प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर
रिट याचिका (सिविल) संख्या 1686/2017
(विद्वान जिला मजिस्ट्रेट, बिलासपुर के प्रकरण संख्या
34/बी–121/2015–16 में दिनांक 12–5–2017 के आदेश से उत्पन्न)
17–8–2017 को आदेश सुरक्षित
31–8–2017 को आदेश पारित

1. मेसर्स सिटी मॉल विकास प्राइवेट लिमिटेड, द्वारा निदेशक: संजय गुप्ता कार्यालय मंगला चौक, मिनोचा कॉलोनी के सामने, बिलासपुर, छत्तीसगढ़,
2. श्री संजय गुप्ता, पिता श्री के के गुप्ता, आयु लगभग 48 वर्ष, सिटी मॉल – 36, एनएच – 6, जीई रोड, रायपुर 492 006, छत्तीसगढ़
3. श्रीमती पिंकी गुप्ता, पति श्री संजय गुप्ता, उम्र लगभग 46 वर्ष, सिटी मॉल – 36, एनएच – 6, जीई रोड, रायपुर 492 006, छत्तीसगढ़
4. श्रीमती नीलम गुप्ता, पति श्री अरुण गुप्ता, उम्र लगभग 50 वर्ष, सिटी मॉल – 36, एनएच – 6, जीई रोड, रायपुर 492 006, छत्तीसगढ़

---- याचिकाकर्ता

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

बनाम

1. पंजाब नेशनल बैंक, वसूली विभाग, कटोरा तालाब कार्यालय, कटोरा तालाब, रायपुर 492 001, छत्तीसगढ़, द्वारा प्राधिकृत अधिकारी
2. जिला कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, जिला बिलासपुर, छत्तीसगढ़।

---- उत्तरवादी

याचिकाकर्ताओं के लिए:	श्री सतीश अग्रवाल और श्री अंकित सिंघल, अधिवक्ता।
उत्तरवादी संख्या 1 के लिए:	श्री बी.पी. शर्मा, अधिवक्ता।
राज्य के लिए: –	श्री पी.के. भादुड़ी, सरकारी अधिवक्ता।

माननीय श्री न्यायमूर्ति संजय के. अग्रवाल
सी.ए.वी. आदेश

1. इस न्यायालय ने 17–8–2017 को आई.ए. सं.1 अंतरिम अनुतोष प्रदान करने के लिए आवेदन पर पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं की दलीलें सुनीं और अंतरिम आदेश को जारी रखने या न रखने के प्रश्न पर आदेश सुरक्षित रखा।

2. उक्त प्रश्न पर विचार करने से पहले यह ध्यान देना उचित होगा कि दिनांक 23–6–2017 के आदेश द्वारा इस न्यायालय की समन्वय पीठ ने एक अंतरिम आदेश पारित किया है, जिसमें निम्नांकित उल्लेख है: –

> "पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत किए गए तर्कों पर विचार करने के पश्चात, मैं प्रकरण की सुनवाई होने तक याचिकाकर्ताओं को संरक्षण प्रदान करने के लिए इच्छुक हूँ, क्योंकि जिस संपत्ति पर कब्जा लेने की मांग की गई है, वह व्यवसाय चला रही है। तथापि, यह देखते हुए कि भारी ऋण देयता है, मैं अंतरिम आदेश द्वारा याचिकाकर्ताओं को इस प्रकार संरक्षण प्रदान करने के लिए इच्छुक हूँ कि विवादित संपत्ति का कब्जा अगली सुनवाई की तिथि तक आरोपित आदेश के अनुसार नहीं लिया जाएगा, बशर्ते कि याचिकाकर्ता बैंक में छह सप्ताह की अवधि के भीतर 5 करोड़ रुपए जमा कर दें।"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

3. न्यायालय ने अंतरिम आदेश प्रदान करने के पश्चात प्रकरण को आठ सप्ताह के पश्चात सूचीबद्ध करने का निर्देश दिया। जब प्रकरण की सुनवाई 17–8–2017 को हुई तो उत्तरवादी बैंक की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने दलील दी कि याचिकाकर्ताओं को छह सप्ताह के भीतर पांच करोड़ रुपये की राशि का भुगतान करना था, लेकिन आज तक इसका भुगतान नहीं किया गया, इसलिए अंतरिम आदेश निरस्त किया जाना चाहिए।

4. याचिकाकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री सतीश अग्रवाल ने दलील दी कि याचिकाकर्ताओं ने उक्त राशि जमा करने के लिए सभी प्रयास किए, लेकिन वित्तीय संसाधनों की कमी के कारण वे उक्त राशि जमा नहीं कर सके, इसलिए उक्त राशि जमा करने के लिए तीन महीने का अतिरिक्त समय दिया जाए।

5. इस तथ्य पर विचार करते हुए कि मूल रूप से छह सप्ताह का समय दिया गया था और प्रकरण को आठ सप्ताह के बाद सूचीबद्ध करने का निर्देश दिया गया था, लेकिन सद्भावना दिखाने के लिए, इस तिथि तक कोई भी राशि जमा नहीं की गई है, अतः यह न्यायालय 23–6–2017 के आदेश के अनुसार उक्त राशि जमा करने के लिए समय को आगे बढ़ाने के लिए इच्छुक नहीं है और विषयगत संपत्ति का भौतिक कब्जा लेनदार – पंजाब नेशनल बैंक को लेने का निर्देश देने के लिए इच्छुक है।

6. श्री सतीश अग्रवाल, आगे तर्क प्रस्तुत करेंगे कि सुरक्षित संपत्ति एक व्यवसायिक संस्था है और यह एक शॉपिंग मॉल है और साथ ही उक्त परिसर में मैरियट होटल भी चलाया जा रहा है, इसलिए, यह निर्देश दिया जाता है कि याचिकाकर्ताओं के उधारकर्ताओं के हितों को विधि के अनुसार संरक्षित किया जा सकता है।

7. उत्तरवादी नंबर 1 बैंक के लिए उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री बी.पी. शर्मा, तर्क प्रस्तुत करेंगे कि बैंक केवल विधि के अनुसार किरायेदारों या पट्टेदारों को बेदखल करेगा।

8. अधिवक्ता द्वारा दिए गए तर्क पर विचार करने के लिए, वित्तीय आस्तियों के प्रतिभूतिकरण एवं पुनर्निर्माण तथा प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002 (संक्षेप में 'एसएआरएफएईएसआई अधिनियम') की धारा 13 (4) पर विचार करना उचित होगा, जिसमें निम्नलिखित कहा गया है : –

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

"13. प्रतिभूति हित का प्रवर्तन

(4) यदि उधार लेने वाला, उपधारा (2) में विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर अपने दायित्व का पूर्णतः निर्वहन करने में असफल रहता है तो प्रतिभूत लेनदार, अपने प्रतिभूत ऋण की वसूली के लिए निम्नलिखित में से एक या अधिक उपाय कर सकेगा, अर्थात् :––

(क) उधार लेने वाले की प्रतिभूति आस्तियों का कब्जा लेना जिसके अंतर्गत प्रतिभूत आस्ति की वसूली के लिए पट्टे, समनुदेशन या विक्रय द्वारा अंतरण का अधिकार भी है;

2[(ख) उधार लेने वाले के कारबार का प्रबंध ग्रहण करना, जिसके अंतर्गत प्रतिभूत आस्ति की वसूली के लिए पढ़े, समनुदेशन या विक्रय द्वारा अंतरण का अधिकार भी है :

कि परंतु पट्टे, समनुदेशन या विक्रय द्वारा अंतरण के अधिकार का केवल वहीं प्रयोग किया जाएगा, जहां उधार लेने वाले के कारबार का महत्वपूर्ण भाग ऋण के लिए

प्रतिभूति के रूप में धारित किया गया है :

परंतु यह और कि जहां संपूर्ण कारबार या कारबार के भाग का प्रबंधन पृथक्कीयकरण है, वहां प्रतिभूत लेनदार,उधार लेने वाले के ऐसे कारबार का, जो ऋण के लिए प्रतिभूति से संबंधित है, प्रबंध–ग्रहण करेगा ;]

(ग) प्रतिभूत आस्तियों, जिसका कब्जा प्रतिभूत लेनदार द्वारा ग्रहण किया गया है, का प्रबंध करने के लिए किसी व्यक्ति को नियुक्त करना (इसे इसमें इसके पश्चात् प्रबंधक कहा गया है) ;

(घ) ऐसे किसी व्यक्ति, जिसने उधार लेने वाले से किन्हीं प्रतिभूत आस्तियों का अर्जन किया है और जिससे कोई धन शोध्य है या उधार लेने वाले को शोध्य हो सकता है, लिखित में सूचना द्वारा किसी भी समय उतने धन का प्रतिभूत लेनदार को संदाय किए जाने की अपेक्षा करना जो प्रतिभूत ऋण के संदाय के लिए पर्याप्त हो ।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

9. इसी तरह एसएआरएफएईएसआई अधिनियम की धारा 15 प्रबंधन के अधिग्रहण के तरीके और प्रभाव के बारे में बताती है, जो इस प्रकार है: –

" 15. प्रबंध ग्रहण करने की रीति और उसका प्रभाव––(1) 2[जब उधार लेने वाले के कारबार का प्रबंध, यथास्थिति, धारा 9 के खंड (क) के अधीन किसी प्रतिभूतिकरण कंपनी या पुनर्गठन कंपनी या धारा 3 की उपधारा (4) के खंड (ख) के अधीन किसी प्रतिभूत लेनदार द्वारा ग्रहण कर लिया जाता है] तो प्रतिभूत लेनदार, जहां उधार लेने वाले का मुख्य कार्यालय स्थित है, परिचालित अंग्रेजी भाषा में प्रकाशित किसी समाचारपत्र और उस स्थान में भारतीय भाषा में प्रकाशित समाचारपत्र में, सूचना के प्रकाशन द्वारा उतने व्यक्तियों को.

(क) ऐसी दशा में जहां उधार लेने वाला, कंपनी अधिनियम, 956 (956 का 1) में यथापरिभाषित कंपनी है, उक्त अधिनियम के उपबंधों के अनुसार उस उधार लेने वाले के निदेशकों के रूप में ; या

(ख) किसी अन्य दशा में, उधार लेने वाले के कारबार के प्रशासक के रूप में, नियुक्त कर सकेगा जो वह ठीक समझे |

(2) उपधारा (1) के अधीन सूचना के प्रकाशन पर, –.

(क) किसी ऐसी दशा में, जहां उधार लेने वाला कंपनी अधिनियम, 956 (956 का 1) में यथापरिभाषित कोई कंपनी है, कंपनी के निदेशक का पद धारण करने वाले सभी व्यक्तियों और किसी अन्य दशा में, उपधारा (1) के अधीन सूचना रे के प्रकाशन के ठीक पूर्व उधार लेने वाले के कारबार के अधीक्षण, निदेशन और नियन्त्रण की शक्ति रखने वाले किसी पद को धारण करने वाले सभी व्यक्तियों के बारे में यह समझा जाएगा कि उन्होंने उस रीति में अपना पद रिक्त कर दिया है ;

(ख) उधार लेने वाले और किसी निदेशक या प्रबंधक, जो उपधारा (1) के अधीन सूचना के प्रकाशन से ठीक पूर्व ऐसा पद धारण करते हैं, बीच प्रबंध की कोई संविदा समाप्त समझी जाएगी ;

(ग) इस धारा के अधीन नियुक्त निदेशक या प्रशासक ऐसी सभी संपत्ति, चीजबस्त और अनुयोजित दावों को, जिनका कारबार के लिए उधार लेने वाला हकदार है या हकदार होना प्रतीत होता है, अपनी अभिरक्षा में या अपने नियंत्रण के अधीन लेने के लिए ऐसे सभी उपाय करेगा जो आवश्यक समझे जाएं और उधार लेने वाले के कारबार की सभी संपत्ति और चीजबस्त, सूचना के प्रकाशन की तारीख से, यथास्थिति, निदेशकों या प्रशासकों की अभिरक्षा में हुई समझी जाएंगी ;

(घ) इस धारा के अधीन नियुक्त निदेशक, सभी प्रयोजनों के लिए, उधार लेने वाले की कंपनी के निदेशक होंगे और इस धारा के अधीन नियुक्त, यथास्थिति, ऐसे निदेशक या प्रशासक, यथास्थिति, निदेशकों या उधार लेने वाले के कारबार के अधीक्षण, निदेशन और नियंत्रण की शक्तियों का प्रयोग करने वाले व्यक्तियों की सभी शक्तियों का प्रयोग करने के हकदार होंगे, भले ही ऐसी शक्तियां उधार लेने वाले की कंपनी के ज्ञापन या संगम–अनुच्छेदों से या किसी भी अन्य स्रोत से व्युत्पन्न की जाती हैं ।

(3) जहां किसी उधार लेने वाले के, जो कंपनी अधिनियम, 956 (956 का 1) में यथापरिभाषित कोई कंपनी है, कारबार का प्रबंध प्रतिभूत लेनदार द्वारा ग्रहण किया जाता है वहां उक्त अधिनियम या ऐसे उधार लेने वाले के ज्ञापन या संगम–अनुच्छेदों

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी,

(क) ऐसी कंपनी के शेयरधारकों या किसी अन्य व्यक्ति के लिए किसी व्यक्ति को कंपनी का निदेशक नामनिर्दिष्ट या नियुक्त करना विधिपूर्ण नहीं होगा ;

(ख) ऐसी कंपनी के शेयरधारकों की किसी बैठक में पारित कोई संकल्प तब तक प्रभावी नहीं होगा जब तक कि वह प्रतिभूत लेनदार द्वारा अनुमोदित न कर दिया गया हो ;

(ग) ऐसी कंपनी के परिसमापन के लिए या उसकी बाबत किसी रिसीवर की नियुक्ति के लिए किसी न्यायालय में कोई कार्यवाही, प्रतिभूत लेनदार की सहमति के बिना नहीं की जाएगी।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(4) जहां किसी उधार लेने वाले के कारबार का प्रबंध प्रतिभूत लेनदार द्वारा ग्रहण कर लिया जाता है वहां प्रतिभूत लेनदार अपने ऋण की पूर्ण वसूली होने पर उधार लेने वाले के कारबार का प्रबंध उसे प्रत्यावर्तित करेगा ।

[परन्तु यदि कोई प्रतिभूत लेनदार संयुक्त रूप से अन्य प्रतिभूत लेनदारों या किसी आस्ति पुनर्गठन कंपनी या वित्तीय संस्था या किसी अन्य समनुदेशिती के साथ अपने ऋण को किसी उधार देने वाली कंपनी के शेयरों में भागत: परिवर्तित कर देता है और उसके द्वारा उधार लेने वाली कंपनी में नियंत्री हित अर्जित कर लेता है, तो ऐस प्रतिभूत लेनदार ऐसे उधार लेने वाले के कारबार के प्रबंध को प्रत्यावर्तित करने के दायी नहीं होंगे ।]

10. सुरक्षा हित (प्रवर्तन) नियम, 2002 (संक्षेप में, 'नियम, 2002') का नियम 8 अचल सुरक्षित परिसंपत्तियों की बिक्री का प्रावधान करता है। नियम, 2002 के नियम 8 के उप–नियम (1) से (4) में निम्नानुसार कहा गया है: –

"8. अचल सुरक्षित परिसंपत्तियों की बिक्री.–

(1) जहां सुरक्षित परिसंपत्ति अचल संपत्ति है, वहां प्राधिकृत अधिकारी इन नियमों

के परिशिष्ट IV में यथासंभव तैयार किए गए कब्जे की सूचना उधारकर्ता को देकर और संपत्ति के बाहरी दरवाजे पर या ऐसे प्रमुख स्थान पर कब्जे की सूचना चिपकाकर कब्जा लेगा या कब्जा करवाएगा।

(2) उप–नियम (1) में निर्दिष्ट कब्जे की सूचना भी प्राधिकृत अधिकारी द्वारा यथाशीघ्र, लेकिन किसी भी स्थिति में कब्जा लेने की तारीख से सात दिन के बाद नहीं, दो प्रमुख समाचार पत्रों में प्रकाशित की जाएगी, जिनमें से एक उस क्षेत्र में पर्याप्त प्रचलन वाली स्थानीय भाषा में होगा।

(2–ए) इन नियमों के अंतर्गत सभी नोटिस, नियम 8 के उप–नियम (1) और उप–नियम (2) के अंतर्गत निर्धारित विधियों के अतिरिक्त, सेवा के इलेक्ट्रॉनिक मोड के माध्यम से भी उधारकर्ता को दिए जा सकेंगे।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(3) अचल संपत्ति के कब्जे की स्थिति में, प्राधिकृत अधिकारी द्वारा वास्तव में ऐसी संपत्ति को उसकी स्वयं की अभिरक्षा में या उसके द्वारा प्राधिकृत या नियुक्त किसी व्यक्ति की अभिरक्षा में रखा जाएगा, जो उसकी अभिरक्षा में संपत्ति की उतनी ही देखभाल करेगा, जितनी कि सामान्य विवेक वाला 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 उन्हें तब तक बीमा करेगा, जब तक कि उन्हें बेच नहीं दिया जाता या अन्यथा निपटाया नहीं जाता।

11. नियम 8 (3) नियम, 2002 में स्पष्ट रूप से प्रावधान है कि वास्तविक कब्ज़ा लेने के बाद, प्राधिकृत अधिकारी यह वचनबद्धता के अधीन है कि ऐसी संपत्ति को उसकी स्वयं की अभिरक्षा में या उसके द्वारा प्राधिकृत या नियुक्त किसी अन्य व्यक्ति की अभिरक्षा में रखा जाएगा, जो उसकी अभिरक्षा में संपत्ति की उतनी ही देखभाल करेगा जितनी कि एक साधारण उत्पाद का स्वामी करता है। नियम 8 (4) प्राधिकृत अधिकारी को सुरक्षित परिसंपत्तियों के संरक्षण और सुरक्षा के लिए कदम उठाने के लिए बाध्य करता है, जब तक कि उन्हें बेचा और अन्यथा निपटाया नहीं जाता।

12. विषयगत संपत्ति का प्रतीकात्मक कब्ज़ा पहले ही ले लिया गया है और विद्वान जिला मजिस्ट्रेट ने एसएआरएफएईएसआई अधिनियम की धारा 14 के अधीन भौतिक कब्ज़ा लेने के लिए सहायता प्रदान करने का आदेश दिया है। एसएआरएफएईएसआई अधिनियम की धारा 15 में प्रबंधन अर्थात व्यवसाय चलाने का तरीका और प्रभाव स्पष्ट रूप से बताया गया है और इस प्रकार यदि सुरक्षित परिसंपत्ति का भौतिक कब्जा उत्तरवादी बैंक द्वारा लिया जाता है तो बैंक को एसएआरएफएईएसआई अधिनियम की धारा 15 के साथ धारा 13 (4) और नियम, 2002 के नियम 8 के उप–नियम (3) और (4) के अनुसार सख्ती से आगे बढ़ना होगा।

13. मैथ्यू वर्गीस बनाम एम. अमृता कुमार और अन्य[1] के प्रकरण में सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नलिखित टिप्पणी की: –

> "34. ... नियम 8 का उप–नियम (3) वास्तव में सुरक्षित ऋणदाता पर बहुत अधिक जिम्मेदारी डालता है, जब कब्जा वास्तव में उसके अधिकृत अधिकारी द्वारा ले लिया जाता है। नियम 8 के उप–नियम (3) के अधीन, सुरक्षित ऋणदाता द्वारा कब्जे में ली गई संपत्ति को उसकी हिरासत में या उसके द्वारा अधिकृत या नियुक्त व्यक्ति की हिरासत में रखा जाना चाहिए और यह यह निर्धारित किया गया है कि कब्जा रखने वाले ऐसे व्यक्ति को अपनी हिरासत में संपत्ति की उतनी ही देखभाल करनी चाहिए जितनी कि सामान्य विवेक वाला स्वामी ऐसी परिस्थितियों में ऐसी संपत्ति की देखभाल करेगा। ऐसी आवश्यकता का अंतर्निहित उद्देश्य यह सुनिश्चित करना है कि किसी भी परिस्थिति में, स्वामी के अधिकार का तब तक उल्लंघन न हो जब तक कि ऐसा अधिकार विधि द्वारा ज्ञात तरीके से हस्तांतरित न हो जाए। केवल इसलिए कि एसएआरएफएईएसआई अधिनियम और नियमों के प्रावधान सुरक्षित लेनदार को स्वामी से संबंधित ऐसी अचल संपत्ति का कब्जा लेने में सक्षम बनाते हैं और उधारकर्ता के सुरक्षित ऋण को वसूलने के उद्देश्य से बिक्री या हस्तांतरण के माध्यम से इससे निपटने का अधिकार भी देते हैं, इसका मतलब यह नहीं है कि ऐसी व्यापक शक्ति का प्रयोग उधारकर्ता के पूर्ण नुकसान के लिए मनमाने ढंग से किया जा सकता है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

1 (2014) 5 SCC 610

35. ... उप–नियम (4) सभी सुरक्षित परिसंपत्तियों, चल या अचल, को नियंत्रित करता है और प्राधिकृत अधिकारी पर सुरक्षित परिसंपत्तियों के संरक्षण और सुरक्षा के लिए कदम उठाने की जिम्मेदारी बनती है और इस उद्देश्य के लिए ऐसी परिसंपत्तियों का बीमा भी कर सकता है, जब तक कि उन्हें बेचा या अन्यथा निपटाया न जाए। इसलिए, नियम 8 और 9, विशेष रूप से नियम 8 के उप–नियम (1) से (4) और (6) और नियम 9 के उप–नियम (1) को पढ़ने से यह स्पष्ट हो जाता है कि केवल इसलिए कि सुरक्षित परिसंपत्ति में सुरक्षित हित उधारकर्ता द्वारा सुरक्षित ऋणदाता के पक्ष में बनाया गया है, उक्त परिसंपत्ति के गैर–निष्पादित परिसंपत्ति बन जाने की स्थिति में बिक्री या हस्तांतरण या आकस्मिक तरीके से निपटान या एसएआरएफएईएसआई अधिनियम और हमारे द्वारा उल्लिखित उपरोक्त नियमों के अधीन निहित निर्देशों का पालन न करके हल्के–फुल्के तरीके से निपटाया नहीं जा सकता है।"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

14. सर्वोच्च न्यायालय द्वारा आनंद बेहरा एवं अन्य बनाम उड़ीसा राज्य एवं अन्य[2] तथा राम रतन (मृत) कानूनी प्रतिनिधियों बनाम बजरंग लाल एवं अन्य[3] के मामलों में "अचल संपत्ति" शब्द को परिभाषित किया गया है।

15. इस स्तर पर, उत्तरवादी बैंक के विद्वान अधिवक्ता श्री शर्मा द्वारा उद्धृत निर्णय, अर्थात विशाल एन. कलसारिया बनाम बैंक ऑफ इंडिया एवं अन्य[4] पर ध्यान देना उचित होगा, जिसमें सर्वोच्च न्यायालय के माननीय न्यायाधीशों ने एसएआरएफएईएसआई अधिनियम की धारा 13, 14, 34, 35 एवं 37 पर विचार करते हुए तथा एसएआरएफएईएसआई अधिनियम के उद्देश्य को संबंधित किराया नियंत्रण अधिनियम से अलग करते हुए, निम्न प्रकार से निर्णय दिया था: –

"37. विधि की यह स्थापित स्थिति है कि एक बार किरायेदारी बन जाने के बाद, किरायेदार को किराया नियंत्रण अधिनियम के प्रावधानों के अधीन निर्धारित कानूनी प्रक्रिया का पालन करने के बाद ही बेदखल किया जा सकता है। किरायेदार को एसएआरएफएईएसआई अधिनियम के प्रावधानों का उपयोग करके मनमाने ढंग से बेदखल नहीं किया जा सकता क्योंकि यह किरायेदार को दिए गए संरक्षण के

2 AIR 1956 SC 17
3 AIR 1978 SC 1393
4 (2016) 3 SCC 762

वैधानिक अधिकारों का हनन होगा। ..."

16. इसी तरह, उत्तरवादी बैंक की ओर से श्री शर्मा द्वारा प्रस्तुत लिखित प्रस्तुतियों में, उन्होंने निम्नलिखित टिप्पणी की है: – "उत्तरवादी बैंक का विनम्र निवेदन है कि उत्तरवादी बैंक जिला प्रशासन की मदद से कब्जा लेने के बाद भवन में व्यवसाय करने वाले सभी व्यक्तियों के संबंध में केवल विधि के अनुसार कार्य करेगा।"

17. उपर्युक्त चर्चा और पक्षों के प्रस्तुतीकरण के दृष्टिकोण में अंतरिम अनुतोष प्रदान करने के लिए आवेदन आई.ए. संख्या 1 का निपटारा निम्नलिखित शर्तों के अधीन किया जाता है: –

1. उत्तरवादी बैंक/सुरक्षित ऋणदाता विधि के अनुसार सुरक्षित परिसंपत्ति का वास्तविक कब्ज़ा लेने के लिए आगे बढ़ सकता है।

2. उत्तरवादी बैंक सुरक्षित परिसंपत्ति को अपनी हिरासत में या उसके द्वारा या वर्तमान प्रबंधन के माध्यम से अधिकृत या नियुक्त किसी व्यक्ति की हिरासत में रखने के लिए स्वतंत्र है, इस शर्त के साथ कि कब्जा रखने वाला ऐसा व्यक्ति हिरासत में संपत्ति की देखभाल करेगा और याचिकाकर्ताओं के अधिकारों की रक्षा करेगा जब तक कि ऐसा अधिकार विधि के अनुसार हस्तांतरित नहीं हो जाता।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

3. उत्तरवादी बैंक को एसएआरएफएईएसआई अधिनियम की धारा 15 के साथ धारा 13 (4) में निहित प्रावधानों और नियम, 2002 के नियम 8 के उप–नियम (3) और (4) का सख्ती से पालन करने और विधि के अनुसार आगे बढ़ने का निर्देश दिया जाता है।

4. उत्तरवादी बैंक को यह भी निर्देश दिया जाता है कि वह सुरक्षित संपत्ति का वास्तविक कब्ज़ा लेने के बाद मैथ्यू वर्गीस (पूर्वोक्त) के पैराग्राफ 34 और 35 में दिए गए सर्वोच्च न्यायालय के बाध्यकारी आदेश का सख्ती से पालन करे और उत्तरवादी के आधिपत्य वाली संपत्ति की उचित देखभाल करेगा और इस उद्देश्य के लिए सुरक्षित संपत्ति का बीमा तब तक करवा सकता है जब तक कि उसे बेच नहीं दिया जाता या अन्यथा निपटारा नहीं कर दिया जाता।

5. यह रिट याचिका के अंतिम परिणाम के अधीन होगा।

18. इसे 18–9–2017 से शुरू होने वाले सप्ताह में आगे के आदेशों के लिए सूचीबद्ध करें।

सही/–
(संजय के. अग्रवाल)
न्यायाधीश

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)

अस्वीकरणः हिन्दी भाषा में निर्णय का अनुवाद पक्षकारों के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा। समस्त कार्यालयीन एवं व्यवहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेजी स्वरुप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur