[2019] 11 ਐਸ. ਸੀ. ਆਰ. 341

ਸ਼ਕੀਨਾ ਅਤੇ ਇਕ ਹੋਰ

ਬਨਾਮ

ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਅਤੇ ਹੋਰ

(2009 ਦਾ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 8097-8098)

20, ਅਗਸਤ 2019

[**ਏ. ਐਮ. ਖਾਨਵਿਲਕਰ ਅਤੇ ਅਜੈ ਰਸਤੋਗੀ, ਜੇ.ਜੇ**.]

ਵਿੱਤੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਪੁਨਰਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਐਕਟ, 2002: ਧਾਰਾ 13 (2), 13 (4) - ਰਿਡੈਮਪਸ਼ਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ - ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਤੋਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਲਿਆ ਗਿਆ ਕਰਜ਼ਾ - ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕਰਜ਼ੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੇ ਧਾਰਾ 13 (4) ਦੇ ਤਹਿਤ ਆਪਣੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਰਚਨਾਤਮਕ ਕਬਜ਼ਾ ਆਪਣੇ ਹੱਥ ਵਿੱਚ ਲੈ ਲਿਆ - ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਮੁਕੱਦਮਾ ਨਾ ਚਲਾਉਣ ਲਈ ਬਰਖਾਸਤ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ - ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਲੈ ਕੇ ਆਇਆ - ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3 ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਬੋਲੀ ਲਗਾਉਣ ਵਾਲਾ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸਨੇ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰ ਦਾ 25% ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਇਆ - 2.1.2006 ਨੂੰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਆਪਣੇ ਪਿਤਾ ਦੇ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ 25 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਏ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 25 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੇ ਤਿੰਨ ਚੈੱਕ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਏ ਜੋ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਵਾਪਸ ਕਰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਨ ਕਿ ਇਹ ਜਾਇਜ਼ ਟੈਂਡਰ ਨਹੀਂ ਸੀ - ਇਸ ਦੌਰਾਨ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3 ਨੇ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਸਾਰੇ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ, ਜਿਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਉਸ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਹੋਈ - ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਕਰਜ਼ਾ ਖਾਤਿਆਂ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਦੋਵੇਂ ਕਰਜ਼ਾ ਖਾਤੇ ਬੰਦ ਕਰ ਦਿੱਤੇ - 6.1.2006 ਨੂੰ,

ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3 ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ - ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਮੁੱਖ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਬਹਾਲੀ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜਿਸ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ - ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਡਿਮਾਂਡ ਡਰਾਫਟ ਭੇਜੇ ਬੈਂਕ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਜਿਸ ਨੂੰ ਵੀ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ - ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਵਿਸ਼ਾ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਲਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਸੀ - ਕੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਕੋਲ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਨੂੰ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਤੱਕ ਮੁਆਫੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸੀ - ਕਿਹਾ: ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਲਏ ਗਏ ਸਟੈਂਡ ਵਿੱਚ ਤੱਥ ਸੀ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੋਈ ਜਾਇਜ਼ ਟੈਂਡਰ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਤਾਂ ਜੋ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਤੋਂ ਮੁਕਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ - ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੰਬਰ 2 ਦੇ ਪਿਤਾ ਦੇ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ ਕਥਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਜਾਇਜ਼ ਟੈਂਡਰ ਨਹੀਂ ਸੀ - ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ 2.1.2006 ਨੂੰ ਚੈੱਕਾਂ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕੀਤੀ - ਹਾਲਾਂਕਿ, ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ, ਚੈੱਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਸੀ - ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਚੈੱਕ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਰਕਮ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਨਹੀਂ ਸੀ - ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਤੀਜੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਵੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕਰਨ ਦੀ ਸੀ ਡਿਮਾਂਡ ਡਰਾਫਟ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਜਾਂ ਉਸ ਦੇ ਨਾਮ 'ਤੇ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ ਨਾ ਕਿ ਬੈਂਕ ਦੇ ਨਾਮ 'ਤੇ ਜਾਂ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਇਸ ਨੂੰ ਵਿਸ਼ਾ ਕਰਜ਼ਾ ਖਾਤਿਆਂ ਲਈ ਉਚਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਅਧਿਕਾਰਤ ਕਰਨਾ - ਇਸ ਲਈ, ਇਨ੍ਹਾਂ ਡਿਮਾਂਡ ਡਰਾਫਟਾਂ ਨੂੰ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਜਾਇਜ਼ ਟੈਂਡਰ ਵਜੋਂ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ - ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਆਪਣੇ ਰਿਡੈਮਪਸ਼ਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ।

XXXXXX

ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਦਿਆਂ, ਅਦਾਲਤ

ਕਿਹਾ 1. ਨਿਰਵਿਵਾਦ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਰਿੱਟ ਅਪੀਲਾਂ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ (ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3) ਨੇ 18 ਸਤੰਬਰ 2007 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਫਿਰ 5 ਅਕਤੂਬਰ 2007 ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰਡ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੁਆਰਾ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਤੀਜੀ ਧਿਰ ਨੂੰ ਤਬਦੀਲ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦਾ ਇਹ ਮਾਮਲਾ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਰਜਿਸਟਰ ਕਰਨ ਜਾਂ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਤਬਦੀਲ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਣ ਵਾਲਾ ਕੋਈ ਅੰਤਰਿਮ ਹੁਕਮ ਉਸ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਕੰਮ ਕਰ ਰਿਹਾ ਸੀ। ਦਰਅਸਲ, ਉਸ ਸਮੇਂ ਤੱਕ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਵੀ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਲਿਜਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਆਗਿਆ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ 13 ਅਕਤੂਬਰ, 2007 ਨੂੰ ਹੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ ਅਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ 23 ਨਵੰਬਰ, 2007 ਨੂੰ ਸਥਿਤੀ ਜਿਉਂ ਦੀ ਤਿਉਂ ਰੱਖਣ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, 18 ਸਤੰਬਰ 2007 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਅਤੇ 5 ਅਕਤੂਬਰ 2007 ਨੂੰ ਤੀਜੀ ਧਿਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਰਜਿਸਟਰਡ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੇ ਕਾਰਨ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਮਿਸਾਲੀ ਤਬਦੀਲੀ ਆਈ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 25] [359-A-D]

2. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ 2002 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (4) ਦੇ ਤਹਿਤ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਅੰਤਿਮ ਬਣਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਸੀ, ਜਿਸ ਨੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਾ ਕਰਨ ਕਾਰਨ ਇਸ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਇੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਦੀ ਬਹਾਲੀ ਲਈ ਬਾਅਦ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵੀ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ। ਫਿਰ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ 19 ਜਨਵਰੀ 2006 ਨੂੰ ਵਿਸ਼ਾ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ,

ਜਿਸ ਤਾਰੀਖ ਤੱਕ ਨਿਲਾਮੀ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋ ਚੁੱਕੀ ਸੀ ਅਤੇ 6 ਜਨਵਰੀ 2006 ਨੂੰ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਬੋਲੀ ਲਗਾਉਣ ਵਾਲੇ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

XXXXXX

ਸ਼ਕੀਨਾ ਅਤੇ ਇਕ ਹੋਰ। ਬਨਾਮ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਅਤੇ ਹੋਰ 343

ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦਾ ਮੁੱਖ ਦਾਅਵਾ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਉਹ ਗਿਰਵੀ ਦੇ ਛੁਟਕਾਰੇ ਦੇ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨਾ ਚਾਹੁੰਦੇ ਸਨ, ਪਰ ਅਚਾਨਕ ਸਥਿਤੀ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਲਏ ਗਏ ਅਣਉਚਿਤ ਸਟੈਂਡ ਕਾਰਨ ਅਜਿਹਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੀਆਂ ਰਾਹਤਾਂ ਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਹੋਰ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨਹੀਂ ਉਠਾਈ ਗਈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਉਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ। [ਪੈਰਾ 26] [359-D-G]

3. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਲਏ ਗਏ ਸਟੈਂਡ 'ਤੇ ਵਾਪਸ ਆਉਂਦਿਆਂ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ 30 ਦਸੰਬਰ, 2005 ਅਤੇ 4 ਜਨਵਰੀ, 2006 ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੰਬਰ 2 ਦੇ ਪਿਤਾ ਦੇ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ ਕੁੱਲ 25 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾ ਕੇ ਮੁਆਫੀ ਦੇ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕੀਤੀ ਸੀ ਅਤੇ 2 ਜਨਵਰੀ 2006 ਨੂੰ ਕੁੱਲ 25,21,446/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਚੈੱਕ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਸਨ; ਅਤੇ ਇੱਕ ਵਾਰ ਫਿਰ 18 ਜਨਵਰੀ, 2006 ਨੂੰ 25,06,250/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਡਿਮਾਂਡ ਡਰਾਫਟ ਰਾਹੀਂ ਰਕਮ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਹ ਸਟੈਂਡ ਪਹਿਲੀ ਨਜ਼ਰ ਵਿਚ ਆਕਰਸ਼ਕ ਹੈ, ਪਰ ਇਸ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨਾ ਪਏਗਾ. [ਪੈਰਾ 27] [359-G-H; 360-A-B]

4. ਜ਼ਿਕਰਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ 19 ਜਨਵਰੀ 2006 ਨੂੰ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਨਾ ਤਾਂ ਜਾਇਜ਼ ਟੈਂਡਰ ਰਾਹੀਂ ਜਵਾਬਦੇਹ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਰਾਸ਼ੀ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਕਦਮ ਚੁੱਕਿਆ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਰਸਮੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਤਾਂ ਜੋ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਲੋੜੀਂਦੀ ਰਕਮ ਸਬੰਧਤ ਕਰਜ਼ਾ ਖਾਤਿਆਂ ਵਿੱਚ ਜਾਂ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕੇ। ਇਹ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਵੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦੁਆਰਾ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਜਾਂ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਰਿੱਟ ਅਪੀਲਾਂ ਦੇ ਲੰਬਿਤ ਹੋਣ ਦੌਰਾਨ ਅਤੇ ਵਿਵਾਦਿਤ ਫੈਸਲੇ ਰਾਹੀਂ ਇਸ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਨਹੀਂ ਹੋ ਜਾਂਦਾ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਸਭ ਤੋਂ ਵਧੀਆ ਜਾਣੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ, ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਤੁਰੰਤ ਬਾਅਦ 19 ਜਨਵਰੀ 2006 ਤੋਂ ਜਾਂ 18 ਸਤੰਬਰ 2007 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਹੋਣ ਤੱਕ ਇਸ ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਆਗਿਆ ਲੈਣ ਦੀ ਚੋਣ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਇਸ ਪਿਛੋਕੜ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਇਸ ਸਟੈਂਡ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨਾ ਸੰਭਵ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਇੱਕ ਜਾਇਜ਼ ਟੈਂਡਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਜਾਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੇ 18 ਸਤੰਬਰ 2007 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਗਿਰਵੀ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਹਰਾਉਣ ਦੀ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਨੂੰ ਸ਼ਰਾਰਤੀ ਜਾਂ ਬਦਭਾਵਨਾ ਨਾਲ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। [ਪੈਰਾ 28] [360-F-H; 361-A-B]

XXXXXX

5. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਕੋਈ ਰਾਹਤ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ, ਇਹ ਮੰਨ ਕੇ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਸਹੀ ਹਨ ਕਿ ਸੰਬੰਧਿਤ ਸਮੇਂ (2002 ਐਕਟ ਦੀ

ਅਣਸੋਧੀ ਧਾਰਾ 13 (8) 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਵਿਵਸਥਾ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਉਹ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਤੱਕ ਆਪਣੇ ਛੁਟਕਾਰੇ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰ ਸਕਦੇ ਸਨ - ਜੋ ਕਿ ਨਿਰਵਿਵਾਦ ਤੌਰ 'ਤੇ 18 ਸਤੰਬਰ 2007 ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਹੋ ਚੁੱਕਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਪੂਰੀ ਨਿਲਾਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਦੁਬਾਰਾ ਖੋਲ੍ਹਣ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨਾ ਸੰਭਵ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਅਜਿਹਾ ਇਸ ਲਈ ਵੀ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਇਹ ਕਹਾਣੀ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਵਿਸ਼ਾ ਲੋਨ ਖਾਤਿਆਂ ਲਈ ਜਾਇਜ਼ ਟੈਂਡਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ, ਕਮਜ਼ੋਰ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਮਝਿਆ ਗਿਆ ਕਿ 18 ਸਤੰਬਰ 2007 ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਛੁਟਕਾਰੇ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, 2002 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਸੋਧੀ ਹੋਈ ਧਾਰਾ 13 (8), ਜੋ 1 ਸਤੰਬਰ 2016 ਤੋਂ ਲਾਗੂ ਹੋਈ ਹੈ, ਹੁਣ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਚਿਹਰੇ ਨੂੰ ਵੇਖੇਗੀ। ਸੋਧੇ ਹੋਏ ਪ੍ਰਬੰਧ ਅਨੁਸਾਰ ਸਖਤ ਸ਼ਰਤ ਰੱਖੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਨੂੰ ਬਕਾਏ ਦਾ ਟੈਂਡਰ ਅਤੇ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਾਰੇ ਖਰਚੇ, ਖਰਚੇ ਅਤੇ ਖਰਚੇ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ "ਨੋਟਿਸ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਤ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ" ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਹੋਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ ਜਾਂ ਲੀਜ਼ ਮੁਲਾਂਕਣ ਜਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਰਾਹੀਂ ਤਬਾਦਲੇ ਲਈ ਜਨਤਕ ਜਾਂ ਨਿੱਜੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਤੋਂ ਕੋਟੇਸ਼ਨ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਮੰਗਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ। ਇਹ ਘਟਨਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਵਿਸ਼ਾ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਦੀ ਸੰਸਥਾ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਵਾਪਰੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ 6 ਜਨਵਰੀ 2006 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਜਾਇਜ਼ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਟੈਂਡਰ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ ਹਨ, 18 ਸਤੰਬਰ 2007 ਨੂੰ ਇਸ ਦੀ ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ। [ਪਾਰਸ 29, 30] [360-C-F; H; 362-A]

ਬੀ. ਅਰਵਿੰਦ ਕੁਮਾਰ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ ਅਤੇ ਹੋਰ (2007) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 745; ਮਾਰਡੀਆ ਕੈਮੀਕਲਜ਼ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ ਅਤੇ ਹੋਰ (2004) 4 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 311: [2004] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 982; ਨਾਰਾਂਦਾਸ ਕਰਸੋਨਦਾਸ ਬਨਾਮ ਐਸ.ਏ. ਕਾਮਤਮ ਅਤੇ ਹੋਰ (1977) 3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 247:

[1977] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 341; ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਬਨਾਮ ਐਮ. ਅੰਮ੍ਰਿਤਾ ਕੁਮਾਰ ਅਤੇ ਹੋਰ (2014) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 610: [2014] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 736; ਦੁਆਰਿਕਾ ਪ੍ਰਸਾਦ ਬਨਾਮ ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ (2018) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 491: [2018] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 29; ਜੇ. ਰਾਜੀਵ ਸੁਬਰਾਮਨੀਅਨ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਪਾਂਡੀਆ ਅਤੇ ਹੋਰ (2014) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 651: [2014] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 1140; ਟੀ. ਰਵੀ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਬੀ. ਚਿੰਨਾ ਨਰਸਿਮਹਾ ਅਤੇ ਹੋਰ (2017) 7 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 342: [2017] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 1; ਕਿਰਪਾਲ ਕੌਰ ਬਨਾਮ ਜਤਿੰਦਰ ਪਾਲ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ (2015) 9 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 356 : [2015] 8 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 51; ਕਨਈਆ ਲਾਲ ਲਾਲਚੰਦ ਸਚਦੇਵ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ (2011) 2 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 782: [2011] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 602 - ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ.

XXXXXX

ਸ਼ਕੀਨਾ ਅਤੇ ਇਕ ਹੋਰ। ਬਨਾਮ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਅਤੇ ਹੋਰ 345

ਕਾਨੂੰਨੀ ਕੇਸ ਹਵਾਲਾ

(2007) 5 SCC 745	ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ	ਪੈਰਾ 16
[2004] 3 SCR 982	ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ	ਪੈਰਾ 16
[1977] 2 SCR 341	ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ	ਪੈਰਾ 17
[2014] 2 SCR 736	ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ	ਪੈਰਾ 17
[2018] 3 SCR 29	ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ	ਪੈਰਾ 17
[2014]3 SCR 1140	ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ	ਪੈਰਾ 18
[2017] 3 SCR 1	ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ	ਪੈਰਾ 18
[2015] 8 SCR 51	ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ	ਪੈਰਾ 18

[2011] 2 SCR 602	ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ	ਪੈਰਾ 21

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: 2009 ਦਾ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 8097-8098

ਮਦਰਾਸ ਵਿਖੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਆਫ ਜਸਟਿਸ ਦੇ 10.08.2007 ਦੇ ਅੰਤਿਮ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ 2007 ਦੇ ਡਬਲਯੂ.ਏ. (ਐਮ.ਡੀ.) ਨੰਬਰ 145 ਅਤੇ 146 ਵਿੱਚ।

ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਲਈ ਡਾ. ਏ. ਫਰਾਂਸਿਸ ਜੂਲੀਅਨ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ, ਐਂਟਨੀ ਆਰ. ਜੂਲੀਅਨ, ਦਾਨਿਸ਼ ਜ਼ਬੈਰ ਖਾਨ, ਸ੍ਰੀ ਮਤੀ ਅਰਪੂਥਮ ਅਰੁਣਾ ਐਂਡ ਕੰਪਨੀ,

ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਵੱਲੋ ਐਡਵੋਕੇਟ ਪ੍ਰਣਬ ਕੁਮਾਰ ਮਲਿਕ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸੋਮਾ ਮਲਿਕ, ਸੇਬਤ ਕੁਮਾਰ ਦੇਵਰੀਆ, ਕੇ.ਕੇ. ਮਨੀ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਟੀ. ਅਰਚਨਾ,

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਹੇਠ ਦੁਆਰਾ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ

ਏ. ਐਮ. ਖਾਨਵਿਲਕਰ, ਜੇ.

1. ਇਹ ਅਪੀਲਾਂ ਮਦਰਾਸ ਹਾਈ ਕੋਰਟ, ਮਦੁਰਈ ਬੈਂਚ ਦੇ 10 ਅਗਸਤ, 2007 ਦੇ ਰਿੱਟ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 145 ਅਤੇ 146 ਵਿੱਚ ਕ੍ਰਮਵਾਰ 2007 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦਾ ਅਪਵਾਦ ਹਨ; ਜਿਸ ਨਾਲ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ 14 ਨਵੰਬਰ, 2005 ਨੂੰ ਵਿੱਤੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੇ ਸੁਰੱਖਿਆਕਰਨ ਅਤੇ ਪੁਨਰਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਐਕਟ, 2002 (ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ, "2002 ਐਕਟ") ਤਹਿਤ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਜਾਰੀ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਵਿਸ਼ਾ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ, 19 ਦਸੰਬਰ, 2005 ਨੂੰ ਕੀਤੀ ਗਈ

ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3 ਨੂੰ ਉਕਤ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਬੋਲੀ ਲਗਾਉਣ ਵਾਲਾ ਘੋਸ਼ਿਤ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਉਸ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ 6 ਜਨਵਰੀ, 2006 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ।

XXXXXX

2. ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ ਦੱਸੋ, 2003 ਵਿੱਚ, ਸ਼੍ਰੀ ਪੀ. ਸ਼ਾਹੁਲ ਹਮੀਦ ਅਤੇ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸ਼ਕੀਨਾ (ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ/ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ) ਨੂੰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਸਟਾਰ ਮੋਰਗੇਜ ਲੋਨ ਦੇ ਤਹਿਤ 10 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦਾ ਮਿਆਦੀ ਕਰਜ਼ਾ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਖਾਤੇ 30 ਜੂਨ 2004 ਤੋਂ ਐਨ.ਪੀ.ਏ. (ਗੈਰ-ਕਾਰਜਸ਼ੀਲ ਜਾਇਦਾਦ) ਬਣ ਗਏ। ਕਿਉਂਕਿ ਦੁਬਾਰਾ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਹੋਇਆ ਸੀ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੇ 19 ਅਕਤੂਬਰ 2004 ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਕੇ ਸੱਤ ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ ਸੀ। 1 ਦਸੰਬਰ 2004 ਨੂੰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ 2002 ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (2) ਤਹਿਤ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ 60 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਰਜ਼ਾ ਅਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਜਵਾਬ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ 10 ਦਸੰਬਰ 2004 ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਕਿ ਖਾਤੇ ਨੂੰ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਲਿਆਉਣ ਲਈ ਸਮਾਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕਰਜ਼ੇ ਅਦਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੇ 2002 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (4) ਤਹਿਤ ਆਪਣੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕੀਤੀ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਰਚਨਾਤਮਕ ਕਬਜ਼ਾ 8 ਫਰਵਰੀ 2005 ਨੂੰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਲੈ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ।

3. ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ 2002 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ 2002 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ ਕਰਜ਼ਾ ਵਸੂਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ 2, ਚੇਨਈ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ 2005 ਦੀ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 21 ਅਤੇ 22 ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਜਾਰੀ ਨੋਟਿਸਾਂ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। 18 ਮਾਰਚ 2005 ਨੂੰ, ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. -2, ਚੇਨਈ ਨੇ 2005 ਦੇ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 21 ਅਤੇ 22 ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅੱਗੇ ਦੀ ਸਾਰੀ ਕਾਰਵਾਈ 'ਤੇ ਇਸ ਸ਼ਰਤ 'ਤੇ ਰੋਕ ਲਗਾਈ ਗਈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਹਰੇਕ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ 1.50 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਗੇ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਉਕਤ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਆਦੇਸ਼ ਇੱਕ ਸਵੈ-ਸੰਚਾਲਨ ਆਦੇਸ਼ ਹੋਣ ਦੇ ਨਾਤੇ, ਆਪਣੇ ਆਪ ਖਾਲੀ ਹੋ ਗਿਆ। ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ, 2005 ਦੇ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 21 ਅਤੇ 22 ਨੂੰ ਆਖਰਕਾਰ ਅਦਾਲਤੀ ਫੀਸ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਕਰਕੇ 28 ਸਤੰਬਰ 2005 ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮਾ ਨਾ ਚਲਾਉਣ/ਡਿਫਾਲਟ ਕਰਨ ਲਈ ਬਰਖਾਸਤ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

4. ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੇ ਫਿਰ 15 ਨਵੰਬਰ 2005 ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਰਾਹੀਂ ਸੀਲਬੰਦ ਟੈਂਡਰ ਬੁਲਾ ਕੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਲਿਆਂਦਾ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ 14 ਨਵੰਬਰ, 2005 ਨੂੰ ਨੋਟਿਸ ਵੀ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਨਾ ਤਾਂ ਉਕਤ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ 'ਤੇ ਇਤਰਾਜ਼ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਇਸ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਵਿਕਰੀ 19 ਦਸੰਬਰ 2005 ਨੂੰ ਆਯੋਜਿਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3 ਸ਼੍ਰੀ ਚਿਧਮਰਾਮਨਿਕਮ ਨੂੰ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਬੋਲੀ ਲਗਾਉਣ ਵਾਲਾ ਐਲਾਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸ ਨੇ 42,51,000/- ਰੁਪਏ (ਸਿਰਫ 42 ਲੱਖ 51 ਹਜ਼ਾਰ ਰੁਪਏ) ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਸੀ।

XXXXXX

ਸ਼ਕੀਨਾ ਅਤੇ ਇਕ ਹੋਰ। ਬਨਾਮ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਅਤੇ ਹੋਰ

ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਨਿਯਮਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਵਿਕਰੀ ਦਾ 25 ਫੀਸਦੀ ਹਿੱਸਾ ਤੁਰੰਤ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਵਾ ਦਿੱਤਾ। 2 ਜਨਵਰੀ, 2006 ਨੂੰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਕੋਲ ਪਹੁੰਚ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਕੁੱਲ 25,21,446/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਦੇ ਤਿੰਨ ਚੈੱਕ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਏ (ਸਿਰਫ 25 ਲੱਖ 21 ਹਜ਼ਾਰ 446 ਰੁਪਏ)। ਇਹ ਚੈੱਕ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ 4 ਫਰਵਰੀ 2006 ਨੂੰ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਵਾਪਸ ਕਰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਨ ਕਿਉਂਕਿ ਇਸ ਨੂੰ ਜਾਇਜ਼ ਟੈਂਡਰ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ।

5. ਇਸ ਦੌਰਾਨ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਬੋਲੀ ਲਗਾਉਣ ਵਾਲੇ (ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3) ਨੇ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਸਾਰੇ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਸੀ ਜਿਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਉਸ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਹੋਈ ਸੀ। ਇਸ ਵਿੱਚ, ਉਸਨੇ 4 ਜਨਵਰੀ, 2006 ਤੱਕ 42,51,000/- ਰੁਪਏ (ਸਿਰਫ 42 ਲੱਖ 51 ਹਜ਼ਾਰ ਰੁਪਏ) ਦੀ ਸਮੁੱਚੀ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ। ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ 'ਤੇ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੇ ਇੱਥੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੰਬਰ 2 ਦੇ ਕਰਜ਼ਾ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ 12,40,000/- ਰੁਪਏ (ਸਿਰਫ ਬਾਰਾਂ ਲੱਖ ਚਾਲੀ ਹਜ਼ਾਰ ਰੁਪਏ) ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਦੇ ਕਰਜ਼ਾ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ 12,52,350/- ਰੁਪਏ (ਸਿਰਫ ਬਾਰਾਂ ਲੱਖ 52 ਹਜ਼ਾਰ 350 ਰੁਪਏ) ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਅਤੇ ਦੋਵੇਂ ਕਰਜ਼ਾ ਖਾਤੇ ਬੰਦ ਕਰ ਦਿੱਤੇ।

6. 6 ਜਨਵਰੀ 2006 ਨੂੰ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3 ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ। ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ 'ਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਵਿਕਰੀ ਅੰਤਿਮ ਹੋ ਗਈ ਸੀ।

7. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਮੁੱਖ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਬਹਾਲੀ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਉਕਤ ਅਰਜ਼ੀਆਂ 10 ਜਨਵਰੀ 2006 ਨੂੰ ਰੱਦ

ਕਰ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ। ਇਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਉਸ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅੰਤਿਮ ਰੂਪ ਦੇਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ।

8. ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਕਰਜ਼ਾ ਖਾਤਿਆਂ ਵਿੱਚ 24,92,750/- ਰੁਪਏ (ਸਿਰਫ ਚੌਵੀ ਲੱਖ 92 ਹਜ਼ਾਰ ਸੱਤ ਸੌ ਰੁਪਏ) ਦੀ ਰਕਮ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ 10,000/- ਰੁਪਏ (ਸਿਰਫ ਦਸ ਹਜ਼ਾਰ ਰੁਪਏ) ਦੀ ਰਕਮ ਐਡਜਸਟ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। 17,48,250/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ (ਸਤਾਰਾਂ ਲੱਖ 48 ਹਜ਼ਾਰ 250 ਰੁਪਏ) ਵਿੱਚੋਂ, ਬੈਂਕ ਨੇ 17,25,000/- ਰੁਪਏ (ਸਿਰਫ ਸਤਾਰਾਂ ਲੱਖ 25 ਹਜ਼ਾਰ ਰੁਪਏ) ਦੀ ਰਕਮ ਅਪੀਲਕਰਤਾ (2006 ਦੀ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 634 ਵਿੱਚ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ) ਨੂੰ 18 ਜਨਵਰੀ 2006 ਦੇ ਪੱਤਰ ਦੇ ਨਾਲ ਬੈਂਕਰ ਦੇ ਚੈੱਕ ਰਾਹੀਂ ਵਾਪਸ ਕਰ ਦਿੱਤੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਉਕਤ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਬੈਂਕਰ ਦਾ ਚੈੱਕ ਨਕਦ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਬਜਾਏ ਉਸ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਬੈਂਕ ਨੇ ਭਵਿੱਖ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਖ਼ਰਚਿਆਂ ਲਈ 23,250/- ਰੁਪਏ (ਸਿਰਫ 23,250/- ਰੁਪਏ) ਦੀ ਰਕਮ ਇਸ ਅੰਡਰਟੇਕਿੰਗ ਨਾਲ ਰੱਖੀ ਸੀ ਕਿ ਬਾਕੀ ਰਕਮ ਵਕੀਲ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ/ਕਾਨੂੰਨੀ ਖਰਚਿਆਂ ਨੂੰ ਐਡਜਸਟ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵਾਪਸ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।

9. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਫਿਰ 25,06,250/- ਰੁਪਏ (ਸਿਰਫ 25 ਲੱਖ ਛੇ ਹਜ਼ਾਰ 250 ਰੁਪਏ) ਦੇ ਡਿਮਾਂਡ ਡਰਾਫਟ ਭੇਜੇ, ਜੋ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੂੰ 17 ਜਨਵਰੀ, 2006 ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਏ ਸਨ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਕਵਰਿੰਗ ਪੱਤਰ ਨੂੰ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਲਿਖਿਆ ਸੀ ਜਿਵੇਂ ਇਹ 12 ਜਨਵਰੀ 2006 ਨੂੰ ਲਿਖਿਆ ਗਿਆ ਹੋਵੇ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਵਾਅਦਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੋਵੇ।

ਹਾਲਾਂਕਿ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੇ ਉਕਤ ਡਿਮਾਂਡ ਡਰਾਫਟਾਂ ਨੂੰ ਜਾਇਜ਼ ਟੈਂਡਰ ਵਜੋਂ ਸਵੀਕਾਰ ਜਾਂ ਨਕਦ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ - ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਬੈਂਕ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੇ ਨਾਮ 'ਤੇ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ; ਅਤੇ ਇਹ ਵੀ, ਕਿਉਂਕਿ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ 6 ਜਨਵਰੀ 2006 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜਾ ਚੁੱਕਾ ਸੀ.

10. 19 ਜਨਵਰੀ, 2006 ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ 'ਤੇ ਰਚਨਾਤਮਕ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਲਈ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਅਤੇ 14 ਨਵੰਬਰ, 2005 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਮਹਿਸੂਸ ਕਰਦਿਆਂ, ਵਿਸ਼ਾ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਲਈ ਮਦਰਾਸ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ 2006 ਦੀ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ (ਐਮ.ਡੀ) ਨੰਬਰ 634 ਅਤੇ 635 ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਅੱਗੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਲਈ ਕਿਹਾ। ਕਰਜ਼ਾ ਖਾਤਿਆਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3 (ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ) ਨੇ ਇੱਥੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਉਕਤ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਆਪ ਨੂੰ ਇੱਕ ਧਿਰ-ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਵਜੋਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਇਸਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ।

11. ਵਿਦਵਾਨ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੇ 9 ਮਾਰਚ, 2007 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਰਾਹੀਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰ ਲਿਆ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਕੋਲ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਮੁਆਫੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਨੂੰ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਰਜਿਸਟਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਜਿਸ ਨਾਲ ਵਿਸ਼ਾ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਤੱਕ ਅਜਿਹੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ।

12. ਵਿਦਵਾਨ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3 (ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ) ਨੇ ਮਦਰਾਸ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਮਦੁਰਈ ਬੈਂਚ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ 2007 ਦੀ ਰਿੱਟ

ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 145 ਅਤੇ 146 ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ। 10 ਅਗਸਤ, 2007 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ, ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3 ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰ ਲਿਆ ਅਤੇ ਵਿਦਵਾਨ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ 9 ਮਾਰਚ 2007 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ।

13. 18 ਸਤੰਬਰ 2007 ਨੂੰ, ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਦੱਸਿਆ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਤੁਰੰਤ ਬਾਅਦ 5 ਅਕਤੂਬਰ 2007 ਨੂੰ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3 ਨੇ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਤੀਜੀ ਧਿਰ ਨੂੰ ਵੇਚ ਦਿੱਤਾ।

14. ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਮਹਿਸੂਸ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਰਾਹੀਂ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਦਰਵਾਜ਼ਾ ਖੜਕਾਇਆ ਹੈ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ 23 ਨਵੰਬਰ 2007 ਨੂੰ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਜਿਉਂ ਦੀ ਤਿਉਂ ਬਣਾਈ ਰੱਖੀ ਜਾਵੇ। ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ 27 ਨਵੰਬਰ 2009 ਨੂੰ ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇ ਦਿੱਤੀ ਅਤੇ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਅਪੀਲਾਂ ਦੇ ਲੰਬਿਤ ਹੋਣ ਦੌਰਾਨ ਜਾਰੀ ਰਿਹਾ।

15. ਇਹ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ ਕਿ 1 ਸਤੰਬਰ, 2016 ਨੂੰ 2002 ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 3 (8) ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਲਾਗੂ ਹੋਈ ਜਿਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੇ ਬਕਾਏ ਅਤੇ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਾਰੇ ਖਰਚਿਆਂ ਅਤੇ ਖਰਚਿਆਂ ਨੂੰ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਨੋਟਿਸ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਤ ਹੋਣ ਜਾਂ ਜਨਤਕ ਜਾਂ ਨਿੱਜੀ ਸੰਧੀ ਤੋਂ ਕੋਟੇਸ਼ਨ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਮੰਗਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਨੂੰ ਟੈਂਡਰ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਲੀਜ਼, ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਰਾਹੀਂ ਤਬਾਦਲਾ।

16. ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਵਾਪਸ ਆਉਂਦਿਆਂ, ਇਸ ਨੇ ਲਾਜ਼ਮੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਤਿੰਨ ਨੁਕਤਿਆਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਵਿਵਾਦਿਤ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਪੈਰਾ 8 ਵਿੱਚ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਹੀ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪੜ੍ਹਦਾ ਹੈ:

(i) ਕੀ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (4) ਅਨੁਸਾਰ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ, ਜੋ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ (ਇਨਫੋਰਸਮੈਂਟ) ਨਿਯਮ, 2003 (ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ "ਨਿਯਮ") ਦੇ ਨਿਯਮ 9 (7) ਅਨੁਸਾਰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਸਮਾਪਤ ਹੋਈ ਸੀ, ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇੱਕ ਸੰਪੂਰਨ ਅਤੇ ਸੰਪੂਰਨ ਵਿਕਰੀ ਹੈ ਜਾਂ ਕੀ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ 'ਤੇ ਹੀ ਵਿਕਰੀ ਅੰਤਿਮ ਹੋਵੇਗੀ?

(ii) ਕੀ ਦੂਜੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਵੱਲੋਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਨਾ ਕਰਨ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਰੱਦ ਨਾ ਕਰਨ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 37 ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਜਾਇਦਾਦ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਹੈ? ਅਤੇ

(iii) ਕੀ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 35 ਦਾ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 37 ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਨ ਦਾ ਪ੍ਰਭਾਵ ਹੈ?

ਪਹਿਲੇ ਨੁਕਤੇ ਦਾ ਜਵਾਬ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ, ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕਿਹਾ:

"10.7 ਸਭ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਇਹ ਕਿਹਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ 14.11.2005 ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕੁਝ ਵੀ ਬਚਿਆ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ, ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (4) ਤਹਿਤ ਸਾਰੀ ਕਾਰਵਾਈ ਖਤਮ ਹੋ ਗਈ

ਹੈ ਅਤੇ 06.01.2006 ਨੂੰ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 9 ਦੇ ਉਪ-ਨਿਯਮ (7) ਤਹਿਤ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਕੇ ਅੰਤਮ ਬਣ ਗਈ ਹੈ।

XXXXXX

ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ 19.01.2006 ਨੂੰ ਹੀ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਤਿਆਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਦਸਤਖਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ। ਅਜਿਹੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਲਈ ਉਚਿਤ ਰਸਤਾ ਇਹ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਉਹ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਤਹਿਤ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ 10.01.2006 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿਰੁੱਧ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦੇਣ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਨੇ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 226 ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਦਰਵਾਜ਼ਾ ਖੜਕਾਇਆ ਹੈ।

ਅਤੇ ਫਿਰ, ਪੈਰਾ ਨੰਬਰ 10.9 ਵਿੱਚ

"10.9 ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਅਨੁਸਾਰ, ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਜਾਂ ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਕੋਲ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਨਾ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (8) ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਚਰਚਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਸਿਰਫ ਜੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲੇ ਅਤੇ ਟੈਂਡਰ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਜਾਂ ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਕੋਲ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਜਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਨੂੰ ਸਾਰੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਦੇ ਹਨ, ਤਾਂ ਇਹ ਧਾਰਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਜਾਂ ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ 'ਤੇ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਨਾਲ ਅੱਗੇ

ਵਧਣ ਲਈ ਇੱਕ ਰੋਕ ਬਣਾਉਂਦੀ ਹੈ. ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ 19.12.2005 ਸੀ. ਪਰ, ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਦੇ ਬਿਆਨ ਅਨੁਸਾਰ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਅਜਿਹੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ 02.01.2006 ਨੂੰ ਹੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਕੋਲ ਪਹੁੰਚ ਕੀਤੀ, ਉਧਾਰ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੀ ਦਲੀਲ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਆਧਾਰ ਦੇ ਉਲਟ ਹੈ ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ ਧਾਰਾ (8) ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਦੇ ਉਲਟ ਹੈ।

ਫਿਰ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਬੀ. ਅਰਵਿੰਦ ਕੁਮਾਰ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ ਅਤੇ ਹੋਰ 1 ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਉਕਤ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਹੇਠਲੇ ਸਿਧਾਂਤ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਦਿਆਂ ਇਹ ਸਿੱਟਾ ਕੱਢਿਆ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਜ਼ਰੂਰੀ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕਿਹਾ:

"10.17 ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਅਰੁਮੁਘਮ, ਐਸ. ਅਤੇ 2 ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਸੀ.ਕੇ. ਵੇਣੂਗੋਪਾਲ ਚੇਟੀ ਅਤੇ 5 ਹੋਰਾਂ ਅਤੇ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ ਬੀ. ਅਰਵਿੰਦ ਕੁਮਾਰ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਅਨੁਪਾਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਜੋ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਸ ਕੇਸ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਸਾਨੂੰ ਇਹ ਮੰਨਣ ਦੀ ਕੋਈ ਹਿੰਮਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ 19.12.2005 ਨੂੰ ਹੋਈ ਵਿਕਰੀ ਅੰਤਿਮ ਹੋ ਗਈ ਹੈ ਜਦੋਂ ਇਸ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਹੋਣ 'ਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਖਰੀਦੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਹਨ ਅਤੇ ਉਹ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਪੂਰਨ ਮਾਲਕ ਬਣ ਗਿਆ ਹੈ।

---

[1] (2007) 5 SCC 745

XXXXXX

ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਰੁਮੁਘਮ, ਐਸ. ਐਂਡ 2 ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਸੀ.ਕੇ. ਵੇਣੂਗੋਪਾਲ ਚੇਟੀ ਅਤੇ 5 ਹੋਰਾਂ ਅਤੇ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਨੇ ਬੀ. ਅਰਵਿੰਦ ਕੁਮਾਰ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਸੁਪਰਾ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਜਾਰੀ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਨੂੰ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 (2) (xii) ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਕਿਸੇ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ।

10.18 ਵਿਦਵਾਨ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦਾ ਇਹ ਪਤਾ ਲਗਾਉਣਾ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਵਿਕਰੀ ਪੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ, ਇਸ ਲਈ, ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਟਿਕਾਊ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ.

10.19 ਜੇ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਦੀ ਇਹ ਦਲੀਲ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰ ਲਈ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ, ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਉਹ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ, ਤਾਂ ਇਹ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਬੇਲੋੜਾ ਬਣਾ ਦੇਵੇਗਾ ਅਤੇ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਲੰਬੀ ਮਿਆਦ ਦੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਵੇਗਾ, ਤਰਲਤਾ, ਜਾਇਦਾਦ ਦੇਣਦਾਰੀ ਦੇ ਬੇਮੇਲ ਦੀਆਂ ਸਮੱਸਿਆਵਾਂ ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧਨ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਸਕਿਓਰਿਟੀਜ਼ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਰਿਕਵਰੀ ਅਤੇ ਪੁਨਰ ਨਿਰਮਾਣ ਲਈ ਉਪਾਅ ਅਪਣਾ ਕੇ ਗੈਰ-ਕਾਰਜਸ਼ੀਲ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨੂੰ ਘਟਾਉਣ ਦੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਕੇ ਕਰਜ਼ਿਆਂ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਵਿੱਚ ਸੁਧਾਰ ਕਰਨਾ ਅਸਫਲ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਸਲ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ

ਪਰੇਸ਼ਾਨ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਮੁਕੱਦਮਿਆਂ ਲਈ ਇੱਕ ਪੰਡੋਰਾ ਬਾਕਸ ਖੋਲ੍ਹ ਦੇਵੇਗਾ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਭਾਰੀ ਪੈਸਾ ਨਿਵੇਸ਼ ਕੀਤਾ।

10.20 ਇਸ ਨੁਕਤੇ 'ਤੇ ਸਾਡੀ ਖੋਜ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਅਸੀਂ ਮੰਨਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (4) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ, ਜੋ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 9 (7) ਅਨੁਸਾਰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਸਮਾਪਤ ਹੋਈ ਸੀ, ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇੱਕ ਸੰਪੂਰਨ ਅਤੇ ਸੰਪੂਰਨ ਵਿਕਰੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਤਹਿਤ ਰਜਿਸਟਰ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ।

ਦੂਜੇ ਨੁਕਤੇ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਦਿਆਂ, 2002 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 37 ਅਤੇ ਜਾਇਦਾਦ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ:

"11.4 ਸਾਡੇ ਕੋਲ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੀ ਉਕਤ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੇ ਇੱਕ ਤੋਂ ਵੱਧ ਕਾਰਨ ਹਨ।

XXXXXX

11.5.1 ਸਭ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸਾਡੇ ਦੁਆਰਾ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਬਿੰਦੂ (i) ਦਾ ਜਵਾਬ ਦਿੰਦੇ ਸਮੇਂ ਇਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਸੰਪੂਰਨ ਅਤੇ ਸੰਪੂਰਨ ਹੋ ਗਈ ਹੈ ਜਦੋਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ/ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ 'ਤੇ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸ ਨੂੰ 06.01.2006 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ 'ਤੇ ਜਨਤਕ

ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਖਰੀਦੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸਾਰੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਹਨ, ਅਰਥਾਤ, ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (8) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਉਲਟ, ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਜਿਸ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੇ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਦੂਜੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕੋਲ ਪਹੁੰਚ ਕੀਤੀ ਹੈ।

11.5.2 ਦੂਜਾ, ਇਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਨੂੰ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1908 ਦੀ ਧਾਰਾ 17 (2) (xii) ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਸੇ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਸਾਡਾ ਇਹ ਵਿਚਾਰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੇ ਅਰੁਮੁਘਮ, ਐਸ. ਅਤੇ 2 ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਸੀ.ਕੇ. ਵੇਣੂਗੋਪਾਲ ਚੇਟੀ ਅਤੇ 5 ਹੋਰਾਂ ਅਤੇ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੇ ਬੀ. ਅਰਵਿੰਦ ਕੁਮਾਰ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਨਾਲ ਮਜ਼ਬੂਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਸੁਪਰਾ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ।

11.5.3.1 ਤੀਜਾ, ਇਹ ਸੱਚ ਹੈ ਕਿ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 37 ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਟਰਾਂਸਫਰ ਆਫ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ, 1882 ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਨੂੰ ਮੁਆਫੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਉਕਤ ਸਟੈਂਡ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਲਈ, ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨਾਰਾਂਦਾਸ ਕਰਸੋਨਦਾਸ ਬਨਾਮ ਐਸ.ਏ. ਕਾਮਤਮ ਅਤੇ ਇਕ ਹੋਰ ਮਾਮਲੇ ਵਿਚ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦੇ ਹਨ, (1977) 3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 247 ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਛੁਟਕਾਰੇ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪੂਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ।

11.5.3.2 ਬੜੇ ਸਤਿਕਾਰ ਨਾਲ, ਸਾਡਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ ਨਾਰਦਾਸ ਕਰਸੋਨਦਾਸ ਬਨਾਮ ਐਸ.ਏ. ਕਾਮਤਮ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ, ਜਿਸ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਸੁਪਰਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਵਿੱਚ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਇਸ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ। ਇਥੋਂ ਤਕ ਕਿ

ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਨੇ ਨਾਰਾਂਦਾਸ ਕਰਸੋਨਦਾਸ ਬਨਾਮ ਐਸ.ਏ. ਕਾਮਤਮ ਅਤੇ ਇਕ ਹੋਰ ਮਾਮਲੇ ਵਿਚ ਸੁਪਰਾ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਕਿਹਾ ਸੀ ਕਿ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਦਾ ਮੁਆਫੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਹੀ ਜਾਰੀ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੋ ਜਾਂਦੀ। ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਅਰੁਮੁਘਮ, ਐਸ. ਅਤੇ 2 ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਸੀ.ਕੇ. ਵੇਣੂਗੋਪਾਲ ਚੇਟੀ ਅਤੇ 5 ਹੋਰਾਂ ਅਤੇ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੇ ਬੀ. ਅਰਵਿੰਦ ਕੁਮਾਰ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਸੁਪਰਾ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਸਾਡੀ ਖੋਜ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ 6.1.2006 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਕੇ ਸੰਪੂਰਨ ਅਤੇ ਸੰਪੂਰਨ ਹੋ ਗਈ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1908 ਦੀ ਧਾਰਾ 17 (2) (xii) ਵਿੱਚ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਵੇਚੀ ਗਈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਸਿਵਲ ਜਾਂ ਮਾਲ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਬੀ. ਵਿੱਚ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਹੈ।

XXXXXX

ਸ਼ਕੀਨਾ ਅਤੇ ਇਕ ਹੋਰ। ਬਨਾਮ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਅਤੇ ਹੋਰ
[ਏ. ਐਮ. ਖਾਨਵਿਲਕਰ, ਜੇ.] 353

ਅਰਵਿੰਦ ਕੁਮਾਰ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਨੇ ਸੁਪਰਾ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਕਿਹਾ ਕਿ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਵੇਚੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸਿਵਲ ਜਾਂ ਮਾਲ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਗੈਰ-ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਾਲੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਦੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਆਉਂਦਾ ਜਿਸ ਲਈ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ 1908 ਦੀ ਧਾਰਾ 17 (1) ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (ਬੀ) ਅਤੇ (ਸੀ) ਤਹਿਤ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ।

11.5.4 ਚੌਥਾ, ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਗਹਿਣੇ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ, ਬੇਸ਼ਕ, ਗਹਿਣੇ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਕੋਲ ਇੱਕ ਬਹੁਤ ਹੀ ਕੀਮਤੀ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ. ਉਸੇ ਸਮੇਂ, ਗਿਰਵੀ ਨੂੰ ਛੁਡਾਉਣ ਦੇ ਅਜਿਹੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਬੰਦ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ, ਜਾਂ ਜਾਇਦਾਦ ਵੇਚੀ ਜਾਵੇ. ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲਾ ਜਾਇਦਾਦ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕੋਰਸ ਨੂੰ ਉਦੋਂ ਹੀ ਅਪਣਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਮੌਰਗੇਜ ਨੇ ਗਹਿਣੇ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਹੋਵੇ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਪੌਲੋਸ ਅਤੇ ਸਟੇਟ ਬੈਂਕ ਆਫ ਤ੍ਰਾਵਣਕੋਰ, ਏ.ਆਈ.ਆਰ. 1989 ਕੇਰਲ 79 ਦੇ ਤਹਿਤ ਨਹੀਂ। ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਚਰਚਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੇ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (4) ਤਹਿਤ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਦੂਜੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ / ਬੈਂਕ ਕੋਲ ਪਹੁੰਚ ਕੀਤੀ, ਅਤੇ ਉਹ ਵੀ ਉਦੋਂ ਜਦੋਂ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਵੇਚ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ।

ਫਿਰ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਤੀਜੇ ਨੁਕਤੇ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਅਤੇ 2002 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 35 ਅਤੇ 37 ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਅੰਤਰ-ਕਿਰਿਆ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਦਿਆਂ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਮਾਰਡੀਆ ਕੈਮੀਕਲਜ਼ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ ਅਤੇ ਹੋਰ 2 ਦੇ ਕਥਨ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ, ਨੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇਖਿਆ:

"12.4 ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 37 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਇਸ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਇਸ ਸਮੇਂ ਲਾਗੂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਤੋਂ "ਇਲਾਵਾ" ਹੋਣਗੀਆਂ ਅਤੇ "ਉਲੰਘਣਾ" ਨਹੀਂ ਹੋਣਗੀਆਂ। ਇਸ ਧਾਰਾ ਨੂੰ ਤਿਆਰ ਕਰਨ ਦੇ ਪਿੱਛੇ ਵਿਧਾਨਕ ਇਰਾਦੇ ਨੂੰ ਸਮਝਣ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਅਸਪਸ਼ਟਤਾ ਨਹੀਂ ਹੈ।

12.5 ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਵੱਲੋਂ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਰਿਡੈਮਪਸ਼ਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਟਰਾਂਸਫਰ ਆਫ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ, ਜੋ ਕਿ ਇਸ ਸਮੇਂ ਲਾਗੂ ਕਾਨੂੰਨ ਹੈ, ਦੇ ਤਹਿਤ ਰਜਿਸਟਰਡ ਡੀਡ ਰਾਹੀਂ ਪੂਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 37 ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਨਾਲ ਨਹੀਂ ਖੋਹਿਆ ਜਾਂਦਾ, ਕਿਉਂਕਿ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਣਾਏ ਗਏ ਨਿਯਮ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਛੁਟਕਾਰੇ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਹੋਣਗੇ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਕਰਨਗੇ।

---

[2] (2004) 4 SCC 311

XXXXXX

ਪਰ, ਅਸੀਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਇਹ ਨਤੀਜਾ ਕੱਢ ਚੁੱਕੇ ਹਾਂ ਕਿ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਅਤੇ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਸਕੀਮ ਤਹਿਤ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 (2) (xii) ਅਨੁਸਾਰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਲਾਜ਼ਮੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਹ ਮੰਨ ਕੇ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਛੁਟਕਾਰੇ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 37 ਤਹਿਤ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹੈ, ਅਤੇ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 (2) (xii) ਅਧੀਨ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਸੁਤੰਤਰ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਪਲਬਧ, ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (8) ਅਧੀਨ ਵਿਚਾਰੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਵਿਕਰੀ, ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 37 ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਅਜਿਹੇ ਹੋਰ ਅਧਿਕਾਰਾਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗੀ, ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਦਿੱਤੇ ਗਏ

ਛੁਟਕਾਰੇ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਤੋਂ ਕਿਤੇ ਘੱਟ, ਜੋ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 35 ਅਧੀਨ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀ ਗੈਰ-ਅੜਿੱਕੇ ਵਾਲੀ ਧਾਰਾ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 37 ਦੇ ਤਹਿਤ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 35 ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਇੱਕ ਗੈਰ-ਅੜਿੱਕੇ ਵਾਲੀ ਧਾਰਾ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਸ ਸਮੇਂ ਲਾਗੂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅਜਿਹੇ ਹੋਰ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਅਸਮਾਨਤਾਵਾਂ ਹਨ ਜੋ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 37 ਤਹਿਤ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹਨ, ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਤਹਿਤ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 35 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਪ੍ਰਭਾਵ ਪਵੇਗਾ, ਕਿਉਂਕਿ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਐਕਟ ਹੈ ਜਿਸਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਸਾਡੇ ਦੇਸ਼ ਦੀ ਆਰਥਿਕਤਾ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਨੂੰ ਤੇਜ਼ ਕਰਨਾ ਹੈ ਜਿਸ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾਵਾਂ, ਅਰਥਾਤ ਰਾਸ਼ਟਰੀਕ੍ਰਿਤ ਬੈਂਕਾਂ, ਨਿੱਜੀ ਖੇਤਰ ਦੇ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਡਿਫਾਲਟਰ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਤੋਂ ਆਪਣੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਕਰਨ ਲਈ ਸਮਰੱਥ ਬਣਾਉਣਾ ਹੈ ਜੋ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੁਆਰਾ ਲਏ ਗਏ ਕਰਜ਼ਿਆਂ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਵਿੱਚ ਬਹੁਤ ਸੁਸਤ ਹਨ, ਸੁਰੱਖਿਆ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਕੁਰਕੀ ਕਰਨ ਅਤੇ ਬੰਦ ਕਰਨ ਦੇ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਕੇ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 35 ਅਤੇ 37 ਨੂੰ ਸਾਂਝੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪੜ੍ਹਨਾ ਪਏਗਾ, ਪਰ ਇਸ ਨੂੰ ਹਰਾਉਣ ਲਈ ਨਹੀਂ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਸਾਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਕੋਈ ਟਕਰਾਅ ਨਜ਼ਰ ਨਹੀਂ ਆਉਂਦਾ।

ਉਪਰੋਕਤ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3 ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰ ਲਿਆ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ।

17. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦੇਣਗੇ ਕਿ 2002 ਦੇ ਐਕਟ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਣਾਏ ਗਏ ਨਿਯਮਾਂ ਅਨੁਸਾਰ, ਗਿਰਵੀ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖਣ ਦਾ

ਅਧਿਕਾਰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਨਿਲਾਮੀ ਕੀਤੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਤਬਾਦਲਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ।

ਇਸ ਦੇ ਲਈ, ਨਾਰਾਂਦਾਸ ਕਰਸੋਨਦਾਸ ਬਨਾਮ ਐਸ.ਏ. ਕਾਮਟਮ ਅਤੇ ਹੋਰ [3] ਅਤੇ ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਬਨਾਮ ਐਮ. ਅੰਮ੍ਰਿਤਾ ਕੁਮਾਰ ਅਤੇ ਹੋਰ 4 ਵਿੱਚ ਵਿਆਖਿਆ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰਤਾ ਰੱਖੀ ਗਈ ਹੈ। ਰਿਲਾਇੰਸ ਨੂੰ ਦੁਆਰਿਕਾ ਪ੍ਰਸਾਦ ਬਨਾਮ ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ 55 ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ (ਤਿੰਨ ਜੱਜਾਂ ਦੀ ਬੈਂਚ) ਦੇ ਤਾਜ਼ਾ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਵੀ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਦਰਜ ਇਸ ਸਿੱਟੇ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਜ਼ਰੂਰੀ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿ ਇਹ ਬੀ. ਅਰਵਿੰਦ ਕੁਮਾਰ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਅਧਾਰਤ ਸੀ, ਜਿਸ ਦਾ 2002 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਤਹਿਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ 'ਤੇ ਕੋਈ ਅਰਜ਼ੀ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਨਿਲਾਮੀ ਕੀਤੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲ ਕਰਨ ਲਈ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਮੁੱਖ ਹੈ। ਇਸ ਵਿੱਚ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੁਆਰਾ 2002 ਦੇ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਕਿਸੇ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਹੈ; ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 (2) (xii) ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਸਿਵਲ ਜਾਂ ਮਾਲ ਅਧਿਕਾਰੀ ਹੈ। ਰਿਲਾਇੰਸ ਨੂੰ ਇਨਫੋਰਸਮੈਂਟ ਰੂਲਜ਼ ਦੇ ਨਿਯਮ 2 (ਏ) 'ਤੇ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਜੋ ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਜਨਤਕ ਖੇਤਰ ਦੇ ਬੈਂਕ ਦੇ ਮੁੱਖ ਮੈਨੇਜਰ ਤੋਂ ਘੱਟ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰੀ ਵਜੋਂ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀ ਜਾਂ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਬੋਰਡ ਆਫ ਡਾਇਰੈਕਟਰਜ਼ ਜਾਂ ਟਰੱਸਟੀ ਬੋਰਡ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ 2002 ਦੇ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਲਈ,

ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੇ ਕਾਰੋਬਾਰ ਜਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦੀ ਨਿਗਰਾਨੀ, ਨਿਰਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਨਿਯੰਤਰਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨਾ, ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਲਾਜ਼ਮੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਬੈਂਕ ਦਾ ਕਰਮਚਾਰੀ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਨਾ ਕਿ ਸਿਵਲ ਜਾਂ ਮਾਲ ਅਧਿਕਾਰੀ। ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 (2) (xii) ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਬੈਂਕ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਸਿਵਲ ਜਾਂ ਮਾਲ ਅਧਿਕਾਰੀ ਸਮਝਣ ਲਈ 2002 ਦੇ ਐਕਟ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਣਾਏ ਗਏ ਨਿਯਮਾਂ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਢੁਕਵੀਂ ਵਿਵਸਥਾ ਨਹੀਂ ਹੈ।

18. ਫਿਰ ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਵਿਸ਼ਾ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਇਨਫੋਰਸਮੈਂਟ ਰੂਲਜ਼, 2002 ਦੇ ਤਹਿਤ ਲੋੜੀਂਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਸੇ ਪ੍ਰਵਾਨਿਤ ਵੈਲਿਊਅਰ ਦੁਆਰਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਰਿਪੋਰਟ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਰਿਜ਼ਰਵ ਕੀਮਤ 40,00,000/- ਰੁਪਏ (ਸਿਰਫ ਚਾਲੀ ਲੱਖ ਰੁਪਏ) ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਅਸਲ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਦੀ ਕੀਮਤ 2 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਘੱਟ ਨਹੀਂ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ। ਰਿਲਾਇੰਸ ਨੂੰ ਜੇ. ਰਾਜੀਵ ਸੁਬਰਾਮਨੀਅਨ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਪਾਂਡੀਆ ਅਤੇ ਹੋਰ 6 'ਤੇ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕੇ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦਾ ਫਰਜ਼ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਇਹ ਸੁਨਿਸ਼ਚਿਤ ਕਰੇ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ ਉਪਜ ਮਿਲੇ, ਅਜਿਹਾ ਨਾ ਕਰਨ 'ਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਖਰਾਬ ਹੋ ਵੇਗੀ।

---

[3] (1977) 3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 247

[4] (2014) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 610

[5] (2018) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 491

[6] (2014) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 651

ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3 ਦੁਆਰਾ ਤੀਜੀ ਧਿਰ ਨੂੰ ਵਿਸ਼ਾ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਐਕਟ, 1882 ਦੀ ਧਾਰਾ 52 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਲਿਸ ਪੇਂਡੇਨਜ਼ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਬਾਅਦ ਦਾ ਖਰੀਦਦਾਰ ਬਿਨਾਂ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਸਹੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ; ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕਰਨ ਲਈ ਨਹੀਂ ਸੁਣਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਜੋ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ (ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3) ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਸਫਲ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਉਪਰੋਕਤ ਦਲੀਲਾਂ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਨ ਲਈ ਟੀ. ਰਵੀ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਬੀ. ਚਿੰਨਾ ਨਰਸਿਮਹਾ ਅਤੇ ਹੋਰ 7 ਅਤੇ ਕਿਰਪਾਲ ਕੌਰ ਬਨਾਮ ਜਿਤੇਂਦਰ ਪਾਲ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ 8 'ਤੇ ਨਿਰਭਰਤਾ ਰੱਖੀ ਗਈ ਹੈ। ਅੰਤ ਵਿੱਚ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਦੇ ਅਜੀਬ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 142 ਤਹਿਤ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਐਲਾਨਿਆ ਜਾ ਸਕੇ ਅਤੇ ਸਬੰਧਤ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਇਸ ਦਾ ਖਾਲੀ ਅਤੇ ਸ਼ਾਂਤੀਪੂਰਨ ਕਬਜ਼ਾ ਤੁਰੰਤ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ।

19. ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 (ਬੈਂਕ) ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 2 (ਬੈਂਕ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ) ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕਰਨਗੇ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਸਬੰਧਤ ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ 2002 ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (8) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਬਕਾਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਨਿਲਾਮੀ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਾਫ਼ੀ ਮੌਕਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਜਦੋਂ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ 19 ਦਸੰਬਰ, 2005 ਨੂੰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ

ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3 ਨੂੰ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਬੋਲੀ ਲਗਾਉਣ ਵਾਲੇ ਹੋਣ ਦੇ ਨਾਤੇ 4 ਜਨਵਰੀ, 2006 ਨੂੰ ਵਿਚਾਰ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ 'ਤੇ 6 ਜਨਵਰੀ, 2006 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ । ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦੇ ਨਾਲ, ਇਹ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3 ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਅੰਤਿਮ ਬਣ ਗਿਆ ਸੀ। ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਅਨੁਸਾਰ 2002 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (8) ਅਨੁਸਾਰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ/ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਨੂੰ ਬਕਾਏ ਦਾ ਟੈਂਡਰ ਦੇਣਾ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ ਜੋ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ 19 ਦਸੰਬਰ 2005 ਸੀ। ਸਾਡਾ ਧਿਆਨ ਇਸ ਤੱਥ ਵੱਲ ਖਿੱਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਉਪ-ਧਾਰਾ (8) ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਹੋਰ ਸਖਤ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ "ਨੋਟਿਸ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਤ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ" ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਾਰੇ ਖਰਚਿਆਂ, ਖਰਚਿਆਂ ਅਤੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਨੂੰ ਬਕਾਏ ਦੇ ਟੈਂਡਰ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਜਾਂ ਲੀਜ਼ ਰਾਹੀਂ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਕਰਨ ਲਈ ਜਨਤਕ ਜਾਂ ਨਿੱਜੀ ਸੰਧੀ ਤੋਂ ਕੋਟੇਸ਼ਨ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਮੰਗਦੇ ਹਨ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਨਿਯੁਕਤੀ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ।

---

[7] (2017) 7 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 342

[8] (2015) 9 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 356

XXXXXX

20. ਫਿਰ ਇਹ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ 18 ਸਤੰਬਰ 2007 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ

ਲਈ ਜਾਇਜ਼ ਟੈਂਡਰ ਬਣਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ ਸਨ। ਦਰਅਸਲ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ 4 ਜਨਵਰੀ 2006 ਤੱਕ 25 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਸੀ, ਪਰ ਉਹ ਰਕਮ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੰਬਰ 2 ਦੇ ਪਿਤਾ ਦੇ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੇ ਇਸ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕਰਜ਼ਾ ਖਾਤਿਆਂ ਲਈ ਕੀਤੇ ਗਏ ਜਾਇਜ਼ ਟੈਂਡਰ ਵਜੋਂ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ। ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ 2 ਜਨਵਰੀ, 2006 ਨੂੰ 25,21,446/- ਰੁਪਏ (25 ਲੱਖ 21 ਹਜ਼ਾਰ 446 ਰੁਪਏ) ਦੀ ਰਕਮ ਵਿੱਚ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਚੈੱਕ ਸਹਿਮਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਜਾਇਜ਼ ਟੈਂਡਰ ਨਾ ਹੋਣ ਦਾ ਕੋਈ ਲਾਭ ਨਹੀਂ ਸਨ। ਤੀਜੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਕਥਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ 18 ਜਨਵਰੀ, 2006 ਨੂੰ 25,06,250/- ਰੁਪਏ (ਸਿਰਫ 25 ਲੱਖ ਛੇ ਹਜ਼ਾਰ ਦੋ ਸੌ ਪੰਜਾਹ ਰੁਪਏ) ਦੀ ਕੁੱਲ ਰਕਮ ਲਈ ਡਿਮਾਂਡ ਡਰਾਫਟ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਅਦਾ ਕਰਨ ਦੀ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਇਸ ਦਾ ਕੋਈ ਫਾਇਦਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਡਿਮਾਂਡ ਡਰਾਫਟ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਦੇ ਨਾਮ ਦੀ ਬਜਾਏ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 2 ਭਾਵ ਸ਼੍ਰੀ ਬੀ. ਜਗਤ ਕੁਮਾਰ (ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ) ਦੇ ਨਾਮ 'ਤੇ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ। ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਵੀ ਇੱਕ ਜਾਇਜ਼ ਟੈਂਡਰ ਨਹੀਂ ਸੀ. ਜ਼ਿਕਰਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਆਪਣੇ ਕਰਜ਼ੇ ਦੇ ਖਾਤਿਆਂ ਵਿੱਚ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਦੀ ਕੋਈ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ 18 ਸਤੰਬਰ 2007 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਸਮੇਤ ਫੈਸਲਾ ਪਾਸ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ ੩ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਉਸ ਦਿਨ ਪੂਰੀ ਅਤੇ ਅੰਤਮ ਰਹੀ।

21. ਇਹ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ (ਸੁਪਰਾ) ਅਤੇ ਦੁਆਰਿਕਾ ਪ੍ਰਸਾਦ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਲਗਾਏ ਗਏ ਫੈਸਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਵਿਆਖਿਆ, ਅਸਲ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਜਾਵੇਗੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦਾ ਇਹ ਸਿੱਟਾ ਸਹੀ ਸੀ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3 ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਲਈ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ 6 ਜਨਵਰੀ 2006 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਹੋਣ 'ਤੇ ਵਿਕਰੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਪੂਰੀ ਹੋ

ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਦੇ ਲਈ ਬੀ. ਅਰਵਿੰਦ ਕੁਮਾਰ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਕਥਨ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰਤਾ ਰੱਖੀ ਗਈ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਆਮਦਨ ਟੈਕਸ ਐਕਟ, 1961 ਦੀ ਅਨੁਸੂਚੀ-2 ਦੇ ਨਿਯਮ 65 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰਤਾ ਰੱਖੀ ਗਈ ਹੈ ਜੋ ਸੰਬੰਧਿਤ ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਅੰਤ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਕਰਜ਼ਾ ਵਸੂਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ 10 ਜਨਵਰੀ 2006 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਵਿਕਲਪਕ ਪ੍ਰਭਾਵਸ਼ਾਲੀ ਉਪਾਅ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ ਹਨ ਜਿਸ ਵਿੱਚ 2002 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (4) ਤਹਿਤ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਕਨਈਆਲਾਲ ਲਾਲਚੰਦ ਸਚਦੇਵ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਗੈਰ-ਅਨੁਕੂਲ ਹੋਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ।

---

[9] (2011) 2 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 782

22. ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ ਵਿਵਾਦਿਤ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਲਏ ਗਏ ਵਿਚਾਰ ਦਾ ਸਮਰਥਨ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਇਹ ਵੀ ਬੇਨਤੀ ਕਰੇਗਾ ਕਿ ਉਕਤ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ 4 ਜਨਵਰੀ, 2006 ਨੂੰ 42,51,000/- ਰੁਪਏ (ਸਿਰਫ 42 ਲੱਖ 51 ਹਜ਼ਾਰ ਰੁਪਏ) ਦੀ ਸਾਰੀ ਵਿਚਾਰ ਰਾਸ਼ੀ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, 6 ਜਨਵਰੀ 2006 ਨੂੰ ਉਸ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ 19 ਜਨਵਰੀ 2006 ਨੂੰ ਹੀ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਸਨ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਬਕਾਏ ਦਾ ਟੈਂਡਰ ਦੇ ਕੇ ਰਿਡੈਮਪਸ਼ਨ ਦੇ ਵਿਕਲਪ ਦਾ ਲਾਭ ਨਹੀਂ ਲਿਆ ਜੋ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ 19 ਦਸੰਬਰ 2005 ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ,

ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਕਹਿਣ 'ਤੇ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਾਨੂੰਨੀ ਨੋਟਿਸ ਵੀ ਕਰਜ਼ੇ ਦੇ ਖਾਤਿਆਂ ਨੂੰ ਬੰਦ ਕਰਕੇ ਗਿਰਵੀ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਇਰਾਦੇ ਅਤੇ ਪੂਰੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਤਿਆਰੀ ਅਤੇ ਇੱਛਾ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਟੈਂਡਰ ਇੱਕ ਜਾਇਜ਼ ਟੈਂਡਰ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਵਿੱਚ ਚੈੱਕ / ਡਰਾਫਟ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਨਕਦ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਗਲਤੀ ਨਹੀਂ ਪਾਈ ਜਾ ਸਕਦੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ 10 ਅਗਸਤ 2007 ਨੂੰ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਏ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ 18 ਸਤੰਬਰ 2007 ਨੂੰ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਤੱਕ ਵੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਬਕਾਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਲਈ ਕੋਈ ਜਾਇਜ਼ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਵਿਸ਼ਾ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਸਿਰਲੇਖ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3 ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਚੁੱਕਾ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3, 5 ਅਕਤੂਬਰ 2007 ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰਡ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੁਆਰਾ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਤੀਜੀ ਧਿਰ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਦੇ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸੀ। ਅਗਲੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਨਤੀ ਨਾ ਕਰਕੇ, ਸਿਵਲ ਅਪੀਲਾਂ ਅੱਗੇ ਨਹੀਂ ਵਧ ਸਕਦੀਆਂ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਕੋਈ ਰਾਹਤ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ।

23. ਅਸੀਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਡਾ. ਏ. ਫਰਾਂਸਿਸ ਜੂਲੀਅਨ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਅਤੇ 2 ਦੇ ਵਕੀਲ ਸ਼੍ਰੀ ਪ੍ਰਣਬ ਕੁਮਾਰ ਮਲਿਕ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3 ਦੇ ਵਕੀਲ ਸ਼੍ਰੀ ਕੇ.ਕੇ. ਮਨੀ ਨੂੰ ਸੁਣਿਆ ਹੈ।

24. ਤੱਥਾਂ ਦੇ ਮੈਟ੍ਰਿਕਸ 'ਤੇ ਗੌਰ ਕਰਨ ਅਤੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਰਿਕਾਰਡਾਂ ਦਾ ਅਧਿਐਨ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਇਹ ਵੇਖਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਕਹਿਣ 'ਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਵਿਵਾਦਿਤ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰੀ ਗਈ ਚੁਣੌਤੀ ਦਾ ਆਧਾਰ, ਸਾਡੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਉਪਲਬਧ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਮਾਮਲਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਪੂਰੀ ਨਿਲਾਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਲਈ ਅੱਗੇ ਵਧਿਆ ਕਿ ਵਿਕਰੀ

ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਅਜੇ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਬੋਲੀ ਲਗਾਉਣ ਵਾਲੇ (ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3) ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਬਾਕੀ ਹੈ; ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਬਕਾਏ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕਰਕੇ ਆਪਣੇ ਰਿਡੈਮਪਸ਼ਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਦੀਆਂ (ਅਸਫਲ) ਕੋਸ਼ਿਸ਼ਾਂ ਕੀਤੀਆਂ ਸਨ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਸਿਰਫ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦਾ ਗਿਰਵੀ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ।

XXXXXX

ਸ਼ਕੀਨਾ ਅਤੇ ਇਕ ਹੋਰ। ਬਨਾਮ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਅਤੇ ਹੋਰ

[ਏ. ਐਮ. ਖਾਨਵਿਲਕਰ, ਜੇ.] 359

25. ਨਿਰਵਿਵਾਦ, 10 ਅਗਸਤ 2007 ਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਰਾਹੀਂ ਰਿੱਟ ਅਪੀਲਾਂ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ (ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3) ਨੇ 18 ਸਤੰਬਰ 2007 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਫਿਰ 5 ਅਕਤੂਬਰ 2007 ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰਡ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੁਆਰਾ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਤੀਜੀ ਧਿਰ ਨੂੰ ਤਬਦੀਲ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਇਹ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਰਜਿਸਟਰ ਕਰਨ ਜਾਂ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਤਬਦੀਲ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਣ ਵਾਲਾ ਕੋਈ ਅੰਤਰਿਮ ਹੁਕਮ ਉਸ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਕੰਮ ਕਰ ਰਿਹਾ ਸੀ। ਦਰਅਸਲ, ਉਸ ਸਮੇਂ ਤੱਕ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਵੀ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਲਿਜਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਆਗਿਆ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ 13 ਅਕਤੂਬਰ, 2007 ਨੂੰ ਹੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ ਅਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ 23 ਨਵੰਬਰ, 2007 ਨੂੰ ਸਥਿਤੀ ਜਿਉਂ ਦੀ ਤਿਉਂ ਰੱਖਣ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, 18 ਸਤੰਬਰ 2007 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਅਤੇ 5

ਅਕਤੂਬਰ 2007 ਨੂੰ ਤੀਜੀ ਧਿਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਰਜਿਸਟਰਡ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੇ ਕਾਰਨ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਮਿਸਾਲੀ ਤਬਦੀਲੀ ਆਈ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਉਠਾਈ ਗਈ ਦਲੀਲ ਹੁਣ ਉਪਲਬਧ ਨਹੀਂ ਹੈ।

26. ਇਹ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ 2002 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (4) ਤਹਿਤ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਾ ਕਰਨ ਕਾਰਨ ਇਸ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਨ ਦੇ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਅੰਤਿਮ ਬਣਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਸੀ। ਇੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਦੀ ਬਹਾਲੀ ਲਈ ਬਾਅਦ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵੀ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ 19 ਜਨਵਰੀ 2006 ਨੂੰ 2006 ਦੀ ਵਿਸ਼ਾ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ (ਸੀ) ਨੰਬਰ 634-635 ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ, ਜਿਸ ਤਾਰੀਖ ਤੱਕ ਨਿਲਾਮੀ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋ ਚੁੱਕੀ ਸੀ ਅਤੇ 6 ਜਨਵਰੀ 2006 ਨੂੰ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਬੋਲੀ ਲਗਾਉਣ ਵਾਲੇ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦਾ ਮੁੱਖ ਦਾਅਵਾ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਉਹ ਗਿਰਵੀ ਦੇ ਛੁਟਕਾਰੇ ਦੇ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨਾ ਚਾਹੁੰਦੇ ਸਨ, ਪਰ ਅਚਾਨਕ ਸਥਿਤੀ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਲਏ ਗਏ ਅਣਉਚਿਤ ਸਟੈਂਡ ਕਾਰਨ ਅਜਿਹਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੀਆਂ ਰਾਹਤਾਂ ਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਹੋਰ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨਹੀਂ ਉਠਾਈ ਗਈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਪੈਰਾ ਨੰਬਰ 8 ਵਿੱਚ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਤਿੰਨ ਨੁਕਤਿਆਂ ਤੋਂ ਸਮਝਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ (ਉੱਪਰ ਪੈਰਾ ਨੰਬਰ 16 ਵਿੱਚ ਦੁਬਾਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ)। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਉਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ।

27. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਲਏ ਗਏ ਸਟੈਂਡ 'ਤੇ ਵਾਪਸ ਆਉਂਦਿਆਂ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ 30 ਦਸੰਬਰ, 2005 ਅਤੇ 4 ਜਨਵਰੀ, 2006 ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੰਬਰ 2 ਦੇ ਪਿਤਾ ਦੇ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ ਕੁੱਲ 25 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾ ਕੇ ਆਪਣੇ ਛੁਟਕਾਰੇ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕੀਤੀ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕੁੱਲ 25,21,446/- ਰੁਪਏ (ਸਿਰਫ 25 ਲੱਖ 21 ਹਜ਼ਾਰ 46 ਰੁਪਏ) ਦੇ ਚੈੱਕ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਸਨ), 2 ਜਨਵਰੀ, 2006 ਨੂੰ; ਅਤੇ ਇੱਕ ਵਾਰ ਫਿਰ 18 ਜਨਵਰੀ, 2006 ਨੂੰ 25,06,250/- ਰੁਪਏ (ਸਿਰਫ 25 ਲੱਖ ਛੇ ਹਜ਼ਾਰ ਦੋ ਸੌ ਪੰਜਾਹ ਰੁਪਏ) ਦੀ ਰਕਮ ਵਿੱਚ ਡਿਮਾਂਡ ਡਰਾਫਟ ਰਾਹੀਂ ਰਕਮ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਹ ਸਟੈਂਡ ਪਹਿਲੀ ਨਜ਼ਰ ਵਿਚ ਆਕਰਸ਼ਕ ਹੈ, ਪਰ ਇਸ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨਾ ਪਏਗਾ.

XXXXXX

ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਅਸੀਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਲਏ ਗਏ ਸਟੈਂਡ ਵਿੱਚ ਤੱਥ ਲੱਭਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਵਿੱਚੋਂ ਕੋਈ ਵੀ ਜਾਇਜ਼ ਟੈਂਡਰ ਨਹੀਂ ਸੀ ਤਾਂ ਜੋ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਤੋਂ ਮੁਕਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ - ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੁਆਰਾ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਬਕਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣਾ। ਇਸ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਰਕਮ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕਥਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੰਬਰ 2 ਦੇ ਪਿਤਾ ਦੇ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਗਈ ਸੀ ਨਾ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਕਰਜ਼ੇ ਦੇ ਖਾਤਿਆਂ ਵਿੱਚ। ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਇਹ ਰਕਮ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਕਰਜ਼ਾ ਖਾਤਿਆਂ ਵਿੱਚ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ/ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ, ਜਿਸ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਗਿਰਵੀ ਕੰਮ ਕਰਦੀ ਸੀ, ਇਹ ਬਕਾਇਆ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਜਾਇਜ਼ ਟੈਂਡਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਦੂਜੇ ਮੌਕੇ 'ਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ 2 ਜਨਵਰੀ 2006 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਚੈੱਕ (ਚੈੱਕ) ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕੀਤੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਚੈੱਕ ਦੁਆਰਾ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਚੈੱਕ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਰਕਮ ਸਵੀਕਾਰ

ਕਰਨ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੇ ਚੈੱਕ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ, ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਜਾਇਜ਼ ਟੈਂਡਰ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਥੋਂ ਤਕ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਤੀਜੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਜਾਂ ਉਸ ਦੇ ਨਾਮ 'ਤੇ ਡਿਮਾਂਡ ਡਰਾਫਟ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਨਾ ਕਿ ਬੈਂਕ ਦੇ ਨਾਮ 'ਤੇ ਜਾਂ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਇਸ ਨੂੰ ਵਿਸ਼ਾ ਕਰਜ਼ਾ ਖਾਤਿਆਂ ਲਈ ਉਚਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਅਧਿਕਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ। ਇਸ ਲਈ, ਇਨ੍ਹਾਂ ਡਿਮਾਂਡ ਡਰਾਫਟਾਂ ਨੂੰ ਸਹੀ ਟੈਂਡਰ ਵਜੋਂ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ.

28. ਜ਼ਿਕਰਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ 19 ਜਨਵਰੀ 2006 ਨੂੰ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਕਦਮ ਨਹੀਂ ਚੁੱਕਿਆ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ 19 ਜਨਵਰੀ 2006 ਨੂੰ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਰਸਮੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ ਤਾਂ ਜੋ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਲੋੜੀਂਦੀ ਰਕਮ ਸਬੰਧਤ ਕਰਜ਼ਾ ਖਾਤਿਆਂ ਵਿੱਚ ਜਾਂ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕੇ। ਇਹ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਵੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦੁਆਰਾ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਜਾਂ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਰਿੱਟ ਅਪੀਲਾਂ ਦੇ ਲੰਬਿਤ ਹੋਣ ਦੌਰਾਨ ਅਤੇ ਵਿਵਾਦਿਤ ਫੈਸਲੇ ਰਾਹੀਂ ਇਸ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਨਹੀਂ ਹੋ ਜਾਂਦਾ। ਸਾਨੂੰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਲਏ ਗਏ ਸਟੈਂਡ 'ਤੇ ਵੀ ਧਿਆਨ ਦੇਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਭੇਜਿਆ ਗਿਆ ਕਾਨੂੰਨੀ ਨੋਟਿਸ ਵੀ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਆਪਣੇ ਛੁਟਕਾਰੇ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਲਈ ਸਪੱਸ਼ਟ ਵਚਨਬੱਧਤਾ ਨੂੰ ਜ਼ਾਹਰ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ। ਇਹ ਵੇਖਣਾ ਕਾਫ਼ੀ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਸਭ ਤੋਂ ਵਧੀਆ ਜਾਣੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ, ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਤੁਰੰਤ ਬਾਅਦ 19 ਜਨਵਰੀ 2006 ਤੋਂ ਜਾਂ 18 ਸਤੰਬਰ 2007 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਹੋਣ ਤੱਕ ਇਸ ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਆਗਿਆ ਲੈਣ ਦੀ ਚੋਣ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਇਸ ਪਿਛੋਕੜ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਇਸ ਸਟੈਂਡ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨਾ

ਸੰਭਵ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਇੱਕ ਜਾਇਜ਼ ਟੈਂਡਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਜਾਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੇ 18 ਸਤੰਬਰ 2007 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਗਿਰਵੀ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਹਰਾਉਣ ਦੀ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਨੂੰ ਸ਼ਰਾਰਤੀ ਜਾਂ ਬਦਭਾਵਨਾ ਨਾਲ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ।

29. ਇੱਕ ਫੋਰਟੀਓਰੀ, ਇਹ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ 18 ਸਤੰਬਰ 2007 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਤੱਕ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਜਾਣੇ ਜਾਂਦੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਛੁਟਕਾਰੇ ਦੇ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ ਹਨ। ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਕੋਈ ਰਾਹਤ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ, ਇਹ ਮੰਨਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਸਹੀ ਹਨ ਕਿ ਸਬੰਧਤ ਸਮੇਂ (2002 ਐਕਟ ਦੀ ਅਣਸੋਧੀ ਧਾਰਾ 13 (8) 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਵਿਵਸਥਾ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਉਹ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਤੱਕ ਆਪਣੇ ਛੁਟਕਾਰੇ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰ ਸਕਦੇ ਸਨ - ਜੋ, ਨਿਰਸੰਦੇਹ, ਇਹ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ 18 ਸਤੰਬਰ 2007 ਨੂੰ ਵਾਪਰ ਚੁੱਕਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਪੂਰੀ ਨਿਲਾਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਦੁਬਾਰਾ ਖੋਲ੍ਹਣ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨਾ ਸੰਭਵ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਅਜਿਹਾ ਇਸ ਲਈ ਵੀ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਇਹ ਕਹਾਣੀ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਵਿਸ਼ਾ ਲੋਨ ਖਾਤਿਆਂ ਲਈ ਜਾਇਜ਼ ਟੈਂਡਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ, ਕਮਜ਼ੋਰ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਮਝਿਆ ਗਿਆ ਕਿ 18 ਸਤੰਬਰ 2007 ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਛੁਟਕਾਰੇ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, 2002 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਸੋਧੀ ਹੋਈ ਧਾਰਾ 13 (8), ਜੋ 1 ਸਤੰਬਰ 2016 ਤੋਂ ਲਾਗੂ ਹੋਈ ਹੈ, ਹੁਣ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਚਿਹਰੇ ਨੂੰ ਵੇਖੇਗੀ। ਸੋਧੇ ਹੋਏ ਪ੍ਰਬੰਧ ਅਨੁਸਾਰ ਸਖਤ ਸ਼ਰਤ ਰੱਖੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਨੂੰ ਬਕਾਏ ਦਾ ਟੈਂਡਰ ਅਤੇ ਉਸ

ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਾਰੇ ਖਰਚੇ, ਖਰਚੇ ਅਤੇ ਖਰਚੇ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ "ਨੋਟਿਸ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਤ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ" ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਹੋਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ ਜਾਂ ਲੀਜ਼ ਮੁਲਾਂਕਣ ਜਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਰਾਹੀਂ ਤਬਾਦਲੇ ਲਈ ਜਨਤਕ ਜਾਂ ਨਿੱਜੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਤੋਂ ਕੋਟੇਸ਼ਨ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਮੰਗਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ। ਇਹ ਘਟਨਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਵਿਸ਼ਾ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਦੀ ਸੰਸਥਾ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਵਾਪਰੀ।

30. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕਹਿਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਦੇ ਅਜੀਬ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ, ਅਸੀਂ ਇਸ ਦਲੀਲ 'ਤੇ ਹੋਰ ਵਿਸਥਾਰ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਨਹੀਂ ਸਮਝਦੇ ਕਿ 2002 ਦੇ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਨਿਲਾਮੀ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹੋਰ ਆਧਾਰਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਸਾਡੇ ਸਿੱਟੇ ਦੀ ਰੌਸ਼ਨੀ ਵਿੱਚ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ 6 ਜਨਵਰੀ 2006 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਜਾਇਜ਼ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਟੈਂਡਰ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ ਹਨ, 18 ਸਤੰਬਰ 2007 ਨੂੰ ਇਸ ਦੀ ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ।

XXXXXX

31. ਅਸੀਂ ਜੋ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਅਪਣਾਇਆ ਹੈ, ਉਸ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਇਸ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਮੰਨਣਾ ਸੰਭਵ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਸਾਨੂੰ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 142 ਦੇ ਤਹਿਤ ਪੂਰਨ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਲਗਾਏ ਗਏ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲਿਆਂ ਨੂੰ ਵੀ ਸਾਨੂੰ ਹਿਰਾਸਤ ਵਿੱਚ ਲੈਣ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ 18 ਸਤੰਬਰ 2007 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਬਕਾਏ ਦਾ

ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਮੁਆਫੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਦਾ ਆਪਣਾ ਵਿਕਲਪ ਗੁਆ ਦਿੱਤਾ ਹੈ।

32. ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਇਹ ਅਪੀਲਾਂ ਅਸਫਲ ਹੋਣੀਆਂ ਚਾਹੀਦੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਇਹਨਾਂ ਨੂੰ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਉਸ ਅਨੁਸਾਰ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ।

ਸਾਰੀਆਂ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਵੀ ਉਪਰੋਕਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਦੇਵਿਕਾ ਗੁਜਰਾਲ ਅਪੀਲਾਂ ਖਾਰਜ।

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

Prabhat Kiran, Advocate
D/923/2000
Bar Council of Delhi