-साथ अन्य आवश्यकताओं से छूट के रूप में नहीं लिया जा सकता है। छूट की याचिका की जांच करने के लिए, हमें यह देखना होगा कि क्या निहित या व्यक्त कार्यों से, उधारकर्ता ने संपत्ति को बिक्री के लिए रखे जाने पर उपरोक्त अनिवार्य आवश्यकता को माफ कर दिया है। हमें इस संबंध में उधारकर्ता की ओर से कोई मामूली कदम भी नहीं मिला, न ही इसका सुझाव दिया गया है, जो व्यक्त या निहित रूप से छूट के समान हो सकता है। इसके विपरीत, जब नोटिस दिनांक 27.4.2006 प्रकाशित हुआ, तो उधारकर्ता ने तुरंत नीलामी नोटिस को चुनौती देते हुए रिट याचिका 6471/2006 दायर की। इस प्रकार, इसका आचरण, उपरोक्त आवश्यकता को छोड़ना तो दूर, इसकी वैधता पर सवाल उठाकर बैंक का सामना करना था। यह

अलग बात है कि वैकल्पिक उपाय की उपलब्धता के मद्देनजर उसे उक्त रिट याचिका वापस लेनी पड़ी। तुरंत, इसने सरफेसी अधिनियम की धारा 18 के तहत आवेदन दायर किया। इस प्रकार, उधारकर्ता की ओर से किसी छूट का सुझाव देने वाली लेशमात्र भी सामग्री नहीं है।

26. जिस क्षण हमें पता चलता है कि नियमों की अनिवार्य आवश्यकता को उधारकर्ता द्वारा माफ नहीं किया गया है, कानून में परिणाम का पालन करना होगा। जैसा कि मैथ्यू वर्गीस के मामले में अभिनिर्धारित किया गया है, जब उक्त अनिवार्य आवश्यकता का उल्लंघन होता है तो बिक्री को शून्य एवं बातिल माना जाएगा। इसके अलावा, अपीलकर्ता के पास उच्च न्यायालय द्वारा बताई गई कई अन्य दुर्बलताओं का कोई जवाब नहीं है। इसलिए, हमारी राय है कि वर्तमान अपीलों में योग्यता का अभाव है।

27. इससे पहले कि हम आगे बढ़ें, यह उल्लेख करना जरूरी है कि क्रेता ने बैंक को संपत्ति की खरीद के लिए 1.86 करोड़ रुपये और चल वस्तुओं के लिए 30 लाख रुपये का भुगतान किया है। उन्होंने पंजीकरण शुल्क के लिए 1,86,335/- रुपये और स्टांप शुल्क के लिए 15,62,400/- रुपये भी खर्च किए हैं। इसके अलावा,

नगरपालिका कर, बिक्री कर देनदारी, कर्मचारी राज्य बीमा निगम, कर्मचारी भविष्य निधि और बेलगाम औद्योगिक सहकारी बैंक के बकाया का भी भुगतान किया गया है। जिसका कुल योग 49,91,000/- रूपये बनता है। ये उधारकर्ता की देनदारियां थीं। इस प्रकार क्रेता द्वारा कुल राशि 2,83,39,735/- रूपये का भुगतान किया है। उन्होंने 1.4.2007 से 31.3.2009 की अवधि के लिए रु.2,86,078/- की नगरपालिका कर देनदारी का भी निर्वहन किया है। जैसा कि हमने बिक्री को रद्द करने के उच्च न्यायालय के आदेश की पुष्टि की है, हम उधारकर्ता को बैंक की संपूर्ण देनदारी का भुगतान करने के लिए दो महीने का समय देते हैं। उधारकर्ता क्रेता को पंजीकरण शुल्क और स्टांप शुल्क की राशि की प्रतिपूर्ति भी करेगा। इस राशि का भुगतान करने का निर्देश पहले के अवसरों पर उधारकर्ता के आचरण को ध्यान में रखते हुए दिया गया है: यदि उधारकर्ता बैंक को देय राशि, पंजीकरण शुल्क, स्टांप शुल्क के साथ-साथ क्रेता द्वारा भुगतान की गई ऋणभार की राशि का भुगतान करता है, जो कि उधारकर्ता की देनदारी थी यानी कुल रु.49,91,000/- + 2,86,078/-, संपत्ति वापस उधारकर्ता को वापस कर दी जाएगी। यदि उपरोक्त राशि का भुगतान उपरोक्त दो महीनों के भीतर नहीं किया जाता है,

तो बैंक कानून के तहत उचित प्रक्रिया का पालन करते हुए संपत्ति की बिक्री के लिए आगे बढ़ने के लिए स्वतंत्र होगा। जहां तक क्रेता का सवाल है, जैसा कि ऊपर बताया गया है, उसे क्रेता द्वारा खर्च की गई पूरी राशि वापस कर दी जाएगी। हमने जानबूझकर क्रेता को उपरोक्त राशि पर ब्याज नहीं दिया है, क्योंकि इस बीच, क्रेता ने विचाराधीन संपत्ति का उपयोग कर लिया है।

28. उपरोक्त के अधीन, अपील खारिज की जाती हैं।

बिभूति भूषण बोस

अपील खारिज की गई।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल "सुवास" के जरिये अनुवादक विनायक कुमार जोशी, अधिवक्ता द्वारा किया गया है ।

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