

विशाल एन. कलसरिया

बनाम

बैंक ऑफ इंडिया और अन्य

(आपराधिक अपील सं. 52 /2016 आदि)

20 जनवरी, 2016

[वी. गोपाल गौड़ा और अमितावा रॉय, न्यायाधिपति।]

वित्तीय परिसंपत्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज अधिनियम, 2002 का प्रवर्तन -एस.35- का दायरा- क्या एसएआरएफईएसआई अधिनियम, एस.35 के आधार पर, महाराष्ट्र किराया नियंत्रण अधिनियम, 1999 के प्रावधानों की अवहेलना कर देगा- ठहराया: एसएआरएफईएसआई अधिनियम का अर्थ केंद्रीय और राज्य विधानमंडल द्वारा अधिनियमित प्रत्येक कानून तक विस्तार करना नहीं हो सकता है -इसका विस्तार केवल एक ही क्षेत्र में काम करने वाले कानूनों तक हो सकता है-एसएआरएफईएसआई अधिनियम और किराया नियंत्रण अधिनियम, दोनों अलग-अलग क्षेत्रों में काम करते हैं-एक किरायेदार को एसएआरएफईएसआई अधिनियम के प्रावधानों के तहत बेदखल नहीं किया जा सकता है क्योंकि यह किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत प्रदान किए गए किरायेदार के वैधानिक अधिकारों को छीनने के बराबर होगा-एक मकान मालिक को एसएआरएफईएसआई अधिनियम के माध्यम से ऐसा

करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है, जो उसे किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत करने से रोक दिया गया है-इस प्रकार, एसएआरएफएईएसआई अधिनियम के प्रावधानों का उपयोग किराया नियंत्रण अधिनियम-महाराष्ट्र किराया नियंत्रण अधिनियम, 1999 के प्रावधानों की अवहेलना करने के लिए नहीं किया जा सकता है।

महाराष्ट्र किराया नियंत्रण अधिनियम, 1999-'संरक्षित किरायेदार' अधिनियम के तहत-क्या 'पट्टेदार' के रूप में माना जा सकता है- ठहराया : यदि दोनों पक्ष अपने अधिकारों और देनदारियों को निष्पादित कर रहे हैं मकान मालिक-किरायेदार संबंध के रूप में और यदि नियमित किराए का भुगतान किया जा रहा है और स्वीकार किया जा रहा है, तो किरायेदारी विलेख का गैर-पंजीकरण केवल पट्टे को निरर्थक नहीं बनाएगा।

निर्णय-की व्याख्या-ठहराया: किसी निर्णय के अनुपात को निर्धारित करने के लिए, एक शब्द या वाक्य नहीं चुना जा सकता है -एक निर्णय को एक कानून के रूप में नहीं पढ़ा जा सकता है और इसकी व्याख्या और तथ्य स्थितियों पर लागू नहीं किया जा सकता है।

अपीलों को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया:

1.1 वित्तीय परिसंपत्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज अधिनियम, 2002 का प्रवर्तन बैंकों के लिए एक उपकरण के रूप में काम करने के लिए है और यह सुनिश्चित करता है कि ऋण वसूली प्रक्रिया सुचारू रूप से हो। महाराष्ट्र किराया नियंत्रण अधिनियम,

1999, के पीछे का उद्देश्य किराए की दर को नियंत्रित और विनियमित करने के लिए है ताकि किरायेदार को अनावश्यक कठिनाई न हो, और किरायेदारों को संपत्ति के कब्जे से मनमाने और अनुचित बेदखली के खिलाफ सुरक्षा प्रदान करने के लिए भी है। इस प्रकार, दोनों अधिनियम पूरी तरह से अलग-अलग क्षेत्रों में काम करने के लिए हैं। [अनुच्छेद 10,22 और 23] [436-ए] [437-ई] [427-जी]

ट्रांसकोर बनाम भारत संघ और अन्य (2008) 1 एससीसी 125 :
2006 (9) तितम्बा एससीआर 785-पर निर्भर।

सुश्री संतोष मेहता बनाम ओम प्रकाश और अन्य (1980) 3
एससीसी 610: 1980 (3) एस.सी.आर. 325-संदर्भित।

1.2 वर्तमान मामले में, बैंक का ब्याज है किराया नियंत्रण अधिनियम एक सामाजिक कल्याण कानून होने के कारण, होना चाहिए इस तरह से माना जाता है। वर्तमान मामले में, एक ओर गैर-निष्पादित परिसंपत्ति की वसूली करने में और दूसरी ओर निर्दोष किरायेदार के अधिकार की रक्षा करने में बैंक का हित है। किसी मकान मालिक को अप्रत्यक्ष रूप से ऐसा करने की अनुमति नहीं दी जा सकती, जिसे किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत करने से उसे प्रतिबंधित किया गया है, खासकर तब जब दो कानून, यानी एसएआरएफईएसआई अधिनियम और किराया नियंत्रण अधिनियम पूरी तरह से अलग-अलग क्षेत्रों में काम करते हैं। एसएआरएफईएसआई अधिनियम के प्रावधानों का उपयोग किराया

नियंत्रण अधिनियम के प्रावधानों को खत्म करने के लिए नहीं किया जा सकता है। [अनुच्छेद 24] [438-बी-डी]

1.3 यदि यह माना जाता है कि एसएआरएफईएसआई अधिनियम के प्रावधान विभिन्न किराया नियंत्रण अधिनियमों के प्रावधानों की अवहेलना करते हैं, जिससे बैंक को किरायेदार को किराए के परिसर से बेदखल करने की अनुमति मिलती है, जो मकान मालिक द्वारा ऋण पर चूक के बाद बैंक की सुरक्षित संपत्ति बन गई है और विभिन्न किराया नियंत्रण अधिनियमों के प्रावधानों और इस न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून के तहत निर्धारित प्रक्रिया से छुटकारा पाएं तो राज्य विधानसभाओं की विधायी शक्तियां समाप्त हो जाएंगी जो राज्य विधानमंडल द्वारा बनाए गए कानून को नष्ट करने के समान होंगी। इस तरह की व्याख्या न केवल कानून के शासन के उल्लंघन के समान होगी, बल्कि भारत के संविधान के अनुच्छेद 46 (2) के तहत अपनी विधायी शक्ति का प्रयोग करते हुए राज्य विधानमंडल द्वारा अधिनियमित वैध किराया नियंत्रण कानून को भी बेकार और निरर्थक बना देगी। भारत का संविधान एक संघीय विशेषता की परिकल्पना करता है, जिसे संविधान की एक बुनियादी विशेषता माना गया है। ऐसा एसएआरएफईएसआई अधिनियम को लागू करते समय संसद द्वारा स्थिति पर विचार नहीं किया गया था और इसलिए बैंकों द्वारा की जाने वाली व्याख्या को इसके द्वारा स्वीकार नहीं किया जा सकता है

क्योंकि यह कानून में पूरी तरह से अस्थिर है। [अनुच्छेद 31 और 32]
[444-डी-ई; 445-डी-एफ]

एस. आर. बोम्मई और अन्य बनाम भारत संघ (1994) 3 एससीसी
1 : 1994 (2) एस. सी. आर. 644- अनुसरण किया गया।

हर्षद गोवर्धन सोंडागर बनाम इंटरनेशनल एसेट्स रिकंस्ट्रक्शन कं.
लिमिटेड और अन्य (2014) 6 एस. सी. सी. 1; ईश्वरी खेतान शुगर मिल्स
प्रा. लिमिटेड और अन्य बनाम राज्य उत्तर प्रदेश और अन्य (1980) 4
एससीसी 136: 1980 (3) एससीआर 331; भानु कुमार जैन बनाम अर्चना
कुमार और अन्य (2005) 1 एससीसी 787: 2004 (6) तितंबा एससीआर
331 संदर्भित किया।

1.4 यह कानून की स्थापित स्थिति है कि एक बार किरायेदारी बन
जाने के बाद, किरायेदार को किराया नियंत्रण अधिनियम के प्रावधानों के
तहत निर्धारित कानून की उचित प्रक्रिया का पालन करने के बाद ही
बेदखल किया जा सकता है। एसएआरएफएईएसआई अधिनियम के
प्रावधानों का उपयोग करके किसी किरायेदार को मनमाने ढंग से बेदखल
नहीं किया जा सकता है क्योंकि यह किरायेदार को दिए गए सुरक्षा के
वैधानिक अधिकारों का हनन होगा। किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत
किरायेदारों पर निहित वैधानिक अधिकारों को खत्म करने के लिए एक गैर-
अप्रत्याशित खंड (एसएआरएफएईएसआई अधिनियम की धारा 35) का
उपयोग नहीं किया जा सकता है। एसएआरएफएईएसआई की धारा 35 में

प्रदर्शित 'तत्समय लागू किसी भी अन्य कानून' की अभिव्यक्ति का अर्थ केंद्रीय और राज्य विधानमंडलों द्वारा अधिनियमित प्रत्येक कानून तक विस्तारित होना नहीं हो सकता है। इसका विस्तार केवल उसी क्षेत्र में लागू कानूनों तक हो सकता है। [अनुच्छेद 30] [442-डी-ई]

सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया बनाम केरल राज्य और अन्य (2009) 4 एससीसी 94 (10): 2009 (3) एस. सी. आर. 735-पर निर्भर।

1.5 हर्षद गोवर्धन सोडागर मामले में दिए गए इस न्यायालय के निर्णय को यह नहीं समझा जा सकता है कि यह अभिनिर्धारित किया गया है कि एसएआरएफएईएसआई अधिनियम के प्रावधान ने किराया नियंत्रण अधिनियम के प्रावधानों की अवेहेलना की है और यह कि बैंक किराएदार परिसर में रहने वाले किरायेदारों को बेदखल करने के लिए स्वतंत्र हैं, जिन्हें ऋण के लिए संपार्श्विक प्रतिभूतियों के रूप में पेश किया गया है जो देनदार/मकान मालिक द्वारा चूक की गई है। एक शब्द या वाक्य इसका अर्थ निकालने के लिए किसी निर्णय से नहीं उठाया जा सकता यह सहजता के प्रासंगिक पहलू पर अनुपात निर्णय है। यह भी कानून की एक अच्छी तरह से स्थापित स्थिति है कि एक निर्णय को एक कानून के रूप में नहीं पढ़ा जा सकता है और इसकी व्याख्या और तथ्य स्थितियों पर लागू किया जा सकता है। [अनुच्छेद 27 और 28] [440-सी; 441-एच; 442-ए]

एच. एच. महाराजाधिराजू माधव राव जीवाजी राव सिंधिया ग्वालियर
के बहादुर और अन्य बनाम भारत संघ (1971) 1 एससीसी 85: 1971
(3) एस.सी.आर. 9 का अनुसरण।

आय कर आयुक्त बनाम सन इंजीनियरिंग वर्क्स (पी.) लिमिटेड
(1992) 4 एससीसी 363: 1992 (1) तितम्बा एस. सी. आर. 732; भारत
संघ बनाम धनवंती देवी और अन्य (1996) 6 एससीसी 44: 1996 (5)
तितम्बा एस. सी. आर. 32 पर निर्भर।

2. संपत्ति हस्तांतरण की धारा 106 के अनुसार अधिनियम, 1882,
एक मासिक किरायेदारी को महीने-दर-महीने किरायेदारी माना जाएगा और
यदि इसे लिखित रूप में उतारा जाता है तो इसे पंजीकृत किया जाना
चाहिए। हालाँकि, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम उन मामलों में कानून की
स्थिति पर चुप रहता है जहाँ समझौते को लिखित रूप में सीमित नहीं
किया जाता है। यदि दोनों पक्ष मकान मालिक-किरायेदार संबंध की प्रकृति
में अपने अधिकारों और देनदारियों का निष्पादन कर रहे हैं और यदि
नियमित किराया दिया जा रहा है और स्वीकार किया जा रहा है, तो
विलेख के गैर-पंजीकरण का मात्र तथ्य पट्टे को निरर्थक नहीं बना देगा।
यदि कोई लिखित पट्टा विलेख मौजूद नहीं है, तो ऐसे किरायेदार तत्काल
मामले में विशेष कानून की धारा 55 (2) की शर्तें, जो कि किराया नियंत्रण
अधिनियम है, इस तरह के विलेख को पंजीकृत कराने की जिम्मेदारी
मकान मालिक पर है। उसी के प्रकाश में, न तो मकान मालिक और न ही

बैंकों को किरायेदार के खिलाफ किरायेदारी विलेख का पंजीकरण न होने के तथ्य का फायदा उठाने की अनुमति दी जा सकती है। [अनुच्छेद 25] [438-एच; 439- ए -सी]

एंथनी बनाम के. सी. इट्रूप एंड संस और अन्य (2000) 6 एससीसी 394 : 2000 (1) तितम्बा एस. सी. आर. 645- पर निर्भर।

केस लॉज संदर्भ

(2014)6 एससीसी 1	संदर्भित किया	पैरा 5
2000(1) तितम्बा एससीआर 645	संदर्भित किया	पैरा 13
1980 (3) एससीआर 331	संदर्भित किया	पैरा 16
2004(6)तितम्बा एससीआर 1104	संदर्भित किया	पैरा 19
2006 (9) तितम्ब एससीआर 785	निर्भर किया	पैरा 22
1980 (3) एससीआर 325	निर्भर किया	पैरा 22
1971 (3) एस. सी. आर 9	निर्भर किया	पैरा 27
1992 (1) पूरक। एससीआर 732	अनुसरण किया	पैरा 27
1996 (5) पूरक। एससीआर 32	निर्भर किया	पैरा 27
2009 (3) एससीआर 735	निर्भर किया	पैरा 30
1994 (2) एससीआर 644	अनुसरण किया	पैरा 31

--	--	--

आपराधिक अपीलीय क्षेत्राधिकार: आपराधिक अपील संख्या
52/2016

प्रमुख मेट्रोपॉलिटन मजिस्ट्रेट, एस्प्लेनेड, मुंबई के दिनांकित
29.11.2014 निर्णय और आदेश से एम.ए संख्या 123/2011 में मामला
संख्या 237/एमए/2010 में

साथ में

सीआरएल. ए. संख्या. 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 62, 63,
और 64 /2016, सी.ए. संख्या. 414-415, 469, 417,419, 420, 421,
422 /2016, सीआरएल.ए. नं. 753 और 754/2014

बसव प्रभु एस. पाटिल, निखिल गोयल, नवीन गोयल, पूर्वश जितेंद्र
मलकान, धरिता पी. मलकान, गर्वेश काबरा, एच. सी. खरबंदा, अनुराग
किशोर, आदर्श उपाध्याय, प्रमोद बी. अग्रवाल अपीलार्थी के लिए।

ध्रुव मेहता, अमरेंद्र शरण, विकास सिंह, श्याम दीवान, डेव कृष्णायन
सेन, अंकित जैन, कुणाल चटर्जी, अनिल कुमार संगल, सिद्धार्थ संगल, एम.
टी. जॉर्ज, एम. जी. योगमाया, संजय कपूर, अनमोल चंदन, सुश्री प्रियंका
दास, ओ. पी. गग्गर, आदित्य गग्गर, राजीव के. पांडे, राजीव महेश्वरानंद
रॉय, कुणाल ए. चीमा, निशांतकटनेश्वरकर उत्तरदाताओं के लिए।

न्यायालय का निर्णय इनके द्वारा दिया गया था-

वी. गोपाल गौड़ा, न्यायाधिपति

1. अभियोग के लिए आवेदन में अनुमति दी जाती है।
2. सभी विशेष अनुमति याचिकाओं में अनुमति दी जाती है।
3. अपीलों के वर्तमान समूह में, व्यापक बिंदु जिसमें हमारा ध्यान और विचार की आवश्यकता है यह है कि क्या सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट के तहत एक 'संरक्षित किरायेदार' है महाराष्ट्र किराया नियंत्रण अधिनियम, 1999 (संक्षेप में 'किराया नियंत्रण अधिनियम') को पट्टेदार के रूप में माना जा सकता है, और क्या वित्तीय परिसंपत्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज अधिनियम, 2002 (संक्षेप में, 'एसएआरएफएईएसआई अधिनियम') के प्रावधान किराया नियंत्रण अधिनियम के प्रावधानों की अवहेलना करेंगे। कैसे हो सकता है कि 'संरक्षित किरायेदार' के अधिकारों को उन मामलों में संरक्षित किया जाना चाहिए जहां ऋणी-मकान मालिक बैंकों या वित्तीय संस्थानों को प्रतिभूति ब्याज के रूप में उसी संपत्ति की पेशकश करके ऋण प्राप्त करता है, यह भी हमारे द्वारा तय किया जाने वाला आवश्यक कानूनी प्रश्न है।
4. सभी अपीलों में, विचार के लिए कानून का एक ही प्रश्न उत्पन्न होगा। सुविधा और संक्षिप्तता के लिए, हम एसएलपी. (सीआरएल.) संख्या 8060/2015 से उत्पन्न अपील से प्रासंगिक तथ्यों को संदर्भित करेंगे, जो दिनांक 29.11.2014 के विवादित निर्णय और आदेश के खिलाफ दायर

किया गया है जो एम.ए.सं.123/2011 मुकदमा संख्या 237/2010 में विद्वान मुख्य मेट्रोपॉलिटन मजिस्ट्रेट, एस्प्लेनेड, मुंबई द्वारा पारित किया गया, जिसमें मध्यस्थ के रूप में पक्षकार के लिए अपीलार्थी के आवेदन के साथ-साथ मामला संख्या 237/2010 में विद्वान मजिस्ट्रेट, एस्प्लेनेड, मुंबई द्वारा पारित दिनांकित 08.04.2011 के आदेश पर रोक लगाने के आवेदन को खारिज कर दिया गया था।

5. उत्तरदाता सं. 4 और 5 ने वित्तीय ऋण के लिए बैंक ऑफ इंडिया (प्रतिवादी संख्या 1) (संक्षेप में "प्रतिवादी बैंक") से संपर्क किया था, जो उनसे संबंधित कई संपत्तियों के न्यायसंगत बंधक के खिलाफ दिया गया था, जिसमें वह संपत्ति भी शामिल है जिसमें अपीलार्थी कथित रूप से किरायेदार है। प्रत्यार्थी सं. 4 और 5 निर्धारित समय में बकाया का भुगतान करने में विफल रहे और इस प्रकार, एसएआरएफएईएसआई अधिनियम के संदर्भ में, उनका खाता एक गैर-निष्पादित परिसंपत्ति बन गया। 12.03.2010 पर, प्रत्यार्थी-बैंक ने उन्हें एसएआरएफएईएसआई अधिनियम की धारा 13 (2) के तहत नोटिस दिया। उपरोक्त प्रत्यार्थी द्वारा उधार ली गई ऋण राशि से बकाया राशि का भुगतान करने में उत्तरदाताओं 4 और 5 की विफलता पर 60 दिनों की निर्धारित वैधानिक अवधि के भीतर, प्रत्यार्थी-बैंक ने एसएआरएफएईएसआई अधिनियम की धारा 14 के तहत मुख्य महानगर मजिस्ट्रेट, मुंबई के समक्ष एक आवेदन दायर किया, जिसमें गिरवी रखी गई संपत्तियों पर कब्जा करने की मांग की गई, जो

अपीलार्थी के वास्तविक कब्जे में हैं। विद्वान मुख्य मेट्रोपोलिटन मजिस्ट्रेट ने प्रतिवादी-बैंक द्वारा दिनांकित 08.04.2011 आदेश के माध्यम से दायर आवेदन को स्वीकार कर लिया और सहायक पंजीयक, बोरीवली न्यायालय केंद्र को सुरक्षित संपत्तियों का कब्जा लेने का निर्देश दिया। 26.05.2011 पर, प्रत्यार्थी संख्या 4 अपीलार्थी को एक नोटिस दिया गया, जिसमें उसे उस परिसर को खाली करने के लिए कहा गया नोटिस प्राप्त होने के 12 दिनों के भीतर जिसमें वह रह रहा था। निष्कासन के डर से अपीलार्थी ने लघु वाद न्यायालय, बॉम्बे के समक्ष किराया मुकदमा आर. ए. डी. मुकदमा संख्या 913 /2011 दायर किया। दिनांक 08.06.2011 के आदेश के माध्यम से, लघु वाद न्यायालय ने आवेदन की अनुमति दी और अपीलार्थी के पक्ष में निषेधाज्ञा का एक अंतरिम आदेश पारित किया, जिसमें प्रतिवादी संख्या 4 को मुकदमा लंबित रहने के दौरान वाद परिसर पर अपीलकर्ता के कब्जे में बाधा डालने से रोक दिया गया। दिनांक 08.06.2011 के आदेश के मद्देनजर, अपीलकर्ता ने मुख्य मेट्रोपोलिटन मजिस्ट्रेट द्वारा पारित दिनांक 08.04.2011 के आदेश के निष्पादन पर रोक लगाने के लिए एक हस्तक्षेपकर्ता के रूप में एक आवेदन दायर किया। विद्वान मुख्य मेट्रोपोलिटन मजिस्ट्रेट ने दिनांक 29.11.2014 के आदेश के तहत **हर्षद गोवर्धन सांडागर बनाम इंटरनेशनल एसेट्स रिकंस्ट्रक्शन कंपनी लिमिटेड और अन्य** के मामले में दिए गए इस न्यायालय के फैसले पर निर्भर करते हुए अपीलकर्ता द्वारा दायर आवेदन को खारिज कर दिया। आवेदन को खारिज करते हुए, विद्वान न्यायाधीश ने निम्नानुसार कहा:

"3. माननीय उच्चतम न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि कथित किरायेदार पट्टेदार द्वारा अपने पक्ष में पंजीकृत लिखत के निष्पादन का प्रमाण प्रस्तुत करना होता है। जहाँ वह अपने पक्ष में एक पंजीकृत लिखत के निष्पादन के होने का प्रमाण प्रस्तुत नहीं करता है और इसके बजाय एक अपंजीकृत लिखत या मौखिक समझौते पर निर्भर होना जिसके साथ कब्जा दिया जाना है, मुख्य महानगर मजिस्ट्रेट या जिला मजिस्ट्रेट, जैसा भी मामला हो, को इस निष्कर्ष पर पहुंचना होगा कि वह सुरक्षित संपत्ति के कब्जे का हकदार नहीं है लिखत की तारीख से या मकान मालिक द्वारा उसके पक्ष में संपत्ति के कब्जे के वितरण की तारीख से एक वर्ष से अधिक समय के लिए।

4. इस बात पर प्रकाश डाला जाना चाहिए कि हस्तक्षेपकर्ता ने अपने तर्क को पूरा करने के लिए कोई भी पंजीकृत लिखत अभिलेख में नहीं रखा। इसलिए, हर्षद सोंडागर के मामले (ऊपर उद्धृत) में निर्धारित अनुपात को ध्यान में रखते हुए, मेरा मानना है कि हस्तक्षेपकर्ता कानून के तहत किसी भी सुरक्षा का हकदार नहीं है।"

6. विद्वान मुख्य मेट्रोपॉलिटन मजिस्ट्रेट ने आगे कहा कि जब सुरक्षित ऋणदाता सुरक्षित ब्याज पर कब्जा वापस पाने और सार्वजनिक नीलामी में उसे बेचकर ऋण राशि की वसूली करने के लिए एसएआरएफईएसआई अधिनियम की धारा 13 या 14 के तहत कार्रवाई करता है, तो यह नहीं है किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 33 के तहत निषेधाज्ञा देने के लिए न्यायालय खुला है। विद्वान मुख्य मेट्रोपॉलिटन मजिस्ट्रेट ने आगे कहा। यह माना गया कि लघुवाद न्यायालय द्वारा दिनांक 08.06.2011 को पारित आदेश, विशेष रूप से मुंबई को प्रतिवादी-बैंक के लिए बाध्यकारी नहीं कहा जा सकता इस तथ्य के आलोक में कि यह कार्यवाही का पक्षकार नहीं था। इसलिए अपीलार्थी द्वारा वर्तमान अपील दायरकी गई।

7. हमने दोनों पक्षों के विद्वान वकील को सुना है।

8. इससे पहले कि हम पक्षों की ओर से उपस्थित विद्वान वकील द्वारा प्रस्तुत प्रस्तुत दलीलों पर विचार करें, पहले विचाराधीन कानून के प्रावधानों की सराहना करना आवश्यक है।

9. महाराष्ट्र किराया नियंत्रण अधिनियम, 1999, जिसने बॉम्बे किराया अधिनियम, 1947 को निरस्त कर दिया था, भारत के संविधान की सातवीं अनुसूची की सूची II की प्रविष्टि 18 के तहत विभिन्न प्रावधानों को समेकित और एकीकृत करने के लिए महाराष्ट्र की राज्य विधायिका द्वारा अधिनियमित किया गया था। राज्य में जो किराया और मकान मालिक-

किरायेदार संबंध से संबंधित अस्तित्व में था। किराया नियंत्रण अधिनियम के उद्देश्यों और कारणों का विवरण अन्य बातों के साथ-साथ इस प्रकार है:

"..... वर्तमान में, तीन अलग-अलग किराया नियंत्रण कानून हैं, जो इस राज्य में लागू हैं... इन तीनों कानूनों में अलग-अलग प्रावधान हैं और अदालतें या प्राधिकरण जिनके पास मामलों पर निर्णय लेने का अधिकार क्षेत्र है इन कानूनों से उत्पन्न होने वाली प्रक्रियाएं भी एक समान नहीं हैं। तीनों कानूनों के तहत प्रक्रियाएं भी तात्विक पहलू में भिन्न हैं।

2. किराया नियंत्रण कानूनों की कई विशेषताएं अपनी उपयोगिता खो चुकी हैं। इसलिए, राज्य में किराया नियंत्रण कानूनों को एकीकृत, समेकित और संशोधित करने और अब बदली हुई परिस्थितियों के अनुरूप किराया नियंत्रण कानून लाने का कार्य सरकार का ध्यान आकर्षित कर रहा है...

3. इस बीच, केंद्र सरकार ने राष्ट्रीय आवास नीति की घोषणा की, जो अन्य बातों के साथ-साथ आवास गतिविधि में भागीदारी को सक्षम करने और गरीबों तक आश्रय के लिए पहुंच की गारंटी देने के लिए मौजूदा किराया नियंत्रण कानूनों में उपयुक्त संशोधन करने की सिफारिश करती है। राष्ट्रीय आवास नीति ने शहरी क्षेत्रों में विभिन्न आय समूहों

और विशेष रूप से कम आय वाले परिवारों के लिए किराये के आवास की महत्वपूर्ण भूमिका को मान्यता दी है, जो स्वामित्व वाले घर का खर्च नहीं उठा सकते हैं। मौजूदा किराया नियंत्रण कानून के परिणामस्वरूप किराया रुक गया है, निवेश में बहुत कम रिटर्न और कब्जा फिर से शुरू करने में कठिनाई हुई है और किराये के आवास में निवेश पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा है और किराये के आवास स्टॉक में गिरावट आई है।"

दूसरी ओर, एसएआरएफईएसआई अधिनियम संसद द्वारा अधिनियमित किया गया था वित्तीय संपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण को विनियमित करने और ऐसी सुरक्षित संपत्तियों के कब्जे को सुरक्षित करके देनदार के खिलाफ सुरक्षा हितों को लागू करने और बैंकों के कारण ऋण राशि की वसूली के उद्देश्य से और वित्तीय संस्थान एसएआरएफईएसआई अधिनियम के उद्देश्यों और कारणों का विवरण इस प्रकार है:

"भारत की अर्थव्यवस्था को तेजी से विकसित करने में सफलता प्राप्त करने के प्रयासों में वित्तीय क्षेत्र प्रमुख चालकों में से एक रहा है। जबकि भारत में बैंकिंग उद्योग उत्तरोत्तर अंतरराष्ट्रीय विवेकपूर्ण मानदंडों और लेखांकन प्रथाओं का अनुपालन कर रहा है, कुछ ऐसे क्षेत्र हैं जिनमें बैंकिंग और

वित्तीय दुनिया के वित्तीय बाजारों में अन्य प्रतिभागियों की तुलना में इस क्षेत्र के पास समान अवसर नहीं है। बैंकों और वित्तीय संस्थानों की वित्तीय संपत्तियों के प्रतिभूतिकरण की सुविधा के लिए कोई कानूनी प्रावधान नहीं है। इसके अलावा, अंतरराष्ट्रीय बैंकों के विपरीत, भारत में बैंक और वित्तीय संस्थान भारत के पास प्रतिभूतियों को कब्जे में लेने और उन्हें बेचने की शक्ति नहीं है। वाणिज्यिक लेनदेन से संबंधित हमारे मौजूदा कानूनी ढांचे ने बदलती वाणिज्यिक प्रथाओं और वित्तीय क्षेत्र के सुधारों के साथ तालमेल नहीं बिठाया है। इसके परिणामस्वरूप डिफॉल्ट ऋणों की वसूली की गति धीमी हो गई है और बढ़ती जा रही है बैंकों और वित्तीय संस्थानों की गैर-निष्पादित परिसंपत्तियों का स्तर। बैंकिंग क्षेत्र में सुधारों की जांच के उद्देश्य से केंद्र सरकार द्वारा गठित नरसिम्हम समिति । और ॥ और अंध्यारुजिना समिति ने इन क्षेत्रों के संबंध में कानूनी प्रणाली में बदलाव की आवश्यकता पर विचार किया है।"

(इस न्यायालय द्वारा जोर दिया गया)

10. एसएआरएफएईएसआई अधिनियम संविधान की सूची । के तहत अधिनियमित किया गया इस प्रकार, भारत बैंकों द्वारा परिसंपत्ति वसूली को

विनियमित करना चाहता है। किराया नियंत्रण अधिनियम और एसएआरएफएईएसआई अधिनियम के उद्देश्यों और कारणों के विवरण के अवलोकन से यह स्पष्ट हो जाता है कि दोनों अधिनियम पूरी तरह से अलग-अलग क्षेत्रों में काम करने के लिए हैं। जहां तक आवासीय किरायेदारी अधिकारों का सवाल है, वे किराया नियंत्रण अधिनियम के प्रावधानों द्वारा शासित होते हैं जो इस विषय पर लागू होता है।

11. वर्तमान मामले में विवाद **हर्षद गोवर्धन सांडागर (सुप्रा)** के मामले में इस न्यायालय के एक फैसले की व्याख्या से उत्पन्न हुआ है। अदालत के सामने तथ्यात्मक स्थिति में वह मामला तत्काल मामले के समान था। जिस परिसर के किरायेदार होने का दावा अपीलकर्ताओं ने किया था, उसे मकान मालिक/देनदार द्वारा उधार ली गई ऐसी राशि के लिए संपार्श्विक प्रतिभूति के रूप में विभिन्न बैंकों को गिरवी रखा गया था। मकान मालिकों/देनदारों द्वारा उधार की गई राशि के भुगतान में चूक होने पर, बैंकों ने मुख्य महानगर मजिस्ट्रेट को एसएआरएफएईएसआई अधिनियम की धारा 14 (1) के तहत आवेदन किया, जिसमें प्रार्थना की गई कि एसएआरएफएईएसआई अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार परिसर का कब्जा उन्हें सौंप दिया जाए। **हर्षद गोवर्धन सांडागर (ऊपर)** के मामले में इस न्यायालय ने निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया:

"34... इसलिए, हमारे विचार में, उच्च न्यायालय ने ट्रांसकोर (उपरोक्त) में इस न्यायालय के फैसले की उचित

सराहना नहीं की है और धारा 13 की उप-धारा (1) के शुरुआती शब्दों को नजरअंदाज कर दिया है। एसएआरएफएईएसआई अधिनियम में कहा गया है कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 69 या धारा 69ए में किसी भी बात के बावजूद, किसी भी सुरक्षित लेनदार के पक्ष में बनाए गए किसी भी सुरक्षा हित को ऐसे लेनदार द्वारा अदालत या न्यायाधिकरण के हस्तक्षेप के बिना लागू किया जा सकता है अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार। उच्च न्यायालय यह समझने में विफल रहा है कि सरफेसी अधिनियम की धारा 13 के प्रावधान इस प्रकार संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 69 या धारा 69 ए के प्रावधानों की अवहेलना करते हैं, लेकिन प्रावधानों की अवहेलना नहीं करते हैं। एक उधारकर्ता द्वारा एसएआरएफएईएसआई अधिनियम की धारा 13 की उप-धारा (2) के तहत नोटिस प्राप्त होने से पहले बनाए गए पट्टे के तहत पट्टेदार के अधिकारों से संबंधित संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम। इसलिए, बॉम्बे उच्च न्यायालय द्वारा लिया गया दृष्टिकोण विवादित निर्णय के साथ-साथ मिस ट्रेड वेल (उपरोक्त) में अब तक बंधक के निर्माण से पहले या बंधक के निर्माण के बाद बंधक एफ द्वारा किए गए वैध पट्टे के तहत सुरक्षित संपत्ति के कब्जे में पट्टेदार के अधिकार

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 65 ए सही नहीं है और जहां तक इस दृष्टिकोण की बात है तो उच्च न्यायालय के विवादित फैसले को खारिज किया जाता है।"

(इस न्यायालय द्वारा जोर दिया गया)

12. श्री पल्लव शिशोदिया, उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील एस.एल.पी. (सी) क्रमांक 8060/2015 से उत्पन्न अपील में अपीलकर्ता की ओर से **हर्षद गोवर्धन सोंडागर** (सुप्रा),में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा करता है, यह तर्क देने के लिए कि पूर्व किरायेदारी बैंक को गिरवी रखी गई संपत्ति के संबंध में किराया नियंत्रण अधिनियम के संदर्भ में संरक्षित है। निर्णय के प्रासंगिक पैरा निम्नानुसार उद्धृत किए गए हैं:

"25. एसएआरएफएईएसआई अधिनियम की धारा 14 की उप-धारा (1) के शुरुआती शब्दों में यह भी प्रावधान है कि यदि अधिनियम के प्रावधानों के तहत सुरक्षित ऋणदाता द्वारा किसी भी सुरक्षित संपत्ति को बेचने या स्थानांतरित करने की आवश्यकता होती है, तो सुरक्षित ऋणदाता मुख्य मेट्रोपॉलिटन मजिस्ट्रेट या जिला मजिस्ट्रेट की सहायता ले सकता है। इसलिए, जहां, ऐसा अनुरोध सुरक्षित लेनदार द्वारा किया जाता है और मुख्य मेट्रोपॉलिटन मजिस्ट्रेट या जिला मजिस्ट्रेट को पता चलता है कि सुरक्षित संपत्ति पट्टेदार के कब्जे में है, लेकिन पट्टा नहीं है जिसके तहत पट्टेदार

सुरक्षित संपत्ति पर कब्जा होने का दावा करता है, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111 के अनुसार निर्धारित किया जाता है, मुख्य मेट्रोपॉलिटन मजिस्ट्रेट या जिला मजिस्ट्रेट पक्ष में सुरक्षित संपत्ति के कब्जे की डिलीवरी के लिए आदेश पारित कर सकता है। सुरक्षित ऋणदाता को एसएआरएफएईएसआई अधिनियम के प्रावधानों के तहत इसे बेचने और स्थानांतरित करने में सक्षम बनाने के लिए एसएआरएफएईएसआई अधिनियम की धारा 13 की उप-धारा (6) में प्रावधान है कि सुरक्षित संपत्ति का कब्जा लेने के बाद सुरक्षित संपत्ति का कोई भी हस्तांतरण सुरक्षित लेनदार हस्तांतरित सुरक्षित संपत्ति में या उसके संबंध में सभी अधिकार हस्तांतरिती में निहित करेगा जैसे कि हस्तांतरण ऐसी सुरक्षित संपत्ति के मालिक द्वारा किया गया था। दूसरे शब्दों में, किसी सुरक्षित परिसंपत्ति का हस्तांतरण करने वाले को एसएआरएफएईएसआई अधिनियम की धारा 13 की उप-धारा (6) के तहत सुरक्षित परिसंपत्ति में कोई अधिकार प्राप्त नहीं होगा, जब तक कि यह सुरक्षित लेनदार द्वारा उस सुरक्षित संपत्ति पर कब्जा करने के बाद प्रभावी न हो। इस प्रकार, सुरक्षित संपत्ति को स्थानांतरित करने और सुरक्षित ऋण की वसूली के उद्देश्य से, सुरक्षित ऋणदाता को पट्टेदार से सुरक्षित संपत्ति का कब्जा लेने के लिए मुख्य

मेट्रोपॉलिटन मजिस्ट्रेट या जिला मजिस्ट्रेट की सहायता की आवश्यकता होगी, जहां 4 पट्टा संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111 में उल्लेखित कोई भी तरीके से निर्धारित होता है।

32. जब हम एसएआरएफईएसआई अधिनियम की धारा 17 की उप-धारा (1) को पढ़ते हैं, तो हम पाते हैं कि उक्त उप-धारा के तहत "कोई भी व्यक्ति (सहित ऋणकर्ता)", अध्याय के तहत धारा 13 की उप धारा (4) में निर्दिष्ट किसी भी उपाय से व्यथित, सुरक्षित लेनदार या उसके अधिकृत अधिकारी द्वारा, उस तारीख से जिस दिन ऐसे उपाय किए गए थे, के 45 दिनों के भीतर मामले में क्षेत्राधिकार रखने वाले ऋण वसूली न्यायाधिकरण को आवेदन कर सकते हैं। हम श्री विकास सिंह की इस बात से सहमत हैं कि 'कोई भी व्यक्ति' शब्द व्यापक है एक पट्टेदार को भी शामिल करने के लिए पर्याप्त है। यह विचार रखना भी संभव है कि उस तारीख से 45 दिनों के भीतर जिस दिन प्रतिभूति ब्याज (प्रवर्तन) नियम, 2002 के नियम 8 के उप-नियम (1) और (2) के तहत कब्जे की सूचना दी जाती है या चिपकाई जाती है या प्रकाशित की जाती है, कोई पट्टेदार सुरक्षित संपत्ति से बेदखल होने की स्थिति में कब्जे

की बहाली के लिए ऋण वसूली न्यायाधिकरण जिसको क्षेत्राधिकार है के समक्ष आवेदन दायर कर सकता है। लेकिन जब हम उपखंड पढ़ते हैं (3) एसएआरएफएईएसआई अधिनियम की धारा 17 के अनुसार, हम पाते हैं कि ऋण वसूली न्यायाधिकरण के पास सुरक्षित संपत्ति के कब्जे को केवल उधारकर्ता को बहाल करने की शक्तियां हैं और किसी भी व्यक्ति को नहीं जैसे कि एक पट्टेदार। इसलिए, भले ही ऋण वसूली न्यायाधिकरण इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि धारा 13 की उप-धारा (4) में निर्दिष्ट कोई भी उपाय सुरक्षित लेनदार द्वारा नहीं किए गए हैं अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार, पट्टेदार को सुरक्षित संपत्ति का अधिकार यह पुनर्स्थापित नहीं कर सकता है।। इसलिए, जहां ऋण वसूली न्यायाधिकरण पट्टेदार के आवेदन पर विचार करता है और इस निष्कर्ष पर पहुंचता है कि पट्टेदार के पक्ष में पट्टा बंधक के निर्माण से पहले बनाया गया था या पट्टा हालांकि बंधक के निर्माण के बाद बनाया गया था। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 65 ए की आवश्यकताओं और पट्टा वैध था और गिरवीदार पर बाध्यकारी था और पट्टा अभी तक निर्धारित नहीं किया गया है, ऋण वसूली न्यायाधिकरण के पास पट्टेदार को सुरक्षित संपत्ति का कब्जा बहाल करने की शक्ति नहीं होगी। इसलिए, हमारी

सुविचारित राय में, वैध पट्टे के तहत अपने वैध कब्जे की रक्षा के लिए पट्टेदार के पास एसएआरएफईएसआई अधिनियम की धारा 17 के तहत कोई उपाय उपलब्ध नहीं है।"

13. विद्वान वरिष्ठ वकील का तर्क है कि यह कानून की एक तय स्थिति है कि पट्टे के वैध दस्तावेज के अभाव में एक वर्ष या एक अमान्य पट्टा विलेख के मामले में, एक मकान मालिक और किरायेदार के बीच किरायेदारी का संबंध तब भी वितरण के कारण बनाया जाता है किरायेदार को अधिकार और मकान मालिक को किराए का भुगतान और ऐसी किरायेदारी को ऐसी संपत्ति के संबंध में महीने-दर-महीने किरायेदारी माना जाता है। विद्वान वरिष्ठ वकील आगे इस पर निर्भर करते हैं **एंथनी बनाम. सी. इटूप एंड संस और अन्य** में इस न्यायालय के तीन न्यायाधीशों की पीठ का निर्णय जिसमें यह निम्नलिखित रूप में कहा गया था:

"..... जहाँ तक पट्टा लिखत का संबंध है, यह अभिनिर्धारित करने की कोई गुंजाइश नहीं है कि अपीलार्थी उक्त साधन के आधार पर पट्टेदार है। अदालत लिखत का उपयोग सबूत के रूप में करने से अक्षम है... लेकिन यह उपरोक्त निष्कर्ष मुद्दे के दायरे को समाप्त नहीं करता है कि क्या अपीलार्थी भवन का पट्टेदार है। अचल संपत्ति के पट्टा को टी.पी. अधिनियम की धारा 105 में परिभाषित किया गया है। किसी संपत्ति का आनंद लेने के अधिकार का भुगतान की गई कीमत या समय-समय पर या

निर्दिष्ट अवसरों पर प्रदान करने का वादा करने के आधार पर हस्तांतरण एक वैध पट्टे के लिए मूल संरचना है। प्रावधान कहता है कि ऐसा स्थानांतरण स्पष्ट रूप से या निहितार्थ द्वारा किया जा सकता है। एक बार जब संपत्ति का आनंद लेने के अधिकार का ऐसा हस्तांतरण हो जाता है तो एक पट्टा बन जाता है। टी.पी. अधिनियम की धारा 107 के पहले भाग के तीन अनुच्छेदों में जो उल्लेख किया गया है वह केवल पट्टे बनाने के अलग-अलग तरीके हैं... इस प्रकार, लिखत द्वारा पक्ष दूसरे अनुच्छेद में परिकल्पित धारा 107 के अनुसार पट्टा बना सकते हैं जो इस प्रकार है:

अचल संपत्ति के अन्य सभी पट्टे या तो एक पंजीकृत लिखत द्वारा या कब्जे के वितरण के साथ मौखिक समझौते द्वारा दिए जा सकते हैं।

जब पट्टा संपत्ति का आनंद लेने के अधिकार का हस्तांतरण है और ऐसा हस्तांतरण स्पष्ट रूप से या निहितार्थ द्वारा किया जा सकता है, तो केवल यह तथ्य कि एक अपंजीकृत लिखत अस्तित्व में आया, अदालत के रास्ते में यह निर्धारित करने में आड़े नहीं आएगा कि वास्तव में विलेख के अलावा क्या कोई अन्यथा पट्टा था या नहीं।"

(इस न्यायालय द्वारा जोर दिया गया)

14. विद्वान वरिष्ठ वकील ने आगे तर्क दिया कि जहां प्रश्न में संपत्ति के संबंध में एक पट्टा विलेख या किरायेदारी का दस्तावेज एक वर्ष से अधिक की अवधि के लिए है, लेकिन ऐसा दस्तावेज पंजीकृत नहीं किया गया है, तो, किराए के भुगतान के आधार पर, मकान मालिक और

किरायेदार के बीच किरायेदारी का संबंध अस्तित्व में आता है और ऐसे मामलों में, किरायेदार को महीने-दर-महीने किरायेदार माना जाना चाहिए और यह महीने-दर-महीने किरायेदारी के समान होगा। इस प्रकार, मौजूदा मामले में, प्रश्नगत संपत्ति के संबंध में अपीलकर्ताओं की किरायेदारी, जो बैंक की महीने-दर-महीने सुरक्षित संपत्ति है, को भी किराया नियंत्रण अधिनियम के प्रावधानों के तहत संरक्षित किया जाएगा।

15. विद्वान वरिष्ठ वकील ने आगे तर्क दिया कि **हर्षद गोवर्धन सांडागर** (उपरोक्त) के मामले में इस न्यायालय के निर्णय के अनुसार (ऊपर), यदि कोई व्यक्ति जो किरायेदार या पट्टेदार होने का दावा करता है या तो एक पंजीकृत समझौता या कब्जे के वितरण के साथ एक मौखिक समझौते पर निर्भर करता है, तो किरायेदार के रूप में अपीलार्थी के साथ संपत्ति की ऐसी किरायेदारी/कब्जे को संरक्षित करने की आवश्यकता है। यह आगे तर्क दिया जाता है कि **हर्षद गोवर्धन सांडागर** (ऊपर) ने स्पष्ट रूप से कहा है कि किरायेदारों के किरायेदारी दावों का निर्णय मुख्य महानगर मजिस्ट्रेट द्वारा किसी अन्य कानून के अनुसार किया जाना है जो ऐसी संपत्ति के संबंध में किरायेदारी का दावा करने वाले व्यक्तियों को सुनवाई का अवसर देने के बाद प्रासंगिक हो सकता है। "कोई भी अन्य कानून जो प्रासंगिक हो सकता है" शब्द स्पष्ट रूप से राज्य किराया संरक्षण कानूनों के संदर्भ को इंगित करता है, जो वर्तमान मामले में किराया नियंत्रण अधिनियम है। इस प्रकार, एसएआरएफएईएसआई अधिनियम की धारा 14 के तहत बैंक द्वारा दायर

आवेदन पर निर्णय लेते समय विद्वान मजिस्ट्रेट द्वारा राज्य किराया नियंत्रण कानून के संरक्षण पर भी विचार किया जाना चाहिए।

16. दूसरी ओर, श्री अमरेंद्र शरण, सी.आर.एल.ए. में उत्तरदाताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील ने @एस.एल.पी. (सीआरएल) संख्या 6941, 6944 और 6945 /2015 में तर्क दिया है कि वर्तमान मामले में केंद्रीय अधिनियम, जो कि एसएआरएफएईएसआई अधिनियम के सार की सराहना की जानी चाहिए। एसएआरएफएईएसआई अधिनियम के प्रावधानों का उचित क्रियान्वन राष्ट्र के व्यापक हित में है। विद्वान वरिष्ठ वकील **ईश्वरी खेतान शुगर मिल्स प्राइवेट लिमिटेड एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य**, के मामले में इस न्यायालय की संविधान पीठ के फैसले पर निर्भर करते हैं जिसमें इसे निम्नानुसार आयोजित किया गया था:

"13. यदि सार और तत्व में कोई कानून एक प्रविष्टि या दूसरे के अंतर्गत आता है, लेकिन कानून की विषय-वस्तु का कुछ हिस्सा संयोग से किसी अन्य सूची के अंतर्गत किसी क्षेत्र में प्रवेश कर सकता है, तो संपूर्ण अधिनियम ऐसी आकस्मिक अतिक्रमण की स्थिति के बावजूद वैध होगा। यह कई निर्णयों द्वारा अच्छी तरह से स्थापित है [भारत संघ बनाम एच.एस. ढिल्लों और केरल राज्य विद्युत बोर्ड बनाम भारतीय एल्यूमिनियम कंपनी देखें] कर्नाटक राज्य बनाम रंगनाथ रेड्डी और अन्य में उंटवालिया, न्यायाधिपति ने इन निर्णयों का उल्लेख करने के बाद संविधान पीठ की ओर से बोलते हुए कहा है कि अधिनियम के सार और तत्व पर ध्यान

दिया जाना चाहिए और एक आकस्मिक अतिचार कानून को अमान्य नहीं करेगा। उस मामले में चुनौती कर्नाटक राज्य द्वारा अनुबंध कैरिजेस के राष्ट्रीयकरण को थी। अन्य बातों के साथ-साथ, आधार पर ही यह कानून अमान्य था अंतर-राज्यीय व्यापार और वाणिज्य विषय पर एक कानून था। इस विवाद को खारिज करते हुए न्यायालय ने सर्वसम्मति से माना कि विवादित कानून वास्तव में अनुबंध कैरिजेस के अधिग्रहण के लिए था, न कि एक अधिनियम जो अंतर-राज्यीय व्यापार और वाणिज्य से संबंधित है।"

17. विद्वान वरिष्ठ वकील आगे तर्क देते हैं कि एसएआरएफएईएसआई अधिनियम संसद द्वारा भारत के संविधान की सूची 1 की प्रविष्टि 45 के तहत अधिनियमित किया गया था। यह एक विशेष अधिनियम है जिसका एक विशेष उद्देश्य और प्रक्रिया देनदार की सुरक्षित संपत्ति की वसूली के लिए निर्धारित की गई है बैंक द्वारा देय राशि की वसूली के लिए, और इस प्रकार, इस अधिनियम पर किसी भी अतिक्रमण की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए, क्योंकि यह अधिनियम के प्रशंसनीय उद्देश्य को पराजित करेगा जिसे व्यापक जनहित को ध्यान में रखते हुए अधिनियमित किया गया है।

18. श्री विकास सिंह, एसएलपी (सी)क्रम. संख्या 28040/2015 से उत्पन्न अपील में प्रतिवादी भारतीय स्टेट बैंक की ओर से पेश होने वाले विद्वान वरिष्ठ वकील तर्क देते हैं कि एसएआरएफएईएसआई अधिनियम को

वर्तमान अपीलार्थियों के हाथों विफल होने की अनुमति नहीं दी जा सकती है, जिनके पास पट्टे का कोई पंजीकृत साधन नहीं है।

19. विद्वान वरिष्ठ वकील आगे तर्क देते हैं कि **हर्षद गोवर्धन सोंडागर** (उपरोक्त) के मामले में इस अदालत के फैसले के आलोक में वर्तमान मामले को न्यायपालिका द्वारा वर्जित किया गया है। वह **भानु कुमार जैन बनाम अर्चना कुमार एवं अन्य** के मामले में इस न्यायालय के तीन न्यायाधीशों की पीठ के फैसले पर निर्भर करते हैं, जिसमें इसे निम्नानुसार माना गया था:

"अब यह अच्छी तरह से तय हो गया है कि न्यायिक निर्णय के सिद्धांत एक ही कार्यवाही के विभिन्न चरणों में लागू होते हैं।

19 . वाई.बी. में पाटिल (उपरोक्त) ठहराया गया था:

"4... यह अच्छी तरह से स्थापित है कि न्यायिक निर्णय के सिद्धांतों को न केवल अलग-अलग बाद की कार्यवाही में लागू किया जा सकता है, बल्कि वे उसी कार्यवाही के बाद के चरण में भी लागू होते हैं। एक बार कार्यवाही के दौरान दिया गया आदेश अंतिम बन जाता है यह उसके बाद की स्थिति में बाध्यकारी होगा।

20. विजयबाई (ऊपर) में, यह ठहराया गया था:

"13. हम पाते हैं कि वर्तमान मामले में तहसीलदार ने उसी प्रश्न को फिर से खोल दिया जो अंततः समाप्त हो गया कि प्रत्यार्थी 1 वाद भूमि का किरायेदार था या नहीं। उसने समझौते की वैधता के सवाल को फिर से

खोलने के एक नए आधार में गलती से प्रवेश किया जो मुद्दे में हो सकता था अगर अपील या संशोधन में यह मानते हुए कि समझौता दबाव और प्रलोभन के तहत किया गया था। यह प्रश्न निर्धारण के लिए कैसे हो सकता है जब यह इसी कानून के तहत अंतिम हो गया?

21. फिर भी होप प्लांटेशन लिमिटेड (ऊपर) में, इस न्यायालय ने निम्नलिखित शर्तों में कानून निर्धारित किया:

"17 सार्वजनिक नीति का एक महत्वपूर्ण विचार यह है कि सक्षम अधिकार क्षेत्र के न्यायालयों द्वारा घोषित निर्णय अंतिम होने चाहिए, जब तक कि उन्हें अपीलीय अधिकारी द्वारा संशोधित या उलट नहीं किया जाता है और दूसरा सिद्धांत यह है कि किसी को भी एक ही तरह के मुकदमे का दो बार सामना नहीं करना चाहिए, क्योंकि ऐसी प्रक्रिया निष्पक्षता के विचारों के और न्याय के विपरीत होगी।"

20. श्री एम. टी. जॉर्ज, एस एल पी(सी) क्रम .सं. 12772/2015 से उत्पन्न अपील में बैंक की ओर से उपस्थित विद्वान वकील यह तर्क देते हैं कि किरायेदारी को निर्णायक रूप से निर्धारित नहीं किया गया है, क्योंकि किरायेदारी के संबंध को साबित करने के लिए विलेख पर प्रस्तुत किए गए दस्तावेज पंजीकृत नहीं हैं और बहुत अधिक तारतम्य नहीं रखते हैं। श्री राजीव कुमार पांडे, एस.एल.पी.(सी) क्रम .सं. 31080 /2015 से उत्पन्न अपील में प्रत्यार्थी बैंक की ओर से उपस्थित विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि विचाराधीन संपत्ति पट्टे पर देने से पहले गिरवी रखी गई थी। इस

प्रकार, ऐसा पट्टा, पट्टेदार को बैंक को उस संपत्ति पर कब्जा करने से रोकने का अधिकार नहीं देगा जो उसके पास गिरवी रखी गई थी।

21. संबंधित अपीलों में अन्य बैंकों की ओर से उपस्थित अन्य विद्वान वकीलों ने उनके द्वारा दिए गए तर्कों को अपनाया।

21. संबंधित अपीलों में अन्य बैंकों की ओर से उपस्थित होने वाले अन्य विद्वान वकील ने कुछ बैंकों की ओर से उपस्थित उपरोक्त विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा दिए गए तर्कों को अपनाया। यह भी तर्क दिया गया कि संबंधित अपीलों में अपीलकर्ता यह साबित करने के लिए पर्याप्त दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत करने में सक्षम नहीं हैं कि वे एसएआरएफएईएसआई अधिनियम की धारा 14 के तहत कार्यवाही में विचाराधीन संपत्तियों के संबंध में किरायेदार हैं और इसलिए, विद्वान मजिस्ट्रेट द्वारा पारित आदेश की सत्यता पर सवाल उठाने वाली उपरोक्त अपीलों को प्राथमिकता देने का अधिकार नहीं है।

हमने पक्षों की ओर से की गई उपरोक्त प्रतिद्वंद्वी कानूनी प्रस्तुतियों पर सावधानीपूर्वक विचार किया है और इसका उत्तर नीचे दिया गया है:

22. एसएआरएफएईएसआई अधिनियम, जो 21.06.2002 से लागू हुआ, के प्रावधानों के अनुसार ऋणदाताओं और उनकी संपार्श्विक प्रतिभूति संपत्तियों से अपनी प्रतिभूति की वसूली के लिए बैंकों को प्रक्रिया प्रदान करने के लिए अधिनियम बनाया। **ट्रांसकोर बनाम भारत संघ और अन्य** के

मामले में अधिनियम के दायरे को हमारे द्वारा समझाया गया था निम्नानुसार:

“12. एनपीए अधिनियम, 2002 को वित्तीय संपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण को विनियमित करने और सुरक्षा हित के प्रवर्तन और उससे जुड़े मामलों के लिए अधिनियमित किया गया है। एनपीए अधिनियम बैंकों और एफएलएस को दीर्घकालिक परिसंपत्तियों को प्राप्त करने में सक्षम बनाता है। तरलता, परिसंपत्ति-देयता बेमेल की समस्याओं का प्रबंधन करें और प्रतिभूतियों पर कब्जा करने, उन्हें बेचने की शक्तियों का प्रयोग करके ऋणों की वसूली में सुधार करें और वसूली और पुनर्निर्माण के उपायों को अपनाकर गैर-निष्पादित परिसंपत्तियों को कम करें। एनपीए अधिनियम आगे परिसंपत्ति पुनर्निर्माण कंपनियों की स्थापना का प्रावधान करता है जो उधारकर्ता की सुरक्षित संपत्तियों पर कब्जा करने के लिए सशक्त हैं, जिसमें पट्टे: असाइनमेंट या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण का अधिकार भी शामिल है। उक्त अधिनियम उक्त परिसंपत्ति पुनर्निर्माण कंपनियों को उधारकर्ता के व्यवसाय का प्रबंधन संभालने का अधिकार भी देता है..

13. गैर-निष्पादित परिसंपत्तियां (एनपीए) अर्थव्यवस्था के लिए एक लागत हैं। 2002 में जब यह कानून लागू हुआ था तब एनपीए 1.10 लाख करोड़ रुपये था। यह अर्थव्यवस्था पर एक दबाव था। मूल रूप से, एनपीए एक ऐसा खाता है जो आरबीआई द्वारा दिए गए दिशानिर्देशों के अनुसार

गैर-व्यवहार्य और गैर-निष्पादित हो जाता है। जैसा कि वस्तुओं और कारणों के कथन में कहा गया है। एनपीए संपत्ति और देनदारी के बीच बेमेल के कारण उत्पन्न होता है। एनपीए खाता बैंक या एफआई के हाथों में एक संपत्ति है। यह बैंकों या एफएलएस द्वारा प्राप्य और वसूली योग्य राशि का प्रतिनिधित्व करता है। इस अर्थ में, यह सुरक्षित ऋणदाता के हाथ में एक संपत्ति है। इसलिए, एनपीए अधिनियम, 2002 को मुख्य रूप से न केवल वसूली के लिए बल्कि पुनर्निर्माण के उपायों को अपनाकर गैर-निष्पादित परिसंपत्तियों को कम करने के लिए अधिनियमित किया गया था। इसलिए, अधिनियम परिसंपत्ति पुनर्निर्माण कंपनियों, विशेष प्रयोजन वाहनों, परिसंपत्ति प्रबंधन कंपनियों आदि की स्थापना का प्रावधान करता है, जो पट्टे, असाइनमेंट या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के अधिकार सहित उधारकर्ता की सुरक्षित संपत्तियों पर कब्जा करने के लिए सशक्त हैं। यह सुरक्षित परिसंपत्तियों की प्राप्ति का प्रावधान भी करता है। यह उधारकर्ता कंपनी के प्रबंधन के अधिग्रहण का भी प्रावधान करता है।"

इस प्रकार, यह स्पष्ट हो जाता है कि एसएआरएफआईएसआई अधिनियम बैंकों के लिए एक उपकरण के रूप में कार्य करने और एक सुचारु ऋण वसूली प्रक्रिया सुनिश्चित करने के लिए है। एसएआरएफआईएसआई अधिनियम के प्रावधान इसके उद्देश्य को पर्याप्त रूप से स्पष्ट करते हैं, विशेष रूप से अधिनियम की धारा 13(2) और 13(4) के प्रावधान जो निम्नानुसार पढ़े जाते हैं:

"13. प्रतिभूति हित का प्रवर्तन।

(2) जहाँ कोई भी उधारकर्ता, जो एक सुरक्षा समझौते के तहत एक सुरक्षित लेनदार के दायित्व के तहत है, में कोई चूक करता है। प्रतिभूत ऋण या उसकी किसी भी किस्त का पुनर्भुगतान, और उसका ऐसे ऋण के संबंध में खाते को सुरक्षित लेनदार द्वारा गैर-निष्पादित परिसंपत्ति के रूप में वर्गीकृत किया जाता है, फिर, सुरक्षित लेनदार उधारकर्ता से लिखित रूप में सूचना की तारीख से साठ दिनों के भीतर सुरक्षित लेनदार को अपनी देनदारियों का पूरा भुगतान करने के लिए कह सकता है, जिसमें विफल रहने पर सुरक्षित लेनदार उपधारा (4) के तहत अधिकार सभी या किसी एक का प्रयोग करने का हकदार होगा।

(4) यदि उधारकर्ता उप-धारा (2) में निर्दिष्ट अवधि के भीतर अपनी देनदारी का पूरा निर्वहन करने में विफल रहता है, तो सुरक्षित ऋणदाता अपने सुरक्षित ऋण की वसूली के लिए निम्नलिखित में से एक या अधिक उपायों का सहारा ले सकता है, अर्थात् :-

(ए) उधारकर्ता की सुरक्षित संपत्तियों पर कब्जा करना शामिल है सुरक्षित संपत्ति प्राप्ति के लिए पट्टे, असाइनमेंट या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण का ..."

इसके अलावा, एसएआरएफईएसआई अधिनियम की धारा 35 के तहत प्रावधान है कि यह अन्य सभी कानूनों की अवहेलना करेगा, जिन्हें नीचे उद्धृत किया गया है:

"35. इस अधिनियम के प्रावधान अन्य कानूनों की अवहेलना करते हैं .-- इस अधिनियम के प्रावधान प्रभावी होंगे, भले ही उस समय लागू किसी भी अन्य कानून या ऐसे किसी कानून के आधार पर प्रभाव रखने वाले किसी लिखत में कोई असंगत बात हो।"

बैंकों को गैर-निष्पादित परिसंपत्तियों की वसूली करने में सक्षम बनाने के लिए एक सुचारू और कुशल वसूली प्रक्रिया प्रदान करना वास्तव में एक प्रशंसनीय उद्देश्य है, जिसे देश की अर्थव्यवस्था के विकास के लिए सुनिश्चित करने की आवश्यकता है। हालाँकि, जिस चीज़ ने मामले को जटिल बना दिया है, वह है टकराव इस प्रशंसनीय वस्तु को एक अन्य प्रशंसनीय वस्तु के साथ अर्थात् विभिन्न किराया नियंत्रण अधिनियमों के तहत किरायेदारों के अधिकार सुरक्षित करना।। इन किराया नियंत्रण अधिनियमों के इतिहास का पता द्वितीय विश्व युद्ध से लगाया जा सकता है। उस समय, भारी मुद्रास्फीति और वस्तुओं की कमी के कारण, न केवल जीवनयापन की लागत तेजी से बढ़ी थी, बल्कि किरायेदारों को बेदखली या किराए की कीमतों के मामले में भी अक्सर मकान मालिकों की दया पर छोड़ दिया गया था। समाज के कमजोर वर्गों अर्थात् किरायेदारों के अधिकारों को सुरक्षित करने के लिए विभिन्न राज्य विधानमंडलों द्वारा किराया नियंत्रण अधिनियम बनाए गए हैं। न्यायमूर्ति कृष्णा लायर ने **मिस संतोष मेहता बनाम ओम प्रकाश और अन्य** के मामले में उपयुक्त टिप्पणी की।

"2. किराया नियंत्रण कानून मूल रूप से किरायेदारों की सुरक्षा के लिए बनाए गए हैं क्योंकि आवास की कमी उन लोगों के लिए एक दुःस्वप्न है जिनके पास कुछ भी नहीं है और अगर बेदखल कर दिया जाता है, तो वे असहाय होंगे।

23. किराया नियंत्रण अधिनियम की प्रस्तावना इस प्रकार है:

"कुछ परिसरों के किराए और मरम्मत और बेदखली के नियंत्रण से संबंधित कानून को एकीकृत, समेकित और संशोधित करने और मकान मालिकों द्वारा निवेश पर उचित लाभ का आश्वासन देकर नए घरों के निर्माण को प्रोत्साहित करने और उपरोक्त उद्देश्यों से जुड़े मामलों के लिए प्रावधान करने के लिए एक अधिनियम....."

अधिनियम की प्रस्तावना के अवलोकन से यह स्पष्ट हो जाता है कि इस कानून को लागू करने के पीछे अंतिम उद्देश्य किराए की दर को नियंत्रित और विनियमित करना ताकि किरायेदार को अनावश्यक कठिनाई न हो, और किरायेदारों को संपत्ति के कब्जे से मनमाने और अनुचित बेदखली के खिलाफ सुरक्षा प्रदान करना है। किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 15 के आलोक में जांच करने पर अन्यायपूर्ण बेदखली के खिलाफ किरायेदारों की सुरक्षा और भी अधिक स्पष्ट हो जाती है, जो इस प्रकार है:

"15. यदि किरायेदार भुगतान करता है या मानक किराया और अनुमत वृद्धि का भुगतान करने के लिए तैयार और इच्छुक है, तो आम तौर पर कोई निष्कासन नहीं किया जाएगा। (1) एक मकान मालिक किसी

भी परिसर के कब्जे की वसूली का हकदार नहीं होगा जब तक कि किरायेदार भुगतान करता है, या मानक किराए की राशि और अनुमत वृद्धि, यदि कोई हो, का भुगतान करने के लिए तैयार और चाहता है, और किरायेदारी की अन्य शर्तों का पालन और पालन करता है, जहां तक वे इस अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप हैं।"

इस प्रकार, धारा 15 किरायेदार से किरायेदार परिसर का कब्जा वसूलने के मकान मालिक के अधिकार को प्रतिबंधित करती है।

24. जब हम इसकी पृष्ठभूमि में तथ्यात्मक मैट्रिक्स को समझते हैं उपरोक्त दोनों कानूनों के उद्देश्य, तत्काल विवाद मामला बेहद महत्वपूर्ण है। इसमें बैंक का हित है एक ओर गैर-निष्पादित परिसंपत्ति की वसूली करना, और दूसरी ओर सुरक्षा करना निर्दोष किरायेदार का दूसरे पर अधिकार। किराया नियंत्रण अधिनियम एक सामाजिक कल्याण कानून होने के नाते इसे इसी रूप में समझा जाना चाहिए। किसी मकान मालिक को परोक्ष रूप से वह करने की अनुमति नहीं दी जा सकती जो उसे किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत करने से रोका गया है, खासकर तब जब दो कानून, यानी एसएआरएफईएसआई अधिनियम और किराया नियंत्रण अधिनियम पूरी तरह से अलग-अलग क्षेत्रों में काम करते हैं। जबकि एसएआरएफईएसआई अधिनियम बैंकों की गैर-निष्पादित परिसंपत्तियों से संबंधित है, किराया नियंत्रण अधिनियम एक किरायेदार और मकान मालिक के बीच संबंधों को नियंत्रित करता है और प्रत्येक के अधिकारों और

देनदारियों के साथ-साथ ऐसे किरायेदारों के संबंध में निष्कासन के नियमों को निर्दिष्ट करता है। एसएआरएफएईएसआई अधिनियम के प्रावधानों का उपयोग किराया नियंत्रण अधिनियम के प्रावधानों की अवहेलना करने के लिए नहीं किया जा सकता है। यदि प्रतिवादी बैंकों के विद्वान वकील की दलीलों को स्वीकार कर लिया जाए, तो यह देश में संचालित सभी किराया नियंत्रण अधिनियमों की पूरी योजना को बेकार और निरर्थक बना देगा। किरायेदारों को पूरी तरह से उनके मकान मालिकों की दया पर छोड़ दिया जाएगा और इस डर से कि मकान मालिक बैंक से ऋण लेते समय किरायेदार परिसर को सुरक्षा हित के रूप में उपयोग कर सकता है और बाद में उस पर चूक कर सकता है। इसके विपरीत, एक मकान मालिक को किरायेदार के परिसर को ऋणदाता बैंकों को सुरक्षा हित के रूप में छोड़ना होगा, जबकि उसे अभी भी इसके लिए किराया मिल रहा है। ऋण के डिफॉल्ट के मामले में, सबसे अधिक खामियाजा बेखबर किरायेदार को भुगतना पड़ेगा, जिसे एसएआरएफएईएसआई अधिनियम के प्रावधानों के तहत बैंक द्वारा किरायेदार की संपत्ति के कब्जे से बेदखल कर दिया जाएगा। किसी भी परिस्थिति में इसकी अनुमति नहीं दी जा सकती, खासकर किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत किरायेदारों को वैधानिक सुरक्षा के मद्देनजर और अनुबंधित किरायेदारों के संबंध में भी साथ ही उनकी संपत्तियों का कब्जा, जो उचित कानूनी प्रक्रिया के साथ प्राप्त किया जाएगा।

25. किरायेदारी के निर्धारण का मुद्दा भी एक ऐसा मुद्दा है जिसे अच्छी तरह से सुलझा लिया गया है। जबकि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 106 उन पट्टों के पंजीकरण का प्रावधान करती है जो वर्ष दर वर्ष आधार पर बनाए जाते हैं, यह याद रखने की आवश्यकता है वह गैर-पंजीकरण, या मौखिक समझौते के माध्यम से किरायेदारी के निर्माण का प्रभाव है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 106 के अनुसार मासिक, किरायेदारी महीने दर महीने किरायेदारी माना जाएगा और यदि इसे लिखित रूप में उतारा जाता है तो इसे पंजीकृत किया जाना चाहिए। हालाँकि, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम उन मामलों में कानून की स्थिति पर चुप रहता है जहाँ समझौते को लिखित रूप में सीमित नहीं किया जाता है। यदि दोनों पक्ष मकान मालिक-किरायेदार संबंध की प्रकृति में अपने अधिकारों और देनदारियों का निष्पादन कर रहे हैं और यदि नियमित किराए का भुगतान और स्वीकार किया जा रहा है, तो विलेख के गैर-पंजीकरण का मात्र तथ्य पट्टे को निरर्थक नहीं बना देगा। यदि कोई लिखित पट्टा विलेख मौजूद नहीं है, तो ऐसे किरायेदारों को यह साबित करने की आवश्यकता होती है कि वे एसएआरएफएसएआई अधिनियम की धारा 14 के तहत कार्यवाही में इस तरह के सबूत विद्वान मजिस्ट्रेट के समक्ष पेश करके किरायेदारों के रूप में परिसर पर कब्जा रखते हुए रह रहे हैं। इसके अलावा, तत्काल मामले में विशेष कानून की धारा 55 (2) के संदर्भ में, जो कि किराया नियंत्रण अधिनियम है, इस तरह के विलेख को पंजीकृत कराने की जिम्मेदारी मकान मालिक पर है। उसी के आलोक में,

न तो मकान मालिक और न ही बैंकों को किरायेदार के खिलाफ किरायेदारी विलेख का पंजीकरण न होने के तथ्य का फायदा उठाने की अनुमति दी जा सकती है। इसके अलावा, अपीलार्थियों के विद्वान वकील ने एंथनी (उपरोक्त) मामले में इस न्यायालय के तीन न्यायाधीशों की पीठ के फैसले पर सही ढंग से निर्भर किया। पुनरावृत्ति की कीमत पर, उस मामले को निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया गया था:

"लेकिन उपरोक्त निष्कर्ष इस मुद्दे के दायरे को समाप्त नहीं करता है कि क्या अपीलार्थी भवन का पट्टेदार था। अचल संपत्ति के पट्टे को टी. पी. अधिनियम की धारा 105 में परिभाषित किया गया है। संपत्ति का आनंद लेने के अधिकार का हस्तांतरण भुगतान की गई कीमत या समय-समय पर या निर्दिष्ट अवसरों पर भुगतान प्रदान करने का वादा एक वैध पट्टे के लिए मूल संरचना है। प्रावधान कहता है कि इस तरह का हस्तांतरण स्पष्ट रूप से या निहितार्थ द्वारा किया जा सकता है। एक बार संपत्ति का आनंद लेने के अधिकार का ऐसा हस्तांतरण हो जाता है पट्टा बनाया गया है। टीपी अधिनियम की धारा 107 के पहले भाग के तीन अनुच्छेदों में जो उल्लेख किया गया है वह केवल पट्टे बनाने के तरीके के विभिन्न तरीके हैं। पहला अनुच्छेद ऊपर निकाला गया है और यह उल्लेखित पट्टों में विशिष्ट प्रकार के पट्टा बनाने के तरीके से संबंधित है।

तीसरे अनुच्छेद को उपरोक्त के साथ पढ़ा जा सकता है क्योंकि इसमें एक शर्त है जिसका पालन किया जाना चाहिए यदि पक्ष उसमें उल्लेखित पंजीकृत लिखत के अनुसार पट्टा बनाने का विकल्प चुनते हैं।

अन्य सभी पट्टे, यदि बनाए जाते हैं, तो अनिवार्य रूप से दूसरे अनुच्छेद के दायरे में आते हैं। इस प्रकार, पक्ष लिखत द्वारा धारा 107 के दूसरे अनुच्छेद में परिकल्पित पट्टा बना सकते हैं जो इस प्रकार पढ़ा जाता है:

अचल संपत्ति के अन्य सभी पट्टे या तो एक पंजीकृत लिखत द्वारा या मौखिक समझौते अधिकार के वितरण के साथ किए जा सकते हैं।"

26. **हर्षद गोवर्धन साँडागर** (ऊपर) के मामले में जिस तरह से इस भ्रम को पैदा करने के लिए निर्णय की गलत व्याख्या की गई है, उसे देखकर हमें और अफसोस होता है। निर्णय से यादच्छिक वाक्यों को उठाया गया है और उनका उपयोग किया गया है, फैसले के वास्तविक उद्देश्य को पूरी तरह से समझने का कोई प्रयास किए बिना।

27. यह कानून की एक सुस्थापित स्थिति है कि किसी निर्णय से एक शब्द या वाक्य को यह समझने के लिए नहीं उठाया जा सकता है कि यह मामले के प्रासंगिक पहलू पर निर्णय का अनुपात है। यह भी कानून की एक स्थापित स्थिति है कि किसी निर्णय को एक कानून के रूप में नहीं पढ़ा जा सकता है और न ही उसकी व्याख्या की जा सकती है और न ही उसे तथ्य स्थितियों पर लागू किया जा सकता है। **ग्वालियर के**

महामहिम महाराजाधिराज माधव राव जीवाजी राव सिंधिया बहादुर और अन्य बनाम भारत संघ' के मामले में इस न्यायालय की ग्यारह न्यायाधीशों की पीठ द्वारा निम्नानुसार ठहराया गया:

"इस न्यायालय के किसी निर्णय में आने वाले किसी शब्द, खंड या वाक्य को, जो उसके संदर्भ से अलग है, किसी प्रश्न पर कानून की पूरी व्याख्या वाले शब्द के रूप में मानना मुश्किल है जब प्रश्न उस फैसले में जवाब देने के लिए भी नहीं आता।"

इसी विचार को इस न्यायालय की एक खंड पीठ ने दोहराया था **आय कर आयुक्त बनाम सन इंजीनियरिंगवर्क्स (प्रा.) लिमिटेड** के मामले में दोहराया था। इसके अलावा, इस न्यायालय की तीन न्यायाधीशों की पीठ द्वारा **भारत संघ बनाम धनवंती देवी और अन्य** के मामले में निम्नलिखित ठहराया गया:

"9. वह सब कुछ जो एक न्यायाधीश द्वारा निर्णय देते समय कहा जाता है एक मिसाल नहीं बनाता है। एक पक्ष को बाध्य करने वाले न्यायाधीश के निर्णय में एकमात्र चीज वह सिद्धांत है जिस पर मामले का निर्णय लिया जाता है और इस कारण से निर्णय का विश्लेषण करना और उससे अनुपात निर्णय को अलग करना महत्वपूर्ण है। पूर्ववर्तियों के सुस्थापित सिद्धांत के अनुसार प्रत्येक निर्णय में तीन बुनियादी अभिधारणाएँ होती हैं- (i) तात्त्विक तथ्य, प्रत्यक्ष

और अनुमानित। तथ्यों का अनुमानात्मक निष्कर्ष वह निष्कर्ष है जो न्यायाधीश प्रत्यक्ष, या बोधगम्य तथ्यों से निकालता है; (ii) तथ्यों द्वारा प्रकट की गई कानूनी समस्याओं पर लागू कानून के सिद्धांतों का विवरण; और (iii) निर्णय उपरोक्त के संयुक्त प्रभाव के आधार पर। एक निर्णय केवल इस बात के लिए प्राधिकृत है कि वह वास्तव में क्या निर्णित करता है, किसी निर्णय में जो सार है वह उसका अनुपात है और न कि उसमें पाया गया प्रत्येक अवलोकन और न ही निर्णय में की गई विभिन्न टिप्पणियों से तार्किक रूप से क्या अनुसरण होता है। प्रत्येक निर्णय को साबित किए गए विशेष तथ्यों पर लागू होने के रूप में पढ़ा जाना चाहिए, या साबित माना जाना चाहिए, क्योंकि वहां पाए जाने वाले अभिव्यक्तियों की व्यापकता का उद्देश्य पूरे कानून की व्याख्या करना नहीं है, बल्कि उस मामले के विशेष तथ्यों द्वारा शासित और योग्य है वह जिसमें ऐसी अभिव्यक्तियाँ पाई जानी हैं। इसलिए, निर्णय से यहां-वहां एक वाक्य निकालना और उस पर आगे बढ़ना लाभदायक नहीं होगा क्योंकि निर्णय का सार उसका अनुपात है न कि उसमें पाया गया प्रत्येक अवलोकन है। कारण या सिद्धांत का प्रतिपादन, जिस पर अदालत के समक्ष किसी प्रश्न का निर्णय लिया गया है, एक मिसाल के रूप में बाध्यकारी है।

अकेले ठोस निर्णय पक्षों के बीच बाध्यकारी होता है, लेकिन यह निर्णय के विषय के संबंध में निर्णय के विचार पर तय किया गया अमूर्त अनुपात निर्णय होता है, जिसमें अकेले कानून का बल होता है और जो, जब होता है यह स्पष्ट है कि यह क्या था, बाध्यकारी है। यह केवल निर्णय में निर्धारित सिद्धांत है जो संविधान के अनुच्छेद 141 के तहत बाध्यकारी कानून है। मामले में उठने वाले या विवाद में डाले गए किसी प्रश्न पर बहस सुनने के बाद आया एक सोच-विचारकर किया गया न्यायिक निर्णय एक मिसाल बन सकता है, चाहे किसी भी कारण से, और लंबी मान्यता से निर्णय 'स्टेयर डिसाइसिस'(निर्णित-अनुसरण) के नियम में परिपक्व हो सकती है। यह मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर कानून के लागू होने से कटौती योग्य नियम है जो इसके अनुपात निर्णय का गठन करता है।

10. इसलिए, किसी निर्णय के बाध्यकारी बल को समझने और उसकी सराहना करने के लिए यह देखना हमेशा आवश्यक होता है कि जिस मामले में निर्णय दिया गया था उसमें क्या तथ्य थे और वह कौन सा बिंदु था जिस पर निर्णय लिया जाना था। किसी भी फैसले को ऐसे नहीं पढ़ा जा सकता जैसे कि वह कोई कानून हो। फैसले में एक शब्द

या एक खंड या एक वाक्य को कानून की पूर्ण व्याख्या नहीं माना जा सकता है। कानून स्थिर नहीं रह सकता और इसलिए, न्यायाधीशों को उदाहरणों के उपयोग में एक बुद्धिमान तकनीक का उपयोग करना होगा..."

(इस न्यायालय द्वारा जोर दिया गया)

28. **हर्षद गोवर्धन सोंडागर** (उपरोक्त) मामले में इस न्यायालय का दिया गया निर्णय से नहीं समझा जा सकता कि यह ठहराया गया कि एसएआरएफएईएसआई अधिनियम के प्रावधान किराया नियंत्रण अधिनियम के प्रावधानों की अवहेलना करते हैं, और यह कि बैंक किराएदार परिसरों में रहने वाले किरायेदारों को बेदखल करने के लिए स्वतंत्र हैं, जिन्हें उन ऋणों के लिए संपार्श्विक प्रतिभूतियों के रूप में पेश किया गया है जिन पर देनदार/मकान मालिक द्वारा चूक की गई है।

29. जहां तक संपत्ति को बैंक के पास गिरवी रखने के बाद बनाए गए पट्टे के अधिकार देने की बात है, तो ऋणदाता की सहमति लेनी होगी। **हर्षद गोवर्धन सोंडागर** (उपरोक्त) के मामले में हम पहले ही यह दृष्टिकोण अपना चुके हैं। हमने इस आशय का कुछ भी नहीं कहा है कि संपत्ति गिरवी रखने के बाद बनाई गई किरायेदारी आवश्यक रूप से पंजीकरण अधिनियम और स्टाम्प अधिनियम के प्रावधानों के तहत पंजीकृत होनी चाहिए।

30. यह कानून की एक तय स्थिति है कि एक बार किरायेदारी बनाए जाने के बाद, एक किरायेदार को किराया नियंत्रण अधिनियम के प्रावधानों के तहत निर्धारित कानून की उचित प्रक्रिया का पालन करने के बाद ही बेदखल किया जा सकता। किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत किरायेदारों पर निहित वैधानिक अधिकारों को खत्म करने के लिए एक गैर-अप्रत्याशित खंड (एसएआरएफएईएसआई अधिनियम की धारा 35) का उपयोग नहीं किया जा सकता है। एसएआरएफएईएसआई अधिनियम की धारा 35 में प्रदर्शित 'तत्समय लागू किसी भी अन्य कानून' की अभिव्यक्ति का अर्थ केंद्रीय और राज्य विधानमंडलों द्वारा अधिनियमित प्रत्येक कानून तक प्रत्येक कानून तक विस्तारित होना नहीं हो सकता है। इसका विस्तार केवल उसी क्षेत्र में लागू कानूनों तक हो सकता है। एस.ए.आर.एफ.ए.ई.एस.आई अधिनियम के गैर-अप्रत्याशित खंड की व्याख्या करते हुए, **सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया बनाम केरल राज्य और अन्य** के मामले में इस न्यायालय की तीन न्यायाधीशों की पीठ ने निम्नानुसार निर्णय लिया है:

"18. डी.आर.टी. अधिनियम और प्रतिभूतिकरण अधिनियम को केंद्र सरकार द्वारा नियुक्त विशेषज्ञ समितियों द्वारा की गई सिफारिशों की पृष्ठभूमि में संसद द्वारा अधिनियमित किया गया था। बैंकों और वित्तीय संस्थानों के बकाया की वसूली में भारी देरी के वित्तीय कारणों की जांच

करना जो वित्तीय सुधार को प्रतिकूल रूप से प्रभावित कर रहे थे। श्री टी. तिवारी और श्री एम. नरसिम्हन की अध्यक्षता वाली समितियों ने सुझाव दिया कि मौजूदा कानूनी व्यवस्था को बदला जाना चाहिए और बैंकों और वित्तीय संस्थाओं के बकाया की त्वरित वसूली सुनिश्चित करने के लिए विशेष न्यायिक तंत्र बनाया जाना चाहिए। नरसिम्हम और अंधारुजिना समितियों ने प्रतिभूतिकरण के लिए नए कानून बनाने का और प्रतिभूतियों का कब्जा लेने के लिए और न्यायालय के हस्तक्षेप के बिना उनका बेचान करने के लिए बैंकों आदि को सशक्त बनाने का सुझाव दिया।

XXX

XXX

XXX

110. डीआरटी अधिनियम ने न्यायाधिकरणों की दो स्तरीय प्रणाली की स्थापना की सुविधा प्रदान की। प्रथम स्तर पर स्थापित न्यायाधिकरणों को सिविल प्रक्रिया संहिता की तकनीकीताओं से उलझे बिना, उनके बकाया की वसूली के मामले में बैंकों और वित्तीय संस्थानों के दावों पर संक्षेप में निर्णय लेने का अधिकार क्षेत्र, शक्तियाँ और प्राधिकार प्रदान किया गया है। प्रतिभूतिकरण अधिनियम ने परिदृश्य को काफी हद तक बदल दिया क्योंकि इसने बैंकों, वित्तीय संस्थानों और अन्य सुरक्षित लेनदारों को अदालतों या

न्यायाधिकरणों के हस्तक्षेप के बिना अपने सी बकाया की वसूली करने में सक्षम बनाया। प्रतिभूतिकरण अधिनियम ने प्रतिभूतिकरण/पुनर्निर्माण कंपनियों के पंजीकरण और विनियमन, बैंकों और वित्तीय संस्थानों की वित्तीय संपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और अन्य संबंधित प्रावधानों का भी प्रावधान किया।

111. हालांकि, सबसे महत्वपूर्ण बात यह है कि इनमें से किसी भी अधिनियम में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है जिसके द्वारा उधारकर्ता की संपत्ति के लिए बैंकों, वित्तीय संस्थानों या सुरक्षित लेनदारों के पक्ष में पहला प्रभार बनाया गया हो।

112. प्रतिभूतिकरण अधिनियम की धारा 13 (1) के तहत, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 69 या धारा 69ए की तुलना में प्रतिभूति ब्याज को लागू करने के लिए एक सुरक्षित लेनदार के अधिकार को सीमित प्राथमिकता दी गई है। उस उप-धारा के संदर्भ में, एक सुरक्षित ऋणदाता न्यायालय या न्यायाधिकरण के हस्तक्षेप के बिना सुरक्षा हित लागू कर सकता है और यदि उधारकर्ता ने सुरक्षित संपत्ति का कोई बंधक बनाया है, तो बंधकदार या उसकी ओर से कार्य करने वाला कोई भी व्यक्ति बंधक संपत्ति को बेच नहीं सकता है या गिरवी रखी गई संपत्ति या उसके

किसी हिस्से की आय का एक रिसीवर इस तरीके से नियुक्त करें जो सुरक्षा हित को लागू करने के लिए सुरक्षित लेनदार के अधिकार को खत्म कर सकता है। यह प्रावधान नरसिम्हम समिति की दूसरी रिपोर्ट के अध्याय VIII की पृष्ठभूमि में अधिनियमित किया गया था जिसमें संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत बंधक से संबंधित प्रावधानों का विशेष संदर्भ दिया गया था।

113. सुरक्षित ऋणदाता, जिसमें बैंक या वित्तीय संस्थान शामिल हो सकते हैं, के सामने आने वाली संभावित कठिनाई को दूर करने के लिए एक स्पष्ट बोली में, संसद ने गैर-अप्रत्याशित खंड को शामिल किया धारा 13 और अन्य गिरवीदारों की तुलना में सुरक्षित ऋणदाता के अधिकार को प्रधानता दी गई, जो संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 69 या 69ए के तहत अधिकारों का प्रयोग कर सकते थे। हालाँकि, इस प्रधानता को बॉम्बे अधिनियम की धारा 38 सी और केरल अधिनियम की धारा 26 बी जैसे अन्य प्रावधानों तक नहीं बढ़ाया गया है, जिसके द्वारा विक्रेता या बिक्री कर आदि के बकाया का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी किसी भी व्यक्ति की संपत्ति पर राज्य के पक्ष में पहला शुल्क लगाया गया है।

धारा 13 और अन्य बंधक, जो संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 69 या 69ए के तहत अधिकारों का प्रयोग कर सकते हैं, की तुलना में सुरक्षित लेनदार के अधिकार को प्रधानता दी। हालाँकि, इस प्रधानता को बॉम्बे अधिनियम की धारा 38 सी और केरल अधिनियम की धारा 26 बी जैसे अन्य प्रावधानों तक नहीं बढ़ाया गया है, जिसके द्वारा विक्रेता या बिक्री कर आदि के बकाया का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी किसी भी व्यक्ति की संपत्ति पर राज्य के पक्ष में पहला शुल्क लगाया गया है।

116. डीआरटी अधिनियम की धारा 34(1) और प्रतिभूतिकरण अधिनियम की धारा 35 में निहित गैर-अप्रत्याशित खंड उन अधिनियमों के प्रावधानों को तभी अधिभावी प्रभाव देते हैं, जब किसी अन्य कानून या लिखत में कोई असंगत बात हो। किसी अन्य कानून का दूसरे शब्दों में, यदि अन्य अधिनियमों में कोई प्रावधान नहीं है जो डीआरटी अधिनियम या प्रतिभूतिकरण अधिनियम के साथ असंगत है, तो उन अधिनियमों में निहित प्रावधान अन्य कानूनों पर हावी नहीं हो सकते।"

(इस न्यायालय द्वारा जोर दिया गया।)

31. यदि एसएआरएफएईएसआई अधिनियम के प्रावधानों की व्याख्या के रूप में बैंकों की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा प्रस्तुत किया गया स्वीकार किया जाता है, यह न केवल कानून के शासन के उल्लंघन के समान होगा, बल्कि राज्य द्वारा अधिनियमित एक वैध किराया नियंत्रण कानून भी प्रदान करेगा। भारत के संविधान के अनुच्छेद 246 (2) के तहत अपनी विधायी शक्ति का प्रयोग करते हुए विधानमंडल बेकार और निरर्थक है। भारत के संविधान में एक संघीय विशेषता की परिकल्पना की गई है, जिसे संविधान की एक बुनियादी विशेषता माना गया है, जैसा कि एस. आर. बोम्मई और अन्य बनाम भारत संघ,के मामले में इस न्यायालय की सात न्यायाधीशों की पीठ ने माना है जिसमें न्यायमूर्ति के. रामास्वामी ने अपनी सहमति वाली राय में विस्तार से बताया:

"247. भारत के संविधान में परिकल्पित संघवाद एक बुनियादी बात है ऐसी विशेषता जिसमें भारत संघ संविधान के अनुच्छेद 1 में निर्धारित क्षेत्रीय सीमाओं के भीतर स्थायी है और अविनाशी है। राज्य संविधान और अनुच्छेद 2 से 4 द्वारा बनाई गई कानून की रचना है, जिसमें कोई क्षेत्रीय अखंडता नहीं है, लेकिन एक स्थायी इकाई है जिसकी सीमाएँ संसद द्वारा बनाई गई कानून द्वारा बदली जा सकती हैं। न तो संविधान की अनुसूची VII, सूची I और II में विधायी प्रविष्टियों का सापेक्ष महत्व, और न ही संघ द्वारा राजकोषीय नियंत्रण, यह निष्कर्ष निकालने के लिए निर्णायक हैं कि संविधान एकात्मक है। संबंधित विधायी शक्तियों का

पता लगाया जा सकता है संविधान के अनुच्छेद 245 से 254 तक। संविधान के अनुसार राज्य संरचना में संघीय है और विधायी और कार्यकारी शक्ति के प्रयोग में स्वतंत्र है। हालाँकि, संविधान का प्राणी होने के नाते राज्य को अलग होने या संप्रभुता का दावा करने का कोई अधिकार नहीं है। संघ के अनुसार, राज्य अर्ध-संघीय है। दोनों समन्वयकारी संस्थाएं हैं और उन्हें लोगों को सामाजिक-आर्थिक और राजनीतिक न्याय प्रदान करने, धर्मनिरपेक्षता सहित संवैधानिक लक्ष्यों को संरक्षित करने और बढ़ाने के लिए समायोजन, समझ और गुंजाइश के साथ अपनी-अपनी शक्तियों का प्रयोग करना चाहिए।

248. "संविधान की प्रस्तावना संविधान का एक अभिन्न अंग है। सरकार का लोकतांत्रिक रूप, संघीय संरचना, राष्ट्र की एकता और अखंडता, धर्मनिरपेक्षता, समाजवाद, सामाजिक न्याय और न्यायिक समीक्षा संविधान की बुनियादी विशेषताएं हैं।"

(इस न्यायालय द्वारा जोर दिया गया)

32. उपरोक्त कानूनी स्थिति को ध्यान में रखते हुए, यदि हम बैंकों की ओर से किए गए कानूनी कथनों को स्वीकार करते हैं कि एसएआरएफईएसआई अधिनियम के प्रावधान विभिन्न किराया नियंत्रण अधिनियमों के प्रावधानों की अवहेलना करते हैं, तो बैंक को एक किरायेदार को किराए के परिसर से बेदखल करने की अनुमति मिलती है, जो मकान मालिक द्वारा ऋण चुकाने में चूक करने के बाद बैंक की एक सुरक्षित

संपत्ति बन जाती है और विभिन्न किराया नियंत्रण अधिनियमों के प्रावधानों और मामलों में इस न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून के तहत निर्धारित प्रक्रिया को समाप्त कर देती है, फिर राज्य विधानसभाओं की विधायी शक्तियों को अस्वीकार कर दिया जाता है जो राज्य विधानमंडल द्वारा अधिनियमित कानून को नष्ट करने के बराबर होगा। निश्चित रूप से, एसएआरएफएईएसआई अधिनियम को लागू करते समय संसद द्वारा ऐसी स्थिति पर विचार नहीं किया गया था और इसलिए बैंकों की ओर से उपस्थित विद्वान वकील द्वारा की जाने वाली व्याख्या को इस न्यायालय द्वारा स्वीकार नहीं किया जा सकता है क्योंकि यह कानून में पूरी तरह से असमर्थनीय है।

33. हम प्रत्यार्थी बैंकों की ओर से उपस्थित विद्वान वकीलद्वारा दिए गए तर्कों से सहमत होने में असमर्थ हैं।

34. पूर्वगामी को ध्यान में रखते हुए, उच्च न्यायालय/मुख्य महानगर मजिस्ट्रेट द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश खारिज कर दिया जाते हैं और अपीलों की अनुमति दी जाती है। हम आगे निर्देश देते हैं कि इस न्यायालय के सशर्त अंतरिम आदेश के अनुसार मुख्य मेट्रोपॉलिटन मजिस्ट्रेट/मजिस्ट्रेट न्यायालय के समक्ष या संबंधित बैंकों के समक्ष किराए के रूप में जो राशि जमा है, उसे संबंधित बैंकों द्वारा देनदारों/जमींदारों से देय बकाया ऋण में समायोजित किया जाएगा इन अपीलों में अपीलार्थी के बाबत।

सशर्त अंतरिम आदेश के माध्यम से बढ़े हुए किराए का भुगतान संबंधित बैंकों को जारी रखा जाएगा, वो राशि भी देनदारों/मकान मालिकों के ऋणों के लिए समायोजित की जाएगी। सभी लंबित आवेदनों का निपटारा कर दिया जाता है।

अपील की अनुमति दी गई।

यह अनुवाद आर्टिफ़िशियल इंटेलिजेंस टूल "सुवास"की सहायता से अनुवादक अधिवक्ता चित्रा भदौरिया 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।