न्यायालय– चतुर्थ जिला न्यायाधीश, भोपाल, म. प्र.
(समक्ष–संदीप कुमार जैन)

नियमित सिविल अपील क्रं. 40/2023
फाईलिंग क्रं. 1340/2023
फाइलिंग नं. एम.पी.0401/007724/2023
संस्थित दिनांक: 20/02/2023

01 विजय कुमार पुत्र हस्तिमल जैन, उम्र–62 वर्ष,

02 श्रीमती राजकुमारी पत्नि श्री विजय कुमार जैन, उम्र 52 वर्ष,

03 सहज पुत्र श्री विजय कुमार जैन, उम्र–27 वर्ष, **...अपीलार्थी/वादीगण**

विरूद्ध

01 मनोज कुमार केशवानी पुत्र श्री भजनलाल केशवानी, उम्र– वयस्क, नि.– 197, प्रभु नगर, ईदगाह हिल्स, भोपाल, म.प्र.।

02 मनीष कुमार केशवानी पुत्र श्री भजनलाल केशवानी, उम्र– वयस्क, नि.– 197, प्रभु नगर, ईदगाह हिल्स, भोपाल, म.प्र.।

03 कैलाश केशवानी पुत्र स्व. श्री दिलीप केशवानी, उम्र वयस्क, नि.– 72, प्रिंस कॉलोनी, ईदगाह हिल्स, भोपाल, म.प्र.।

04 सचिन केशवानी पुत्र स्व. श्री दिलीप केशवानी, उम्र वयस्क, नि.– 72, प्रिंस कॉलोनी, ईदगाह हिल्स, भोपाल, म.प्र.।

05 दिवान हाउसिंग फाइनेंस कॉर्पोरेशन लिमिटेड कार्यालय– रॉयल गोल्ड कॉम्पलेक्स, प्लॉट नं. 4ए, यूनिट नं. 303 व 304, वाय.एम. रोड, इंदौर, म.प्र.

06 आई.डी.एफ.सी. फर्स्ट बैंक लिमिटेड द्वारा अधिकृत आकांक्षा बिल्डिंग, अपोजिट विशाल मेगा मार्ट, जोन–1, एम.पी.नगर, भोपाल,	
07. म. प्र. राज्य द्वारा अपर कलेक्टर, भोपाल, म.प्र.।	
08. म. प्र. राज्य द्वारा तहसीलदार एवं कार्यपालन दंडाधिकारी, नजूल, वृत्त सिटी भोपाल, म.प्र.	**......प्रत्यर्थी/ प्रतिवादीगण**

अपीलार्थीगण द्वारा	– श्री अलकेश अग्रवाल अधि.।
प्रत्यर्थी क्रं. 01, 02, 03, 07 व 08	– एकपक्षीय।
प्रत्यर्थी क्रं. 05 द्वारा	– श्री सतीश शर्मा अधि.।
प्रत्यर्थी क्रं. 06 द्वारा	– श्री आनंद तिवारी अधि.

न्यायालय, दशम् व्यवहार न्यायाधीश कनिष्ठ खण्ड, भोपाल (श्री राजकुमार तोरनिया) के व्यवहार वाद क्रं. 27ए/2020 (विजय कुमार जैन वि. मनोज कुमार केसवानी व अन्य) में पारित आदेश दिनांक 16.01.2023 से उद्भूत नियमित व्यवहार अपील। ***(एतस्मिन्पश्चात् "आलोच्य आदेश')***

// निर्णय //

(आज दिनांक 11.08.2026 को घोषित)

01. व्यवहार प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 96 के अंतर्गत यह नियमित व्यवहार अपील, दशम् व्यवहार न्यायाधीश कनिष्ठ खण्ड, भोपाल (तत्कालीन श्री राजकुमार तोरनिया) के न्यायालय के नियमित व्यवहार वाद क्र. 27ए/2020 (विजय कुमार जैन वि. मनोज कुमार केसवानी व अन्य) में पारित निर्णय एवं आज्ञप्ति दिनांक 16.01.2023 से व्यथित होकर प्रस्तुत की गई है, जिसमें विद्वान विचारण न्यायालय ने आलोच्य आदेश द्वारा प्रतिवादीगण के विरूद्ध वादी द्वारा स्वत्व घोषणा एवं स्थायी निषेधाज्ञा हेतु प्रस्तुत वाद को विधि द्वारा वर्जित होने के आधार पर निरस्त किया गया है।

02. अपील के पश्चात्वर्ती प्रक्रम पर **अपीलार्थीगण** को **'वादीगण'** एवं **प्रत्यर्थीगण** को **'प्रतिवादीगण'** के नाम से सम्बोधित किया गया है।

03. अपील के पश्चात्वर्ती प्रक्रम पर सुविधा की दृष्टि से घोड़ा नक्कास भोपाल स्थित **अंशिका कॉम्प्लेक्स** को **वादग्रस्त बिल्डिंग** एवं **द्वितीय मंजिल स्थित फ्लेट क्रमांक 01** को **वादग्रस्त फ्लेट** के नाम से तथा **वित्तीय संपत्तियों का प्रतिभूतिकरण व पुनर्गठन तथा प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002** को **SARFAESI Act** एवं **ऋण वसूली अधिकरण** (Debts Recovery Tribunal) को **'डी.आर.टी.'** के नाम से सम्बोधित किया गया है।

04. प्रकरण में यह **स्वीकृत तथ्य** है कि :–

क. प्रति. क्रं. 03 व 04 ने उक्त अंशिका कॉम्प्लेक्स के द्वितीय मंजिल का फ्लेट क्रं. 01 प्रति. क्रं. 01 व 02 से दिनांक 10.04.2012 को पंजीकृत विक्रयपत्र के माध्यम से विक्रय किया था।

ख. वादी द्वारा उक्त द्वितीय मंजिल पर स्थित वादग्रस्त फ्लेट को प्रतिवादी क्रं. 01 व 02 से पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से दिनांक 17.03.2018 को क्रय किया गया है।

ग. अंशिका कॉम्प्लेक्स अर्थात् वादग्रस्त बहुमंजिला बिल्डिंग, आई.डी. एफ.सी. फर्स्ट बैंक लिमिटेड भोपाल में बंधक रखी गई थी।

घ. वादग्रस्त बिल्डिंग के संबंध में आई.डी.एफ.सी. फर्स्ट बैंक द्वारा अपर कलेक्टर जिला भोपाल के न्यायालय में **SARFAESI Act** के तहत प्रकरण प्रस्तुत किया गया था, जिसमें उक्त न्यायालय/डी.आर. टी. द्वारा उक्त बैंक के पक्ष में उक्त संपूर्ण बहुमंजिला बिल्डिंग का आधिपत्य प्रदान करने का आदेश दिनांक 27.08.2019 को पारित किया गया।

ङ. इसके पश्चात् तहसीलदार/कार्यपालन दण्डाधिकारी, नजूल शहर

वृत्त भोपाल द्वारा प्रतिवादी क्रं. 03 व 04 को उक्त बहुमंजिला बिल्डिंग का आधिपत्य आई.डी.एफ.सी. बैंक को सौंपे जाने बावत् दिनांक 11.12.19 को आदेश पारित किया गया।

05. स्वीकृत तथ्यों के अतिरिक्त प्रति.क्रं. 06 की ओर से प्रस्तुत आवेदन अंतर्गत आदेश 07 नियम 11 व्य.प्र.सं. संक्षेप में इस आशय का है कि घोड़ा नक्कास भोपाल स्थित अंशिका कॉम्प्लेक्स के संबंध में स्वत्व घोषणा एवं स्थायी निषेधाज्ञा हेतु वाद प्रस्तुत किया गया है, जबकि उक्त बिल्डिंग के संबंध में प्रतिवादी क्रं. 06 ने वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002 (SARFAESI Act) की धारा 14 के तहत प्रतिवादी क्रं. 07 के समक्ष आधिपत्य प्राप्ति बावत् आवेदन प्रस्तुत हुआ था, जिसमें उक्त संपत्ति उनकी बैंक में बंधक होना पाये जाने से उक्त बिल्डिंग का आधिपत्य प्रतिवादी क्रं. 06 को दिलाये जाने का आदेश जारी हुआ है तथा SARFAESI Act की धारा 24 के तहत इस प्रकरण की सुनवाई का अधिकार सिविल न्यायालय को नहीं है। अतः वाद निरस्त करने का निवेदन किया गया।

06. वादी की ओर से उक्त आवेदन का विरोध करते हुये लिखित जवाब दिया गया है कि वादग्रस्त संपत्ति प्रत्याभूत संपत्ति (Secured Assets) में शामिल नहीं है, इस कारण प्रति.क्रं. 06 को उक्त संपत्ति का कब्जा प्राप्त करने का कोई अधिकार नहीं है और इसी कारण इस प्रकरण में SARFAESI Act की धारा 24 की बाधा नहीं आती है और इसी कारण यह वाद आदेश 07 नियम 11 सी.पी.सी. से बाधित न होने से आवेदन पत्र सव्यय निरस्त किये जाने का निवेदन किया गया।

07. विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा उक्त आवेदन पत्र पर उभयपक्ष को सुनकर आलोच्य आदेश के माध्यम से वाद SARFAESI Act की धारा 24

के तहत वर्जित होना मानकर वाद निरस्त किया गया है।

08. वादी की ओर से विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित आलोच्य आदेश को निम्न आधारों पर चुनौती दी गई है :–

01. आलोच्य आदेश विधि व न्याय के सिद्वांतों के विपरीत है।
02. चूंकि वादग्रस्त फ्लेट प्रत्याभूत संपत्ति की श्रेणी में नहीं आता है, इस कारण डी.आर.टी. (Debts Recovery Tribunal) को इस प्रकरण में कोई क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है।
03. विचारण न्यायालय ने न्यायदृष्टांत धुलाबाई व अन्य वि. म.प्र. राज्य 1969 ए.आई.आर. एस.सी. 78, मार्डिया केमिकल लि. वि. भारत संघ व अन्य (2004) 4 एस.सी.सी. 311, लीलाम्बा मैथ्यू विरूद्ध आई.ओ.बी. व अन्य एम.ए.एन.यू./एस.सी./1506/2022, प्यारीदेवी छबिराज स्टील्स प्रा. विरूद्ध एक्सिस बैंक लि. में प्रतिपादित सिद्धांत का पालन नहीं किया है।
04. चूंकि वादी डी.आर.टी. प्रकरण में पक्षकार न होकर वादग्रस्त संपत्ति का सद्भाविक क्रेता होकर तृतीय पक्षकार है और उसे इस बावत् पूर्व में कभी कोई नोटिस भी नहीं दिया गया था, इस कारण SARFAESI Act की धारा 34 के तहत उसके अधिकार प्रभावित नहीं हो सकते हैं और न ही डी.आर.टी. द्वारा उक्त एक्ट की धारा 17 के तहत कोई कार्यवाही की जा सकती है।
05. इस प्रकार विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा विधि एवं तथ्य के बिंदु पर गंभीर भूल की गई है, इस कारण आलोच्य आदेश निरस्त किये जाने का निवेदन किया गया है।

09. उक्त तथ्यों के विपरीत प्रतिवादीगण के अधिवक्ता द्वारा अपने तर्क में यह प्रकट किया है कि विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा अभिलेख पर

उपलब्ध दस्तावेजों के आधार पर पारित आक्षेपित आदेश में विधि अनुरूप निष्कर्ष प्रदान किये गये है, अतः अपील निरस्त किये जाने की प्रार्थना की है।

10. **इस अपील के निराकरण हेतु निम्न विचारणीय बिंदु है** :–

01. **क्या आक्षेपित आदेश पारित करने में विचारण न्यायालय द्वारा तथ्य व विधि की सारवान त्रुटि की गई है, जिस कारण विचारण न्यायालय का आलोच्य आदेश अपास्त किए जाने योग्य है ?**

–:: विचारणीय बिन्दु कमांक 01 पर सकारण निष्कर्ष ::–

11. जहां तक वाद को नामंजूर करने का प्रश्न है, इस बिंदु पर सर्वप्रथम यह उल्लेखनीय है कि ''आदेश 7 नियम 11 व्य.प्र.सं. के अंतर्गत वाद नामंजुर किए जाने के लिए आवेदन पत्र प्रस्तुत होने पर सिर्फ और सिर्फ वादपत्र में वादी द्वारा किए गए अभिवचन एवं उसकी ओर से प्रस्तुत किए गए दस्तावेज ही देखें जावेंगे तथा इस प्रकम पर प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत लिखित कथन अथवा दस्तावेज नहीं देखें जा सकते है।'' इस संबंध में **न्यायदृष्टांत मीरा विरूद्ध हीराबाई 2005 (1) एम.पी.डब्ल्यु.एन. 54** अवलोकनीय एवं अनुसरणीय है। इस प्रकार उक्त न्यायदृष्टांत में प्रतिपादित सिद्धांत अनुसार प्रतिवादी के आवेदन पत्र के निराकरण हेतु सिर्फ और सिर्फ वादपत्र में वादी द्वारा किए गए अभिवचन एवं उसकी ओर से प्रस्तुत किए गए दस्तावेज ही देखा जाना है।

12. चूंकि वादी द्वारा व्यवहार प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 9 के तहत वादग्रस्त संपत्ति पर स्वयं के सिविल अधिकार होने के आधार पर उक्त संपत्ति की स्वत्व घोषणा एवं स्थायी निषेधाज्ञा हेतु वाद प्रस्तुत किया गया है और विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा SARFAESI Act की धारा 34 के तहत वाद विधि द्वारा वर्जित होने के आधार पर निरस्त किया गया है, इसलिये प्रकरण में आगे विवेचना किये जाने के पूर्व SARFAESI Act की धारा 34 में

उपबंधित प्रावधान का उल्लेख करना समीचीन होगा :–

<u>धारा 34</u> – No Civil Court shall have jurisdiction to entertain any suit or proceeding in respect of any matter which a Debts Recovery Tribunal or the Appellate Tribunal is empowered by or under this Act to determine and no injunction shall be granted by any Court or other authority in respect of any action taken or to be taken in pursuance of any power conferred by or under this Act or under the Recovery of Debts Due to Banks and Financial Institutions Act, 1993.

13. इस प्रकार उक्त प्रावधानानुसार किसी भी सिविल न्यायालय को ऐसे किसी भी मामले में कोई वाद या कार्यवाही ग्रहण करने का क्षेत्राधिकार नहीं है, जिसमें ऋण वसूली अधिकरण अर्थात् डी.आर.टी. को SARFAESI Act की के तहत कार्यवाही करने का अधिकार प्रदान किया गया है और न ही उक्त अधिनियम के तहत किये गये किसी भी कार्यवाही के संबंध में सिविल कोर्ट द्वारा कोई व्यादेश जारी किया जा सकता है।

14. उभयपक्ष की ओर से किये गये तर्क एवं अभिलेख पर उपलब्ध दस्तावेजों से स्पष्ट है कि वादग्रस्त संपत्ति के संबंध में प्रति.क्रं. 06 द्वारा डी.आर.टी. के समक्ष धारा 14 SARFAESI Act के तहत कार्यवाही की गई है, जिसमें डी.आर.टी. द्वारा दिनांक 27.08.2019 को आदेश पारित किया गया है।

15. <u>वादी की ओर से मुख्यतः दो तर्क किये गये हैं</u>। **<u>प्रथम</u>** यह कि डी.आर.टी. वाले प्रकरण में वादी पक्षकार न होकर तृतीय पक्षकार है, इसके कारण डी.आर.टी. के आदेश से उसके हित प्रभावित नहीं होते हैं और **<u>द्वितीय</u>** यह कि उसके द्वारा प्रति.कं. 05 की संस्था को ऋण चुकाने व नो ड्यूज प्राप्त करने के उपरांत उक्त बहुमंजिला बिल्डिंग में मात्र फ्लेट क्रय किया गया है। इस कारण डी.आर.टी. का आदेश उसके फ्लेट पर लागू नहीं होता है।

16. चूंकि प्रकरण में SARFAESI Act के आधार पर ही कार्यवाही हुई है, इस कारण यह देखा जाना आवश्यक है कि SARFAESI Act किस उद्देश्य से लाया गया है। SARFAESI Act की धारा 34 का मुख्य उद्देश्य उक्त अधिनियम के तहत की गई कार्यवाही में सिविल न्यायालय के हस्तक्षेप को रोका जाकर बैंक एवं अन्य वित्तीय संस्थानों को न्यायालय के हस्तक्षेप के बिना ऋण न चुकाने वाले पक्षकार की गिरवी/बंधक रखी गई संपत्ति को अधिग्रहित करने या आधिपत्य प्राप्त करने की शक्ति देना है। (The primary object of Section 34 of the SARFAESI Act, 2002 is to bar the jurisdiction of civil courts to ensure the speedy recovery of non-performing assets (NPAs) by banks and financial institutions. It stops borrowers of third parties from using slow, traditional civil law suits to delay a bank's recovery process.)

17. उपरोक्त तथ्य, परिस्थितियों, दस्तावेज एवं उभयपक्ष की ओर से किये गये तर्क से यह तो स्पष्ट है कि उक्त बहुमंजिला बिल्डिंग पर वादी का प्रति.क्रं. 06 से लिये गये लोन से कोई प्रत्यक्ष/सीधा संबंध नहीं है, तथापि SARFAESI Act की धारा 34 में उपबंधित प्रावधान अनुसार, कोई भी सिविल न्यायालय उस मामले में कोई आदेश या निषेधाज्ञा जारी नहीं कर सकती, जिसमें डी.आर.टी. द्वारा कार्यवाही की गई है। ऐसी स्थिति में तृतीय पक्षकार अर्थात् वादी के पास डी.आर.टी. द्वारा जारी किये गये आदेश का SARFAESI Act की धारा 17 के तहत अपील करने का अधिकार अथवा माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष भारतीय संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत रिट याचिका प्रस्तुत करने का अधिकार है। इस कारण ऐसा नहीं है कि वादी उपचारविहीन होकर उसे कोई अवसर या अधिकार नहीं है।

18. यह सही है कि SARFAESI Act के तहत प्रस्तुत प्रकरण में पक्षकार न होकर तृतीय पक्षकार था और उसका उक्त प्रकरण के पक्षकारों से कोई प्रत्यक्ष संबंध नहीं था। यद्यपि वादी की ओर से अपने तर्क के समर्थन में अपील मेमो में **न्यायदृष्टांत धुलाबाई व अन्य वि. म.प्र. राज्य 1969 ए.आई.आर. सुप्रीम कोर्ट 78** तथा **न्यायदृष्टांत मर्डिया केमिकल लिमिटेड वि. भारत संघ व अन्य (2004) 4 एस.सी.सी. 311** व **न्यायदृष्टांत लीलम्मा मैथ्यू वि. आई.ओ.बी. व अन्य MANU/SC/1506/2022** तथा **न्यायदृष्टांत प्यारीदेवी छबिराज स्टील्स प्राइवेट लिमिटेड वि. एक्सिस बैंक लिमिटेड** का उल्लेख किया गया है तथापि यहां **न्यायदृष्टांत शक्तिभोग फूड इंडस्ट्रीज वि. सेंट्ल बैंक ऑफ इंडिया व अन्य 2020 ए. आई.आर. (एस.सी.) 2721** भी अवलोकनीय व अनुसरणीय है, जिसमें माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया है कि, ''**(1)** Order VII Rule 11 of CPC gives ample power to Court to reject plaint, if from averments in plaint, it is evident that suit is barred by any law including law of limitation. It is bounden duty of Court to examine plaint as a whole and not selected averments therein. **(2)** Cause of action for filing a suit would consist of bundle of facts Factum of suit being barred by limitation, ordinarily, would be a mixed question of fact and law."

19. इसी प्रकार इस बिंदु पर माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा **न्यायदृष्टांत जगदीश सिंह वि. हीरालाल व अन्य 2014 (1) एस.सी.सी. 479** के मामले में स्पष्ट एवं मार्गदर्शी सिद्धांत प्रतिपादित किये गये है, जिसके अनुसार यदि किसी तृतीय पक्षकार को वादग्रस्त संपत्ति की नीलामी एवं कब्जा की कार्यवाही से समस्या हो, तो उक्त तृतीय पक्षकार को सिविल कोर्ट में जाने के बजाये SARFAESI Act की धारा 17 के तहत डी.आर.टी. के पास ही जाना

चाहिये, क्योंकि सिविल न्यायालय को ऐसे मामलों की सुनवाई का क्षेत्राधिकार नहीं है।

20. यह सही है कि वादी द्वारा उक्त संपूर्ण बिल्डिंग के स्थान पर मात्र स्वयं के विक्रयपत्र के आधार पर एक फ्लेट हेतु यह आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है, किंतु अभिलेख पर दस्तावेजों से यह स्पष्ट है कि वादी का फ्लेट जिस बिल्डिंग या मल्टी में स्थित है, उक्त संपूर्ण बिल्डिंग/मल्टी भी प्रतिवादी कं. 06 को बंधक रखी गई होकर डी.आर.टी. द्वारा उक्त संपूर्ण बिल्डिंग/मल्टी के संबंध में ही आदेश पारित किया गया है। इस प्रकार जबकि डी.आर.टी. द्वारा SARFAESI Act के तहत संपूर्ण बिल्डिंग/मल्टी के संबंध में आदेश पारित किया गया है, इस कारण उक्त आदेश उक्त मल्टी में स्थित समस्त फ्लेट पर लागू होगा, जिससे वादी का फ्लेट भी अछूता नहीं है।

21. इस प्रकार उपरोक्त स्थिति में भी वाद विधि SARFAESI Act द्वारा वर्जित होना प्रमाणित पाया जाता है तथा इस बिंदु पर विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा समुचित निष्कर्ष निकाला गया है, जिसमें हस्तक्षेप करने का कोई आधार अभिलेख पर नहीं है। अतः अपीलार्थी द्वारा अपील ज्ञापन में लिये गये आधार, अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्य एवं पूर्व में की गयी विवेचना को दृष्टिगत रखते हुए स्वीकार योग्य न होने से अमान्य किये गये।

22. अतः उपरोक्त विवेचना तथा प्रकरण के समस्त तथ्य, परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुये विचारण न्यायालय द्वारा निकाले गये निष्कर्षो में तथ्य एवं विधि की कोई त्रुटि या अवैधता होना प्रमाणित नहीं है। परिणामतः अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील स्वीकारयोग्य न होने से निरस्त की जाती है और विचारण न्यायालय द्वारा नियमित व्यवहार वाद क्र. 27ए/2020 (विजय कुमार जैन व अन्य वि. मनोज कुमार केशवानी व अन्य) में दि. 16.01.2023 को पारित आलोच्य निर्णय की पुष्टि करते हुए उसे स्थिर रखा जाता है।

23. प्रकरण की परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुये उभयपक्ष अपना—अपना वाद व्यय स्वयं वहन करेंगे।

24. अभिभाषक शुल्क प्रमाणित होने पर प्रमाण पत्र अनुसार या सूची अनुसार, जो भी न्यून हो, वाद व्यय में जोडा जावे।

तद्‌ानुसार जयपत्र की रचना की जावे।

निर्णय खुले न्यायालय में हस्ताक्षरित,
दिनांकित कर घोषित किया गया। मेरे निर्देशन पर टंकित।

(संदीप कुमार जैन)
चतुर्थ जिला न्यायाधीश
भोपाल (म.प्र.)

(संदीप कुमार जैन)
चतुर्थ जिला न्यायाधीश
भोपाल (म.प्र.)

SANDEEP KUMAR JAIN
Digitally signed by SANDEEP KUMAR JAIN
Date: 2026.08.12 17:59:33 +0530