**[2018] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 29**

**ਦੁਆਰਿਕਾ ਪ੍ਰਸਾਦ**

**ਬਨਾਮ।**

**ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ।**

**(ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 000148 ਆਫ 2018)**

**06 ਮਾਰਚ, 2018**

**[ਦੀਪਕ ਮਿਸ਼ਰਾ, ਸੀਜੇਆਈ, ਏ.ਐਮ. ਖਾਨਵਿਲਕਰ ਅਤੇ**

**ਡਾ. ਡੀ.ਵਾਈ. ਚੰਦਰਚੂੜ, ਜੇਜੇ.]**

ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਪੁਨਰ ਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦਾ ਐਕਟ, 2002 - ਧਾਰਾ 13 (8) - ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ - ਬੁਝਾਉਣਾ - ਧਾਰਿਤ: ਧਾਰਾ 1. 13(8) ਹੁਕਮ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਸਿਰਫ਼ ਉਦੋਂ ਹੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਲਾਗਤਾਂ, ਖਰਚਿਆਂ ਅਤੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਨਾਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਾਏ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਵੇਚਿਆ ਜਾਂ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ - ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ, ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰਜ਼ੇ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਗਾਰੰਟਰ ਨੇ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਬਰਾਬਰ ਮੌਰਗੇਜ ਬਣਾਇਆ ਅਤੇ ਉਕਤ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਨਿਲਾਮ ਕੀਤਾ ਗਿਆ - ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਜਾਇਦਾਦ ਵੇਚ ਕੇ ਆਪਣੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਕਰਨ ਦੇ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਲਈ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਾਰਵਾਈ ਬਾਰੇ ਪਤਾ ਸੀ - ਜਦੋਂ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਬੈਂਕ ਕੋਲ 7,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਵਾਈ, ਪਰ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਬਕਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ - ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਰਿੱਟ ਕਾਰਵਾਈ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਲਾਗਤਾਂ, ਖਰਚਿਆਂ ਅਤੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਨਾਲ ਬਕਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾ ਨਹੀਂ ਕਰਵਾਇਆ - ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਤੇ ਰਜਿਸਟਰਡ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ - ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਰਜਿਸਟਰਡ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ 'ਤੇ ਛੁਟਕਾਰਾ ਪਾਉਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖਤਮ ਹੋ ਗਿਆ - ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਰੁਪਏ ਦੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ 7,00,000/- 9% ਸਾਲਾਨਾ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ।

ਇਹ ਮੁੱਦਾ ਵਿਚਾਰਨ ਲਈ ਉੱਠਿਆ ਕਿ ਕੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਮੌਰਗੇਗਰ ਦਾ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਛੁਡਾਉਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਰਜਿਸਟਰਡ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ 'ਤੇ ਬਚਦਾ ਹੈ।

ਅਪੀਲ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ: ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਪ੍ਰਤੀਭੂਤੀਕਰਨ ਅਤੇ ਪੁਨਰ ਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਵਿਆਜ ਐਕਟ, 2002 ਦੇ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ। ਕਾਨੂੰਨ ਇਹ ਹੁਕਮ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਸਿਰਫ਼ ਉੱਥੇ ਹੀ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਲਾਗਤਾਂ, ਖਰਚਿਆਂ ਅਤੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਨਾਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਵੇਚਿਆ ਜਾਂ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਜਾਇਦਾਦ ਵੇਚ

ਕੇ ਆਪਣੇ ਬਕਾਏ ਵਸੂਲਣ ਦੇ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਲਈ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਾਰਵਾਈ ਤੋਂ ਜਾਣੂ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਪ੍ਰਤੀਭੂਤੀਕਰਨ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਦੇ ਲੰਬਿਤ ਹੋਣ ਦੌਰਾਨ, ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ 1 ਫਰਵਰੀ 2016 ਅਤੇ 3 ਫਰਵਰੀ 2016 ਨੂੰ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦਾ ਦਰਵਾਜ਼ਾ ਖੜਕਾਇਆ ਜਿਸਨੇ ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ 15 ਮਾਰਚ 2016 ਤੱਕ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕ ਦਿੱਤਾ। ਇਸ ਸਟੇਅ ਨੂੰ 28 ਮਾਰਚ 2016 ਤੱਕ ਵਧਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ 7,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਵਾਉਣੀ ਸੀ। ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ 30 ਅਪ੍ਰੈਲ 2016 ਤੱਕ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਵਾਉਣੀ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸੀ। ਜਦੋਂ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਬੈਂਕ ਵਿੱਚ 7,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਵਾਈ, ਉਹ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਰਿੱਟ ਕਾਰਵਾਈ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਲਾਗਤਾਂ, ਖਰਚਿਆਂ ਅਤੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਨਾਲ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾ ਨਹੀਂ ਕਰਵਾਈ। ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਹੋ ਗਈ, ਇੱਕ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ 12 ਅਪ੍ਰੈਲ 2016 ਨੂੰ ਇੱਕ ਰਜਿਸਟਰਡ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਰਜਿਸਟਰਡ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ 'ਤੇ ਛੁਟਕਾਰਾ ਪਾਉਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਭੁਗਤਾਨ ਤੱਕ 9% ਸਾਲਾਨਾ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ 7,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਆਪਣੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 6, 7] [35- ਬੀ-ਜੀ]

ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਸ ਬਨਾਮ ਐਮ. ਅੰਮ੍ਰਿਤਾ ਕੁਮਾਰ [2014] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ 736: (2014) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ 610 - 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ।

ਕੇਸ ਲਾਅ ਰੈਫਰੈਂਸ [2014] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ 736 ਪੈਰਾ 6 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: 2018 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰ.000148। 2016 ਦੀ ਸਿਵਲ ਵਿਭਿੰਨ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰ.24089 ਵਿੱਚ ਇਲਾਹਾਬਾਦ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਆਫ਼ ਜੁਡੀਕੇਚਰ ਦੇ 24.05.2016 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ। ਨਲਿਨ ਤ੍ਰਿਪਾਠੀ, ਆਰ.ਕੇ. ਮਹੇਸ਼ਵਰੀ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸੰਪਾ ਸੇਨਗੁਪਤਾ ਰੇ, ਰਾਮੇਸ਼ਵਰ ਪ੍ਰਸਾਦ ਗੋਇਲ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵੱਲੋਂ ਵਕੀਲ। ਸੰਜੇ ਕੁਮਾਰ ਤਿਆਗੀ, ਅਵੀਰਲ ਸਕਸੈਨਾ, ਅਮਿਤ ਸ਼ਰਮਾ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਏਕਤਾ ਚੌਧਰੀ, ਟੀ. ਮਹੀਪਾਲ, ਸ਼੍ਰੀ ਰਾਮ ਕ੍ਰਿਸ਼ਨ, ਆਭਾਸ ਕੁਮਾਰ, ਦੀਪਕ ਸ਼ਰਮਾ, ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀਆਂ ਵੱਲੋਂ ਵਕੀਲ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਡਾ. ਡੀ.ਵਾਈ. ਚੰਦਰਚੂੜ, ਜੇ. 1 ਦੁਆਰਾ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਜਿਤੇਂਦਰ ਕੁਮਾਰ ਨਾਮਕ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਵਿਦਿਅਕ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਰਜ਼ੇ ਦਾ ਗਾਰੰਟਰ ਸੀ। 20 ਜੂਨ 2009 ਦੇ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਪੱਤਰ ਦੇ ਤਹਿਤ, 24 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ 'ਮੁੜ-ਭੁਗਤਾਨ ਛੁੱਟੀ' ਸੀ (ਜਿਸ ਵਿੱਚ 12 ਮਹੀਨੇ ਦੀ ਗ੍ਰੇਸ ਪੀਰੀਅਡ ਅਤੇ ਇੱਕ ਵਾਧੂ 12 ਮਹੀਨੇ ਸ਼ਾਮਲ ਸਨ) ਜਾਂ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਨੌਕਰੀ ਮਿਲਣ ਤੋਂ ਛੇ ਮਹੀਨੇ ਬਾਅਦ, ਜੋ ਵੀ

**ਦਵਾਰਿਕਾ ਪ੍ਰਸਾਦ ਬਨਾਮ। ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰਾਜ**
**ਅਤੇ ਹੋਰ।**

ਪਹਿਲਾਂ ਹੋਵੇ। ਮੁੜ-ਭੁਗਤਾਨ 20 ਜੂਨ 2011 ਤੋਂ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣਾ ਸੀ। ਦੇਣਦਾਰੀ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਨ ਲਈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਖਸਰਾ ਨੰਬਰ 185, 186 ਅਤੇ 188, ਸੈਂਟਰਲ ਦੂਨ, ਦੇਹਰਾਦੂਨ ਵਾਲੀ ਇੱਕ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਬਰਾਬਰ ਮੌਰਗੇਜ ਬਣਾਇਆ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਬੇਨਤੀ 'ਤੇ, ਮੁੜ-ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਆਦ ਛੇ ਮਹੀਨਿਆਂ (29 ਜੂਨ 2011 ਤੋਂ 20 ਦਸੰਬਰ 2011 ਅਤੇ ਦੁਬਾਰਾ 30 ਜੂਨ 2012 ਤੱਕ) ਦੇ ਦੋ-ਦੋ ਸਮੇਂ ਲਈ ਵਧਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਕਰਜ਼ਾ ਵਾਪਸ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਖਾਤੇ ਨੂੰ 3 ਸਤੰਬਰ 2013 ਨੂੰ ਇੱਕ ਗੈਰ-ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਵਾਲੀ ਜਾਇਦਾਦ ਵਜੋਂ ਸ਼੍ਰੇਣੀਬੱਧ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਬੈਂਕ (ਦੂਜਾ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ) ਜਿਸਨੇ ਕਰਜ਼ਾ ਵੰਡਿਆ ਸੀ, ਨੇ 12 ਸਤੰਬਰ 2013 ਨੂੰ ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਪੁਨਰ ਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਵਿਆਜ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਐਕਟ, 2002 (' ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ') ਦੀ ਧਾਰਾ 13(2) ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਵਾਪਸੀ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਕੇ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ। ਨਾ ਤਾਂ ਕੋਈ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਕੋਈ ਪੈਸਾ ਜਮ੍ਹਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਬੈਂਕ ਨੇ 14 ਫਰਵਰੀ 2015 ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀਕਾਤਮਕ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈ ਲਿਆ। ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ 30 ਮਾਰਚ 2015 ਨੂੰ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਕੋਈ ਬੋਲੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਹੀਂ ਹੋਈ। 30 ਜਨਵਰੀ 2016 ਨੂੰ ਦੂਜੀ ਨਿਲਾਮੀ ਤਹਿ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਨਿਲਾਮੀ ਦੇ ਜਵਾਬ ਵਿੱਚ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਇੱਕ ਬੋਲੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਸ਼ੁਰੂ ਵਿੱਚ 36 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ 2,00,000 ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਨ ਦਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਰੱਖਿਆ। ਇਹ ਸਵੀਕਾਰਯੋਗ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਕਾਰਵਾਈਆਂ 1 ਫਰਵਰੀ 2016 ਨੂੰ ਸੂਚੀਬੱਧ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ ਜਿਸ ਦੌਰਾਨ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਕਿਹਾ ਸੀ ਕਿ ਉਹ ਤਿੰਨ ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਇੱਕ ਛੁਟਕਾਰਾ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰੇਗਾ। ਕਾਰਵਾਈ 4 ਫਰਵਰੀ 2016 ਤੱਕ ਮੁਲਤਵੀ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ 'ਤੇ ਕੋਈ ਰੋਕ ਨਹੀਂ ਲਗਾਈ ਗਈ ਸੀ। ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ 2 ਫਰਵਰੀ 2016 ਨੂੰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ 3 ਫਰਵਰੀ 2016 ਨੂੰ ਇੱਕ ਛੁਟਕਾਰਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਲੰਬਿਤ ਹੋਣ ਦੌਰਾਨ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਇਲਾਹਾਬਾਦ ਹਾਈ ਕੋਰਟ (ਰਿਟ (ਸੀ) 10877 ਆਫ 2016) ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਇੱਕ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਇਲਾਹਾਬਾਦ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਇੱਕ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ 15 ਮਾਰਚ 2016 ਨੂੰ ਹੇਠ ਲਿਖਿਆਂ ਹੁਕਮ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ:

"ਹਿਦਾਇਤਾਂ 'ਤੇ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਦਰ ਪੂਰੀ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੈ। ਉਹ ਅੱਗੇ ਪੇਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ 28.3.2016 ਨੂੰ ਜਾਂ ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ 7,00,000/- ਰੁਪਏ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰੇਗਾ ਅਤੇ ਬਾਕੀ ਰਕਮ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ, 30.4.2016 ਨੂੰ ਜਾਂ ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਜਮ੍ਹਾ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।"

ਇਸ ਕੇਸ ਨੂੰ 28.3.2016 ਨੂੰ ਇੱਕ ਨਵੇਂ ਕੇਸ ਵਜੋਂ ਪੇਸ਼ ਕਰੋ। ਉਕਤ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਇੱਕ ਪੂਰਕ ਹਲਫ਼ਨਾਮਾ ਭਰੇਗਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਬੈਂਕ ਕੋਲ 7,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਾਸ਼ੀ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦਾ ਸਬੂਤ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਵੇਗਾ।

"ਸੇਲ ਡੀਡ ਦੀ ਪੂਰਤੀ 28.3.2016 ਤੱਕ ਰੋਕੀ ਰਹੇਗੀ" ਰਿਕਾਰਡ ਤੋਂ ਇਹ ਵਿਵਾਦ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਸਟੇਟ ਬੈਂਕ ਆਫ਼ ਇੰਡੀਆ ਦੇ ਡਿਮਾਂਡ ਡਰਾਫਟ ਰਾਹੀਂ 7,00,000 ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, 28 ਮਾਰਚ 2016 ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਧਿਆਨ ਇਸ ਤੱਥ ਵੱਲ ਖਿੱਚਿਆ ਗਿਆ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਸੀ। ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦੀ ਸੰਭਾਲਯੋਗਤਾ 'ਤੇ ਇਤਰਾਜ਼ ਜਤਾਉਂਦੇ ਹੋਏ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਅਤੇ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਆਪਣੇ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਉਣ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਮੰਗੀ। ਇਸ ਲਈ, 28 ਮਾਰਚ 2016 ਨੂੰ, ਹੇਠ ਲਿਖਿਆਂ ਹੁਕਮ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ:

“ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਬੈਂਕ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਸ਼੍ਰੀ ਸ਼ਸ਼ੀ ਧਰ ਸਹਾਏ ਨੇ ਹਦਾਇਤਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਸਾਡੇ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਲਿਆਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਜੋ ਕਰਜ਼ੇ ਦਾ ਗਾਰੰਟਰ ਹੈ, ਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਕਰਜ਼ਾ ਵਸੂਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ, ਲਖਨਊ ਅੱਗੇ ਉਸੇ ਰਾਹਤ ਲਈ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਜੋ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਹੈ ਅਤੇ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਉਸੇ ਕਾਰਨ ਲਈ। ਕਰਜ਼ਾ ਵਸੂਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ, ਲਖਨਊ ਅੱਗੇ ਅਸਥਾਈ ਰਾਹਤ ਲਈ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਵੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਲੰਬਿਤ ਹੈ। ਜਦੋਂ ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦਾ ਸਾਹਮਣਾ ਉਪਰੋਕਤ ਤੱਥਾਂ ਨਾਲ ਹੋਇਆ ਤਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਕਰਜ਼ਾ ਵਸੂਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਅੱਗੇ ਪੈਰਵੀ ਕਰਨ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਦੇ ਨਾਲ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇਣ ਲਈ ਅਦਾਲਤ ਤੋਂ ਛੁੱਟੀ ਮੰਗੀ।

ਕੀਤੀ ਗਈ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਲੈ ਲਿਆ ਗਿਆ ਮੰਨ ਕੇ ਖਾਰਜ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।" ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ 5 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2016 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਬੈਂਕ ਨੇ ਕੁੱਲ 54,41,500 ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਸੀਦ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਇੱਕ ਰਜਿਸਟਰਡ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ। ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ (ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 3 ਅਤੇ 4) ਨੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈ ਲਿਆ।

**2.** ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਇਲਾਹਾਬਾਦ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਇੱਕ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਉਹ ਬੈਂਕ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਅਤੇ ਇੱਛੁਕ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਉਸਨੂੰ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਛੁਡਾਉਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸਦੀ ਛੁਡਾਉਣ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਤੇ ਰੱਦ ਸੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਛੁਡਾਉਣ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਹੈ। ਇਸ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਤੋਂ, ਇੱਕ ਵਾਰ ਵਿਕਰੀ ਪੂਰੀ ਹੋ ਗਈ ਅਤੇ ਰਜਿਸਟਰ ਹੋ ਗਈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ ਛੁਡਾਉਣ ਦੀ ਇਕੁਇਟੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨਾ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਸ ਬਨਾਮ ਐਮ. ਅੰਮ੍ਰਿਤਾ ਕੁਮਾਰ[1] ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਹੈ।

**3.** ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦਾ ਕਹਿਣਾ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਸਵੈ-ਇੱਛਾ ਨਾਲ ਬੈਂਕ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਪ੍ਰਤੀ 36,00,000 ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕਰਨ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਸੀ ਅਤੇ

6,00,000 ਰੁਪਏ ਦੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ ਦੇਣ ਦੀ ਆਪਣੀ ਇੱਛਾ ਦਰਸਾਈ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਬੈਂਕ ਨੇ 1 ਫਰਵਰੀ 2016 ਨੂੰ ਕਿਹਾ ਸੀ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਛੁਡਾਉਣ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ, ਜਦੋਂ 3 ਫਰਵਰੀ 2016 ਨੂੰ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਤਾਂ ਇਸਨੂੰ ਮਨਮਾਨੇ ਢੰਗ ਨਾਲ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 15 ਮਾਰਚ 2016 ਦੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਹੁਕਮ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ 7,00,000 ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਵਾਈ ਅਤੇ 15 ਮਾਰਚ 2016 ਦੇ ਹੁਕਮ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਅਨੁਸਾਰ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ ਇਹ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ 12 ਅਪ੍ਰੈਲ 2016 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਜਾਂ ਜਾਇਜ਼ਤਾ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਹ ਤੱਥ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਡੀਆਰਟੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਉਸਦੇ ਨਿਯੰਤਰਣ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸਥਿਤੀ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ 7,00,000 ਰੁਪਏ ਦਾ ਅੰਸ਼ਕ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਕੇ ਆਪਣੀ ਇੱਛਾ ਦਾ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਕੀਤਾ।

**4.** ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਹੁਕਮ ਦਾ ਸਮਰਥਨ ਕੀਤਾ। ਇਹ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਉਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 226 ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ ਇਲਾਹਾਬਾਦ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਅੱਗੇ ਰਾਹਤ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ 15 ਮਾਰਚ 2016 ਨੂੰ ਇੱਕ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਹ ਬਿਆਨ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ 28 ਮਾਰਚ 2016 ਤੱਕ 7,00,000 ਰੁਪਏ ਅਤੇ ਬਾਕੀ ਰਕਮ 30 ਅਪ੍ਰੈਲ 2016 ਤੱਕ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਏਗਾ, ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ 28 ਮਾਰਚ 2016 ਨੂੰ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਕਾਰਵਾਈ ਅੱਗੇ ਵਧਾਉਣ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਨਾਲ ਵਾਪਸ ਲੈ ਲਈ ਗਈ। ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ 'ਤੇ ਰੋਕ ਨਹੀਂ ਲਗਾਈ। ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਅਪ੍ਰੈਲ 2016 ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਬੈਂਕ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਇਸ਼ਤਿਹਾਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਸਾਰੀਆਂ ਲੋੜੀਂਦੀਆਂ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆਵਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ। ਅਜਿਹਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ 'ਤੇ ਰਿਡੈਂਪਸ਼ਨ ਦੀ ਇਕੁਇਟੀ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ।

**5.** ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ: "(8) ਜੇਕਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੇ ਬਕਾਏ, ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਾਰੇ ਖਰਚਿਆਂ, ਖਰਚਿਆਂ ਅਤੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਨਾਲ, ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਨੂੰ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਤਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਵੇਚਿਆ ਜਾਂ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਅਤੇ ਉਸ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਕੋਈ ਹੋਰ ਕਦਮ ਨਹੀਂ ਚੁੱਕਿਆ ਜਾਵੇਗਾ।"

---

[1](2014) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 610

ਇਹਨਾਂ ਉਪਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਸ (ਉਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਵਿਆਖਿਆ ਲਈ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ ਕਿ ਰਿਡੈਂਪਸ਼ਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਹੈ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਇਹ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਕਿਸੇ ਕੰਮ ਦੁਆਰਾ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਹੋ ਜਾਂਦਾ। ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਰਿਡੈਂਪਸ਼ਨ ਕਰਨ ਦਾ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਬਚਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਇੱਕ ਰਜਿਸਟਰਡ ਸਾਧਨ ਦੁਆਰਾ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਦੇ ਹਿੱਤ ਦਾ ਤਬਾਦਲਾ ਨਹੀਂ ਹੋ ਜਾਂਦਾ। ਇਹਨਾਂ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਨੂੰ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ:

“39. ਜਦੋਂ ਅਸੀਂ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 13(1) ਦੇ ਅਧੀਨ ਲਾਗੂ ਸੰਬੰਧਿਤ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹਿੱਤ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ ਦੱਸੇ ਗਏ ਉਪਰੋਕਤ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਦੇ ਹਾਂ, ਤਾਂ ਇੱਕ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਦਖਲ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਵਿਕਰੀ ਕਰਨ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਧਾਰਾ 13(8) ਦੇ ਤਹਿਤ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਗਿਰਵੀਨਾਮਾ ਕਰਨ ਵਾਲਾ, ਭਾਵ ਉਧਾਰ ਲੈਣ ਵਾਲਾ, ਜਿਸਨੂੰ ਹੋਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਨੂੰ ਸਾਰੇ ਬਕਾਏ ਦੇ ਕੇ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਛੁਡਾਉਣ ਦਾ ਆਪਣਾ ਪੂਰਾ ਅਧਿਕਾਰ ਰੱਖਦਾ ਹੈ। ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (8) ਦੇ ਤਹਿਤ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਵੇਚਿਆ ਜਾਂ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਜਦੋਂ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਆਖਰੀ ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਜਿਹਾ ਟੈਂਡਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਉਕਤ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਇਹ ਵੀ ਕਹਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਉਸ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਕੋਈ ਹੋਰ ਕਦਮ ਨਹੀਂ ਚੁੱਕਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ। ਸਾਨੂੰ ਇਹ ਕਹਿਣ ਦਾ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦਾ ਕਿ ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਿਧਾਂਤ, ਜੋ ਕਿ ਸਾਰੇ ਮੌਰਗੇਜਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਆਮ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਦੇ ਹਨ, ਇੱਕ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਬਣਾਈ ਗਈ ਇੱਕ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹਿੱਤ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੇ, ਕਿਉਂਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਸਾਰੇ ਸਿਧਾਂਤ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸਾਰੇ ਚਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੇ ਹਨ।

**6.** ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ। ਕਾਨੂੰਨ ਇਹ ਹੁਕਮ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਸਿਰਫ਼ ਉੱਥੇ ਹੀ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਲਾਗਤਾਂ, ਖਰਚਿਆਂ ਅਤੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਨਾਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਏ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਵੇਚਿਆ ਜਾਂ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਜਾਇਦਾਦ ਵੇਚ ਕੇ ਆਪਣੇ ਬਕਾਏ ਵਸੂਲਣ ਦੇ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਲਈ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਾਰਵਾਈ ਤੋਂ ਜਾਣੂ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ 2015 ਦੀ ਸਕਿਓਰਿਟਾਈਜ਼ੇਸ਼ਨ ਅਰਜ਼ੀ 176 ਵਿੱਚ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਦੇ ਲੰਬਿਤ ਹੋਣ ਦੌਰਾਨ, ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ 1 ਫਰਵਰੀ 2016 ਅਤੇ 3 ਫਰਵਰੀ 2016 ਨੂੰ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ।

**ਦਵਾਰਿਕਾ ਪ੍ਰਸਾਦ ਬਨਾਮ ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰਾਜ**
**ਅਤੇ ਹੋਰ। [ਡਾ. ਡੀ.ਵਾਈ. ਚੰਦਰਚੂੜ, ਜੇ.]**

ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਇਲਾਹਾਬਾਦ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦਾ ਦਰਵਾਜ਼ਾ ਖੜਕਾਇਆ ਜਿਸਨੇ 9 ਮਾਰਚ 2016 ਦੇ ਆਪਣੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ 15 ਮਾਰਚ 2016 ਤੱਕ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕ ਦਿੱਤਾ। ਇਸ ਸਟੇਅ ਨੂੰ 28 ਮਾਰਚ 2016 ਤੱਕ ਵਧਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ 7,00,000 ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਨੀ ਸੀ। ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ 30 ਅਪ੍ਰੈਲ 2016 ਤੱਕ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਵਾਉਣੀ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸੀ। ਜਦੋਂ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਬੈਂਕ ਵਿੱਚ 7,00,000 ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਵਾਈ, ਉਹ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਰਿੱਟ ਕਾਰਵਾਈ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਲਾਗਤਾਂ, ਖਰਚਿਆਂ ਅਤੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਨਾਲ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾ ਨਹੀਂ ਕਰਵਾਈ। ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਇੱਕ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ 12 ਅਪ੍ਰੈਲ 2016 ਨੂੰ ਇੱਕ ਰਜਿਸਟਰਡ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨੂੰ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ। ਰਜਿਸਟਰਡ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ 'ਤੇ ਛੁਟਕਾਰਾ ਪਾਉਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਹੀ ਵਿਚਾਰ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਸ (ਉਪਰਾ) ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਵੀ ਪ੍ਰਗਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

**7.** ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਆਪਣੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ 7,00,000 ਰੁਪਏ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ, ਜਮ੍ਹਾਂ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਭੁਗਤਾਨ ਤੱਕ 9% ਸਾਲਾਨਾ ਵਿਆਜ ਨਾਲ। ਬੈਂਕ ਨੇ ਆਪਣੇ ਜਵਾਬੀ ਹਲਫ਼ਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਅਜਿਹਾ ਕਰਨ ਲਈ ਹਰ ਸਮੇਂ ਤਿਆਰ ਅਤੇ ਤਿਆਰ ਸੀ। ਬੈਂਕ 8 ਹਫ਼ਤਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ 9% ਸਾਲਾਨਾ ਵਿਆਜ ਨਾਲ 7,00,000 ਰੁਪਏ ਦੀ ਇਹ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰ ਦੇਵੇਗਾ। ਉਪਰੋਕਤ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ, ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ 7,00,000 ਰੁਪਏ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ ਉਪਰੋਕਤ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ, ਸਾਨੂੰ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਯੋਗਤਾ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦੀ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਅਪੀਲ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਲਾਗਤਾਂ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਆਦੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ।

ਨਿਧੀ ਜੈਨ ਅਪੀਲ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

**ਡਿਸਕਲੇਮਰ :- ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਆ ਨਿਰਣਾਂ ਕੇਵਲ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ਾਂ ਲਈ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਆਪਣੀ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਸਮਝਣ ਤੱਕ ਹੀ ਸੀਮਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇਸਤੇਮਾਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ । ਸਾਰੇ ਵਿਹਾਰਕ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਮੰਤਵਾਂ ਲਈ ਨਿਆਂ ਨਿਰਣੇ ਦਾ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਸੰਸਕਰਣ ਪ੍ਰਮਾਣਿਕ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਮਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।**



**ਦਿਵਾਕਰ ਜੋਤੀ ਐਡਵੋਕੇਟ**