ए.एफ.आर.

उच्च न्यायालय छत्तीसगढ़, बिलासपुर

2016 की आपराधिक अपील No.3151

मेसर्स पार्थ कॉन्कास्ट लिमिटेड श्री बलराज गर्ग, निदेशक, पंजीकृत कार्यालय डी-128, ऊपरी भूतल, न्यू राजेंद्र नगर, शंकर नगर रोड, नई दिल्ली 110060
के माध्यम से निगम कार्यालय-वालफोर्ट सिटी-बी नं. ए-33, भाटागांव, रिंग रोड, रायपुर छत्तीसगढ़ 429001
कार्य प्लॉट संख्या 77 ए-बी, 78-80,105-108, बोराई औद्योगिक विकास केंद्र, रासमदा, जिला दुर्ग 4951001, छत्तीसगढ़

---- **याचिकाकर्ता**

बनाम

1. सचिव, वाणिज्य और उद्योग विभाग, महानदी भवन, नया रायपुर, जिला रायपुर, छत्तीसगढ़ के माध्यम से छत्तीसगढ़ राज्य
2. छत्तीसगढ़ राज्य औद्योगिक विकास निगम लिमिटेड प्रबंध निदेशक के माध्यम से, पहली मंजिल, उद्योग भवन, रिंग रोड, नंबर 1, तेलीबांधा, रायपुर, छत्तीसगढ़
3. कार्यकारी निदेशक, छत्तीसगढ़ राज्य औद्योगिक विकास निगम लिमिटेड। पहली मंजिल, उद्योग भवन, रिंग रोड नंबर 1, तेलीबांधा, रायपुर, छत्तीसगढ़
4. महाप्रबंधक, छत्तीसगढ़ राज्य औद्योगिक विकास निगम लिमिटेड। शाखा कार्यालय, दुर्ग, जिला दुर्ग छत्तीसगढ़
5. भारतीय स्टेट बैंक, दबावग्रस्त परिसंपत्ति प्रबंधन शाखा, प्लॉट संख्या 1, अरेरा हिल्स, पहली मंजिल, स्टेट बैंक ऑफ बिल्डिंग, भोपाल मध्य प्रदेश

---- **उत्तरदाता**

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(याचिकाकर्ता के लिए मामला सूचना प्रणाली से लिया गया कारण-शीर्षक)

याचिकाकर्ता की ओर से	: श्री एस.पी. उपाध्याय, वरिष्ठ अधिवक्ता श्री अंकित पांडे, अधिवक्ता द्वारा सहायता प्राप्त
उत्तरदाता संख्या 1 के लिए	: श्री जितेंद्र पाली, उप महाधिवक्ता
उत्तरदाता संख्या 2 से 4 के लिए	: श्री प्रफुल्ल एन. भरत, वरिष्ठ अधिवक्ता श्री अयाज नावेद, अधिवक्ता
प्रत्यर्थी संख्या 5 के लिए	:सुश्री शर्मिला सिंघई, वरिष्ठ अधिवक्ता श्री पी. आर. पाटनकर, अधिवक्ता
सुनवाई की तारीखें	:27.07.2022 & 29.09.2022.
ऑर्डर की तारीख	:03.11.2022

माननीय श्री अरूप कुमार गोस्वामी, मुख्य न्यायाधीश
माननीय श्री पार्थ प्रतिम साहू, न्यायाधीश

सी ए वी ऑर्डर

पर अरूप कुमार गोस्वामी, मुख्य न्यायाधीश

1. याचिकाकर्ता के विद्वान वकील श्री अंकित पांडे की सहायता से विद्वान वरिष्ठ वकील श्री एस. पी. उपाध्याय को सुना। श्री जितेंद्र पाली, प्रतिवादी संख्या 1 की ओर से उपस्थित विद्वान उप महाधिवक्ता, श्री प्रफुल्ल एन. भरत, उत्तरदाता संख्या 2 से 4 की ओर से उपस्थित विद्वान वकील श्री अयाज नावेद की सहायता से विद्वान वरिष्ठ वकील और सुश्री शर्मिला सिंघई, विद्वान वरिष्ठ वकील, श्री पी. आर. पाटनकर की सहायता से, प्रतिवादी संख्या 5 की ओर से उपस्थित हुए।

2. याचिकाकर्ता एक कंपनी है जो प्रावधानों के तहत पंजीकृत है कंपनी अधिनियम, 1956 इस्पात और लोहे के उत्पादों के उत्पादन के व्यवसाय में लगा हुआ है। याचिकाकर्ता का मामला, जैसा कि रिट याचिका में प्रस्तुत किया गया है, यह है कि छत्तीसगढ़ राज्य औद्योगिक विकास निगम लिमिटेड (संक्षेप में, 'सी. एस. आई. डी. सी.') ने औद्योगिक विकास केंद्र, बोराई, ग्राम रसमदा, जिला दुर्ग में स्थित भूमि के चार टुकड़े मेसर्स ब्रह्मपति आयरन एंड स्टील कंपनी प्राइवेट लिमिटेड (संक्षेप में, 'बी. आई. एस. सी. पी. एल.') को आवंटित किए थे, जो इस्पात और सहायक उद्देश्यों के गर्म और ठंडे रोल्ड उत्पादों के निर्माण में लगी हुई है, 99 साल की अवधि के लिए पट्टे पर। प्लॉट Nos.77A, 77B, 78,79,80,105,106,107,108A, 108B और भाग 81 और 104,3 के संबंध में चार पट्टा विलेख 16.04.2004,08.01.2007,30.01.2009 और 21.05.2009 पर निष्पादित किए गए थे। प्लॉट Nos.65-74 (ज़ोन-सी); प्लॉट संख्या भाग 82,83 से 87 और भाग 99,100 से 102, और प्लॉट Nos.88 से 98 भाग 99, क्रमशः।16.04.2004 दिनांकित पट्टा विलेख 4.004 हेक्टेयर के संबंध में 16.04.2004 से 15.04.2103 अवधि के लिए था; पट्टा विलेख दिनांकित 08.01.2007 6.245 हेक्टेयर के संबंध में 08.01.2007 से 07.01.2106 अवधि के लिए था; पट्टा विलेख दिनांकित 30.01.2009 2.897 हेक्टेयर के संबंध में 30.01.2009 से 29.01.2108 अवधि के लिए था; और पट्टा विलेख दिनांकित 21.05.2009 4 हेक्टेयर के संबंध में 21.05.2009 से 20.05.2108 अवधि के लिए था।

3. बी. आई. एस. सी. पी. एल. ने भारतीय स्टेट बैंक अर्थात प्रत्यर्थी से ऋण लिया। सं. 5 सी. एस. आई. डी. सी. से अनापत्ति प्रमाण पत्र (संक्षेप में, 'एन. ओ. सी.') प्राप्त करने के बाद उसके पट्टे पर प्रतिभूति हित के सृजन के खिलाफ विचाराधीन संपत्तियों के संबंध में अधिकार रखता है।बी. आई. एस. सी. पी. एल. ने प्रत्यर्थी संख्या 5 और प्रत्यर्थी संख्या 5 को अपने सुरक्षित ऋण के पुनर्भुगतान में चूक की और बी. आई. एस. सी. पी. एल. को वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002 (संक्षेप में, 'एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम') के प्रावधानों के अनुसार गैर-निष्पादित परिसंपत्ति (संक्षेप में,

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

'एन. पी. ए.') घोषित कर दिया और सी. एस. आई. डी. सी. को एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 13 (4) के प्रावधानों के तहत कार्यवाही शुरू करने और सुरक्षित ऋण की वसूली के बारे में पहले ही सूचित कर दिया, जिसमें पट्टे, असाइनमेंट के माध्यम से हस्तांतरण का अधिकार शामिल है। या सुरक्षित संपत्ति की प्राप्ति के लिए बिक्री।उपरोक्त संपत्तियों में पट्टा धारण अधिकारों की बिक्री/हस्तांतरण के लिए सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (4) के तहत एक ई-नीलामी बिक्री सूचना 09.05.2015 पर प्रकाशित की गई थी।

4. याचिकाकर्ता ने ई-नीलामी में भाग लिया और उसे सफल नीलामी क्रेता घोषित किया गया और तदनुसार, उपर्युक्त संपत्तियों के संबंध में बिक्री प्रमाण पत्र 16.06.2015 को प्रतिवादी संख्या 5 को कुल प्रतिफल राशि 3,20,00,000/- रुपये का 25% भुगतान करने पर जारी किया गया। याचिकाकर्ता द्वारा 24.06.2015 को स्टांप शुल्क के रूप में 80,00,000/- रुपये और अन्य सहायक पंजीकरण शुल्क के रूप में 10,24,170/- रुपये का भुगतान करके बिक्री प्रमाण पत्र पर विधिवत मुहर लगाई गई। याचिकाकर्ता ने उपर्युक्त संपत्तियों में लीज होल्ड अधिकारों की खरीद के लिए कुल प्रतिफल के रूप में प्रतिवादी संख्या 5 को 12,80,00,000/- रुपये का भुगतान किया।

5. सी. एस. आई. डी. सी. को दिनांक 22.06.2015 के एक पत्र द्वारा सूचित किया गया था पट्टा धारण अधिकारों की खरीद के बारे में याचिकाकर्ता, और तदनुसार, बी. आई. एस. सी. पी. एल. के स्थान पर इसके नाम के प्रतिस्थापन के लिए अनुरोध किया गया था। 04.07.2015 दिनांकित एक अन्य पत्र द्वारा, याचिकाकर्ता ने पट्टा विलेखों में बी. आई. एस. सी. पी. एल. के स्थान पर अपने नाम के प्रतिस्थापन के लिए सी. एस. आई. डी. सी. से अनुरोध किया।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

6. 07.07.2015 दिनांकित एक अन्य पत्र द्वारा फिर से अनुरोध किया गया था। बी. आई. एस. सी. पी. एल. के स्थान पर इसके नाम के प्रतिस्थापन के लिए। एक बार फिर, याचिकाकर्ता ने पट्टा विलेखों में याचिकाकर्ता के नाम के प्रतिस्थापन के लिए सीएसआईडीसी को 10.07.2015 पर एक पत्र लिखा।

7 यह याचिकाकर्ता द्वारा कई पत्राचार के बाद पत्र द्वारा किया गया था सी. एस. आई. डी. सी. ने पहली बार याचिकाकर्ता को सूचित किया कि पट्टे का हस्तांतरण छत्तीसगढ़ औद्योगिक भूमि अवाम भवन प्रबंधन नियम, 2015 (संक्षेप में, '2015 के नियम') के प्रावधानों के अनुसार किया जाएगा।

8. लंबे पत्राचार के साथ-साथ मौखिक अनुरोध के बाद, सी. एस. आई. डी. सी. ने <आई. डी1> 5 पर चार अलग-अलग भूमि हस्तांतरण आदेश जारी किए 2022:सीजीएचसी:24674-डीबी याचिकाकर्ता से कुल राशि Rs.21,54,24,600- का भुगतान करने की मांग करना।

9. इस बीच, याचिकाकर्ता द्वारा छत्तीसगढ़ राज्य विद्युत वितरण कंपनी लिमिटेड (संक्षेप में, 'सीएसपीडीसीएल') को नए एचटी कनेक्शन के लिए प्रस्तुत आवेदन दिनांक 05.08.2015 के पत्र द्वारा खारिज कर दिया गया क्योंकि याचिकाकर्ता के पक्ष में कोई लीज डीड नहीं थी। ऐसी परिस्थिति में, याचिकाकर्ता ने दबाव में आकर, दिनांक 16.04.2004 के लीज डीड का हिस्सा बनने वाले भूमि के भूखंडों के संबंध में लीज हस्तांतरण के लिए हस्तांतरण शुल्क का भुगतान किया।

10. यह दलील दी जाती है कि छत्तीसगढ़ पर्यावरण संरक्षण बोर्ड (संक्षेप में, 'सीईसीबी') ने दिनांक 1 के पत्र द्वारा जल (प्रदूषण की रोकथाम और नियंत्रण) अधिनियम, 1974 (संक्षेप में, '1974 का अधिनियम') की धारा 25,26 के साथ-साथ वायु (प्रदूषण की रोकथाम और नियंत्रण) अधिनियम, 1981 (संक्षेप में, '1981 का अधिनियम') की धारा 21 के तहत सहमति का नवीनीकरण किया था और याचिकाकर्ता को पहले के बीआईएससीपीएल से नाम बदलने की मंजूरी भी दी थी।

11. उपरोक्त तथ्यों की पृष्ठभूमि में, याचिकाकर्ता ने 2015 के नियमों के प्रावधानों को घोषित करने का अनुरोध किया, जो कि सरफेसी अधिनियम, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (संक्षेप में, '1882 का अधिनियम') और भारत के संविधान के साथ असंगत हैं। सी. एस. आई. डी. सी. द्वारा जारी दिनांक 04.08.2015 के आदेश को रद्द करने और संपत्ति पर शेष पट्टा धारण अधिकारों के लिए पट्टा विलेखों में बी. आई. एस. सी. पी. एल. के स्थान पर याचिकाकर्ता के नाम के प्रतिस्थापन और हस्तांतरण शुल्क की वापसी के लिए भी प्रार्थना की गई थी जो याचिकाकर्ता पट्टे पर दी गई संपत्तियों के पार्सल में से एक के हस्तांतरण के लिए दबाव में जमा किया गया था।

12. 2015 के नियमों का कोई विशिष्ट प्रावधान अल्ट्रा-वायर्स के रूप में घोषित करने की प्रार्थना में संकेत नहीं दिया गया था।

13. उत्तरदाता संख्या 2 से 4 द्वारा दायर विवरणी में कहा गया है कि बी. आई. एस. सी. पी. एल. के पास भूमि के पार्सल पर केवल पट्टा अधिकार थे।बी. आई. एस. सी. पी. एल. के पक्ष में दिए गए पट्टे को जब्त कर लिया गया और वर्ष 2012-13 में रद्द कर दिया गया क्योंकि इसने पट्टे की शर्तों का उल्लंघन किया था।बी. आई. एस. सी. पी. एल. ने पट्टा रद्द करने के दिनांक 09.10.2012,19.06.2013,19.06.2013 और 19.06.2013 के आदेशों के खिलाफ एक अपील की थी, जिसे आंशिक रूप से 31.08.2015 के आदेश द्वारा अनुमति दी गई थी, जिसमें पट्टा विलेख की शर्तों के अनुपालन के लिए समय बढ़ाया गया था।इसके बाद भी, अपीलीय आदेश के संदर्भ में बी. आई. एस. सी. पी. एल. द्वारा कोई अनुपालन नहीं किया गया था और इसलिए, पट्टा विलेखों को रद्द करने का आदेश अंतिम रूप ले चुका था।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

14. यह अनुरोध किया जाता है कि रद्द करने के आदेश प्रत्यर्थी संख्या 5 को भेजे गए थे।पट्टे के निर्धारण के बहुत बाद, नीलामी बिक्री 12.06.2015 पर आयोजित की गई थी और उसके बाद, बिक्री प्रमाण पत्र 16.06.2015 पर जारी किया गया था, और इसलिए, अधिकारियों द्वारा 12.06.2015 पर की गई नीलामी बिक्री का पट्टा धारण अधिकारों के संबंध में कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा।

15. यह आगे कहा गया है कि प्रतिवादी संख्या 5 इस तथ्य से अवगत था कि नीलामी खरीदार को हस्तांतरण शुल्क, पट्टा हस्तांतरण शुल्क, स्टाम्प शुल्क, पंजीकरण शुल्क के साथ-साथ अन्य वैधानिक या का भुगतान करना पड़ता है। गैर-सांविधिक कर्तव्य, और इसलिए, उपरोक्त के संबंध में विशिष्ट नियम और शर्तों को प्रतिवादी संख्या 5 द्वारा जारी किए गए विज्ञापन में शामिल किया गया था।इस प्रकार, याचिकाकर्ता नियमों और शर्तों से अवगत था।हस्तांतरण शुल्क 30 दिनों के भीतर जमा करना आवश्यक है, जो ब्याज के भुगतान पर अनुरोध पर अवधि बढ़ाने योग्य है। हस्तांतरण आदेश No.245 दिनांक 04.08.2015 के अनुसरण में, याचिकाकर्ता ने

प्लॉट Nos.77A, 77B, 78,79,80,105,106,107,108A, 108B और भाग 81 और 104 के संबंध में आवश्यक हस्तांतरण शुल्क जमा किया।हालाँकि, अन्य पट्टा विलेखों के संबंध में हस्तांतरण आदेश No.246,247 और 248, सभी दिनांकित 04.08.2015 के संबंध में हस्तांतरण शुल्क जमा नहीं किया गया था।

16. चूंकि समय बढ़ाने के लिए कोई अनुरोध नहीं किया गया था, इसलिए बाद में, मैसर्स तिरुमाला बालाजी स्मेल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड द्वारा जमा किए गए एक आवेदन पर कार्रवाई करते हुए, 2.10 हेक्टेयर के लिए एक पट्टा विलेख 20.12.2016 पर निष्पादित किया गया और भूमि को 19.01.2017 पर उक्त इकाई को सौंप दिया गया। इसी तरह, एक मैसर्स बलराम बायोटेक प्राइवेट लिमिटेड ने कुल 2.8 हेक्टेयर के लिए 21.10.2016 दिनांकित तीन अलग-अलग आवेदन प्रस्तुत किए थे, जिसके लिए 10.01.2017 पर आशय पत्र (संक्षेप में, 'एल. ओ. आई.') जारी किया गया था और इस तरह, विचाराधीन संपत्ति के संबंध में तीसरे पक्ष का हित बनाया गया था।यह कहा गया है कि याचिका में कोई योग्यता नहीं है और इसके अलावा, रिट याचिका भी देरी और विलंब के आधार पर खारिज होने के लिए उत्तरदायी है क्योंकि 04.08.2015 के आदेश को एक साल और चार महीने से अधिक समय के बाद 07.12.2016 पर रिट याचिका दायर करके चुनौती दी गई थी, वह भी हस्तांतरण शुल्क का भुगतान करके 04.08.2015 के एक स्थानांतरण आदेश का पालन करने के बाद।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

17. चूँकि भूमि के भूखंड प्रत्यर्थी संख्या 2 की संपत्ति थे, इसलिए बी. आई. एस. सी. पी. एल. प्रत्यर्थी संख्या 5 के साथ भूमि पर कोई प्रतिभूति हित नहीं बना सकता था। यह कहा गया है कि किसी संपत्ति पर सुरक्षित लेनदार द्वारा 'प्रतिभूति ब्याज' केवल उधारकर्ता के स्वामित्व तक ही बनाया जा सकता है।चूँकि बी. आई. एस. सी. पी. एल. के पास केवल लीज होल्ड अधिकार थे, इसलिए सरफेसी अधिनियम के संदर्भ में कोई भी शुल्क केवल लीज होल्ड अधिकारों के संबंध में बनाया जा सकता है, न कि उससे आगे ई-नीलामी की तारीख को सुरक्षित लेनदार यानी प्रतिवादी संख्या 5 का विवादग्रस्त भूमि पर कोई स्वामित्व या अधिकार नहीं था क्योंकि पट्टा विलेख रद्द कर दिए गए थे।चूंकि बी. आई. एस. सी. पी. एल. के पक्ष में पट्टा विलेख रद्द कर दिए गए थे, इसलिए पट्टा विलेख के अनुसरण में दी गई किसी भी एन. ओ. सी. को पट्टा विलेख रद्द करने के बाद लागू नहीं किया जा सकता है।

18. इस बात से इनकार किया जाता है कि प्रत्यर्थी संख्या 5 ने प्रत्यर्थी संख्या 2 से 4 को एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 13 (4) के तहत कार्यवाही शुरू करने के बारे में विधिवत सूचित किया था और यह माना जाता है कि प्रत्यर्थी संख्या 5 ने कभी भी उसके द्वारा शुरू की गई ऐसी किसी भी कार्यवाही के बारे में सूचित नहीं किया था।

19. यह भी दलील दी गई है कि दिनांक 09.05.2015 के विज्ञापन द्वारा, BISCPL की संपत्तियों को केवल प्रतिवादी संख्या 5 के बकाए की वसूली के लिए नीलामी में रखा गया था, हालांकि यह दर्शाया गया था कि BISCPL पर CSIDC के पास 22,92,830/- रुपये का बकाया है। न तो नीलामी में संपत्ति का मूल्यांकन किया गया था और न ही विज्ञापन के खंड 13 में निर्धारित हस्तांतरण शुल्क का कभी भी प्रतिवादी संख्या 5 द्वारा मूल्यांकन किया गया था। यह दलील दी गई है कि खंड 3.4.2.1.1 उस स्थिति से संबंधित है जहां संपत्ति SARFAESI अधिनियम के प्रावधानों के तहत खरीदी जाती है और यह प्रावधान करता है कि ऐसे मामलों में, 2015 के

नियमों के खंड 3.4.2.1 से खंड 3.4.2.5 लागू होंगे।

20. प्रतिवादी संख्या 5 द्वारा दाखिल रिटर्न में कहा गया है कि बीआईएससीपीएल ने बंधक बनाने से पहले 30.05.2009 को सीएसआईडीसी से एनओसी प्राप्त की थी, इस शर्त के साथ कि सीएसआईडीसी के प्रभार को प्राथमिकता दी जाएगी और वसूली कार्यवाही शुरू करने से पहले प्रतिवादी संख्या 5 सीएसआईडीसी को तीन महीने पहले नोटिस देगा। बीआईएससीपीएल ने स्टेट बैंक ऑफ इंदौर से ऋण सुविधाएं ली थीं, जिसे बाद में 28.07.2010 को अधिग्रहित कर लिया गया और स्टेट बैंक ऑफ इंदौर के सभी परिसंपत्तियां और देनदारियां स्टेट बैंक ऑफ इंडिया के पास आ गईं। चूंकि बीआईएससीपीएल ने ऋण राशि के पुनर्भुगतान में चूक की थी, इसलिए बीआईएससीपीएल को 29.07.2013 को एनपीए घोषित कर दिया गया था। एनओसी की शर्तों के अनुपालन में, बैंक ने सीएसआईडीसी को दिनांक 15.02.2014 के पत्र द्वारा सूचित किया, जिसे बीआईएससीपीएल के खिलाफ वसूली कार्यवाही शुरू करने के बारे में विधिवत रूप से प्रस्तुत किया गया। हालांकि, बैंक को सीएसआईडीसी द्वारा कभी भी सूचित नहीं किया गया कि बीआईएससीपीएल को दिए गए पट्टे रद्द कर दिए गए हैं। 22.07.2014 को एसएआरएफएईएसआई अधिनियम की धारा 13(2) के तहत नोटिस जारी किए जाने के बाद भी कोई आपत्ति नहीं उठाई गई।

21. यह भी अनुरोध किया गया कि आईडी1 पर, सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (4) के तहत कब्जे का नोटिस जारी किया गया था और बैंक ने प्रत्यर्थी संख्या 5 के साथ गिरवी रखी गई लीज होल्ड संपत्तियों का प्रतीकात्मक कब्जा ले लिया था और प्रतीकात्मक कब्जा लेने का तथ्य दो प्रमुख समाचार पत्रों में प्रकाशित किया गया था जिनका इलाके में व्यापक प्रसार था अर्थात रायपुर और दुर्ग।लीज होल्ड राइट्स की बिक्री का एक ई-नीलामी नोटिस पहले 11.02.2015 पर और फिर 09.05.2015 पर प्रकाशित किया गया था।ई-नीलामी नोटिस के प्रकाशन के बाद भी सी. एस. आई. डी. सी. ने बी. आई. एस. सी. पी. एल. के पक्ष में दिए गए पट्टा विलेखों को रद्द करने के बारे में बैंक को सूचित न करें। इसके बजाय, 05.06.2015 दिनांकित एक पत्र द्वारा, CSIDC के महाप्रबंधक ने 15.02.2014 दिनांकित एक पत्र की प्राप्ति को स्वीकार करते हुए, जिसके द्वारा बैंक ने बकाया की वसूली के लिए कदम उठाने का संकेत दिया था, बैंक से Rs.43,84,580/- की वसूली के लिए कदम उठाने का अनुरोध किया था, जो बकाया ऋण राशि के साथ 01.01.2012 से 31.12.2015 की अवधि के लिए BISCPL से CSIDC को देय था।हालांकि, पट्टा विलेखों को रद्द करने के बारे में कोई सूचना नहीं दी गई थी, जिसने संक्षेप में, राशि की वसूली के लिए बैंक द्वारा उठाए गए कदमों को मंजूरी दी।

22. जिला दण्डाधिकारी दुर्ग द्वारा जारी आदेश दिनांक 26.05.2015 (संख्या 4) के परिपालन में दिनांक 17.06.2015 को लीज होल्ड सम्पत्तियों का आधिपत्य बैंक के प्राधिकृत अधिकारी को सौंप दिया गया तथा दिनांक 17.06.2015 को ही सफल बोलीदाता अर्थात याचिकाकर्ता को भी आधिपत्य सौंप दिया गया। दिनांक 25.06.2015 के पत्र द्वारा प्रतिवादी क्रमांक 5 द्वारा सीएसआईडीसी को सूचित किया गया कि बंधक सम्पत्ति पर लीज होल्ड अधिकार तथा प्लांट एवं मशीनरी ई-नीलामी के माध्यम से विक्रय कर दी गई है तथा याचिकाकर्ता द्वारा दिनांक 12.06.2015 को इन्हें क्रय कर लिया गया है, जिसके लिए दिनांक 17.06.2015 को विक्रय प्रमाण पत्र जारी कर दिया गया है। उक्त पत्र में यह भी बताया गया कि नीलामी क्रेता को

बीआईएससीपीएल द्वारा सीएसआईडीसी को देय 43,84,580/- रुपए की बकाया राशि के बारे में सूचित किया गया था। उक्त पत्र प्राप्त होने के बाद भी सीएसआईडीसी ने चुप्पी साधे रखी और बीआईएससीपीएल के पक्ष में निष्पादित लीज डीड को रद्द करने के बारे में बैंक को सूचित नहीं किया। चारों रद्दीकरण आदेश प्रतिवादी संख्या 5 को कभी भी नहीं दिए गए। यदि आदेश भेजे भी गए तो वे स्टेट बैंक ऑफ इंदौर को भेजे गए, जो 19.06.2013 को अस्तित्व में नहीं था, न कि प्रतिवादी संख्या 5 को। प्रतिवादी संख्या 5 को सीएसआईडीसी द्वारा ऐसे लीज को रद्द करने के बारे में पहली बार तब पता चला जब ये तथ्य सीएसआईडीसी द्वारा न्यायालय के समक्ष लाए गए।

23. यह दलील दी जाती है कि सी. एस. आई. डी. सी. ने बैंक को वसूली की कार्यवाही के साथ आगे बढ़ने की अनुमति दी है, यह तर्क कि बैंक को पट्टे पर रखने के अधिकारों की नीलामी करने का कोई अधिकार नहीं है, पूरी तरह से बिना किसी तथ्य के है।यह कहा गया है कि याचिकाकर्ता नीलामी सूचना में उल्लिखित नियमों और शर्तों के बारे में अच्छी तरह से जानता था, जिसमें कहा गया है कि खरीदार लागू स्टाम्प शुल्क, अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क/हस्तांतरण शुल्क, पट्टा हस्तांतरण शुल्क/पंजीकरण शुल्क, शुल्क आदि और वैधानिक और गैर-सांविधिक बकाया का वहन करेगा। सी. एस. आई. डी. सी. की वापसी में लिए गए रुख को देखते हुए, यह कहा गया है कि मैसर्स तिरुमाला बालाजी स्मेल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड और मैसर्स बलराम बायोटेक प्राइवेट लिमिटेड आवश्यक पक्ष हैं।

24. राज्य/प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा दाखिल विवरणी में कहा गया है कि यह उत्तरदाता संख्या 2 से 4 अर्थात सी. एस. आई. डी. सी. द्वारा दायर विवरणी पर निर्भर करता है ।

25. यद्यपि एक विवरणी प्रत्यर्थी सं. 2 से 4 और दूसरा प्रत्यर्थी सं. 5 द्वारा दायर किया गया था, याचिकाकर्ता द्वारा उत्तरदाता सं. 2 से 4 और प्रत्यर्थी सं. 5 द्वारा दायर विवरणी को एक साथ जोड़कर एक प्रत्युत्तर-शपथ पत्र दायर किया जाता है।

26. जवाबी-हलफनामे में, यह कहा गया है कि 09.05.2015 दिनांकित ई-नीलामी नोटिस ने संकेत दिया है कि शीर्षक बीआईएससीपीएल के पास निहित है, और इसलिए,सी. एस. आई. डी. सी. द्वारा की गई याचिका कि बी. आई. एस. सी. पी. एल. का कोई पूर्ण अधिकार नहीं था क्योंकि पट्टा विलेख रद्द कर दिया गया था, विकृत है। यह दलील दी जाती है कि बैंक और सी. एस. आई. डी. सी. के अधिकारी एक-दूसरे के साथ सांठगांठ कर रहे हैं। यह कहा गया है कि यदि पट्टा विलेख वर्ष 2012-13 में रद्द कर दिया गया था, तो CSIDC ने हस्तांतरण शुल्क के भुगतान पर जोर क्यों दिया। यह भी अनुरोध किया जाता है कि सरफेसी अधिनियम की धारा 35 को देखते हुए, सरफेसी अधिनियम का प्रावधान 2015 के नियमों पर हावी होगा।याचिकाकर्ता विभागीय स्तर पर मामले का लगन से पीछा कर रहा था और कोई वांछित परिणाम प्राप्त करने में विफल रहा, और इसलिए, याचिकाकर्ता को सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (संक्षेप में,'सी.पी.सी.') की धारा 80 के तहत दिनांकित 13.04.2016 नोटिस भेजने के लिए मजबूर किया गया, लेकिन उसे कोई जवाब नहीं दिया गया। यह दलील दी जाती है कि तत्काल मामले में कोई स्थानांतरण नहीं है और याचिकाकर्ता ने केवल बी. आई. एस. सी. पी. एल. के स्थान पर कदम रखा है क्योंकि उसने सरफेसी अधिनियम के संदर्भ में संपत्ति का अधिग्रहण किया था।

27. सी. एस. आई. डी. सी. द्वारा एन. ओ. सी. के अनुदान के बाद पट्टा विलेखों को

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

गिरवी रखने के बाद, इसे सी. एस. आई. डी. सी. द्वारा बैंक की सहमति के बिना समाप्त नहीं किया जा सकता था और यह इंगित करने के लिए रिकॉर्ड पर कोई सामग्री नहीं है कि बैंक की सहमति प्राप्त की गई थी।यह कहा गया है कि याचिकाकर्ता के दावे को विफल करने के लिए, सी. एस. आई. डी. सी. ने मेसर्स तिरुमाला बालाजी स्मेल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में दिनांक 09.11.2016 का आदेश पारित किया था, 20.12.2016 पर पट्टा विलेख निष्पादित किया था, 19.01.2017 पर भूमि सौंपी थी और 10.01.2017 पर मेसर्स बलराम बायोटेक प्राइवेट लिमिटेड को एल. ओ. आई. भी निष्पादित किया था।

28. बैंक द्वारा की गई याचिका के संबंध में कि मेसर्स तिरुमाला बालाजी स्मेल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड और मेसर्स बलराम बायोटेक प्राइवेट लिमिटेड आवश्यक पक्ष हैं, यह कहा जाता है कि वे गलत हैं और ऐसे एल. ओ. आई. और पट्टा विलेख कानून में गैर-संपत्ति हैं।

29. याचिकाकर्ता के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री एस. पी. उपाध्याय प्रस्तुत करते हैं कि सरफेसी अधिनियम की धारा 2 (जेडएफ) यह दर्शाती है कि स्वामित्व और अधिकार नीलामी खरीदार को दिए गए हैं और तत्काल मामले में, पट्टे के अधिकार, जो बैंक को गिरवी रखे गए थे, बैंक के पक्ष में बनाए गए सुरक्षा ब्याज को लागू करने के लिए नीलामी में गिरवी रखी गई भूमि को बेचने के बाद याचिकाकर्ता को दिए गए थे, जो कि सुरक्षित लेनदार था।विद्वान वरिष्ठ वकील ने न्यायालय का ध्यान सरफेसी अधिनियम की धारा 35 की ओर भी आकर्षित किया है ताकि यह तर्क दिया जा सके कि अधिनियम के प्रावधान प्रभावी होंगे, भले ही उस समय लागू किसी अन्य कानून में कुछ भी असंगत हो या ऐसे किसी कानून के आधार पर प्रभावी होने वाले किसी भी साधन के बावजूद। यह प्रस्तुत किया जाता है कि नियम 3.2.4.1.3.4.2.5 और 3.4.2.11- 2015 के नियमों में से कुछ नियम सरफेसी अधिनियम के प्रतिकूल हैं क्योंकि हस्तांतरण शुल्क के भुगतान की मांग सरफेसी अधिनियम के उद्देश्य के खिलाफ है। यह तर्क दिया जाता है कि याचिकाकर्ता ने बी. आई. एस. सी. पी. एल. के पट्टा धारण अधिकार खरीदे हैं, याचिकाकर्ता ने केवल पूर्व पट्टेदार के स्थान पर कदम रखा था, और इसलिए, यह बी. आई. एस. सी. पी. एल. के स्थान पर याचिकाकर्ता के नाम के प्रतिस्थापन का मामला है। अपनी दलीलों के समर्थन में, उन्होंने मेसर्स ट्रांसकोर बनाम भारत संघ और अन्य के पैराग्राफ-26 **पर भरोसा रखा है, जो (2008) 1 एस. सी. सी. 125, पी. एच. के** पैराग्राफ-46 और 47 **में रिपोर्ट किया गया है। पॉल मनोज पांडियन बनाम पी. वेलदुराई, राजस्थान राज्य औद्योगिक विकास और निवेश निगम बनाम सुभाष सिंधी सहकारी 14 के (2011) 5 एससीसी 214**, पैराग्राफ-27 में रिपोर्ट किया गया। **हाउसिंग सोसाइटी जयपुर एंड ओ. आर. एस. ने (2013) 5 एस. सी. सी. 427, एम. जी. बी. ग्रामीण बैंक बनाम चक्रवर्ती सिंह के** पैराग्राफ-11 और 13 में बताया, **पंजाब के 13 एस. सी. सी. 583,** पैराग्राफ-48 और 49 में रिपोर्ट किया गया **राष्ट्रीय बैंक बनाम भारत संघ ने अपने सचिव के माध्यम** से रिपोर्ट की **2022 एस. सी. सी. ऑनलाइन 227, कृष्ण राय के अनुच्छेद**-23,24 और **26 (मृत) एल. आर. एस. और अन्य बनाम बनारस हिंदू विश्वविद्यालय के माध्यम से कुलसचिव और अन्य के माध्यम से, 2022 एस. सी. सी. ऑनलाइन एस. सी. 750 में रिपोर्ट किया गया।**

30. श्री प्रफुल्ल एन. भरत, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता, उत्तरदाता संख्या 2 से 4 की ओर से पेश होते हुए प्रस्तुत करते हैं कि जब यह एक स्वीकृत स्थिति है कि

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

बीआईएससीपीएल के पक्ष में निष्पादित पट्टा विलेखों को रद्द कर दिया गया था, तो याचिकाकर्ता का यह तर्क कि उसने बीआईएससीपीएल के स्थान पर कदम रखा था, मान्य नहीं है।विज्ञापन में यह स्पष्ट किया गया था कि हस्तांतरण शुल्क नीलामी खरीदार द्वारा देय होगा और याचिकाकर्ता इस तरह की शर्त से अवगत होने के कारण ई-नीलामी में भाग लिया था, और इसलिए, बाद में याचिकाकर्ता वापस नहीं जा सकता है और हस्तांतरण शुल्क की मांग पर सवाल नहीं उठा सकता है, क्योंकि याचिकाकर्ता ने बिना किसी आपत्ति के, एक पट्टा विलेख के संबंध में हस्तांतरण शुल्क का भुगतान किया था, जिसे पहले बीआईएससीपीएल के पक्ष में निष्पादित किया गया था। यह प्रस्तुत किया जाता है कि वर्तमान तथ्यात्मक मैट्रिक्स में, 2015 के नियमों के प्रावधानों की वैधता के बारे में निर्णय को किसी भी कोण से देखने की आवश्यकता नहीं है, वर्तमान में याचिकाकर्ता का पहले के पट्टेदार यानी बी. आई. एस. सी. पी. एल. के स्थान पर कदम रखने का मामला नहीं है क्योंकि वैध पट्टे का कोई अस्तित्व नहीं था। यह भी प्रस्तुत किया जाता है कि याचिकाकर्ता ने खुद स्वीकार किया है कि तीसरे पक्ष के अधिकार बनाए गए थे, याचिकाकर्ता ने मैसर्स तिरुमाला बालाजी स्मेल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड और मैसर्स बलराम बायोटेक प्राइवेट लिमिटेड को शामिल नहीं किया। **दलों के रूप में। वह अखिल भारतीय** के फैसले के पैराग्राफ-6 पर निर्भर करता है **उपभोक्ता कांग्रेस बनाम एम. पी. राज्य और अन्य, (2011) 5 एस. सी. सी. 29** और **नगर औद्योगिक विकास निगम के पैराग्राफ-50 में इसके प्रबंध निदेशक बनाम प्लेटिनम एंटरटेनमेंट एंड अदर के माध्यम से रिपोर्ट किया गया, (2015) 1 एस. सी. सी. 558 में रिपोर्ट किया गया।**

31. प्रत्यर्थी संख्या 5 की ओर से पेश वरिष्ठ वकील सुश्री शर्मिला सिंघई ने कहा कि प्रत्यर्थी संख्या 5 द्वारा एक विशिष्ट रुख अपनाया गया था कि मैसर्स तिरुमाला बालाजी स्मेल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड और मैसर्स बलराम बायोटेक प्राइवेट लिमिटेड कार्यवाही में आवश्यक पक्षकार हैं और उन्हें पक्षकार नहीं बनाया गया है, इसलिए रिट याचिका खारिज की जा सकती है।

32. हमने पक्षकारों के विद्वान वकील की दलीलों पर विचार किया है और अभिलेख पर सामग्री का अध्ययन किया है।

33. अभिलेख पर उपलब्ध सामग्री से पता चलता है कि बी. आई. एस. सी. पी. एल. के पक्ष में निष्पादित पट्टा विलेखों को रद्द कर दिया गया था, जिसके खिलाफ अपील को प्राथमिकता दी गई थी। अपीलीय न्यायालय ने बी. आई. एस. पी. सी. एल. को पट्टे की शर्तों के अनुपालन के लिए समय बढ़ाया था। चूंकि विस्तारित अवधि के दौरान भी कोई अनुपालन नहीं था, इसलिए पट्टा विलेखों को रद्द करने का आदेश अंतिम रूप ले चुका था।रद्द करने के आदेश प्रत्यर्थी संख्या 5 को भेजे गए थे।प्रत्यर्थी संख्या 5 ने अनुरोध किया था कि उन्हें अग्रेषित नहीं किया गया था और उन पर सेवा नहीं दी गई थी और यदि रद्द करने के आदेश भेजे गए थे, तो हो सकता है कि इसे स्टेट बैंक ऑफ इंदौर को भेजा गया हो, जिसे बहुत पहले 28.07.2010 पर भारतीय स्टेट बैंक में विलय कर दिया गया था।

34. विज्ञापन के खंड 13 से संकेत मिलता है कि खरीदार लागू स्टाम्प शुल्क/अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क/हस्तांतरण शुल्क/पट्टा हस्तांतरण शुल्क/पंजीकरण शुल्क, शुल्क आदि और सभी वैधानिक/गैर-सांविधिक बकाया, कर, दर, मूल्यांकन शुल्क, शुल्क आदि का वहन करेगा।

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

35. ई–नीलामी बिक्री सूचना शीर्षक धारक का नाम मेसर्स ब्रह्मपति आयरन एंड स्टील कंपनी प्राइवेट लिमिटेड के रूप में इंगित करती है।

36. ई–नीलामी बिक्री सूचना के खंड 3 ने संकेत दिया कि अधिकृत अधिकारी की सर्वोत्तम जानकारी और जानकारी के अनुसार, संपत्तियों पर कोई अन्य बोझ नहीं है। इसमें यह भी कहा गया था कि इच्छुक बोलीदाताओं को अपनी बोली जमा करने से पहले बोझ, नीलामी पर रखी गई संपत्तियों के स्वामित्व और संपत्ति को प्रभावित करने वाले दावों/अधिकारों/बकाया/के बारे में अपनी खुद की स्वतंत्र पूछताछ करनी चाहिए।यह भी कहा गया था कि ई–नीलामी विज्ञापन का गठन नहीं किया गया था और इसे बैंक की प्रतिबद्धता या किसी भी प्रतिनिधित्व का गठन नहीं माना जाएगा और यह कि संपत्ति को बैंक को ज्ञात या अज्ञात सभी मौजूदा और भविष्य की बाधाओं के साथ बेचा जा रहा था।अधिकृत अधिकारी/सुरक्षित लेनदार किसी भी तीसरे पक्ष के दावों/अधिकारों/बकाया के लिए किसी भी तरह से जिम्मेदार नहीं होगा।

37. ई–नीलामी बिक्री नोटिस से पता चलता है कि जिस संपत्ति की वसूली के लिए बकाया राशि बेची जा रही थी, 28.04.2014 पर, Rs.15,09,58,565.89 और उस पर ब्याज 29.04.2014 से प्रभावी था।आरक्षित मूल्य Rs.12,80,00,000.00 निर्धारित किया गया था और संपत्ति को आरक्षित मूल्य पर नीलाम किया गया था।

38. इस समय, खंड 3.4.1.1, 3.4.2, 3.4.2.1, 3.4.2.2, 3.4.2.3, 3.4.2.4, 3.4.2.5 और 3.4.2.11 पर ध्यान देना प्रासंगिक होगा। इन्हें याचिकाकर्ता द्वारा अंग्रेजी में अनुवादित रूप में पुन: प्रस्तुत किया गया है:

WebCopy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

" 3.4 .1.1 – स्थानांतरण का अर्थ है–

> ए. हस्तांतरण का अर्थ है कि भूमि, शेड–बिल्डिंग के मूल आवंटी/मूल आवंटी (पट्टाधारक/पट्टेदार) ने संगठन की प्रकृति को बदल दिया है और इस तरह का परिवर्तन करके, मूल आवंटी/मूल आवंटी के हिस्से/हिस्से को घटाकर 51 प्रतिशत कर दिया जाना चाहिए।बशर्ते कि कंपनी के गठन में संगठन/गठन के रूप में परिवर्तन या कंपनी से एकल स्वामित्व या साझेदारी के साथ साझेदारी को हस्तांतरण के रूप में नहीं माना जाएगा, यदि मूल आवंटनकर्ताओं का हिस्सा/हिस्सा संगठन में एकमात्र या संयुक्त रूप से 51 प्रतिशत या उससे अधिक रहता है।
>
> बी. एकल स्वामित्व के मामलों में एक व्यक्ति, एकल भागीदार या साझेदारी के मामलों में एक से अधिक भागीदार और आवंटन के समय कंपनी के मामलों में एक शेयरधारक या एक से अधिक शेयरधारक हो सकते हैं और ये मूल आवंटनकर्ता (पट्टाधारक/पट्टेदार) हैं।
>
> सी. भूमि हस्तांतरण/हस्तांतरण से संबंधित विलेखों के निष्पादन के बाद, जिनके पक्ष में हस्तांतरण पट्टा होगा शेष अवधि के लिए निष्पादित, वे उपरोक्त खंड (बी) के समान मूल आबंटित (पट्टाधारक/पट्टेदार) बन जाएंगे और यदि पट्टा विलेखों की अवधि में भविष्य में हस्तांतरण होता है तो क्रम निरंतर रहेगा।
>
> ध्यान दें:यह स्पष्ट किया जाता है कि केवल उद्योग के नाम में

परिवर्तन या उद्योग के उत्पादों में परिवर्तन को भूमि हस्तांतरण/हस्तांतरण नहीं माना जाएगा।

3.4.2- स्थानांतरण की अनुमति निम्नलिखित स्थितियों/शर्तों के अधीन दी जाएगीः-

3.4 .2.1- जिन मामलों में आवंटित भूखंड पर प्रस्तावित परियोजना रिपोर्ट के अनुसार चारदीवारी के अलावा उत्पादन के लिए आवश्यक किसी भी भवन का निर्माण नहीं किया गया है, यानी अगर चारदीवारी/उत्पादन कार्य के लिए उपयुक्त भवन का निर्माण नहीं किया गया है, तो भी खाली भूखंडों, शेड, भवनों के हस्तांतरण के लिए आवेदन किसी भी स्थिति में नहीं किया जाएगा।ऐसे मामलों में, जैसे भी मामला हो, ऐसे खाली भूखंडों/शेड भवनों का कब्जा जी. एम./सी. जी. एम., जिला व्यापार और उद्योग केंद्र/सी. एस. आई. डी. सी. द्वारा तुरंत ले लिया जाएगा और बाद में, इसका आवंटन इन नियमों में कहीं और निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार होगा।

3.4 .2.2- ऐसे मामलों में जहां 19 का निवेश है। आवंटित भूखंड पर प्रस्तावित परियोजना रिपोर्ट में दिखाए गए भवन शीर्ष में प्रस्तावित परियोजना लागत का न्यूनतम 25 (पँचिश) प्रतिशत और संयंत्र और मशीनरी शीर्ष में प्रस्तावित निवेश का न्यूनतम 25 (पँचिश) प्रतिशत होने पर, उन मामलों में मौजूदा भूमि ब्याज के 25 (पँचिश) प्रतिशत के बराबर राशि हस्तांतरण शुल्क के रूप में देय होगी।

3.4 .2.3- जिन मामलों में आवंटित भूखंड पर प्रस्तावित परियोजना रिपोर्ट में प्रस्तावित परियोजना लागत का न्यूनतम 50 (पचास) प्रतिशत और संयंत्र और मशीनरी शीर्ष में प्रस्तावित निवेश का न्यूनतम 50 (पचास) प्रतिशत निवेश किया गया है, उन मामलों में, तत्कालीन प्रचलित ब्याज के 20 (बीस) प्रतिशत के बराबर राशि हस्तांतरण शुल्क के रूप में देय होगी।

3.4 .2.4- जिन मामलों में आवंटित भूमि पर उद्योग स्थापित किया गया है, अर्थात उत्पादन में आने के बाद काम करने वाला या बंद करने वाला उद्योग, जिसमें आवंटन के समय प्रस्तुत परियोजना रिपोर्ट (डी. पी. आर.) के अनुसार भूमि उपयोग की कार्रवाई पूरी कर ली गई है और जिनके लिए विभाग द्वारा उत्पादन शुरू करने का प्रमाण पत्र। भाग-2 और उत्पादन प्रमाण पत्र जारी किए गए हैं और 20 के मामले में रद्द करने का आदेश जारी किया गया है। बंद उद्योग, उस समय प्रचलित भूमि प्रीमियम का 15 (पंद्रह) प्रतिशत हस्तांतरण शुल्क के रूप में देय होगा।

3.4 .2.5 — उपरोक्त 3.4.1 से 3.4.2.4 तक के मामले में, ऐसे किसी भी हस्तांतरण के बाद भूमि हस्तांतरण, रखरखाव शुल्क, स्ट्रीट लाइट शुल्क आदि की दरें उस समय प्रचलित प्रीमियम के अनुसार लागू होंगी।संशोधन आदेश/पट्टा विलेख में स्पष्ट रूप से उल्लेख करना अनिवार्य होगा।ऐसे मामलों में, भूमि किराया,

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

रखरखाव शुल्क, स्ट्रीट लाइट शुल्क आदि की गणना प्रतीकात्मक तरीके से मामले में प्रचलित प्रीमियम का निर्धारण करके की जाएगी।

3.4.2.11- यहां तक कि वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज अधिनियम (एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम) के प्रवर्तन के मामलों में भी, भूमि हस्तांतरण शुल्क खंड 3.4.1 से 3.4.5 के अनुसार देय होगा, जैसा कि ऊपर लागू है।"

39. सर्फेसी अधिनियम की धारा 2 (जेडएफ) "सुरक्षा हित" को परिभाषित करती है। धारा 2 (जेडएफ) नीचे पुनः प्रस्तुत की गई हैः

"2(जेडएफ) "प्रतिभूति ब्याज" का अर्थ है किसी भी सुरक्षित लेनदार के पक्ष में बनाई गई संपत्ति पर धारा 31 में निर्दिष्ट अधिकारों के अलावा किसी भी प्रकार का अधिकार, स्वामित्व या ब्याज और इसमें शामिल हैं-

(i) संपत्ति के मालिक के रूप में सुरक्षित लेनदार द्वारा रखा गया कोई बंधक, शुल्क, परिकल्पना, समनुदेशन या किसी भी प्रकार का कोई अधिकार, शीर्षक या ब्याज, किराए या वित्तीय पट्टे या सशर्त बिक्री पर या किसी अन्य अनुबंध के तहत दिया जाता है, जो संपत्ति के खरीद मूल्य के भुगतान और अवैतनिक हिस्से का दायित्व सुनिश्चित करता है या उधारकर्ता को मूर्त संपत्ति प्राप्त करने में सक्षम बनाने के लिए किया गया दायित्व या क्रेडिट प्रदान करता है; या

(ii) किसी अमूर्त संपत्ति में ऐसा अधिकार, स्वामित्व या ब्याज या ऐसी अमूर्त संपत्ति का असाइनमेंट या लाइसेंस जो अमूर्त संपत्ति के खरीद मूल्य के किसी भी अवैतनिक हिस्से का भुगतान करने का दायित्व या उधारकर्ता को अमूर्त संपत्ति या अमूर्त संपत्ति का लाइसेंस प्राप्त करने में सक्षम बनाने के लिए प्रदान किया गया दायित्व या कोई क्रेडिट सुरक्षित करता है।"

40. सर्फेसी अधिनियम की धारा 13 (4) और 13 (6) निम्नानुसार हैः"13. सुरक्षा हित का प्रवर्तन।

x x x

x x x

(4) यदि उधारकर्ता उप-22 में निर्दिष्ट अवधि के भीतर अपने दायित्व का पूरा निर्वहन करने में विफल रहता है। धारा (2), प्रतिभूति लेनदार अपने प्रतिभूति ऋण की वसूली के लिए निम्नलिखित उपायों में से एक या अधिक का सहारा ले सकता है, अर्थात्ः-

(क) उधारकर्ता की सुरक्षित परिसंपत्तियों का कब्जा लेना, जिसमें सुरक्षित परिसंपत्ति को प्राप्त करने के लिए पट्टे, असाइनमेंट या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण का अधिकार शामिल है;

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(ख) पट्टा, असाइनमेंट या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के अधिकार सहित उधारकर्ता की सुरक्षित परिसंपत्तियों का प्रबंधन संभालना और सुरक्षित परिसंपत्ति को प्राप्त करना;

(ग) सुरक्षित परिसंपत्तियों का प्रबंधन करने के लिए किसी भी व्यक्ति (जिसे इसके बाद प्रबंधक के रूप में संदर्भित किया जाता है) को नियुक्त करें, जिसका कब्जा सुरक्षित लेनदार द्वारा ले लिया गया है;

(घ) किसी भी समय लिखित सूचना द्वारा, किसी भी व्यक्ति से, जिसने उधारकर्ता से किसी भी सुरक्षित संपत्ति का अधिग्रहण किया है और जिससे कोई पैसा बकाया है या उधारकर्ता को देय हो सकता है, सुरक्षित लेनदार को उतनी राशि का भुगतान करने की अपेक्षा करता है जो सुरक्षित ऋण का भुगतान करने के लिए पर्याप्त है।"

x x x

(6) 23 लेने के बाद सुरक्षित संपत्ति का कोई भी हस्तांतरण सुरक्षित लेनदार द्वारा या सुरक्षित लेनदार की ओर से प्रबंधक द्वारा उप-धारा (4) के तहत उसका कब्जा या प्रबंधन का अधिग्रहण हस्तांतरणकर्ता को हस्तांतरित की गई सुरक्षित संपत्ति में या उसके संबंध में सभी अधिकार निहित करेगा, जैसे कि हस्तांतरण ऐसी सुरक्षित संपत्ति के मालिक द्वारा किया गया था।"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

41. सर्फेसी अधिनियम की धारा 35 इस प्रकार है:

" इस अधिनियम के प्रावधान अन्य को ओवरराइड करने के लिए कानून - इस अधिनियम के प्रावधानों का प्रभाव होगा, भले ही उस समय लागू किसी अन्य कानून या किसी ऐसे कानून के आधार पर प्रभावी किसी दस्तावेज में कुछ भी असंगत हो।"

42. श्री भारत के तर्क का आधार यह है कि याचिकाकर्ता बी. आई. एस. सी. पी. एल. के पक्ष में कदम नहीं रख सकते क्योंकि बी. आई. एस. सी. पी. एल. के पक्ष में पट्टा रद्द कर दिया गया था।बी. आई. एस. सी. पी. एल. द्वारा सी. एस. आई. डी. सी. से एन. ओ. सी. प्राप्त करने के बाद प्रत्यर्थीभ् संख्या 5 से ली गई संपत्तियों के संबंध में पट्टा धारण अधिकारों पर प्रतिभूति हित के निर्माण के खिलाफ ऋण लेभना विवाद में नहीं है। यह भी विवाद में नहीं है कि प्रत्यर्थी संख्या 5 एक सुरक्षित लेनदार है।

43. **मेसर्स ट्रांसकोर** (सुप्रा) मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नलिखित निर्णय दिया था:

"26. धारा 13 (6) अन्य बातों के साथ-साथ यह प्रावधान करती है कि बैंक/वित्तीय संस्थान द्वारा धारा 13 (4) के तहत व्यवसाय का कब्जा लेने के बाद या प्रबंधन संभालने के बाद सुरक्षित संपत्ति का कोई भी हस्तांतरण हस्तांतरणकर्ता को सुरक्षित संपत्ति के संबंध में सभी अधिकार निहित करेगा जैसे कि हस्तांतरण ऐसी सुरक्षित

संपत्ति के मालिक द्वारा किया गया है।इसलिए, धारा 13 (6) अन्य बातों के साथ-साथ यह प्रावधान करती है कि एक बार जब बैंक/एफ. आई. सुरक्षित संपत्ति का कब्जा ले लेता है, तो उस संपत्ति में अधिकारों, स्वामित्व और ब्याज को बैंक/एफ. आई. द्वारा इस तरह से निपटाया जा सकता है जैसे कि वह ऐसी संपत्ति का मालिक हो।दूसरे शब्दों में, परिसंपत्ति सभी बाधाओं से मुक्त बैंक/वित्तीय संस्थान में निहित होगी और सुरक्षित लेनदार इसके संबंध में हस्तांतरणकर्ता को एक स्पष्ट अधिकार देने का हकदार होगा।"

44. **मेसर्स ट्रांसकोर** (सुप्रा) में लिए गए निर्णय में यह प्रावधान है कि एक बार जब सुरक्षित लेनदार सुरक्षित परिसंपत्ति पर कब्जा कर लेता है, तो ऐसी परिसंपत्ति सभी भारों से मुक्त होकर सुरक्षित लेनदार के पास चली जाती है और वह ऐसी परिसंपत्ति के साथ इस तरह व्यवहार कर सकता है, जैसे कि वह ऐसी परिसंपत्ति का मालिक हो। इतना ही नहीं, सुरक्षित परिसंपत्ति के संबंध में सभी अधिकार हस्तांतरिती के पास इस तरह से होते हैं जैसे कि हस्तांतरण सुरक्षित परिसंपत्तियों के मालिक द्वारा किया गया हो। **एमजीबी ग्रामीण बैंक** (सुप्रा) में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने यह देखा कि निहित अधिकार किसी भी आकस्मिकता से स्वतंत्र अधिकार है और इसे संबंधित व्यक्ति की सहमति के बिना वापस नहीं लिया जा सकता है। निहित अधिकार अनुबंध, क़ानून या कानून के संचालन से उत्पन्न हो सकते हैं। BISCPL के पक्ष में लीज़ डीड को रद्द करने से ऊपर उल्लिखित कानूनी स्थिति में कोई बदलाव नहीं आता। इसलिए, BISCPL के पक्ष में लीज़ डीड को रद्द किया गया या नहीं, यह कोई प्रासंगिक विचारणीय बात नहीं है।पी. एल. के पक्ष में पट्टा विलेख रद्द किया गया था या नहीं, यह एक प्रासंगिक विचार नहीं है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

45. खंड 3.4.2.1 से 3.4.2.4 उन स्थितियों/शर्तों को निर्धारित करता है जिनके तहत हस्तांतरण की अनुमति दी जाएगी। खंड 3.4.2.5 में यह निर्धारित किया गया है कि खंड 3.4.2.1 से खंड 3.4.2.4 के संदर्भ में भूमि हस्तांतरण, निर्माण शुल्क आदि की दरें किस तरह से लगाई जा सकती हैं।खंड 3.4.1.1 में परिभाषित हस्तांतरण की परिभाषा के अवलोकन से यह पता चलता है कि तत्काल मामले में जो हस्तांतरण हुआ था, वह उस प्रकार का हस्तांतरण नहीं है जिस पर खंड 3.4.1.1 में विचार किया गया है।

46. याचिकाकर्ता के विद्वान वकील यह दिखाने में सक्षम नहीं हैं कि धारा 3.4.1.1 या धारा 3.4.2.5 किस तरह से मनमाना और कानून की दृष्टि से गलत है। बेशक, SARFAESI अधिनियम के प्रावधान के तहत होने वाले हस्तांतरण के संबंध में धारा 3.4.1.1 या धारा 3.4.2.1 से 3.4.2.5 का आवेदन पूरी तरह से एक अलग मामला है।

47. **राजस्थान राज्य विकास औद्योगिक विकास एवं निवेश निगम** (सुप्रा) में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने माना कि कार्यकारी निर्देश जिनका कोई वैधानिक बल नहीं है, कानून को दरकिनार नहीं कर सकते। **पी.एच. पॉल मनोज पांडियन** (सुप्रा) में यह माना गया कि एक बार जब कोई कानून किसी क्षेत्र में प्रवेश कर जाता है, तो संविधान के अनुच्छेद 162 के तहत अपनी कार्यकारी शक्ति का प्रयोग करते हुए राज्य

सरकार के लिए कार्यकारी आदेश द्वारा उसी क्षेत्र में निर्देश देना खुला नहीं होगा। हालांकि, यह अच्छी तरह से मान्यता प्राप्त है कि किसी विशेष क्षेत्र से संबंधित मामलों में उक्त विषय पर किसी संसदीय कानून के अभाव में, राज्य सरकार को कार्य करने और कार्यकारी आदेश जारी करने का अधिकार है।

48. **पंजाब नेशनल बैंक** (सुप्रा) में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने SARFAESI अधिनियम की धारा 2(zc) से (zf) में निहित प्रावधानों को SARFAESI अधिनियम की धारा 13 में निहित प्रावधानों के साथ पढ़ते हुए, यह देखा कि सुरक्षित ऋणदाता के पास सुरक्षित परिसंपत्तियों पर पहला प्रभार होगा और SARFAESI अधिनियम की धारा 35 का अन्य सभी कानूनों पर अधिभावी प्रभाव होगा। उस संदर्भ में, यह देखा गया कि केंद्रीय उत्पाद शुल्क अधिनियम, 1944 की धारा 11E में निहित प्रावधान SARFAESI अधिनियम में निहित प्रावधानों के अधीन हैं।

49. उपरोक्त चर्चा को ध्यान में रखते हुए, हमारी राय है कि खंड 34.2.11 यह एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम की धारा 35 के अधिकार क्षेत्र से बाहर है और एस. ए. आर. एफ. ए. ई. एस. आई. अधिनियम में निहित प्रावधान 2015 के नियमों पर प्रबल होंगे।

50. नतीजतन, हमारी राय है कि सी. एस. आई. डी. सी. द्वारा की गई हस्तांतरण शुल्क की मांग कानून में टिकाऊ नहीं है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

51. हालाँकि, यह देखा गया है कि याचिकाकर्ता ने दिनांकित पट्टा विलेख के संबंध में हस्तांतरण शुल्क जमा किया था, जैसा कि यह प्रतीत होता है, बिना किसी आपत्ति के, हालांकि यह स्थिति ली गई है कि इस तरह का भुगतान रिकॉर्ड पर प्रासंगिक परिस्थितियों को प्रदर्शित किए बिना दबाव में किया गया था।इसलिए, इस समय हम याचिकाकर्ता द्वारा सी. एस. आई. डी. सी. को दिए गए हस्तांतरण शुल्क की वापसी के लिए कोई निर्देश देने के इच्छुक नहीं हैं।

52. दिनांक 03.02.2007 को एक अंतरिम आदेश पारित किया गया था, जिसके अनुसार (i) प्रतिवादी विषय भूमि के पट्टा अधिकार के हस्तांतरण के मामले में उस तिथि तक की स्थिति से आगे कार्यवाही नहीं करेंगे, (ii) याचिकाकर्ता के विरुद्ध कोई भी हस्तांतरण शुल्क वसूलने के लिए कोई और बलपूर्वक कदम नहीं उठाया जाएगा और (iii) भूमि किसी भी व्यक्ति को किसी भी उद्देश्य के लिए किसी भी परिवर्तन या परिवर्तन के अधीन नहीं की जाएगी।

53. दिनांक 07.05.2018 को, पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं की सुनवाई के पश्चात, अंतरिम राहत प्रदान करने के लिए आवेदन का निपटारा किया गया और यह निर्देश दिया गया कि याचिकाकर्ता द्वारा भूखंडों के संबंध में प्रति वर्ष 5 लाख रुपये की राशि जमा करने के अधीन, जिसके लिए 24.04.2018 को मांग उठाई गई थी, याचिकाकर्ता को किसी भी भूखंड से बेदखल नहीं किया जाना चाहिए। यह भी निर्देश दिया गया कि याचिकाकर्ता द्वारा किया गया भुगतान इस याचिका के अंतिम परिणाम के अधीन रहेगा।

54. इसलिए, इस तथ्य के बावजूद कि याचिकाकर्ता ने ई-नीलामी नोटिस का जवाब दिया था, जिसमें अन्य बातों के अलावा, हस्तांतरण शुल्क के भुगतान की आवश्यकता शामिल है, क्योंकि याचिकाकर्ता ने आज तक अन्य 3 लीज़ डीड के संबंध में हस्तांतरण शुल्क का भुगतान नहीं किया है और अंतरिम आदेश के माध्यम से याचिकाकर्ता के हितों की आज तक रक्षा की जाती है, इसलिए याचिकाकर्ता को

हस्तांतरण शुल्क के भुगतान की आवश्यकता वाले ई-नीलामी नोटिस की शर्त के साथ नहीं बांधा जा सकता है। जैसा कि **कृष्णा राय (मृत) के माध्यम से पत्र** (सुप्रा) में माना गया है, एस्टोपल का सिद्धांत कानून को ओवरराइड नहीं कर सकता है।

55. **उदित नारायण सिंह मालपहाड़िया बनाम अतिरिक्त सदस्य, राजस्व बोर्ड, ए. आई. आर. 1963 एस. सी. 786 में**, माननीय उच्चतम न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि एक आवश्यक पक्ष वह है जिसके बिना कोई आदेश प्रभावी ढंग से नहीं किया जा सकता है; एक उचित पक्ष वह है जिसकी अनुपस्थिति में एक प्रभावी आदेश दिया जा सकता है लेकिन जिसकी उपस्थिति कार्यवाही में शामिल प्रश्न पर पूर्ण और अंतिम निर्णय के लिए आवश्यक है।

56. यह एक स्वीकृत स्थिति है कि मैसर्स तिरुमाला बालाजी स्मेल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड और मैसर्स बलराम बायोटेक प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में तीसरे पक्ष के अधिकार बनाए गए थे, लेकिन उन्हें कार्यवाही में पक्षकार प्रतिवादी नहीं बनाया गया है। इस प्रकार, उनकी अनुपस्थिति में मेसर्स तिरुमाला बालाजी स्मेल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड और मेसर्स बलराम बायोटेक प्राइवेट लिमिटेड के खिलाफ कोई प्रतिकूल आदेश पारित नहीं किया जा सकता है।

57. तदनुसार, सी. एस. आई. डी. सी. को जारी किए गए बिक्री प्रमाणपत्रों के आधार पर मूल पट्टा विलेखों की शेष शर्तों के लिए याचिकाकर्ता के पक्ष में पट्टा विलेखों को निष्पादित करने का निर्देश दिया जाता है।हालाँकि, भूमि का वह क्षेत्र जिसके संबंध में तीसरे पक्ष का अधिकार बनाया गया था, उस मूल क्षेत्र से बाहर रखा जाएगा जिसके लिए पट्टा विलेख पहले निष्पादित किए गए थे।

58. हम आगे निर्देश देते हैं कि पट्टा विलेखों को निष्पादित करने के लिए आवश्यक पंजीकरण और अन्य वैधानिक शुल्क याचिकाकर्ता द्वारा वहन किए जाएंगे। याचिकाकर्ता द्वारा दिनांकित 07.05.2018 के अंतरिम आदेश के संदर्भ में भुगतान की गई राशि को पंजीकरण शुल्क के भुगतान के लिए समायोजित किया जाएगा।

59. जैसा कि ऊपर बताया गया है, रिट याचिका स्वीकार की जाती है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

सही/-
(अरूप कुमार गोस्वामी)
मुख्य न्यायाधीश

सही/-
(पार्थ प्रतिम साहू)
न्यायाधीश

(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 कार्यालयी एवं व्यवहारिक प्रयोजनों हेतु **निर्णय का अंग्रेजी स्वरुप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।**