के. कन्नन से पहले, जे.

प्रकाशवती जैन और एक और,-याचिकाकर्ता

बनाम

पंजाब राज्य औद्योगिक विकास निगम और अन्य,-2008 का उत्तरदाता

सी. डब्ल्यू. पी. No.16896

20 जुलाई, 2011

भारत का संविधान-अनुच्छेद 1-राज्य वित्तीय निगम अधिनियम, 1951-एस. एस. 29 और 31-ऋण प्राप्त करने के लिए स्वामित्व विलेख जमा करना-संपत्ति की नीलामी-बिक्री को चुनौती दी गई-क्या अधिनियम की धारा 29 के तहत संपत्ति का कब्जा लेने की निगम की शक्ति जमानतदार की संपत्ति तक विस्तारित की गई है-क्या स्वामित्व विलेख जमा करने का ज्ञापन आवश्यक पंजीकरण का मसौदा तैयार किया गया है-क्या गैर पंजीकरण का प्रभाव बंधक को अमान्य बनाता है-याचिका की अनुमति लागत के साथ दी गई है।

अभिनिर्धारित किया गया कि यदि जमा की उचित पूर्ति को दर्ज करने के लिए एक ज्ञापन तैयार किया जाता है, तो इसके लिए पंजीकरण की आवश्यकता नहीं है।हालाँकि, यदि केवल दस्तावेज़ ही जमा राशि बनाता है और इसमें पक्षों के बीच सौदा होता है, तो इसके लिए पंजीकरण की आवश्यकता होगी।ऐसे सभी मामलों में, ज्ञापन में पाठ इस बात का सबसे अच्छा मार्गदर्शक है कि पक्षों का क्या इरादा है और लेन-देन कैसे प्रभावी हुआ है और यह संपत्ति के अधिकार को कैसे प्रभावित करता है।

(पैरा 5)

आगे कहा कि निगम को खंड 29 के तहत जमानत लेने और अदालत की सहायता के बिना बिक्री के लिए सुरक्षित संपत्तियों को लाने की कोई शक्ति नहीं है।निगम की कार्रवाई कानून के खिलाफ है।

(पैरा 10)

के. कन्नन, जे.

(1) रिट याचिका राज्य वित्तीय निगम अधिनियम की खंड 29 के तहत शक्तियों के कथित प्रयोग में याचिकाकर्ता की संपत्ति पर राज्य वित्त निगम द्वारा कब्जा करने के कार्य को चुनौती देती है। याचिका तब दायर की गई थी जब संपत्ति को नीलामी में और बिक्री की पुष्टि से पहले रखा गया था।इस न्यायालय की एक पीठ ने प्रतिवादी को नोटिस का आदेश देते हुए कहा था

प्रकाशवती जैन और एक अन्य

बनाम

पंजाब राज्य औद्योगिक विकास निगम और अन्य

(के. कन्नन, जे.)

26 सितंबर, 2008 को निर्देश दिया गया कि बिक्री की पुष्टि नहीं की जाएगी। मामला इस सवाल के अधिकार को संबोधित करता है कि क्या प्रारूपित तरीके से स्वामित्व विलेख जमा करने का ज्ञापन आवश्यक पंजीकरण है और क्या गैर-पंजीकरण का प्रभाव बंधक को अमान्य बनाता है। दूसरा तर्क यह है कि याचिकाकर्ता केवल प्रथम प्रतिवादी निगम द्वारा दूसरे प्रतिवादी को दिए गए भार के लिए एक प्रतिभूति है और इसलिए अधिनियम की खंड 29 के तहत परिसंपत्तियों का कब्जा लेने की निगम की शक्ति प्रतिभूति की संपत्ति तक नहीं फैली है। इस निर्णय में यहाँ बताए गए कारणों से, मैं पाता हूँ कि याचिकाकर्ता द्वारा दर्ज किए गए पंजीकरण की आवश्यकता के संबंध में पहली आपत्ति मान्य नहीं है। दूसरी आपत्ति कायम है और इसलिए रिट याचिका को इस मामले में तथ्यों, कारणों और कानून की स्थिति पर कुछ टिप्पणियों के साथ अनुमति देने का निर्देश दिया जाता है।

(2) दूसरे प्रतिवादी ने 2 नवंबर, 1998 को प्रथम प्रतिवादी के साथ एक सावधि ऋण समझौते के लिए एक सावधि ऋण समझौता किया है। 1 कारखाना चलाने के लिए। उन्होंने बंधक के दस्तावेज के अलावा संपत्ति की वर्तमान और भविष्य की चल और अचल संपत्तियों पर एक काल्पनिक विलेख निष्पादित किया है। याचिकाकर्ता द्वारा दूसरे प्रत्यर्थी के लिए ऋण प्राप्त करने के लिए स्वामित्व विलेख जमा करके एक संपार्श्विक प्रतिभूति दी गई है और 12 जनवरी, 1999 को एक ज्ञापन निष्पादित किया गया है।

(3) बिना विचार के दस्तावेज़ की प्रवर्तनीयता याचिका में बताई गई है। विवाद खोखला है और बहस के समय इसे दबाया नहीं गया था। अनुबंध अधिनियम की खंड 2 (डी) के तहत परिभाषित 'प्रतिफल' शब्द किसी अजनबी के खिलाफ भी ऋण की प्रवर्तनीयता को संभव बनाता है, जब तक कि वचनदाता को होने वाला नुकसान किसी अन्य व्यक्ति को प्राप्त करने के लिए है। प्रमुख देनदार द्वारा प्राप्त लाभ के लिए मुचलकेदार द्वारा दी गई संपार्श्विक प्रतिभूति इसे लागू करने योग्य बनाने के लिए पर्याप्त विचार है।

(4) किसी भी दस्तावेज़ को निष्पादित किए बिना अधिसूचित शहरों में केवल स्वामित्व विलेख जमा करके एक बंधक बनाया जाता है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की खंड 58 (च) निम्नलिखित रूप में परिभाषित करती है और न्यायसंगत बंधकः

58 (च) स्वामित्व-विलेख जमा करके बंधक। — जहाँ एक व्यक्ति किसी भी

निम्नलिखित शहरों में से, अर्थात्, कलकत्ता, मद्रास के शहर

और बॉम्बे और किसी भी अन्य शहर में, जिसे संबंधित राज्य सरकार, आधिकारिक राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, इस संबंध में निर्दिष्ट कर सकती है, किसी लेनदार या उसके एजेंट को अचल संपत्ति के स्वामित्व के दस्तावेजों को उस पर प्रतिभूति बनाने के इरादे से वितरित करती है, लेनदेन को स्वामित्व-विलेख जमा करके बंधक कहा जाता है।

(5) यदि जमा की उचित पूर्ति को दर्ज करने के लिए एक ज्ञापन तैयार किया जाता है तो किसी दस्तावेज की आवश्यकता नहीं है, इसके लिए पंजीकरण की आवश्यकता नहीं है।हालाँकि, यदि केवल दस्तावेज़ ही जमा राशि बनाता है और इसमें पक्षों के बीच सौदा होता है, तो इसके लिए पंजीकरण की आवश्यकता होगी।ऐसे सभी मामलों में, ज्ञापन में पाठ इस बात का सबसे अच्छा मार्गदर्शक है कि पक्षों का क्या इरादा है और लेन-देन कैसे प्रभावी हुआ है और यह संपत्ति के अधिकार को कैसे प्रभावित करता है।दस्तावेज़ में लिखा हैः

“कल श्रीमती. प्रकाशवती Jain.had ने पंजाब राज्य औद्योगिक विकास निगम लिमिटेड के कार्यालय में भाग लिया और श्री ए. के. सूद, महाप्रबंधक (एफ), जो उक्त पी. एस. आई. डी. सी. के लिए और उसकी ओर से कार्य कर रहे थे, को स्वामित्व, साक्ष्य, विलेख और लेखन का दस्तावेज़ दिया और जमा किया, जो विशेष रूप से पहली अनुसूची में वर्णित है, जो अचल संपत्तियों के मालिक के संबंध में लिखा गया है (जिसे इसके बाद उक्त स्वामित्व विलेख कहा जाता है) और जो उनके पास हैं, वे लिखित अनुसूची में विशेष रूप से वर्णित सभी बाधाओं से मुक्त हैं।श्रीमती. प्रकाशवती जैन और श्री जय चंद जैन ने कहा कि उपरोक्त के रूप में सृजित न्यायसंगत बंधक बना रहेगा और स्वामित्व विलेख तब तक पी. एस. आई. डी. सी. के पास जमा रहते रहेंगे जब तक कि कंपनी 2 नवंबर, 1998 के उक्त ऋण समझौते के तहत अपनी देनदारी से पूरी तरह से मुक्त नहीं हो जाती।

श्री ए. के. सूद, महाप्रबंधक 9एफ) ने पी. एस. आई. डी. सी. की ओर से श्रीमती द्वारा किए गए स्वामित्व विलेखों को स्वीकार कर लिया। प्रकाशवंत जैन और श्री जय चंद जैन रुपये के सावधि भार के लिए संपार्श्विक सुरक्षा के रूप में। 2 नवंबर, 1998 के ऋण समझौते की अवधि में 250 लाख रुपये।

प्रकाशवती जैन और एक अन्य

बनाम

पंजाब राज्य औद्योगिक विकास निगम

और अन्य (के. कन्नन, जे.)

एससी। आई.

1. दिनांक 6 मई, 1997 का बिक्री विलेख (विवरण के साथ)

2.दिनांक 7 मई, 1997 का बिक्री विलेख (विवरण के साथ)

3.दिनांक 9 मार्च, 1998 का बिक्री विलेख (विवरण के साथ)

एससी। II.

(क्वादीपुर, दिल्ली में संपत्ति का विवरण दिनांक 12 जनवरी, 1999

मेसर्स वर्धमान (एल. एफ.) फोर्ज लिमिटेड

के लिए और उसकी ओर से पुष्टि की गई।

(एसडी.)।,

श्रीमती और श्री जैन

पी. एस. आई. डी. सी. के लिए

और उसकी ओर से स्वीकृत

(एसडी.)।,

ए. के. सूद "

(6) इस तथ्य से कि दस्तावेज़ के समापन भाग में दस्तावेज़ को 12 जनवरी को निष्पादित किया गया है और दोनों पक्षों ने "पुष्टि" और "स्वीकार" अभिव्यक्तियों के तहत हस्ताक्षर किए हैं, वकील ने तर्क दिया कि बंधक को स्वयं 12 जनवरी को निष्पादित किया गया था और इसलिए इसे पंजीकृत करने की आवश्यकता है।यह तर्क प्रस्तावना में निहित आवश्यक विशेषताओं को खारिज करता है कि मैसर्स वर्धमान के अनुरोध पर 2 नवंबर, 1998 को दिए गए ऋण के लिए संपार्श्विक प्रतिभूति बनाने के इरादे से पिछले दिन दस्तावेज सौंपे गए थे।पक्ष जो 'पुष्टि' और 'स्वीकार' कर रहे थे, वे जमा के ये पहलू हैं जिनका आशय प्रस्तावना में उल्लिखित है।यह स्पष्ट है कि ज्ञापन में केवल जमा के तथ्य की एक पिछली घटना दर्ज की गई थी और स्वयं बंधक नहीं बनाया गया था।इसलिए दस्तावेज़ ने बंधक नहीं बनाया और इसलिए पंजीकरण की आवश्यकता नहीं थी।

(7) एस. एफ. सी. अधिनियम की खंड 29 का सहारा लेकर ऋण की प्रवर्तनीयता के मुद्दे पर, प्रथम प्रतिवादी की कार्रवाई स्पष्ट रूप से उस शक्ति के साथ संघर्ष करती है जो केवल औद्योगिक

सरोकार के लिए प्रतिबंधित है जो उधारकर्ता था न कि मुचलका।जिला न्यायालय द्वारा से कुर्की और बिक्री के लिए निगम के लिए खंड 31 के तहत क्या करना संभव है?

या तो प्रमुख देनदार या मुचलका या दोनों अधिनियम की संबंधित धाराओं की स्पष्ट शर्तों से संभव नहीं हैं, मुचलकेदार के खिलाफ कार्रवाई के लिए संभव नहीं हैं।इस मुद्दे को एक निर्णय द्वारा से सुलझा लिया गया है कर्नाटक राज्य वि एन. नरसिम्हा और अन्य में उच्चतम न्यायालय (1)।

“19. अधिनियम की खंड 29 के शीर्षक में कहा गया है कि "चूक के मामले में वित्तीय निगम के अधिकार"।इस प्रकार विचार किया गया चूक औद्योगिक चिंता का विषय है।इस तरह के चूक से औद्योगिक संस्था पर एक देयता पैदा होगी।ऐसा दायित्व तब उत्पन्न होता है जब औद्योगिक नियोक्ता समझौते के तहत किसी भी ऋण या अग्रिम या उसकी किसी भी किस्त के पुनर्भुगतान में कोई चूक करता है।यह तब भी उत्पन्न हो सकता है जब यह निगम द्वारा दी गई किसी भी गारंटी के संबंध में अपने दायित्वों को पूरा करने में विफल रहता है।यदि यह अन्यथा वित्तीय निगम के साथ समझौते की शर्तों का पालन करने में विफल रहता है, तो भी वही प्रावधान लागू होंगे।अधिनियम की खंड 29 के तहत विचार की गई संभावनाओं में, निगम को प्रबंधन या कब्जा या दोनों औद्योगिक सरोकारों को संभालने का अधिकार होगा।प्रावधान यहीं नहीं रुकता है।यह "और" शब्दों के रूप में प्रदान करता है और अतिरिक्त अधिकार का उपयोग किया जाता है जो निगम को पट्टे या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण करने और निगम को गिरवी रखी गई, गिरवी रखी गई, कल्पित या सौंपी गई संपत्ति को प्राप्त करने का अधिकार प्रदान करता है।

20. अधिनियम की खंड 29 में कहीं भी यह नहीं कहा गया है कि निगम मुचलकेदार के खिलाफ कार्रवाई कर सकता है, भले ही उसके द्वारा कुछ संपत्तियों को गिरवी रखा गया हो या काल्पनिक रूप से रखा गया हो।अधिनियम की खंड 29 के संदर्भ में वित्तीय निगम के अधिकार का प्रयोग केवल चूक करने वाले पक्ष पर ही किया जाना चाहिए।जैसा कि खंड 29 में किसी मुचलकेदार या उत्तरदायी द्वारा परिकल्पित किया गया है, कोई चूक नहीं हो सकती।मूल देनदार के ऋण का जवाब देने के लिए किसी मुचलकेदार या उत्तरदायी की देनदारियां केवल तभी उत्पन्न होती हैं जब उत्तरदायी द्वारा चूक की जाती है।

21. हमारी राय में "और" शब्द एक महत्वपूर्ण भूमिका निभाते हैं।वे दो अलग-अलग अधिकार प्रदान करते हैं लेकिन ऐसे अधिकारों को एक ही व्यक्ति के खिलाफ लागू किया जाना है अर्थात औद्योगिक सरोकार।विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता की प्रस्तुति कि दूसरा भाग

(1) (2008) 5 एससीसी 176

प्रकाशवती जैन और एक अन्य

बनाम

पंजाब राज्य औद्योगिक विकास निगम

और अन्य (के. कन्नन, जे.)

खंड 29 की "औद्योगिक संस्था" का उल्लेख नहीं होने पर, वित्तीय निगम को गिरवी रखी गई, गिरवी रखी गई, कल्पित या सौंपी गई किसी भी संपत्ति को बेचा जा सकता है, हमारी राय में इसे स्वीकार नहीं किया जा सकता है।यह सच है कि खंड 29 की उप-खंड (1) गारंटी की बात करती है। लेकिन ऐसी गारंटी निगम द्वारा औद्योगिक संस्था के लाभ के लिए किसी तीसरे पक्ष के पक्ष में दी जानी है।यह औद्योगिक हित के लिए निगम के पक्ष में दी गई जमानत या गारंटी के बारे में नहीं बताता है।

22. विधायी उद्देश्य और इरादा और भी स्पष्ट हो जाता है क्योंकि अधिनियम की खंड 29 की उप-खंड (4) के संदर्भ में केवल तभी जब कोई संपत्ति बेची जाती है, जिस तरीके से बिक्री आय को विनियोजित किया जाना है, उसमें स्पष्ट रूप से प्रदान किया गया है।यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि अधिनियम की खंड 29 की उप-खंड (4) जो बिक्री आय के विनियोग को निर्धारित करती है, केवल "औद्योगिक सरोकार" को संदर्भित करती है न कि "जमानत" या "गारंटर" को।(8) खंड 29 और 31 की शक्तियों के बीच अंतर करते हुए, सर्वोच्च न्यायालय ने आगे कहाः

“अधिनियम की खंड 31 की उप-खंड (1) का केवल खंड (सी) जिला न्यायाधीश को निगम द्वारा कोई भी आवेदन दायर किए जाने की स्थिति में अंतरिम निषेधाज्ञा पारित करने का अधिकार देता है। तथ्य यह है कि खंड 31 अधिनियम की खंड 29 और/या संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की खंड 69 के प्रावधानों के लिए "पूर्वाग्रह के बिना" शब्दावली का उपयोग करती है, यह स्पष्ट रूप से एक अतिरिक्त राहत प्रदान करती है।अधिनियम की खंड 29 को लागू करके क्या किया जा सकता है और अन्य बातों के साथ साथ साथ-साथ इसकी खंड 31 को भी लागू किया जा सकता है, लेकिन इसके लिए एक अलग प्रक्रिया अपनानी होगी।खंड 31 जमानत के खिलाफ राहत का भी प्रावधान करती है और यह केवल औद्योगिक सरोकार तक ही सीमित नहीं है।(पैरा 33) "

(9) कानून में बाद में संशोधन किए गए हैं, जिसके प्रभाव के बारे में उच्चतम न्यायालय ने उसी फैसले में कहा थाः“34. अधिनियम की खंड 32 की उप-खंड (1-ए) एक प्रक्रिया निर्धारित करती है जब उसकी खंड 31 की उप-खंड (1) का खंड (एए) लागू किया जाता है।खंड 32 की उप-खंड (4-ए)

पक्षकार द्वारा अधिसूचित तिथि पर या उससे पहले यदि कोई कारण नहीं दिखाया जाता है तो न्यायालय को जमानतदार के दायित्व को लागू करने का आदेश देने का अधिकार देता है।तथापि, यदि खंड 32 की उप-खंड (6) के तहत दिए गए प्रावधान के अनुसार जांच करने पर कोई कारण दिखाया जाता है, तो उसकी उप-खंड (7) के संदर्भ में अंतिम आदेश पारित किया जा सकता है।

35. उल्लेखनीय है कि 1985 के अधिनियम 43 द्वारा अधिनियम की खंड 32-जी भी जोड़ी गई थी।यह एक औद्योगिक चिंता की बात नहीं करता है।इसलिए, खंड 32-जी का सहारा औद्योगिक चिंता और सुरक्षा दोनों के खिलाफ लिया जा सकता है।"

(10) निगम के पास खंड 29 के तहत प्रतिभूति का कब्जा लेने और अदालत की सहायता के बिना बिक्री के लिए सुरक्षित संपत्तियों को लाने की कोई शक्ति नहीं है।निगम की कार्रवाई कानून के खिलाफ है।निगम के लिए विद्वान अधिवक्ता एक पूर्ण पीठ के फैसले पर निर्भर करता है

परमजीत सिंह आहूजा बनाम पी. एस. आई. डी. सी. सी. डब्ल्यू. पी. 5397 के मामले में इस न्यायालय का

2003 दिनांक 18 अक्टूबर, 2006 को इस तर्क के समर्थन में कि निगम की कार्रवाई उचित थी। यह निर्णय जहाँ तक यह खंड 29 के तहत जमानतदार की संपत्ति का कब्जा लेने के लिए निगम की कार्रवाई को वैध बनाता है, अच्छा कानून नहीं है और इसे उच्चतम न्यायालय के निर्णय द्वारा निहित रूप से खारिज किया जाना चाहिए जिसे बाद में करांतक एसएफसी मामले में निरस्त करने के लिए संदर्भित किया गया था।

(11) विवादित बिक्री को अलग रखा जाता है।निगम याचिकाकर्ता की परिसंपत्तियों के खिलाफ कार्रवाई करने के लिए स्वतंत्र होगा, यदि उसे अधिनियम के अन्य प्रावधानों के तहत अधिनियम में निर्धारित तरीके से न्यायालय के हस्तक्षेप के साथ सलाह दी जाती है और निर्णय में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा समझाया जाता है।

(12) रिट याचिका की अनुमति रुपये की लागत के साथ दी गई है। प्रथम प्रतिवादी के विरुद्ध 10,000।

ए. अग्रवाल

अस्वीकरण:- स्थानिया भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सिमित प्रयोग के लिए है ताकि अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इस का उपयोग नहीं किया जा सकता । सभी व्हावीरिक एवं आधारिक उद्येश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण परमानिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

gurvinder kaur