



Neutral Citation No. - 2016:AHC:105115-DB

ए.एफ.आर.

न्यायालय संख्या - 3

वाद: रिट - सी संख्या - 26145/2016

याचिकाकर्ता: पंजाब नेशनल बैंक

प्रत्यर्थी: उत्तर प्रदेश राज्य एवं 2 अन्य

याचिकाकर्ता के अधिवक्ता: संजय सिंह

प्रत्यर्थी के अधिवक्ता: सी.एस.सी.

माननीय न्यायमूर्ति कृष्ण मुरारी

माननीय न्यायमूर्ति प्रशांत कुमार

याचिकाकर्ता, पंजाब नेशनल बैंक ने प्रत्यर्थी संख्या 2-अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट (वित्त एवं राजस्व) शाहजहाँपुर द्वारा पारित दिनांक 12.4.2016 के आदेश को चुनौती देते हुए इस न्यायालय का दरवाजा खटखटाया है, जिसमें याचिकाकर्ता द्वारा प्रतिभूतिकरण एवं पुनर्निर्माण एवं प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002 (संक्षेप में SARFAESI अधिनियम, 2002) की धारा 14 के तहत सुरक्षित परिसंपत्तियों पर कब्ज़ा प्राप्त करने के लिए किए गए आवेदन को खारिज कर दिया गया था।

इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि उठाया जा रहा मुद्दा विशुद्ध रूप से कानून का प्रश्न है और इसमें कोई तथ्यात्मक विवाद नहीं है, इसलिए हम निजी प्रत्यर्थी संख्या 3 को नोटिस दिए बिना रिट याचिका पर अंतिम रूप से निर्णय लेने की ओर अग्रसर हैं। हालाँकि, यदि वह व्यथित महसूस करता है, तो आदेश में परिवर्तन/संशोधन की मांग करने का उसका अधिकार सुरक्षित रखा जा रहा है।

मामले का तथ्यात्मक विवरण संक्षेप में इस प्रकार है।

प्रत्यर्थी संख्या 3, जो एक स्वामित्व वाली फर्म है, ने याचिकाकर्ता बैंक से नकद ऋण सुविधा का लाभ उठाया। विचाराधीन संपत्ति को ऋण सुविधा के लिए बैंक के पास सुरक्षित परिसंपत्तियों के रूप में गिरवी रखा गया था। यह सच है कि प्रत्यर्थी संख्या 3 का ऋण खाता अनियमित और असंतोषजनक हो गया और जब विभिन्न मांग नोटिसों के बावजूद, खाते को नियमित नहीं किया गया, तो इसे 16.5.2015 को गैर-निष्पादित परिसंपत्ति के रूप में वर्गीकृत कर दिया गया। इसके बाद याचिकाकर्ता-बैंक ने ऋण वापस ले लिया और उधारकर्ता-प्रत्यर्थी संख्या 3 द्वारा अपने पक्ष में बनाए गए सुरक्षा हित को लागू करने के लिए, SARFAESI अधिनियम, 2002 के तहत कार्यवाही शुरू की। अधिनियम 2002 की धारा 13(2) के तहत एक नोटिस जारी किया गया जिसमें प्रत्यर्थी संख्या 3 को 60 दिनों के भीतर पूर्ण भुगतान तक 4,65,931/- रुपये की पूरी बकाया देनदारी को अतिरिक्त ब्याज सहित चुकाने के लिए कहा गया।

अधिनियम 2002 की धारा 13(2) के अंतर्गत जारी नोटिस से व्यथित होकर, प्रत्यर्थी संख्या 3 ने रिट याचिका संख्या 40196/2015 दायर करके इस न्यायालय में सम्पूर्ण बकाया राशि आसान किशतों में चुकाने की अनुमति देने का अनुरोध किया। उक्त रिट याचिका 22.7.2015 को निम्नलिखित टिप्पणियों के साथ खारिज कर दी गई:

"पक्षों के विद्वान अधिवक्तागण की सुनवाई के बाद, हमारे विचार में, न्यायालय ऋण की किशतों को पुनर्निर्धारित करने का आदेश नहीं दे सकता। याचिकाकर्ता ने स्वयं अनुबंध का उल्लंघन किया है और ऋण की नियमित किशतें समय पर जमा नहीं की हैं। हालाँकि, यदि याचिकाकर्ता बैंक से संपर्क करता है और अपनी ईमानदारी दिखाने के लिए बैंक द्वारा लगाए गए किसी भी नियम और शर्तों का पालन करता है, तो बैंक ऋण की किशतों को पुनर्निर्धारित करके सहानुभूतिपूर्ण दृष्टिकोण अपना सकता है।"

उपरोक्त कारणों से, हम भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत प्रदत्त असाधारण शक्ति का प्रयोग करते हुए इस मामले में हस्तक्षेप करने के इच्छुक नहीं हैं। रिट याचिका तदनुसार खारिज की जाती है।"

इसके बाद याचिकाकर्ता-बैंक ने उक्त अधिनियम की धारा 13(4) के साथ नियम 8 के अंतर्गत दिनांक 23.12.2015 को एक नोटिस जारी किया। इसके बाद, एक प्रकाशन और प्रक्रिया का पालन करते हुए, बैंक ने सुरक्षित परिसंपत्ति अर्थात् फिरोज खान (प्रत्यर्थी संख्या 3) के नाम पर स्थित वाणिज्यिक भूखंड, जो निकट जली कोठी, मोहल्ला खलील गर्बी, जिला शाहजहाँपुर में



स्थित है, को 30.3.2016 को श्रीमती उर्मिला दीक्षित और श्रीमती मंजू दीक्षित के पक्ष में नीलाम कर दिया। याचिकाकर्ता ने 28.05 लाख रुपये की बोली/प्रस्ताव की पुष्टि की। याचिकाकर्ता-बैंक ने भी धारा 14 के तहत एक आवेदन दायर किया सरफेसी अधिनियम, 2002, जिसमें सुरक्षित संपत्ति पर कब्जा/नियंत्रण लेने के लिए जिला मजिस्ट्रेट से सहायता मांगी गई।

कलेक्टर द्वारा कार्यवाही को अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट के पास स्थानांतरित कर दिया गया, जिन्होंने दिनांक 12.4.2016 के आदेश द्वारा आवेदन को इस आधार पर खारिज कर दिया कि चूंकि संपत्ति की नीलामी कार्यवाही के लंबित रहने के दौरान की गई थी, इसलिए यह अवैध है।

याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता का तर्क है कि अपर जिला मजिस्ट्रेट का यह विचार कि उक्त अधिनियम की धारा 14 के तहत कार्यवाही लंबित रहने के दौरान नीलामी नहीं की जा सकती थी, स्पष्टतः गलत और अवैध है। यह भी प्रस्तुत किया गया है कि याचिकाकर्ता बैंक अधिनियम 2002 की धारा 14 द्वारा प्रदत्त अधिकार का प्रयोग करते हुए अधिनियम की धारा 13(2) के तहत नोटिस जारी होने के बाद किसी भी समय सुरक्षित संपत्तियों पर कब्जा लेने के लिए जिला मजिस्ट्रेट से संपर्क कर सकता था।

विवादित आदेश पारित करते समय प्राधिकारी द्वारा लिया गया दृष्टिकोण यह प्रतीत होता है कि नीलामी तभी की जा सकती है जब सुरक्षित परिसंपत्ति का कब्जा बैंक द्वारा प्राप्त कर लिया जाए।

इस विवाद को समझने के लिए, SARFAESI अधिनियम, 2002 की धारा 13 के प्रावधानों का संदर्भ लेना प्रासंगिक हो सकता है, जो सुरक्षा हित के प्रवर्तन का प्रावधान करता है और अधिनियम की धारा 14 एक मुख्य महानगर मजिस्ट्रेट या जिला मजिस्ट्रेट को इस संबंध में किए गए आवेदन पर सुरक्षित ऋणदाता को सुरक्षित परिसंपत्ति का कब्जा लेने में सहायता प्रदान करने के लिए निर्धारित करती है। दोनों धाराएँ इस प्रकार हैं:-

13. प्रतिभूति हित का प्रवर्तन.-

(1) संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) की धारा 69 या धारा 69ए में निहित किसी भी बात के होते हुए भी, किसी भी सुरक्षित लेनदार के पक्ष में सृजित कोई भी सुरक्षा हित, न्यायालय या न्यायाधिकरण के हस्तक्षेप के बिना, ऐसे लेनदार द्वारा इस अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार लागू किया जा सकता है।

अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु हैं और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।

(2). जहाँ कोई उधारकर्ता, जो किसी प्रतिभूति समझौते के अंतर्गत किसी सुरक्षित लेनदार के प्रति दायित्वाधीन है, सुरक्षित ऋण या उसकी किसी किस्त के पुनर्भुगतान में कोई चूक करता है, और ऐसे ऋण के संबंध में उसका खाता सुरक्षित लेनदार द्वारा गैर-निष्पादित परिसंपत्ति के रूप में वर्गीकृत किया जाता है, तो सुरक्षित लेनदार लिखित सूचना द्वारा उधारकर्ता से सूचना की तिथि से साठ दिनों के भीतर सुरक्षित लेनदार के प्रति अपने दायित्वों का पूर्ण रूप से निर्वहन करने की मांग कर सकता है, अन्यथा सुरक्षित लेनदार उपधारा (4) के अंतर्गत सभी या किसी भी अधिकार का प्रयोग करने का हकदार होगा।

(3) उप-धारा (2) में निर्दिष्ट सूचना में उधारकर्ता द्वारा देय राशि और उधारकर्ता द्वारा सुरक्षित ऋणों का भुगतान न करने की स्थिति में सुरक्षित ऋणदाता द्वारा लागू की जाने वाली सुरक्षित परिसंपत्तियों का विवरण दिया जाएगा।

(3ए) यदि उप-धारा (2) के तहत सूचना प्राप्त होने पर, उधारकर्ता कोई अभ्यावेदन करता है या कोई आपत्ति उठाता है, तो सुरक्षित ऋणदाता ऐसे अभ्यावेदन या आपत्ति पर विचार करेगा और यदि सुरक्षित ऋणदाता इस निष्कर्ष पर पहुंचता है कि ऐसा अभ्यावेदन या आपत्ति स्वीकार्य या मान्य नहीं है, तो वह ऐसे अभ्यावेदन या आपत्ति की प्राप्ति के (पंद्रह दिनों के भीतर) उधारकर्ता को अभ्यावेदन या आपत्ति को अस्वीकार करने के कारणों से अवगत कराएगा।

बशर्ते कि इस प्रकार संप्रेषित कारण या कारणों के संप्रेषण के चरण में सुरक्षित ऋणदाता की संभावित कार्रवाई, उधारकर्ता को धारा 17 के अंतर्गत ऋण वसूली न्यायाधिकरण या धारा 17ए के अंतर्गत जिला न्यायाधीश के न्यायालय में आवेदन प्रस्तुत करने का कोई अधिकार नहीं देगी।

(4). यदि उधारकर्ता उप-धारा (2) में निर्दिष्ट अवधि के भीतर अपने दायित्व का पूर्णतः 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:-

(क) उधारकर्ता की सुरक्षित परिसंपत्तियों पर कब्जा करना, जिसमें सुरक्षित परिसंपत्ति की वसूली के लिए पट्टे, समनुदेशन या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण का अधिकार शामिल है;

(ख) उधारकर्ता की सुरक्षित परिसंपत्तियों का प्रबंधन अपने हाथ में लेना, जिसमें सुरक्षित परिसंपत्ति की प्राप्ति के लिए पट्टे, समनुदेशन या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण का अधिकार भी शामिल है;



बशर्ते कि पट्टे, समनुदेशन या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण का अधिकार केवल तभी प्रयोग किया जाएगा जब उधारकर्ता के व्यवसाय का बड़ा हिस्सा ऋण के लिए सुरक्षा के रूप में रखा गया हो:

बशर्ते कि जहाँ पूरे व्यवसाय या उसके किसी भाग का प्रबंधन विभाज्य हो, वहाँ सुरक्षित ऋणदाता उधारकर्ता के ऐसे व्यवसाय का प्रबंधन अपने हाथ में ले लेगा जो प्रतिभूति या ऋण से संबंधित हो:

(ग) किसी व्यक्ति (जिसे आगे प्रबंधक कहा जाएगा) को सुरक्षित परिसंपत्तियों के प्रबंधन के लिए नियुक्त करना जिसका कब्जा सुरक्षित लेनदार द्वारा ले लिया गया है;

(घ) किसी भी समय लिखित सूचना द्वारा किसी भी व्यक्ति से, जिसने उधारकर्ता से कोई भी सुरक्षित संपत्ति अर्जित की है और जिससे कोई धनराशि उधारकर्ता को देय है या देय हो सकती है, सुरक्षित ऋणदाता को उतनी धनराशि का भुगतान करने की मांग कर सकता है, जितनी सुरक्षित ऋण का भुगतान करने के लिए पर्याप्त हो।

(5). उप-धारा (4) के खंड (घ) में निर्दिष्ट किसी व्यक्ति द्वारा सुरक्षित ऋणदाता को किया गया कोई भी भुगतान, ऐसे व्यक्ति को वैध उन्मुक्ति प्रदान करेगा मानो उसने ऋणदाता को भुगतान कर दिया हो।

(5ए). जहां किसी अचल संपत्ति की बिक्री, जिसके लिए आरक्षित मूल्य निर्दिष्ट किया गया है, ऐसे आरक्षित मूल्य से कम राशि की बोली के अभाव में स्थगित कर दी गई है, वहां सुरक्षित लेनदार के किसी भी अधिकारी के लिए, यदि उसे इस संबंध में सुरक्षित लेनदार द्वारा प्राधिकृत किया गया हो, किसी भी बाद की बिक्री में सुरक्षित लेनदार की ओर से अचल संपत्ति के लिए बोली लगाना वैध होगा।

(5बी). जहां उप-धारा (5ए) में निर्दिष्ट सुरक्षित लेनदार को किसी भी बाद की बिक्री में अचल संपत्ति का क्रेता घोषित किया जाता है, वहां क्रय मूल्य की राशि सुरक्षित लेनदार के दावे की राशि में समायोजित की जाएगी, जिसके लिए धारा 13 की उपधारा (4) के तहत सुरक्षित लेनदार द्वारा सुरक्षा हित के प्रवर्तन की नीलामी की जाती है।

(5सी). बैंककारी विनियमन अधिनियम, 1949 (1949 का 10) की धारा 9 के प्रावधान, जहां तक हो सके, उपधारा (5ए) के तहत सुरक्षित लेनदार द्वारा अर्जित अचल संपत्ति पर लागू होंगे।

अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु हैं और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



(6) सुरक्षित ऋणदाता द्वारा या सुरक्षित ऋणदाता की ओर से प्रबंधक द्वारा उपधारा (4) के अधीन सुरक्षित आस्ति का कब्जा लेने या प्रबंधन का कार्यभार संभालने के पश्चात् उसका कोई अंतरण, अंतरिती को अंतरित सुरक्षित आस्ति में या उसके संबंध में सभी अधिकार इस प्रकार प्रदान कर देगा मानो वह अंतरण ऐसी सुरक्षित आस्ति के स्वामी द्वारा किया गया हो।

(7). जहां उपधारा (4) के उपबंधों के अधीन उधारकर्ता के विरुद्ध कोई कार्रवाई की गई है, वहां सभी लागतें, प्रभार और व्यय, जो सुरक्षित लेनदार की राय में उसके द्वारा उचित रूप से उपगत किए गए हैं या उनसे आनुषंगिक कोई व्यय, उधारकर्ता से वसूल किए जाएंगे और सुरक्षित लेनदार द्वारा प्राप्त धनराशि, किसी प्रतिकूल संविदा के अभाव में, उसके द्वारा न्यास के रूप में रखी जाएगी, जिसका उपयोग, प्रथमतः, ऐसी लागतों, प्रभारों और व्ययों के भुगतान में और द्वितीयतः, सुरक्षित लेनदार की देयताओं के भुगतान में किया जाएगा और इस प्रकार प्राप्त धनराशि का शेष भाग उसके हकदार व्यक्ति को उसके अधिकारों और हितों के अनुसार भुगतान किया जाएगा।

(8). यदि सुरक्षित ऋणदाता की देय राशि, उसके द्वारा वहन की गई सभी लागतों, प्रभारों और व्ययों के साथ, बिक्री या हस्तांतरण के लिए निर्धारित तिथि से पहले किसी भी समय सुरक्षित ऋणदाता को दे दी जाती है, तो सुरक्षित ऋणदाता द्वारा सुरक्षित परिसंपत्ति को बेचा या हस्तांतरित नहीं किया जाएगा, और उस सुरक्षित परिसंपत्ति के हस्तांतरण या बिक्री के लिए उसके द्वारा कोई और कदम नहीं उठाया जाएगा।

(9) एक से अधिक सुरक्षित लेनदारों द्वारा किसी वित्तीय आस्ति के वित्तपोषण या सुरक्षित लेनदारों द्वारा वित्तीय आस्ति के संयुक्त वित्तपोषण की स्थिति में, कोई भी सुरक्षित लेनदार उपधारा (4) के अधीन या उसके अनुसरण में उसे प्रदत्त किसी या सभी अधिकारों का प्रयोग करने का हकदार नहीं होगा, जब तक कि ऐसे अधिकार के प्रयोग पर रिकॉर्ड तिथि पर बकाया राशि के मूल्य में [साठ प्रतिशत] से कम का प्रतिनिधित्व करने वाले सुरक्षित लेनदारों द्वारा सहमति नहीं हो जाती है और ऐसी कार्रवाई सभी सुरक्षित लेनदारों पर बाध्यकारी होगी:

बशर्ते कि परिसमापनाधीन कंपनी के मामले में, सुरक्षित परिसंपत्तियों की बिक्री से प्राप्त राशि कंपनी अधिनियम, 1956 (1956 का 1) की धारा 529ए के प्रावधानों के अनुसार वितरित की जाएगी:



परंतु यह और कि इस अधिनियम के प्रारंभ पर या उसके पश्चात् परिसमाप्त की जाने वाली कंपनी की दशा में, ऐसी कंपनी का सुरक्षित लेनदार, जो कंपनी अधिनियम, 1956 (1956 का 1) की धारा 529 की उपधारा (1) के परंतुक के अधीन अपनी प्रतिभूति का त्याग करने और अपना ऋण सिद्ध करने के स्थान पर अपनी प्रतिभूति वसूल करने का विकल्प चुनता है, उस अधिनियम की धारा 529क के उपबंधों के अनुसार, कर्मकार की देयताएं परिसमापक के पास जमा करने के पश्चात् अपनी सुरक्षित आस्तियों के विक्रय आगमों को प्रतिधारित कर सकेगा:

परंतु यह भी कि दूसरे परंतुक में निर्दिष्ट परिसमापक, कंपनी अधिनियम, 1956 (1956 का 1) की धारा 529ए के उपबंधों के अनुसार, सुरक्षित लेनदारों को कर्मकारों की देयताएं सूचित करेगा और यदि ऐसी कर्मकारों की देयताएं सुनिश्चित नहीं की जा सकती हैं, तो परिसमापक, सुरक्षित लेनदार को उस धारा के अधीन कर्मकारों की देयताओं की अनुमानित राशि सूचित करेगा और ऐसी स्थिति में, सुरक्षित लेनदार, ऐसी अनुमानित देयताओं की राशि को परिसमापक के पास जमा करने के पश्चात् सुरक्षित आस्तियों की बिक्री आय को अपने पास रख सकेगा:

बशर्ते कि यदि सुरक्षित लेनदार कर्मकार की बकाया राशि की अनुमानित राशि जमा कर देता है, तो ऐसा लेनदार कर्मकार की बकाया राशि का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा या सुरक्षित लेनदार द्वारा परिसमापक के पास जमा की गई अतिरिक्त राशि, यदि कोई हो, प्राप्त करने का हकदार होगा:

बशर्ते कि सुरक्षित ऋणदाता, कर्मकारों की बकाया राशि, यदि कोई हो, का भुगतान करने के लिए परिसमापक को वचनबद्धता देगा।

स्पष्टीकरण.-इस उपधारा के प्रयोजनों के लिए,-

(क) "रिकॉर्ड तिथि" से सुरक्षित लेनदारों द्वारा सहमत तिथि अभिप्रेत है, जो ऐसी तिथि पर बकाया राशि के मूल्य में [साठ प्रतिशत] से कम नहीं है;

(ख) "बकाया राशि" में सुरक्षित ऋणदाता की खाता पुस्तकों के अनुसार सुरक्षित परिसंपत्ति के संबंध में उधारकर्ता द्वारा सुरक्षित ऋणदाता को देय मूलधन, ब्याज और कोई अन्य बकाया राशि शामिल होगी।

(10). जहां सुरक्षित ऋणदाता की बकाया राशि सुरक्षित आस्तियों की बिक्री आय से पूरी तरह से संतुष्ट नहीं है, वहां सुरक्षित ऋणदाता उधारकर्ता से शेष राशि की वसूली के लिए अधिकारिता

अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु हैं और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



रखने वाले ऋण वसूली न्यायाधिकरण या सक्षम न्यायालय, जैसा भी मामला हो, को निर्धारित प्रारूप और तरीके से आवेदन दायर कर सकता है।

(11) इस धारा के अधीन या इसके द्वारा सुरक्षित लेनदार को प्रदत्त अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, सुरक्षित लेनदार इस अधिनियम के अधीन सुरक्षित आस्तियों के संबंध में उपधारा (4) के खंड (क) से (घ) में विनिर्दिष्ट कोई भी उपाय किए बिना, गारंटीदाताओं के विरुद्ध कार्यवाही करने या गिरवी रखी गई आस्तियों को बेचने का हकदार होगा।

(12) इस अधिनियम के अधीन किसी सुरक्षित लेनदार के अधिकारों का प्रयोग इस निमित्त प्राधिकृत उसके एक या अधिक अधिकारियों द्वारा ऐसी रीति से किया जा सकेगा, जो विहित की जाए।

(13). कोई भी उधारकर्ता, उप-धारा (2) में निर्दिष्ट सूचना प्राप्त होने के पश्चात, सुरक्षित ऋणदाता की पूर्व लिखित सहमति के बिना, सूचना में निर्दिष्ट अपनी किसी भी सुरक्षित आस्तियों को बिक्री, पट्टे या अन्यथा (अपने व्यवसाय के सामान्य क्रम के अलावा) हस्तांतरित नहीं करेगा।

14. मुख्य मेट्रोपोलिटन मजिस्ट्रेट या जिला मजिस्ट्रेट सुरक्षित ऋणदाता को सुरक्षित परिसंपत्ति पर कब्जा लेने में सहायता करेंगे –

(1) जहां किसी सुरक्षित आस्ति का कब्जा सुरक्षित लेनदार द्वारा लिया जाना अपेक्षित है या यदि इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन सुरक्षित लेनदार द्वारा किसी सुरक्षित आस्ति को बेचा या अंतरित किया जाना अपेक्षित है, वहां सुरक्षित लेनदार, ऐसी किसी सुरक्षित आस्ति का कब्जा या नियंत्रण लेने के प्रयोजन के लिए, मुख्य महानगर मजिस्ट्रेट या जिला मजिस्ट्रेट से, जिसके क्षेत्राधिकार में ऐसी कोई सुरक्षित आस्ति या उससे संबंधित अन्य दस्तावेज स्थित हैं या पाए जाते हैं, लिखित रूप में उसका कब्जा लेने का अनुरोध कर सकेगा और, यथास्थिति, मुख्य महानगर मजिस्ट्रेट या जिला मजिस्ट्रेट, उससे ऐसा अनुरोध किए जाने पर—

(क) ऐसी परिसंपत्ति और उससे संबंधित दस्तावेजों को अपने कब्जे में ले लेगा; और

(ख) ऐसी परिसंपत्तियों और दस्तावेजों को सुरक्षित ऋणदाता को अग्रेषित करना।



बशर्ते कि सुरक्षित लेनदार द्वारा किसी भी आवेदन के साथ सुरक्षित लेनदार के प्राधिकृत अधिकारी द्वारा विधिवत् पुष्टि किया गया शपथपत्र संलग्न किया जाएगा, जिसमें यह घोषित किया जाएगा कि -

(i) दी गई वित्तीय सहायता की कुल राशि और आवेदन दाखिल करने की तिथि तक बैंक का कुल दावा;

(ii) उधारकर्ता ने विभिन्न संपत्तियों पर प्रतिभूति हित सृजित किया है और बैंक या वित्तीय संस्थान ऐसी संपत्तियों पर वैध और विद्यमान प्रतिभूति हित रखता है और बैंक या वित्तीय संस्थान का दावा सीमा अवधि के भीतर है;

(iii) उधारकर्ता ने विभिन्न संपत्तियों पर सुरक्षा हित बनाया है, जिसमें ऊपर उप-खंड (ii) में निर्दिष्ट संपत्तियों का ब्यौरा दिया गया है;

(iv) उधारकर्ता ने निर्दिष्ट राशि को मिलाकर दी गई वित्तीय सहायता के पुनर्भुगतान में चूक की है;

(v) वित्तीय सहायता के पुनर्भुगतान में ऐसी चूक के परिणामस्वरूप उधारकर्ता के खाते को गैर-निष्पादित परिसंपत्ति के रूप में वर्गीकृत किया गया है;

(vi) यह पुष्टि करते हुए कि धारा 13 की उपधारा (2) के प्रावधानों के अनुसार साठ दिनों की नोटिस अवधि, जिसमें चूक की गई वित्तीय सहायता के भुगतान की मांग की गई है, उधारकर्ता को दे दी गई है;

(vii) उधारकर्ता से प्राप्त नोटिस के उत्तर में आपत्ति या अभ्यावेदन पर सुरक्षित ऋणदाता द्वारा विचार नहीं किया गया है और ऐसी आपत्ति या अभ्यावेदन को अस्वीकार करने के कारण उधारकर्ता को बता दिए गए हैं;

(viii) उधारकर्ता ने उपरोक्त सूचना के बावजूद वित्तीय सहायता का कोई पुनर्भुगतान नहीं किया है और प्राधिकृत अधिकारी, इसलिए, मूल अधिनियम की धारा 14 के साथ पठित धारा 13 की उपधारा (4) के प्रावधानों के तहत सुरक्षित परिसंपत्तियों पर कब्जा लेने का हकदार है;

(ix) कि इस अधिनियम और उसके अधीन बनाए गए नियमों के प्रावधानों का अनुपालन किया गया है;



बशर्ते कि प्राधिकृत अधिकारी से हलफनामा प्राप्त होने पर, जिला मजिस्ट्रेट या मुख्य महानगर मजिस्ट्रेट, जैसा भी मामला हो, हलफनामे की विषय-वस्तु से संतुष्ट होने के बाद, सुरक्षित परिसंपत्तियों पर कब्जा लेने के उद्देश्य से उपयुक्त आदेश पारित करेगा;

यह भी प्रावधान है कि प्रथम परंतुक में उल्लिखित शपथपत्र दाखिल करने की आवश्यकता, इस अधिनियम के प्रारंभ की तिथि को किसी भी जिला मजिस्ट्रेट या मुख्य महानगर मजिस्ट्रेट के समक्ष लंबित कार्यवाही पर लागू नहीं होगी।

[(1ए) जिला मजिस्ट्रेट या मुख्य महानगर मजिस्ट्रेट अपने अधीनस्थ किसी अधिकारी को अधिकृत कर सकता है,-

(i) ऐसी परिसंपत्तियों और उनसे संबंधित दस्तावेजों को अपने कब्जे में लेना और

(ii) ऐसी परिसंपत्तियों और दस्तावेजों को सुरक्षित लेनदार को अग्रेषित करना।]

(2) उपधारा (1) के उपबंधों का अनुपालन सुनिश्चित करने के प्रयोजन के लिए, मुख्य महानगर मजिस्ट्रेट या जिला मजिस्ट्रेट ऐसे कदम उठा सकेगा या उठवा सकेगा तथा ऐसे बल का प्रयोग कर सकेगा या करवा सकेगा जो उसकी राय में आवश्यक हो।

(3) इस धारा के अनुसरण में मुख्य महानगर मजिस्ट्रेट या जिला मजिस्ट्रेट [मुख्य महानगर मजिस्ट्रेट या जिला मजिस्ट्रेट द्वारा प्राधिकृत कोई अधिकारी] द्वारा किया गया कोई भी कार्य किसी न्यायालय में या किसी प्राधिकारी के समक्ष प्रश्नगत नहीं किया जाएगा।

अधिनियम की धारा 13 के प्रावधानों का अवलोकन करने से पता चलता है कि यह "गैर-बाधित" खंड से शुरू होता है। इसमें प्रावधान है कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 69 या 69-ए में निहित किसी भी बात के बावजूद, किसी सुरक्षित लेनदार के पक्ष में सृजित किसी भी सुरक्षा हित को न्यायालय के हस्तक्षेप के बिना, ऐसे लेनदार द्वारा इस अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार लागू किया जा सकता है। अधिनियम की धारा 13(2) के तहत, यदि कोई उधारकर्ता सुरक्षित ऋणों के पुनर्भुगतान में कोई चूक करता है और उसके खाते को गैर-निष्पादित परिसंपत्तियों के रूप में वर्गीकृत किया गया है, तो सुरक्षित लेनदार उधारकर्ता को नोटिस की तारीख से 60 दिनों के भीतर बकाया देयता का भुगतान करने के लिए लिखित रूप में नोटिस जारी कर सकता है, ऐसा न करने पर सुरक्षित लेनदार अधिनियम की धारा 13(4) के तहत उसे प्रदान किए गए किसी भी अधिकार का प्रयोग करने के अपने अधिकार के भीतर होगा।

अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु हैं और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



अधिनियम की धारा 13(3) में अधिनियम की धारा 13(2) के अंतर्गत जारी किए जाने वाले नोटिस की विषय-वस्तु का प्रावधान है, जैसे उधारकर्ता द्वारा देय बकाया देयता का विवरण तथा सुरक्षित परिसंपत्तियों का विवरण, जिसे ऋणदाता उधारकर्ता द्वारा भुगतान न किए जाने की स्थिति में लागू करना चाहता है। अधिनियम की धारा 13(3)(ए) में उधारकर्ता द्वारा अभ्यावेदन/आपत्ति की बात कही गई है तथा सुरक्षित ऋणदाता को इस पर निर्णय लेने तथा उधारकर्ता को अभ्यावेदन/आपत्ति को अस्वीकार करने के कारणों से अवगत कराने का दायित्व दिया गया है। अधिनियम की धारा 13(4) में यह प्रावधान है कि यदि उधारकर्ता अधिनियम की धारा 13(2) के तहत जारी नोटिस में निर्दिष्ट अवधि के भीतर अपनी देनदारी का निर्वहन करने में विफल रहता है, तो सुरक्षित ऋणदाता या तो उधारकर्ता की सुरक्षित परिसंपत्तियों पर कब्जा करने का हकदार है, जिसमें पट्टे, समनुदेशन या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण का अधिकार शामिल है या उधारकर्ता के व्यवसाय का प्रबंधन संभालने का हकदार है, जिसमें बकाया राशि की वसूली के लिए पट्टे, समनुदेशन या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण का अधिकार शामिल है। एसएआरएफईएसआई अधिनियम, 2002 की धारा 13(4) इस आधार पर आगे बढ़ती है कि देनदारी के अधीन उधारकर्ता अधिनियम की धारा 13(2) के तहत उसे दिए गए नोटिस द्वारा प्रदान की गई अवधि के भीतर उसे चुकाने में विफल रहा है और इस प्रकार सुरक्षित ऋणदाता अधिनियम की धारा 13(4) के तहत प्रदान किए गए उपायों का सहारा लेने का हकदार है, जिनमें से एक है सुरक्षित परिसंपत्तियों पर कब्जा करना, जिसमें अपने बकाये की वसूली के लिए पट्टे, समनुदेशन या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण का अधिकार शामिल है। अधिनियम की धारा 14 किसी सुरक्षित लेनदार को सुरक्षित संपत्तियों पर कब्जा प्राप्त करने के लिए जिला मजिस्ट्रेट और मुख्य महानगर मजिस्ट्रेट से सहायता लेने की शक्ति प्रदान करती है। यहाँ ऊपर उद्धृत SARFAESI अधिनियम, 2002 की धारा 14 के प्रावधानों को पढ़ने से यह स्पष्ट है कि इस बारे में कोई भेद नहीं किया गया है कि उक्त शक्ति का प्रयोग सुरक्षित संपत्तियों को पट्टे, बिक्री या समनुदेशन के माध्यम से हस्तांतरित करने के अधिकार का प्रयोग करने से पहले या उसके बाद कब किया जाना है। यह केवल कब्जा लेने के उद्देश्य से धारा में निर्दिष्ट प्राधिकारी की सहायता की बात करता है। इसके अलावा, SARFAESI अधिनियम, 2002 की धारा 13(4) स्पष्ट रूप से सुरक्षित ऋणदाता को सुरक्षित परिसंपत्तियों पर कब्जा लेने का अधिकार देती है, यदि उधारकर्ता SARFAESI अधिनियम, 2002 की धारा 13(2) के तहत दिए जाने वाले नोटिस में निर्दिष्ट 60 दिनों की अवधि के भीतर अपनी देनदारी का पूर्ण रूप से निर्वहन करने में विफल



रहता है। SARFAESI अधिनियम, 2002 की धारा 13(4)(ए) और (बी) में आगे प्रावधान है कि सुरक्षित परिसंपत्तियों या व्यवसाय के प्रबंधन पर कब्ज़ा करने के अधिकार में पट्टे, समनुदेशन या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के अधिकार भी शामिल होंगे। इस प्रकार, SARFAESI अधिनियम, 2002 की धारा 14 के तहत आवेदन करते समय यह अधिकार अप्रासंगिक हो जाता है। इसके अलावा, SARFAESI अधिनियम, 2002 की धारा 14 के तहत आवेदन कब किया जाना है, इस बारे में समय कारक महत्वहीन हो जाता है क्योंकि सुरक्षित परिसंपत्तियों पर कब्ज़ा करने का अधिकार सुरक्षित लेनदार द्वारा SARFAESI अधिनियम, 2002 की धारा 13(2) के तहत नोटिस की तारीख से 60 दिनों की अवधि समाप्त होने के बाद किसी भी समय प्रयोग किया जा सकता है। ऐसे मामले भी हो सकते हैं जहाँ सुरक्षित लेनदार के लिए SARFAESI अधिनियम, 2002 की धारा 14 के तहत आवेदन करने का कोई अवसर उत्पन्न नहीं हो सकता है, ऐसा ही एक मामला वह है जहाँ उधारकर्ता सुरक्षित परिसंपत्तियों का कब्ज़ा स्वेच्छा से सुरक्षित लेनदार को सौंप सकता है। अन्य मामलों में, सुरक्षित संपत्ति किसी तीसरे व्यक्ति के कब्जे में हो सकती है या SARFAESI अधिनियम, 2002 की धारा 13(2) के तहत नोटिस जारी करने के बाद उधारकर्ता द्वारा अवैध रूप से किसी तीसरे व्यक्ति को हस्तांतरित की जा सकती है, ऐसे मामलों में सुरक्षित लेनदार को सुरक्षित संपत्तियों पर कब्ज़ा लेने के लिए सहायता प्राप्त करने हेतु SARFAESI अधिनियम, 2002 की धारा 14 के प्रावधानों का सहारा लेना पड़ सकता है। जैसा कि ऊपर बताया जा चुका है, अधिनियम में ऐसा कोई चरण निर्धारित नहीं है जिस पर सुरक्षित लेनदार SARFAESI अधिनियम, 2002 की धारा 14 के प्रावधानों का आह्वान कर सके। सुरक्षित लेनदार द्वारा SARFAESI अधिनियम, 2002 की धारा 14 का सहारा SARFAESI अधिनियम, 2002 की धारा 13(2) के तहत नोटिस जारी होने की तिथि से 60 दिनों की अवधि समाप्त होने के बाद किसी भी समय लिया जा सकता है, या तो सुरक्षित परिसंपत्तियों के हस्तांतरण से पहले या उसके बाद किसी भी समय, यदि सुरक्षित लेनदार सुरक्षित परिसंपत्तियों का शांतिपूर्ण कब्ज़ा प्राप्त करने की स्थिति में नहीं है।

प्रतिभूति हित (प्रवर्तन) नियम, 2002 के नियम 8 का संदर्भ लेना भी प्रासंगिक हो सकता है। नियम 8(1) में प्रावधान है कि जहां सुरक्षित परिसंपत्तियां एक अचल संपत्ति हैं, वहां प्राधिकृत अधिकारी इन नियमों के परिशिष्ट IV में यथासंभव तैयार किए गए कब्जे के नोटिस को उधारकर्ता को सौंपकर और उसे संपत्ति के बाहरी दरवाजे पर या किसी भी प्रमुख स्थान पर चिपकाकर कब्ज़ा लेगा या कब्ज़ा करवाएगा। नियम 8(3) और 8(4) का संदर्भ लेना भी प्रासंगिक

हो सकता है जो स्पष्ट रूप से इंगित करते हैं कि यदि सुरक्षित संपत्ति अचल संपत्ति है, तो बिक्री या निपटान से पहले भी उसका कब्ज़ा लिया जा सकता है। उक्त नियम इस प्रकार हैं:-

"(3) यदि अचल संपत्ति का कब्ज़ा वास्तव में प्राधिकृत अधिकारी द्वारा ले लिया जाता है, तो ऐसी संपत्ति उसकी स्वयं की अभिरक्षा में या उसके द्वारा प्राधिकृत या नियुक्त किसी व्यक्ति की अभिरक्षा में रखी जाएगी, जो उसकी अभिरक्षा में रखी गई संपत्ति की उतनी ही देखभाल करेगा, जितनी कि सामान्य विवेक का स्वामी समान परिस्थितियों में ऐसी संपत्ति की देखभाल करता है।

(4) प्राधिकृत अधिकारी सुरक्षित परिसंपत्तियों के संरक्षण और सुरक्षा के लिए कदम उठाएगा और यदि आवश्यक हो तो उनका बीमा कराएगा, जब तक कि उन्हें बेच नहीं दिया जाता या अन्यथा उनका निपटान नहीं कर दिया जाता।"

उपर्युक्त नियमों के अवलोकन से एक बार फिर स्पष्ट रूप से यह स्थापित होता है कि सुरक्षित परिसंपत्ति का कब्ज़ा सुरक्षित लेनदार द्वारा किसी भी समय, यहां तक कि उक्त संपत्ति की नीलामी बिक्री या निपटान से पहले भी लिया जा सकता है। यह मुद्दा संयोगवश माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष ट्रांसकोर बनाम भारत संघ एवं अन्य, 2008(1) एससीसी-125 मामले में विचारार्थ आया। उपरोक्त मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष विचारणीय मुद्दा यह था कि क्या ऋण वसूली न्यायाधिकरण अधिनियम, 1993 की धारा 19(1) के प्रथम प्रावधान के अनुसार किसी ओ.ए. को वापस लेना, वित्तीय आस्तियों के प्रतिभूतिकरण एवं पुनर्निर्माण तथा प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002 का सहारा लेने के लिए एक पूर्व शर्त है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने SARFAESI अधिनियम, 2002 और ऋण वसूली न्यायाधिकरण अधिनियम, 1993 के प्रावधानों का विश्लेषण करने के बाद, बिंदु संख्या 2 पर विचार करते हुए, जो यह था कि क्या SARFAESI अधिनियम, 2002 की धारा 13(4) के तहत उधारकर्ता की सुरक्षित संपत्तियों पर कब्ज़ा लेने का सहारा, अचल संपत्ति पर वास्तविक कब्ज़ा लेने की शक्ति को समझता है, निम्नलिखित रूप में माना गया:

"73. कब्ज़ा शब्द एक सापेक्ष अवधारणा है। यह एक निरपेक्ष अवधारणा नहीं है। प्रतीकात्मक और भौतिक कब्ज़े के बीच का द्वैतवाद अधिनियम में जगह नहीं पाता है। जैसा कि ऊपर कहा गया है, प्रतिभूतियों के बीच एक वैचारिक अंतर है जिसके द्वारा ऋणदाता संबंधित संपत्ति का स्वामित्व या उसमें रुचि प्राप्त करता है (बंधक) और प्रतिभूतियाँ जहाँ ऋणदाता न तो संपत्ति में रुचि प्राप्त करता है और न ही उस पर कब्ज़ा प्राप्त करता है, लेकिन संपत्ति ऋण की संतुष्टि के



लिए विनियोजित की जाती है (प्रभार)। मूलतः, एनपीए अधिनियम पूर्व प्रकार की प्रतिभूतियों से संबंधित है जिसके तहत सुरक्षित लेनदार, अर्थात् बैंक/वित्तीय संस्था, संबंधित संपत्ति में हिस्सेदारी प्राप्त करती है। यही कारण है कि एनपीए अधिनियम, अदालतों/न्यायाधिकरणों के हस्तक्षेप को समाप्त करता है।

74. उपरोक्त वैचारिक पहलू को ध्यान में रखते हुए, हम पाते हैं कि एनपीए अधिनियम की धारा 13(4) इस आधार पर आगे बढ़ती है कि उधारकर्ता, जो किसी दायित्व के अधीन है, धारा 13(2) के तहत निर्धारित अवधि के भीतर अपने दायित्व का निर्वहन करने में विफल रहा है, जो सुरक्षित ऋणदाता को निम्नलिखित उपायों में से किसी एक का सहारा लेने में सक्षम बनाता है, अर्थात् सुरक्षित परिसंपत्तियों का कब्जा लेना, जिसमें पट्टे, समनुदेशन या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण का अधिकार शामिल है, सुरक्षित परिसंपत्तियों की वसूली के लिए। धारा 13 (4-ए) में "कब्जा" शब्द का सरल अर्थ है। उधारकर्ताओं की ओर से दलील दी गई उप-धारा (4-ए) में कोई द्वैधता नहीं है। 2002 के नियमों के नियम 8 के तहत, प्राधिकृत अधिकारी को 2002 के नियमों के परिशिष्ट IV में यथा संभव तैयार किए गए कब्जा नोटिस को वितरित करके कब्जा लेने का अधिकार है। उस नोटिस को संपत्ति पर चिपकाना आवश्यक है। नियम 8 अचल सुरक्षित संपत्तियों की बिक्री से संबंधित है। परिशिष्ट IV कब्जा नोटिस का प्रारूप निर्धारित करता है। इसमें अन्य बातों के साथ-साथ यह भी कहा गया है कि उस उधारकर्ता को नोटिस दिया जाता है जो राशि चुकाने में विफल रहा है और उसे और जनता को सूचित करता है कि बैंक/वित्तीय संस्था ने 2002 के नियमों के नियम 9 के साथ धारा 14(4) के तहत संपत्ति का कब्जा ले लिया है। नियम 9 बिक्री के समय, बिक्री प्रमाण पत्र जारी करने और कब्जा देने से संबंधित है। नियम 9(6) में कहा गया है कि बिक्री की पुष्टि होने पर, यदि भुगतान की शर्तों का पालन किया जाता है, तो प्राधिकृत अधिकारी 2002 के नियमों के परिशिष्ट V में दिए गए प्रारूप में क्रेता के पक्ष में बिक्री प्रमाणपत्र जारी करेगा। नियम 9(9) में कहा गया है कि प्राधिकृत अधिकारी क्रेता को संपत्ति सभी भारों से मुक्त सौंपेगा जो सुरक्षित लेनदार को ज्ञात हैं या सुरक्षित लेनदार को ज्ञात नहीं हैं। (जोर दिया गया)। एनपीए अधिनियम की धारा 14 में कहा गया है कि जहाँ किसी सुरक्षित संपत्ति का कब्जा सुरक्षित लेनदार द्वारा लिया जाना आवश्यक है या यदि किसी सुरक्षित संपत्ति को बेचा या हस्तांतरित किया जाना आवश्यक है, तो सुरक्षित लेनदार, कब्जा लेने के उद्देश्य से, जिला मजिस्ट्रेट से लिखित रूप में उस पर कब्जा लेने का अनुरोध कर सकता है। एनपीए अधिनियम की धारा 17(1) अपील के अधिकार का उल्लेख करती है। धारा 17(3) में



कहा गया है कि यदि डीआरटी, एक अपीलीय प्राधिकारी के रूप में, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों की जाँच करने के बाद इस निष्कर्ष पर पहुँचता है कि सुरक्षित ऋणदाता द्वारा धारा 13(4) के अंतर्गत उठाए गए कोई भी उपाय अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप नहीं हैं, तो वह आदेश द्वारा यह घोषित कर सकता है कि किसी एक या अधिक उपायों का सहारा लेना अमान्य है, और परिणामस्वरूप, ऋणदाता को कब्ज़ा वापस कर सकता है और ऋणदाता के व्यवसाय का प्रबंधन भी बहाल कर सकता है। इसलिए, धारा 13(4) और धारा 17(3) की योजना यह दर्शाती है कि यदि उधारकर्ता को अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार बेदखल नहीं किया जाता है, तो डीआरटी यथास्थिति बहाल करके समय को पीछे ले जाने का हकदार है। इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता कि यदि बिक्री की पुष्टि से पहले कब्ज़ा ले लिया जाता है, तो विवाद का निपटारा करवाने का उधारकर्ता का अधिकार अधिकृत अधिकारी द्वारा कब्ज़ा लेने से समाप्त हो जाता है। जैसा कि ऊपर कहा गया है, एनपीए अधिनियम गैर-न्यायिक प्रक्रिया द्वारा कब्ज़ा वापस लेने का प्रावधान करता है, इसलिए यह कहना कि बिना न्यायनिर्णय के उधारकर्ता के अधिकार समाप्त हो जाएँगे, गलत होगा। नियम 8, निस्संदेह, अचल सुरक्षित संपत्ति की बिक्री से संबंधित है। हालाँकि, नियम 8(4) इंगित करता है कि जहाँ नियम 9 के तहत बिक्री प्रमाणपत्र जारी करने से पहले प्राधिकृत अधिकारी द्वारा कब्ज़ा ले लिया जाता है, वहाँ प्राधिकृत अधिकारी सुरक्षित संपत्तियों के संरक्षण और सुरक्षा के लिए कदम उठाएगा जब तक कि उन्हें बेचा या अन्यथा निपटाया नहीं जाता। धारा 13(8) के तहत, यदि सुरक्षित लेनदार की देय राशि, उसके द्वारा किए गए सभी लागतों, शुल्कों और खर्चों के साथ, बिक्री या हस्तांतरण के लिए निर्धारित तिथि से पहले लेनदार को सौंप दी जाती है, तो संपत्ति को बेचा या हस्तांतरित नहीं किया जाएगा। धारा 13(8) में निर्दिष्ट लागतों, शुल्कों और खर्चों में वे लागतें, शुल्क और खर्च शामिल होंगे जो प्राधिकृत अधिकारी नियम 8(4) के अनुसार सुरक्षित संपत्तियों के संरक्षण और सुरक्षा के लिए उन्हें बेचे या निपटाए जाने तक वहन करता है। इस प्रकार, नियम 8, नियम 9 के अंतर्गत बिक्री प्रमाणपत्र जारी करने और कब्ज़ा देने से पहले के चरण से संबंधित है। बिक्री प्रमाणपत्र जारी होने तक, प्राधिकृत अधिकारी, आदेश XL नियम 1 CPC के अंतर्गत न्यायालय रिसीवर के समान होता है। न्यायालय रिसीवर प्रतीकात्मक कब्ज़ा ले सकता है और उपयुक्त मामलों में, जहाँ न्यायालय रिसीवर को लगता है कि रातोंरात किसी तीसरे पक्ष का हित सृजित होने की संभावना है, वह डिक्री से पहले भी वास्तविक कब्ज़ा ले सकता है। नियम 8 के अंतर्गत प्राधिकृत अधिकारी के पास न्यायालय रिसीवर से भी अधिक शक्तियाँ होती हैं क्योंकि संपत्ति में सुरक्षा

हित पहले से ही बैंकों/वित्तीय संस्थाओं के पक्ष में सृजित होता है। उस हित की रक्षा की जानी चाहिए। इसलिए, नियम 8 यह प्रावधान करता है कि नियम 9 के तहत बिक्री प्रमाणपत्र जारी होने तक, प्राधिकृत अधिकारी सुरक्षित संपत्ति को सुरक्षित रखने के लिए उचित समझौते वाले कदम उठाएगा। यह सर्वविदित है कि तृतीय पक्ष के हित रातोंरात बन जाते हैं और बहुत से मामलों में वे तृतीय पक्ष बिना किसी सूचना के मूल्य के वास्तविक खरीदार होने का बचाव करते हैं। 2002 के नियमों के नियम 9 के साथ नियम 8 द्वारा इस प्रकार के विवादों से बचने का प्रयास किया जाता है। इन परिस्थितियों में, प्रतीकात्मक और वास्तविक कब्जे के बीच द्वैधता का चित्रण 2002 के नियमों के साथ एनपीए अधिनियम की योजना में जगह नहीं पाता है।"

माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत तर्क कि भौतिक कब्जा केवल नियम 9(9) के अनुसार बिक्री की पुष्टि के बाद ही लिया जा सकता है, उपरोक्त कारणों से स्वीकार नहीं किया गया। उपरोक्त निर्णय का तात्पर्य स्पष्ट है कि यदि देनदारी के अधीन उधारकर्ता SARFAESI अधिनियम, 2002 की धारा 13(2) के तहत नोटिस में निर्धारित अवधि के भीतर इसे चुकाने में विफल रहता है, तो सुरक्षित ऋणदाता निम्नलिखित उपायों में से किसी एक का सहारा लेने का हकदार है, अर्थात् सुरक्षित संपत्तियों का कब्जा लेना, जिसमें पट्टे, समनुदेशन या बिक्री के माध्यम से सुरक्षित संपत्तियों की वसूली के लिए हस्तांतरण का अधिकार शामिल है।

उपरोक्त तथ्यों और चर्चाओं के मद्देनजर, प्रत्यर्थी संख्या 2 द्वारा अधिनियम की धारा 14 के तहत याचिकाकर्ता द्वारा किए गए आवेदन को इस आधार पर खारिज करने का दृष्टिकोण कि धारा 14 के तहत आवेदन के लंबित रहने के दौरान की गई सुरक्षित संपत्तियों की नीलामी इसे शून्य और अवैध बनाती है और SARFAESI अधिनियम, 2002 के प्रावधानों के विरुद्ध है, स्पष्ट रूप से गलत है और इसे बरकरार नहीं रखा जा सकता। इस स्तर पर, यह उल्लेख करना भी प्रासंगिक हो सकता है कि प्रत्यर्थी संख्या 3 द्वारा SARFAESI अधिनियम, 2002 की धारा 14 के तहत दिनांक 14.3.2016 की कार्यवाही में दायर की गई आपत्ति कि वह राशि जमा करने के लिए तैयार था, कोई महत्व नहीं रखती क्योंकि SARFAESI अधिनियम, 2002 की धारा 13(8) में प्रावधान है कि सभी लागतों, शुल्कों और व्ययों सहित बकाया राशि बिक्री या हस्तांतरण के लिए निर्धारित तिथि से पहले किसी भी समय सुरक्षित लेनदार को दी जानी चाहिए और ऐसी स्थिति में सुरक्षित परिसंपत्तियों की बिक्री के हस्तांतरण के लिए कोई और कदम नहीं उठाया जाएगा। प्रत्यर्थी संख्या 3, उधारकर्ता ने इस संबंध में केवल एक आवेदन



किया था, लेकिन यह राशि वास्तव में न तो सुरक्षित लेनदार, यानी याचिकाकर्ता को, और न ही उस प्राधिकरण को, जहाँ नीलामी की तिथि से पहले कार्यवाही लंबित थी, दी गई थी। SARFAESI अधिनियम, 2002 की धारा 13(8) के अनुसार, बकाया राशि का वास्तविक भुगतान किया जाना चाहिए, जिसमें सभी लागतें, शुल्क और व्यय शामिल हों, न कि केवल बकाया राशि चुकाने का प्रस्ताव। चूँकि नीलामी की तिथि से पहले बकाया राशि जमा नहीं की गई थी, इसलिए सुरक्षित परिसंपत्तियों की नीलामी करने के लिए याचिकाकर्ता-बैंक की कार्रवाई में कोई दोष नहीं पाया जा सकता है और इसी कारण से, प्रत्यर्थी संख्या 3 द्वारा बकाया राशि के भुगतान के लिए किए गए प्रस्ताव पर निर्णय लिए बिना नीलामी किए जाने के आधार पर आवेदन को अस्वीकार करने वाला आक्षेपित आदेश भी अवैध और कानून की दृष्टि से गलत है, और इसे बरकरार नहीं रखा जा सकता है।

उपरोक्त तथ्यों और चर्चाओं के मद्देनजर, प्रत्यर्थी संख्या 2 द्वारा पारित दिनांक 12.4.2016 का आक्षेपित आदेश कायम रखने योग्य नहीं है और इसे एतद्वारा निरस्त किया जाता है। तदनुसार, रिट याचिका स्वीकार की जाती है। जिला मजिस्ट्रेट, शाहजहाँपुर को निर्देश दिया जाता है कि वह SARFAESI अधिनियम, 2002 की धारा 14 के अंतर्गत याचिकाकर्ता के आवेदन पर कानून के अनुसार और उपरोक्त टिप्पणियों के आलोक में शीघ्रता से, अधिमानतः इस आदेश की प्रमाणित प्रति उनके समक्ष प्रस्तुत किए जाने की तिथि से छह सप्ताह की अवधि के भीतर, नए सिरे से निर्णय लें।

आदेश दिनांक: 30.5.2016

हसनैन