आदेश ब इजलास राजन विशाल आई.ए.एस. जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, जयपुर

प्रकरण संख्या 126/2021 (धारा 14 सिक्योरिटाईजेशन)

यूनियन बैंक ऑफ इण्डिया (पूर्ववर्ती आन्ध्रा बैंक), आस्ति वसूली प्रबन्धन शाखा 101-110 प्रथम तल, अनुकम्पा टॉवर, चर्च रोड़, जयपुर (राज.)

प्रार्थी बैंक

बनाम

मैसर्स एस.एन.जी रीयल ईस्टेट प्राईवेट लिमिटेड

पता-ऑफिस नं. 707, परी पोईन्ट, कलेक्ट्रेट सर्किल, बनीपार्क, जयपुर राजस्थान एवं

प्लाट नं. 1-ई-19, शिव शक्ति कॉलोनी, शास्त्री नगर, जयपुर राजस्थान ।

(अ) श्री सत्यनारायण गुप्ता श्री राधेश्याम गुप्ता (निदेशक एवं गारन्टर)

(ब) श्रीमती सुशीला गुप्ता पत्नी श्री सत्यनारायण गुप्ता

पता-ऑफिस नं. 707, 708 एवं 709 सोनी परी पोईन्ट, सातवी मंजिल, प्लाट नं ए-26-ए, सवाई जयसिंह हाईवे, बनीपार्क, जयपुर राजस्थान एवं

प्लाट नं. 1-ई-19, शिवशक्ति कॉलोनी, शास्त्री नगर, जयपुर राजस्थान।

(स) श्री शशिकान्त शर्मा पुत्र श्री स्व. डी.सी शर्मा

(द) श्रीमती कुसुम लता शर्मा पत्नी श्री शशिकान्त शर्मा

प्लाट नं. डी-196, पुष्पक मार्ग, हनुमान नगर, वैशाली नगर, जयपुर राजस्थान।

(य) श्रीमती विजय लक्ष्मी शर्मा पुत्री स्व. श्री डी.सी शर्मा (पी.ओ.ए) (श्री शशिकान्त शर्मा मालिक)

(र) श्री प्रमोद शर्मा पुत्र स्व. श्री विजेन्द्र शर्मा (पी.ओ.ए) (श्री शशिकान्त शर्मा मालिक)

प्लाट नं ओ-13, अशोक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर राजस्थान एवं

प्लाट नं. डी-196, पुष्पक मार्ग, हनुमान नगर, वैशाली नगर, जयपुर, राजस्थान।

अप्रार्थीगण
ऋणी एवं गारन्टर

The application under section 14 of the Securitisation and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Security Interest Act. 2002

उपस्थित :-1. श्री सत्येन्द्र खोरानियां अधिवक्ता प्रार्थी बैंक की ओर से।

2. श्री भूपेन्द्र शर्मा एवं श्री सरवत आलम अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 01 की ओर से।

जिला मजिस्ट्रेट (कलक्टर) जिला जयपुर (राज.)

मजिस्ट्रेट
(कलक्टर) जयपुर

आदेश दिनांक 02.05.2022

1. संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी बैंक ने अप्रार्थी ऋणी को दिनांक 04/06/2016 को पुनर्भुगतान हेतु जमानत प्रतिभूति के रूप में (1) अप्रार्थी श्री एस.एन. गुप्ता निदेशक कम्पनी के स्वामित्व की भूमि एवं भवन डी-270, गार्डन इस्टेट् महापुरा जयपुर क्षेत्रफल 100 वर्गगज (2) अप्रार्थी श्री एस.एन. गुप्ता निदेशक कम्पनी के स्वामित्व की भूमि एवं भवन डी-269, गार्डन इस्टेट् महापुरा जयपुर क्षेत्रफल 100 वर्गगज (3) अप्रार्थी श्री एस.एन. गुप्ता निदेशक कम्पनी के स्वामित्व की भूमि एवं भवन डी-267, गार्डन इस्टेट् महापुरा जयपुर क्षेत्रफल 100 वर्गगज (4) अप्रार्थी श्री एस.एन. गुप्ता निदेशक कम्पनी के स्वामित्व की भूमि एवं भवन डी-268, गार्डन इस्टेट् महापुरा जयपुर क्षेत्रफल 100 वर्गगज (5) अप्रार्थी श्री एस.एन. गुप्ता निदेशक कम्पनी के स्वामित्व की भूमि एवं भवन डी-17, गार्डन इस्टेट् महापुरा क्षेत्रफल 346.66 वर्गगज (6) अप्रार्थी श्री एस.एन. गुप्ता निदेशक कम्पनी के स्वामित्व की आवासीय सम्पत्ति 1 ई-19, शिव शक्ति कालोनी, नाहरी का नाका, शास्त्री नगर, जयपुर क्षेत्रफल 111.11 वर्गगज एवं (7) अप्रार्थी श्री एस. एन. गुप्ता के स्वामित्व का आफिस/दुकान नम्बर 707, 708, 709, सातवीं मंजिल सोनी पेरीस पोईन्ट, स्थित प्लाट नं. ए-26-ए सवाई जयसिंह हाईवे बनीपार्क जयपुर क्षेत्रफल 840.47 वर्गफिट को बन्धक रख कर राशि 1500 लाख रूपये की टर्म लोन ऋण सुविधा उपलब्ध कराई गई थी। अप्रार्थी ऋणी द्वारा प्रार्थी बैंक को ऋण भुगतान करने में असफल रहने पर अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत अप्रार्थी ऋणी को दिनांक 01.06.2018 को रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये गये। नोटिस जारी किये जाने के बावजूद ऋण राशि मय ब्याज भुगतान नहीं करने पर प्रार्थी बैंक ने The Securitisation and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Security Interest Act. 2002 की धारा 14 के तहत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर अपने पास बन्धक उक्त सम्पतियों में से अप्रार्थी श्री एस.एन. गुप्ता के स्वामित्व की सम्पत्ति आफिस/दुकान नम्बर 707, 708, 709, सातवीं मंजिल सोनी पेरीस पोईन्ट, स्थित प्लाट नं. ए-26-ए सवाई जयसिंह हाईवे बनीपार्क जयपुर क्षेत्रफल 840.47 वर्गफिट का भौतिक रूप से कब्जा प्राप्त करने हेतु आवश्यक पुलिस इमदाद उपलब्ध कराने की अनुरोध किया है।

2. प्रार्थना पत्र प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर किया गया। न्याय हित में अप्रार्थी ऋणियों को सूचना पत्र जारी किये गये। अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से अधिवक्ता श्री भूपेन्द्र शर्मा एवं श्री सरवत आलम ने उपस्थित होकर वकालतनामा व जवाब पेश किया ।

3. प्रार्थी बैंक के सुयोग्य अधिवक्ता ने प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुये कथन किया कि माननीय ट्रिब्युनल द्वारा उक्त प्रकरण में प्रस्तुत सिक्योरिटाईजेशन एप्लीकेशन को आदेश दिनांक 22.03.2021 द्वारा खारिज कर दिया गया। अप्रार्थीगण ने माननीय ट्रिब्युनल के समक्ष एक आई.ए. नं. 1352/2021 दाखिल की गई तथा नीलामी नोटिस को चुनौती दी। चूंकि प्रार्थी बैंक द्वारा उक्त सम्पत्ति की नीलामी बावत् नीलामी नोटिस 26.11.2020 को जारी किये गये तथा सम्पत्ति की नीलामी दिनांक 15.12.2020 को की जा चुकी है एवं नीलामी क्रेता द्वारा

नीलामी की राशि भी जमा करवाई जा चुकी है। माननीय ट्रिब्युनल के द्वारा अन्तिम आदेश दिनांकित 20.11.2021 के माध्यम से सिक्योरिटाईजेशन एप्लीकेशन नं. 291/2020 को भी खारिज कर दिया गया है, तत्पश्चात् ऋणी द्वारा उक्त आदेश के विरूद्ध एक अपील माननीय उच्च न्यायालय दिल्ली में दाखिल की गई। ऋणीयों को दिनांक 15.12.2021 तक राशि 20 लाख रूपये तथा राशि 80 लाख रूपये एक सप्ताह के भीतर जमा करवाने हेतु आदेशित करते हुये सशर्त स्थगन दिया गया था, परन्तु ऋणी द्वारा राशि 80 लाख जमा नहीं करवाने पर दिनांक 03.02.2022 को हुई सुनवाई में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा इस स्थगन को रद्द कर दिया गया है। मोरेटोरियम कम्पनी की सम्पत्तियों के लिये के लिए किया गया है जबकि बैंक को गारन्टर की प्रोपर्टी का कब्जा लेना है। गारन्टर की प्रोपर्टी पर धारा 14 आई॰बी॰सी॰ लागू नहीं होती है। अतः बैंक उक्त सम्पत्ति का कब्जा प्राप्त करने के लिए आदेश प्राप्त करने हेतु स्वतन्त्र है।

4. अप्रार्थी अधिवक्ता ने दलील प्रस्तुत की कि प्रार्थी यदुका फाईनेन्शियल सर्विसेज लि॰ के विरूद्ध नेशनल कम्पनी लॉ ट्रिब्यूनल जयपुर द्वारा प्रकरण संख्या CP No (IB) -97/7 / JPR / 2019 YADUKA FINANCIAL SERVICES LIMITED VERSUS SNG REALESTATE PRIVATE LIMITED में दिनांक 06.04.2022 को आदेश पारित किया गया था, जिसमें प्रकरण को धारा 7 इन्सोलवेन्सी एण्ड बैंकरप्सी कोड, 2016 के तहत स्वीकार कर माननीय नेशनल कम्पनी लॉ ट्रिब्यूनल द्वारा अपने आदेश दिनांक 06.04.2022 में निम्न आदेश पारित किया गया है। " Further, as a sequel of admission, moratorium as envisaged under Section 14 of IBC, 2016 is invoked concerning the Corporate Debtor, which will be in vogue during the Corporate Insolvency Resolution Process of the Corporate Debtor" The IRP shall carry out CIRP strictly as per the timelines specified and as envisaged under the provision IBC, 2016 in relation to the Corporate Debtor " अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से माननीय नेशनल कम्पनी लॉ अपीलान्ट ट्रिब्यूनल के समक्ष कम्पनी अपील संख्या 402/2022 ब उनवानी सत्यनारायण गुप्ता बनाम यदुका फाईनेन्शियल सर्विसेज लि॰ व अन्य दायर की थी। जिसमें माननीय अपीलान्ट अधिकरण द्वारा दिनांक 11.04.2022 को आदेश पारित किया कि No further steps shall be taken in pursuance of the Impugned Order Dated 6-04-2022 जिसके अनुसार उक्त आदेश केवल इन्सोलवेन्सी रेज्योलूशन प्रोफेशनल (आईआरपी) को आगे कार्यवाही करने से रोका गया हैं। जिस कारण से माननीय अधिकरण द्वारा धारा 14 आई॰बी॰सी॰, 2016 के तहत पारित मोरेटोरियम अस्तिव में है जो कि अप्रार्थी संख्या 2 पर भी पूर्ण रूप से लागू होता है। अप्रार्थी संख्या 01 कम्पनी के विरूद्व एक अन्य प्रकरण माननीय महेन्द्र कुमार माहेश्वरी न्यायाधिपति सेवानिवृत्त एकल मध्यस्थ के समक्ष ब उनवानी एस॰एन॰जी॰ रियल स्टेट प्रा॰ लि॰ बनाम घनश्याम सिंघल लम्बित है जिसमें भी माननीय एकल मध्यस्थ महोदय ने दिनांक 23.04.2022 को नियत पेशी पर दौराने सुनवाई इस कानूनी तथ्य को स्वीकार किया है कि माननीय अपीलान्ट अधिकरण का आदेश आने के पश्चात दिनांक 23.04.2022 की नियत पेशी

जिला मजिस्ट्रेट (कलक्टर) जयपुर

पर दौराने सुनवाई कानूनी तथ्य को स्वीकार किया है कि माननीय अपीलान्ट अधिकरण का आदेश आने के तत्पश्चात भी धारा 14 के मोरेटोरियम वर्तमान मे प्रभावी है, क्योंकि माननीय अपीलान्ट अधिकरण ने अपने आदेश दिनांक 11.04.2022 के द्वारा आदेश दिनांक 06.04.2022 के ऑपरेशन पर स्थगन ना दिया जाकर केवल मात्र आईआरपी को आगे कोई भी कार्यवाही करने से रोका गया है। चूंकि अप्रार्थी संख्या 2 अप्रार्थी संख्या 1 कम्पनी का निदेशक है जिस पर भी मोरेटोरियम प्रभावी है । आप श्रीमान के समक्ष लम्बित कार्यवाही अप्रार्थी संख्या 01 को लेकर है तथा अप्रार्थी संख्या 02 के द्वारा ही माननीय अपीलान्ट अधिकरण के समक्ष अपील दायर की थी, जिस कारण से भी मोरेटोरियम आदेश अप्रार्थी संख्या 2 पर भी लागू होता है। श्रीमान के द्वारा माननीय अधिकरण एवं माननीय अपीलान्ट अधिकरण के आदेशों को दरकिनार कर कोई आदेश पारित किया जाता है, तो ऐसा आदेश खुले तौर पर माननीय अधिकरण एवं माननीय अपीलान्ट अधिकरण के अवमानना की श्रेणी में आऐगा । अतः मामले में कार्यवाही स्थगित किये जाने का आदेश फरमावें ।

5. प्रार्थी बैंक के अधिवक्ता ने रिबटल में आगे यह भी कथन किया कि मोरेटोरियम कम्पनी की सम्पत्तियों के लिये किया गया है जबकि बैंक को गारन्टर की प्रोपर्टी का कब्जा लेना है। गारन्टर की प्रोपर्टी पर धारा 14 आईबीसी लागू नहीं होती है। माननीय अपीलान्ट अधिकरण के द्वारा अपने आदेश दिनांक 11.04.2022 के द्वारा आदेश दिनांक 06.04.2022 के ऑपरेशन पर स्थगन ना दिया जाकर केवल मात्र आईआरपी को आगे कोई भी कार्यवाही करने से रोका गया है। तर्को के समर्थन में माननीय उच्चतम न्यायालय की सिविल अपील नम्बर 3595/32018 में एसबीआई बनाम रामाकृष्णन अवलोकनार्थ प्रस्तुत है। बैंक उक्त सम्पत्ति का कब्जा प्राप्त करने के लिए आदेश प्राप्त करने हेतु स्वतन्त्र है। अतः धारा 14 का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जावे।

6. उभयपक्ष के सुयोग्य अधिवक्ता को गौर से सुना गया। पत्रावली का भलीभांति अवलोकन किया गया।

7- अप्रार्थी ने नेशनल कम्पनी लॉ ट्रिब्युनल के आदेश दिनांक 06.04.2022 की प्रति पेश कर कथन किया है कि अब इस कम्पनी पर धारा 14, आई॰बी॰सी॰ 2016 के तहत पारित मोरेटोरियम अस्तित्व में है, जो अप्रार्थी संख्या 02 पर भी पूर्णरूप से लागू होता है। इसलिए प्रार्थी बैंक सम्पत्ति का कब्जा नहीं ले सकता। एन सी एल ए टी ने आदेश दिनांक 11.04.2022 से आईआरपी को आगे की कार्यवाही करने से रोक दिया गया है। जिस पर प्रार्थी बैंक के अधिवक्ता ने माननीय उच्चतम न्यायालय के सिविल अपील नम्बर 3595/32018 में एसबीआई बनाम रामाकृष्णन न्यायिक दृष्टान्त पेश किया है जिसके अनुसार आई बी सी संहिता की धारा 14 का मोरेटोरियम गारन्टर की प्रोपर्टी पर लागू नहीं होता है और गारन्टर की बन्धक शुदा सम्पत्ति पर सरफेशी कानून के तहत आई बी सी के मोरेटोरियम के लम्बित रहते हुये भी कार्यवाही की जा सकती है। जैसा कि उक्त न्यायिक निर्णय की बिन्दू संख्या 20 एवं 23 में विवेचित कियाग या है। इसके अतिरिक्त उपरोक्त न्यायिक निर्णय के पैरा नम्बर 27

मजिस्ट्रेट (कलक्टर) जयपुर

में कहा गया है कि–The Provision of sub-section (1) of Section 14 shall not apply to a surety in a contract of guarantee for corporate debtor. The amended Section reads as follows;

" 14. Moratorium,-

xxx xxx xxx

(3) The provision of sub-section (1) shall not apply to-

(a) XXX XXX

(b) a surety in a contract of guarantee to a corporate debtor "

8. माननीय उच्चतम न्यायालय के उक्त पैरा संख्या 27 के अनुसार आई बी सी कोड की धारा 14 के तहत लागू मोरेटोरियम का लाभ आईबीसी कोड की धारा 14 (3) (बी) के तहत गारन्टर की सम्पत्ति को नहीं दिया जा सकता। प्रश्नागत प्रकरण में चूंकि सम्पत्ति कम्पनी की नहीं होकर गारन्टर की है। अतः सरफेशी अधिनियम की धारा 14 के तहत आदेश जारी करने में कोई विधिक बाध्यता नहीं है। प्रार्थी बैंक की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त इस प्रकरण में पूर्णरूप से चस्पा होता है।

9. पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रार्थी बैंक ने अप्रार्थीगणों को 1500 लाख रूपये का ऋण दिया है जिसकी प्रतिभूति जमानत के रूप में अप्रार्थीगण ने उपरोक्त वर्णित सम्पत्तियां बंन्धक के रूप में प्रार्थी बैंक के पास गिरवी रखी है। अप्रार्थीगण का ऋण खाता एन पी ए घोषित होने से नियमानुसार ऋण वसूली के लिए बकाया ऋण राशि मय ब्याज कुल राशि 14,06,00,456.33 रूपये जमा कराने हेतु अप्रार्थीगणों को दिनांक 01.06.2018 को अधिनियम की धारा 13(2) के अधीन नोटिस जारी किया गया। अप्रार्थीगण द्वारा बैंक को बकाया ऋण राशि का भुगतान भी नहीं किया गया है। अप्रार्थीगण द्वारा किसी सक्षम न्यायालय का कोई प्रभावी स्थगन आदेश प्रस्तुत नहीं किया गया है। प्रकरण में वसूली योग्य बकाया राशि एक लाख रूपये से अधिक होने एवं 20 प्रतिशत से अधिक राशि बकाया होने से अधिनियम के प्रावधानों के तहत बैंक बन्धक रखी गई सम्पत्ति का कब्जा प्राप्त करने का अधिकारी है एवं अधिनियम की धारा 14 के तहत बैंक के पक्ष में बन्धक रखी गई सम्पत्ति का भौतिक कब्जा दिलाये जाने का स्पष्ट प्रावधान है।

10. अतः The Securitisation and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Security Interest Act. 2002 की धारा 14 में प्रदत्त शक्तियों के तहत प्रार्थना पत्र स्वीकार कर प्रार्थी बैंक के पक्ष में अप्रार्थी श्री एस॰एन॰ गुप्ता के स्वामित्व की बन्धक सम्पत्ति आफिस/दुकान नम्बर 707, 708, 709, सातवीं मंजिल सोनी पेरीस पोईन्ट, स्थित प्लाट नं॰ ए–26–ए सवाई जयसिंह हाईवे बनीपार्क जयपुर क्षेत्रफल 840.47 वर्गफिट का भौतिक रूप से कब्जा प्रार्थी बैंक द्वारा जरिये संबधित पुलिस थाना प्राप्त किये जाने के आदेश दिये जाते है।

11. आदेश की प्रति पुलिस उपायुक्त को भेज कर लिखा जावे की उक्त सम्पत्ति का कब्जा व उससे सम्बन्धित अन्य कोई दस्तावेज अप्रार्थीगण के कब्जे में हो तो प्रार्थी बैंक को प्राप्त करने मे सहयोग कर बैंक को दिलाने हेतु सबंधित थानाधिकारी को निर्देशित करें एवं पालना रिपोर्ट भिजवाने हेतु पाबन्द करें।

12. आदेश की प्रति प्रार्थी बैंक को हस्ब कायदा जारी हो। पत्रावली नम्बर से कम हो कर दाखिल दफ्तर हो।

13. आदेश आज दिनांक 02.05.2022 को सरे इजलास सुनाया गया।

(राजन विशाल)
जिला मजिस्ट्रेट
(कलक्टर) जयपुर