ਬਜਰੰਗ ਸ਼ਿਆਮਸੁੰਦਰ ਅਗਰਵਾਲ

ਬਨਾਮ

ਸੈਂਟਰਲ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਅਤੇ ਏ.ਐਨ.ਆਰ.

(2019 ਦੀ ਫੌਜਦਾਰੀ ਅਪੀਲ ਨੰ. 1371)

11 ਸਤੰਬਰ, 2019

[ਐਨ. ਵੀ. ਰਮਨ, ਮੋਹਨ ਐਮ. ਸ਼ਾਂਤਨਾਗੌਦਰ ਅਤੇ

ਇੰਦਰਾ ਬੈਨਰਜੀ, ਜੇ.ਜੇ.]

ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਪੁਨਰਗਠਨ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਐਕਟ, 2002 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ: ss. 13, 14, 17 ਅਤੇ 35 - ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਵਿਆਜ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ - ਕਿਰਾਏਦਾਰ, ਜੇਕਰ SARFAESI ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਤੋਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹੈ - ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ, ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ/ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਬਰਾਬਰ ਗਿਰਵੀਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਬੈਂਕ ਕੋਲ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀ ਗਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ, ਕ੍ਰੈਡਿਟ ਸਹੂਲਤ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਨ ਲਈ - ਅਸਫਲਤਾ ਉਕਤ ਕ੍ਰੈਡਿਟ ਸੁਵਿਧਾਵਾਂ ਦੀ ਬਕਾਇਆ ਅਦਾਇਗੀ ਕਰਨ ਲਈ ਉਧਾਰ ਲੈਣ ਵਾਲੇ/ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਦਾ - ਨੋਟਿਸ u/s। 13(2) ਬਕਾਇਆ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ/ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ - ਅਰਜ਼ੀ u/s। 14 ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪੱਤੀ ਦਾ ਭੌਤਿਕ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦੇ ਹੋਏ - ਮੈਜਿਸਟਰੇਟ ਦੁਆਰਾ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਗਈ - ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਲਈ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ 'ਤੇ ਰੋਕ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਅਰਜ਼ੀ - ਮੈਜਿਸਟ੍ਰੇਟ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਗੱਲ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਬਿਨਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹੈ। ਕੋਈ ਵੀ ਰਜਿਸਟਰਡ ਇੰਸਟ੍ਰੂਮੈਂਟ ਗੈਰ-ਰਜਿਸਟਰਡ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਇੱਕ ਸਾਲ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਮੇਂ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ - ਅਪੀਲ 'ਤੇ, ਰੱਖੀ ਗਈ ਹੈ: ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਅਸਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਕੋਈ ਚੰਗਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨੂੰ ਸਥਾਪਿਤ ਕਰਨ ਲਈ

ਲੋੜੀਂਦੇ ਸਬੂਤ - ਰਿਕਾਰਡ ਇਹ ਨਹੀਂ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹਨ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਮੰਗੀ ਗਈ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੀ ਯੋਗਤਾ ਲਈ ਆਪਣੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਇੱਕ ਵੈਧ ਪੱਟੇਦਾਰ ਵਜੋਂ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਹੋ ਗਿਆ ਹੈ - ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਜਦੋਂ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਲੰਬਿਤ ਸੀ, ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਤੱਥ ਕਦੇ ਵੀ ਪ੍ਰਗਟ ਨਹੀਂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ ਧਿਰਾਂ ਦੁਆਰਾ - ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਖੁਦ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਸੀ ਕਿ ਉਹ ਇੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸੀ ਜਿਸਨੇ ਇੱਕ ਜ਼ੁਬਾਨੀ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਅਜਿਹੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਵਿੱਚ ਨਵੀਨੀਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ - ਅਜਿਹੇ ਵਿਅਕਤੀ ਜੋ ਕਿ ਅਹਾਤੇ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਦੇ ਹਨ, ਜਦੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਨੂੰ ਸਿਰਫ ਇੱਕ ਸਮਝਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ 'ਪੀੜਤ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ' - ਉਹਨਾਂ ਕੋਲ ਕੋਈ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਹਨ ਅਤੇ ਉਹ ਘੁਸਪੈਠ ਕਰਨ ਵਾਲਿਆਂ ਦੇ ਸਮਾਨ ਹਨ - ਰੈਂਟ ਐਕਟ ਦੇ ਸੰਚਾਲਨ ਨੂੰ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, 'ਕਿਰਾਏਦਾਰ-ਇਨ-ਸਫਰੈਂਸ' ਤੱਕ ਨਹੀਂ ਵਧਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਦੇ ਸੰਚਾਲਨ ਕਾਰਨ s.13(2) s ਨਾਲ ਪੜ੍ਹੋ। 13(13) - ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣਾ ਹੈ ਜੋ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਸੌਂਪਿਆ ਜਾਵੇਗਾ - ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1999।

ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦਾ ਉਦੇਸ਼, ਸੰਪੱਤੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਐਕਟ ਅਤੇ ਰੈਂਟ ਐਕਟ ਦੇ ਨਾਲ - ਸੁਲ੍ਹਾ-ਸਫਾਈ ਦੀ ਲੋੜ - ਸਮਝਾਇਆ ਗਿਆ।

ਐੱਸ. 13 - ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ - ਬੈਂਕਾਂ ਲਈ ਸਵੈ-ਐਗਜ਼ੀਕਿਊਟਰੀ ਵਿਧੀ - ਸਮਝਾਇਆ ਗਿਆ।

ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕੋਰਟ

ਆਯੋਜਿਤ:

1.1 ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਪੁਨਰਗਠਨ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਵਿਆਜ ਐਕਟ, 2002 ਨੂੰ ਇੱਕ ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਦੇ ਜਵਾਬ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿੱਥੇ ਬੈਂਕਾਂ ਉੱਤੇ ਹੌਲੀ-ਰਫ਼ਤਾਰ ਰਿਕਵਰੀ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਹੈਰਾਨਕੁਨ ਮਾਤਰਾ ਵਧ ਰਹੀ ਸੀ। SARFAESI

ਐਕਟ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਤਰਲਤਾ ਦੇ ਮੁੱਦੇ ਨੂੰ ਹੱਲ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਉਣਾ ਹੈ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਗਿਣਤੀ ਵਿੱਚ ਕਮੀ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਹੈ। ਐਕਟ ਦੀ ਪ੍ਰਸਤਾਵਨਾ ਮਾੜੇ ਕਰਜ਼ਿਆਂ ਦੀ ਕੁਸ਼ਲ ਅਤੇ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਵਸੂਲੀ 'ਤੇ ਜ਼ੋਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਐਕਟ ਦੀ ਸਕੀਮ ਤੋਂ ਵੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। [ਪਰਾ 12] [361-G-H; 362-ਏ-ਬੀ]

1.2 ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਬੈਂਕਾਂ ਲਈ ਇੱਕ ਸਵੈ-ਐਗਜ਼ੀਕਿਊਟਰੀ ਵਿਧੀ ਹੈ। ਇੱਕ ਵਾਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਵਿਆਜ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਹੋ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਇੱਕ ਟਰੱਸਟੀ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਕੰਮ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਸੰਪੱਤੀ ਦਾ ਨਿਰਣਾਇਕ/ਸੈਂਬਲਿਕ ਕਬਜ਼ਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਧਾਰਾ 13, 14, ਅਤੇ 15 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਇਸਨੂੰ ਸਖਤੀ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦਾ। ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਤੌਰ 'ਤੇ, SARFAESI ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਇੱਕ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਕਲਪਨਾ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਜੋ SARFAESI ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਰਿਕਵਰੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਲਈ ਟ੍ਰਿਗਰ ਪੁਆਇੰਟ ਵਜੋਂ ਕੰਮ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਉਕਤ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦੁਆਰਾ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਰਕਮ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਲਾਗੂ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਵਿਆਜ ਬਾਰੇ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦਾ ਖੁਲਾਸਾ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਾ ਦੇਣਦਾਰੀ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਕੋਲ ਚਾਰ ਵਿਕਲਪ ਹਨ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣਾ (ਸਰਫੈਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(4)) ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ। ਇਸ ਕੇਸ ਲਈ ਗੰਭੀਰ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਇੱਕ ਵਾਰ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਨੋਟਿਸ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਉਹ ਅੱਗੇ ਤੋਂ ਜਾਇਦਾਦ (ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(13)) 'ਤੇ ਕੋਈ ਬੋਝ ਪੈਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਆਫ਼ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 65-A ਦੇ ਤਹਿਤ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦੇਣ ਲਈ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਤੋਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦ ਅਤੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਲਈ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆਤਮਕ ਵਿਧੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ। [ਪਰਾ 13, 14] [362-B-F]

1.3 ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਉਦੇਸ਼, ਸੰਪੱਤੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਐਕਟ ਅਤੇ ਰੈਂਟ ਐਕਟ ਦੇ ਨਾਲ, ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਮੇਲ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ:

(a) ਜੇਕਰ ਮੌਰਗੇਜ ਬਣਾਉਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਵੀ ਕਨੂੰਨ ਦੇ ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਵੈਧ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਮੌਜੂਦ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈ ਕੇ ਪਰੇਸ਼ਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਲੀਜ਼ ਨੂੰ ਟੀ.ਪੀ. ਦੀ ਧਾਰਾ 111 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਲੀਜ਼ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਐਕਟ. ਕਿਉਂਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਦੀ ਮੌਜੂਦਾ ਲੀਜ਼ ਦੀ ਮੌਜੂਦਗੀ ਲਾਜ਼ਮੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਰਜ਼ਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਚੁੱਕੇ ਗਏ ਜੋਖਮ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਤ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਬੈਂਕਾਂ/ਕ੍ਰੈਡਿਟਰਾਂ ਤੋਂ ਉਮੀਦ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਮਿਆਰੀ ਉਚਿਤ ਮਿਹਨਤ ਕਰਨਗੇ। ਜਿੱਥੇ ਬੈਂਕ ਅਜਿਹੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਗਿਰਵੀਨਾਮੇ ਵਜੋਂ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਅੱਗੇ ਵਧਿਆ ਹੈ, ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਕਿ ਉਸਨੇ ਮੌਜੂਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਆਉਣ ਵਾਲੇ ਜੋਖਮ ਲਈ ਸਹਿਮਤੀ ਦਿੱਤੀ ਹੈ। ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਸਹੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨਾਲ ਸਮਝੌਤਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

(ਬੀ) ਜੇਕਰ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧੀਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਮੌਰਗੇਜ ਬਣਾਉਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੋਂਦ ਵਿੱਚ ਆਉਂਦੀ ਹੈ ਪਰ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(2) ਦੇ ਤਹਿਤ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਇਸ ਨੂੰ T.P ਦੀ ਧਾਰਾ 65-A ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨਾ ਹੋਵੇਗਾ। ਐਕਟ.

(c) ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਜੇਕਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕੋਈ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਇੱਕ ਸਾਲ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਇੱਕ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪੱਤੀ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ, ਤਾਂ ਇਸਨੂੰ ਇੱਕ ਰਜਿਸਟਰਡ ਇੰਸਟ੍ਰੂਮੈਂਟ ਦੇ ਅਮਲ ਦੁਆਰਾ ਸਮਰਥਨ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਰਜਿਸਟਰਡ ਇੰਸਟ੍ਰੂਮੈਂਟ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ, ਜੇਕਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇੱਕ ਗੈਰ-ਰਜਿਸਟਰਡ ਇੰਸਟ੍ਰੂਮੈਂਟ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਡਿਲੀਵਰੀ ਦੇ ਨਾਲ ਇੱਕ ਜ਼ੁਬਾਨੀ ਸਮਝੌਤੇ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸੈਕਸ਼ਨ 107 ਟੀ.ਪੀ. ਦੇ ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਆਦ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਮੇਂ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਐਕਟ. [ਪਰਾ ੨੫] [੩੬੧-ਹਿ; 368-ਏ-ਈ]

1.4 ਤਤਕਾਲ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀਆਂ ਸੱਚਾਈਆਂ ਬਹੁਤ ਹੀ ਸ਼ੱਕੀ ਹਨ, ਕਿਉਂਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨੂੰ ਸਥਾਪਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਚੰਗਾ ਜਾਂ ਲੋੜੀਂਦਾ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਇੱਕ

ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਜਿਸ ਨੇ ਕਥਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਅਤੇ ਬੈਂਕ/ਕ੍ਰੈਡਿਟ ਵਿਚਕਾਰ ਮੌਰਗੇਜ ਡੀਡ ਦਰਜ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦਾ ਜ਼ੁਬਾਨੀ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਇਹ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹੇ ਮੌਖਿਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਣਾਈ ਗਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਟੀ.ਪੀ. ਦੇ ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਾਨੂੰਨੀ ਮਿਆਦ ਦੀ ਸਮਾਪਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਇੱਕ ਨਵੀਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਐਕਟ. [ਪਰਾ 26] [368-F-G]

1.5 ਰਿਕਾਰਡ ਇਹ ਵੀ ਨਹੀਂ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹਨ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਮੰਗੀ ਗਈ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੀ ਯੋਗਤਾ ਲਈ ਇੱਕ ਵੈਧ ਪਟੇਦਾਰ ਵਜੋਂ ਆਪਣੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਹੋਇਆ ਹੈ। ਮੰਨਿਆ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪੱਤੀ 'ਤੇ ਇੱਕ ਬਰਾਬਰੀ ਮੌਰਗੇਜ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. 2-ਉਧਾਰ ਲੈਣ ਵਾਲੇ/ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. 1-20.05.2000 ਨੂੰ ਬੈਂਕ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਨਿਰਮਾਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤਤਕਾਲ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਸਥਾਪਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਸਮਾਲ ਕਾਜ਼ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕਿਹਾ ਕਿ ਉਸ ਨੂੰ ਜਨਵਰੀ 2000 ਵਿੱਚ ਇਮਾਰਤ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਪਰ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ 2001 ਤੋਂ 2011 ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਕਿਰਾਏ ਦੀਆਂ ਰਸੀਦਾਂ ਦੀਆਂ ਫੋਟੋ ਕਾਪੀਆਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀਆਂ। , ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਦੱਸਿਆ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਅਕਤੂਬਰ 2005 ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਵਿੱਚ ਦਾਖਲ ਹੋਇਆ ਸੀ। [ਪੈਰਾ 27] [368-G-H; 369-ਏ-ਬੀ]

1.6 ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਰਜਿਸਟਰਡ ਇੰਸਟ੍ਰੂਮੈਂਟ ਦੁਆਰਾ ਸਮਰਥਤ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਲਿਖਤੀ ਲੀਜ਼ ਡੀਡ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਮੈਜਿਸਟ੍ਰੇਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਹੋਰ ਸੰਬੰਧਿਤ ਸਬੂਤ ਪੇਸ਼ ਕਰਕੇ ਆਪਣੇ ਮੌਜੂਦਾ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਕਿਰਾਇਆ, ਜਾਇਦਾਦ ਟੈਕਸ ਆਦਿ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦਾ ਸਬੂਤ ਪੇਸ਼ ਕਰਨਾ ਪੈਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਜੇਕਰ ਕਿਰਾਇਆ ਅਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰ ਵਾਧਾ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਸੀ, ਤਾਂ ਮਾਤਰਾ ਦਾ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਉਪਰੋਕਤ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਹੋਰ ਟੈਕਸ ਰਸੀਦਾਂ ਜਿਵੇਂ ਕਿ BMC ਟੈਕਸ, ਵਾਟਰ ਟੈਕਸ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਖਪਤ ਕੀਤੇ ਬਿਜਲੀ ਦੇ ਖਰਚੇ ਆਦਿ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਕੇ ਪ੍ਰਮਾਣਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਕਿਰਾਏ ਦੀਆਂ ਸਿਰਫ ਜ਼ੀਰੋਕਸ ਕਾਪੀਆਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀਆਂ ਹਨ। ਰਸੀਦਾਂ ਹਾਲਾਂਕਿ ਸਮਾਲ ਕਾਜ਼ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਪਹਿਲੀ ਨਜ਼ਰੇ,

ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪੱਤੀ 'ਤੇ ਇੱਕ ਅਧਿਕਾਰ ਜਾਪਦਾ ਸੀ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰ. 2-ਉਧਾਰ ਲੈਣ ਵਾਲਾ/ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ, ਜਿਸ ਨੇ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ। ਪਹਿਲੀ ਨਜ਼ਰੇ ਕੇਸ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਸਿਰਫ਼ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕਿਰਾਏ ਦੀਆਂ ਰਸੀਦਾਂ ਦੀਆਂ ਜ਼ੀਰੋਕਸ ਕਾਪੀਆਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। [ਪੈਰਾ 28-29] [369-ਸੀ-ਈ]

1.7 ਜਦੋਂ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਲੰਬਿਤ ਸੀ, ਧਿਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਤੱਥ ਨੂੰ ਕਦੇ ਵੀ ਪ੍ਰਗਟ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। 09.03.2012 ਦਾ ਪਹਿਲਾ ਹੁਕਮ, ਸੀਐਮਐਮ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਸਹਾਇਕ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪੱਤੀ ਉੱਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੌਜੂਦਾ ਬੋਝ ਬਾਰੇ ਚੁੱਪ ਹੈ। ਚੀਫ਼ ਮੈਟਰੋਪੋਲੀਟਨ ਮੈਜਿਸਟਰੇਟ ਦੇ ਉਕਤ ਹੁਕਮਾਂ ਦੇ ਪਾਸ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਧਾਰਾ 14 ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਥਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀ ਕੋਈ ਵੀ ਚੀਕ-ਚਿਹਾੜਾ ਸੁਣਾਏ ਬਿਨਾਂ, ਬਿਲਕੁਲ ਵੱਖਰੇ ਤੱਥਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਸਮਾਲ ਕਾਜ਼ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦਾ ਅੰਦੋਲਨ ਕਰਨਾ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰ ਦਿੱਤਾ, SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ. ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. 2-ਕਰਜ਼ਦਾਰ/ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਦਾਅਵਿਆਂ ਦਾ ਜਵਾਬ ਵੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. 1–ਬੈਂਕ ਨੇ ਆਪਣੇ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕਈ ਰਿਕਾਰਡ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਹਨ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਤੇ ਨਹੀਂ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਸਿਰਫ਼ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਹਰਾਉਣ ਲਈ ਬਣਾਈ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਉੱਤੇ ਆਪਣੇ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਸਬੂਤ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸਿਰਫ਼ ਕਿਰਾਏ ਦੀਆਂ ਰਸੀਦਾਂ ਦੀ ਜ਼ੀਰੋਕਸ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਕੇ, ਉਸ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅੰਤਰਿਮ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੀ ਆੜ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 31] [370-ਬੀ-ਈ]

1.8 ਅਜਿਹੀ ਘਟਨਾ ਵਿੱਚ, ਜਿੱਥੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਨਿਰਣਾਇਕ ਸਬੂਤ ਦੁਆਰਾ ਸਮਰਥਨ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਚੀਫ ਮੈਟਰੋਪੋਲੀਟਨ ਮੈਜਿਸਟ੍ਰੇਟ ਦੁਆਰਾ ਸਟੇਅ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਨੂੰ ਗਲਤ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਤਤਕਾਲ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਸਟੇਅ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਇੱਕ ਸੋਚਿਆ ਜਾਪਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. 2-ਉਧਾਰ ਲੈਣ ਵਾਲੇ/ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਕਦੇ ਵੀ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. 1–ਕਥਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਬਾਰੇ

ਬੈਂਕ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਸੱਚੇ-ਸੁੱਚੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 32] [370-ਈ-ਜੀ]

1.9 ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜਵਾਬੀ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਕਿ ਉਹ ਇੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸੀ ਜਿਸ ਨੇ ਇੱਕ ਜ਼ੁਬਾਨੀ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਅਜਿਹੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਵਿੱਚ ਨਵੀਨੀਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ T.P ਦੀ ਧਾਰਾ 65-A ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਐਕਟ.ਐਕਟ. ਇਸ ਲਈ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ, ਸੈਕਸ਼ਨ 13 (13) ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਜਨਵਰੀ, 2012 ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਜਿਹੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਵਿੱਚ ਦਾਖਲ ਹੋਣ 'ਤੇ ਰੋਕ ਲਗਾਉਂਦਾ ਹੈ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਧਾਰਾ 13 (2) ਅਧੀਨ ਨੋਟਿਸ 30.04.2011 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀ ਅਗਲੀ ਗਣਨਾ 'ਤੇ ਰੋਕ ਹੈ। ਅਹਾਤੇ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਅਜਿਹੇ ਵਿਅਕਤੀ, ਜਦੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਸਿਰਫ 'ਦੁਖ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ' ਵਜੋਂ ਵਿਹਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਅਜਿਹੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਕੋਲ ਕੋਈ ਕਨੂੰਨੀ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਹਨ ਅਤੇ ਉਹ ਅਪਰਾਧੀਆਂ ਦੇ ਸਮਾਨ ਹਨ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(2) ਦੇ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹੇ ਗਏ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(2) ਦੇ ਸੰਚਾਲਨ ਦੇ ਕਾਰਨ, ਰੈਂਟ ਐਕਟ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ 'ਕਿਰਾਏਦਾਰ-ਇਨ-ਸਫਰੈਂਸ' ਤੱਕ ਨਹੀਂ ਵਧਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। . ਇੱਕ ਉਲਟ ਵਿਆਖਿਆ ਧਾਰਾ 13(13) ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਕਰਨ ਲਈ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦੇ ਇਰਾਦੇ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰੇਗੀ, ਜਿਸ ਦੀ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ SARFAESI ਐਕਟ ਨੂੰ ਇੱਕ ਸਵੈ-ਐਗਜ਼ੀਕਿਊਟਰੀ ਸਾਧਨ ਬਣਾਉਣ ਵਿੱਚ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਭੂਮਿਕਾ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਅਜਿਹੀ ਵਿਆਖਿਆ ਸੈਕਸ਼ਨ 35, ਸਰਫਾਏਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਹੁਕਮ ਦੀ ਵੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰੇਗੀ, ਜੋ ਕਿ ਵਿਆਪਕ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਹੈ। [ਪਰਾ 33, 36] [370-H; 371-ਏ-ਬੀ, ਐੱਫ]

1.10 ਤਤਕਾਲ ਕੇਸ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਲਈ ਰੈਂਟ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਵਾਧੂ ਸੁਰੱਖਿਆ ਲਾਜ਼ਮੀ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਹੇਠਲੀਆਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. 1-ਬੈਂਕ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਹੈ। [ਪਰਾ 37] [371-ਜੀ]

1.11 ਕਿਉਂਕਿ ਆਖਰੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 7 ਸਾਲ ਬੀਤ ਚੁੱਕੇ ਹਨ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸਹਾਇਕ ਰਜਿਸਟਰਾਰ, ਮੁੰਬਈ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਬਦਲੇ ਵਿੱਚ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. 1-ਬੈਂਕ। ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦੁਆਰਾ ਬੈਂਕ ਦੇ ਆਪਣੇ ਬਕਾਏ ਨੂੰ ਜਾਇਜ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਰੁਕਾਵਟ ਪਾਉਣ ਲਈ ਅਜਿਹੇ ਚਾਲਬਾਜ਼ ਅਭਿਆਸਾਂ ਦੀ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਸ਼ੰਸਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। [ਪਰਾ 38] [372-ਏ-ਬੀ]

ਹਰਸ਼ਦ ਗੋਵਰਧਨ ਸੌਦਾਗਰ ਬਨਾਮ ਇੰਟਰਨੈਸ਼ਨਲ ਐਸੇਟਸ ਰੀਕੰਸਟ੍ਰਕਸ਼ਨ ਕੰਪਨੀ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਓ.ਆਰ.ਐਸ. (2014) 6 SCC 1: [2014] 11 SCR 605; ਕਨਈਆਲਾ ਲਾਲਚੰਦ ਸਚਦੇਵ ਅਤੇ ਓ.ਆਰ.ਐਸ. v. ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰਾਜ ਅਤੇ ਓ.ਆਰ.ਐਸ. (2011) 2 SCC 782: [2011] 2 SCR 602; ਆਰ.ਵੀ. ਭੂਪਾਲ ਪ੍ਰਸਾਦ ਬਨਾਮ ਏ.ਪੀ. ਅਤੇ ਓ.ਆਰ.ਐਸ. AIR 1996 SC 140: [1995] 2 Suppl. SCR 658; ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸ਼ਾਂਤੀ ਦੇਵੀ ਬਨਾਮ ਅਮਲ ਕੁਮਾਰ ਬੈਨਰਜੀ, ਏਆਈਆਰ 1981 ਐਸਸੀ 1550: [1981] 2 ਐਸਸੀਸੀ 199; ਵਿਸ਼ਾਲ ਐਨ. ਕਲਸਰੀਆ ਬਨਾਮ ਬੈਂਕ ਆਫ਼ ਇੰਡੀਆ ਅਤੇ ਓ.ਆਰ.ਐਸ. (2016) 3 SCC 762: [2016] 1 SCR 419; ਮੁਰਲੀਧਰ ਜਾਲਾਨ (ਮ੍ਰਿਤਕ) ਨੇ ਆਪਣੇ Lrs ਦੁਆਰਾ. v. ਮੇਘਾਲਿਆ ਰਾਜ ਅਤੇ ਓ.ਆਰ.ਐਸ. AIR 1997 SC 2690: [1997] 1 Suppl. SCR 255; ਡੀ.ਐਚ.ਮਨਿਆਰ ਅਤੇ ਓ.ਆਰ.ਐਸ. v. ਵਾਮਨ ਲਕਸ਼ਮਣ ਕੁਦਾਵ, [1977] 1 SCR 403 - ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

ਕੇਸ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਹਵਾਲਾ

[2014] 11 SCR 605 ਪੈਰਾ 6 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦਾ ਹੈ

[2016] 1 SCR 419 ਪੈਰਾ 9 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦਾ ਹੈ

[2011] 2 ਐਸਸੀਆਰ 602 ਪੈਰਾ 16 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦਾ ਹੈ

[1995] 2 ਸਪਲ. SCR 658 ਨੇ ਪੈਰਾ 34 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ

[1981] 2 SCC 199 ਪੈਰਾ 35 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦਾ ਹੈ

[1997] 1 ਸਪਲ. SCR 255 ਪੈਰਾ 35 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦਾ ਹੈ

[1977] 1 ਐਸਸੀਆਰ 403 ਪੈਰਾ 35 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦਾ ਹੈ

ਕ੍ਰਿਮੀਨਲ ਅਪੀਲੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: 2019 ਦੀ ਕ੍ਰਿਮੀਨਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 1371

ਕੇਸ ਨੰਬਰ 42/SA/2012 ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ ਨੰਬਰ 7 ਵਿੱਚ ਚੀਫ ਮੈਟਰੋਪੋਲੀਟਨ ਮੈਜਿਸਟਰੇਟ, ਐਸਪਲੇਨੇਡ, ਮੁੰਬਈ ਦੇ 31.12.2014 ਦੇ ਨਿਰਣੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ।

ਐਚ.ਏ. ਅਹਿਮਦੀ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ, ਨਿਖਿਲ ਗੋਇਲ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਨਵੀਨ ਗੋਇਲ, ਆਸ਼ੂਤੋਸ਼ ਘੜੇ, ਐਡਵ. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ।

ਓ.ਪੀ. ਗੱਗੜ, ਅਦਿੱਤਿਆ ਗੱਗੜ, ਐਡਵ. ਜਵਾਬ ਦੇਣ ਵਾਲਿਆਂ ਲਈ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਐਨ.ਵੀ. ਰਮਾਣਾ, ਜੇ.

1. ਛੁੱਟੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।
2. ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਚੀਫ਼ ਮੈਟਰੋਪੋਲੀਟਨ ਮੈਜਿਸਟ੍ਰੇਟ, ਐਸਪਲੇਨੇਡ, ਮੁੰਬਈ ਦੇ ਕੇਸ ਨੰਬਰ 42/SA/2012 ਦੇ 31.12.2014 ਦੇ ਅਪ੍ਰਵਾਨਿਤ ਹੁਕਮਾਂ ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਈ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਦਖਲਅੰਦਾਜ਼ੀ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਰੱਦ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਇੱਥੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹੈ, ਰੁਕਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਪੁਨਰਗਠਨ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਐਕਟ, 2002 ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਦੇ ਅਧੀਨ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ [ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 'ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ' ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ] ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਲਈ।

3. ਵਿਚਾਰ ਅਧੀਨ ਸੰਪਤੀ ਅੰਧੇਰੀ (ਪੱਛਮੀ), ਮੁੰਬਈ (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ "ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ" ਵਜੋਂ ਜਾਣੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ) ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ, ਲਗਭਗ 1020 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦਾ ਇੱਕ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਫਲੈਟ ਹੈ। ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. 2-ਉਧਾਰ ਲੈਣ ਵਾਲਾ/ਜਮੀਨ ਮਾਲਕ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. 1-ਬੈਂਕ 20.05.2000 ਨੂੰ ਟਾਈਟਲ ਡੀਡ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਕੇ, ਕ੍ਰੈਡਿਟ ਸਹੂਲਤ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਨ ਦੇ ਇਰਾਦੇ ਨਾਲ ਇੱਕ ਬਰਾਬਰੀ ਮੌਰਗੇਜ ਵਿੱਚ। ਜਦੋਂ ਜਵਾਬ ਕਰਤਾ ਨੰ. 2-ਕਰਜ਼ਦਾਰ/ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਉਕਤ ਕ੍ਰੈਡਿਟ ਸਹੂਲਤਾਂ ਦੀ ਬਕਾਇਆ ਅਦਾਇਗੀ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1-ਬੈਂਕ ਨੇ ਕਰਜ਼ੇ ਨੂੰ "ਨਾਨ-ਪਰਫਾਰਮਿੰਗ ਐਸੇਟ (NPA)" ਵਜੋਂ ਸ਼੍ਰੇਣੀਬੱਧ ਕੀਤਾ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, 30.04.2011 ਨੂੰ, SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (2) ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਡਿਮਾਂਡ ਨੋਟਿਸ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. 10,72,10,106.73 ਰੁਪਏ (ਰੁਪਏ ਦਸ ਕਰੋੜ ਬਹੱਤਰ ਲੱਖ ਦਸ ਹਜ਼ਾਰ ਇੱਕ ਸੌ ਛੇ ਅਤੇ ਤੀਹੱਤਰ ਪੈਸੇ ਸਿਰਫ਼) ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦੇ ਹੋਏ 2-ਉਧਾਰ ਲੈਣ ਵਾਲਾ/ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ 30.04.2011 ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਸੀ।
4. ਜਦੋਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. 2-ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. 1-ਬੈਂਕ ਨੇ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਭੌਤਿਕ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਮੰਗੇ ਗਏ ਹਨ। ਇਸ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਚੀਫ਼ ਮੈਟਰੋਪੋਲੀਟਨ ਮੈਜਿਸਟ੍ਰੇਟ, ਐਸਪਲੇਨੇਡ, ਮੁੰਬਈ ਨੇ ਆਪਣੇ ਹੁਕਮ ਮਿਤੀ 09.03.2012 ਦੁਆਰਾ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਇਸ ਹੁਕਮ ਵਿੱਚ, ਮੈਜਿਸਟਰੇਟ ਨੇ ਸਹਾਇਕ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਲੈ ਕੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰ. 1-ਬੈਂਕ।
5. ਸੰਖੇਪਤਾ ਲਈ, ਇਹ ਦੱਸਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ, ਜੋ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹੋਣ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਦਾਅਵਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਉਸ ਨੂੰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. ਜਨਵਰੀ 2000 ਵਿੱਚ 2-ਉਧਾਰ ਲੈਣ ਵਾਲਾ/ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਉਹ ਉਦੋਂ ਤੋਂ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਮੰਨਿਆ, ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇੱਕ ਜ਼ੁਬਾਨੀ ਸਮਝੌਤੇ 'ਤੇ ਅਧਾਰਤ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ 25.07.2012 ਨੂੰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. 2-ਕਰਜ਼ਦਾਰ/ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ 15 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅੰਦਰ ਜਗ੍ਹਾ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ, ਆਰ.ਏ.ਡੀ.

2012 ਦਾ ਮੁਕੱਦਮਾ ਨੰ. 652, ਮੁੰਬਈ ਵਿਖੇ ਸਮਾਲ ਕਾਜ਼ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. 2-ਉਧਾਰ ਲੈਣ ਵਾਲਾ/ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ। 18.09.2012 ਨੂੰ, ਸਮਾਲ ਕਾਜ਼ ਕੋਰਟ ਨੇ ਉਪਰੋਕਤ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਅੰਤਰਿਮ ਹੁਕਮਨਾਮੇ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰ. 2-ਕਰਜ਼ਦਾਰ/ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਨੂੰ ਪਰੇਸ਼ਾਨ ਕਰਨ ਤੋਂ।

6. ਇਸ ਦੌਰਾਨ, ਬੰਬਈ ਦੀ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ 2011 ਦੀ ਅਪਰਾਧਿਕ ਜਨਤਕ ਹਿੱਤ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 24 ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਕਿ ਇੱਕ ਮੈਜਿਸਟਰੇਟ ਕੋਲ ਸਰਫੇਸੀ ਕਾਰਵਾਈ ਅਧੀਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਸੁਣਵਾਈ ਦਾ ਮੌਕਾ ਦਿੱਤੇ ਬਿਨਾਂ ਬੇਦਖਲੀ ਦਾ ਹੁਕਮ ਪਾਸ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਹੈ। ਉਪਰੋਕਤ ਹੁਕਮ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਇੱਕ ਅਪੀਲ, ਹੋਰ ਅਪੀਲਾਂ ਦੇ ਇੱਕ ਬੈਚ ਦੇ ਨਾਲ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਹਰਸ਼ਦ ਗੋਵਰਧਨ ਸੌਦਾਗਰ ਬਨਾਮ ਇੰਟਰਨੈਸ਼ਨਲ ਐਸੇਟਸ ਰੀਕੰਸਟ੍ਰਕਸ਼ਨ ਕੰਪਨੀ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਹੋਰ, (2014) 6 SCC 1 ਵਿੱਚ ਸੁਣੀ ਗਈ। ਕੇਸ']। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੈਜਿਸਟ੍ਰੇਟ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸੁਣਵਾਈ ਦਾ ਮੌਕਾ ਦੇਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਰਜ਼ੀਆਂ 'ਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ।

7. ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਚੀਫ ਮੈਟਰੋਪੋਲੀਟਨ ਮੈਜਿਸਟ੍ਰੇਟ, ਐਸਪਲੇਨੇਡ, ਮੁੰਬਈ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਕੇਸ ਨੰਬਰ 42/SA/2012 ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ। 31.12.2014 ਦੇ ਅਣਪਛਾਤੇ ਹੁਕਮਾਂ ਰਾਹੀਂ, ਚੀਫ਼ ਮੈਟਰੋਪੋਲੀਟਨ ਮੈਜਿਸਟਰੇਟ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਇਹ ਮੰਨਦਿਆਂ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ, ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਰਜਿਸਟਰਡ ਇੰਸਟ੍ਰੂਮੈਂਟ ਦੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹੋਣ ਕਰਕੇ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਹਰਸ਼ਦ ਗੋਵਰਧਨ ਕੇਸ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਗੈਰ-ਰਜਿਸਟਰਡ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਇੱਕ ਸਾਲ ਤੋਂ ਵੱਧ ਲਈ।

8. ਇਸ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਹੋ ਕੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਛੁੱਟੀ ਰਾਹੀਂ ਇਹ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ।

9. ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਵਿਦਵਾਨ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਨੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਕਿ: ਏ. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਐਕਟ, 1999 [ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ "ਰੈਂਟ ਐਕਟ" ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ] ਦੇ ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸੀ, ਅਤੇ

ਅਕਤੂਬਰ 2005 ਤੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਗ੍ਹਾ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰ ਰਿਹਾ ਸੀ। ਭਾਵੇਂ ਕੋਈ ਰਜਿਸਟਰਡ ਲੀਜ਼ ਡੀਡ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਤੱਥ ਨੂੰ ਕਈ ਕਿਰਾਏ ਦੀਆਂ ਰਸੀਦਾਂ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। c. ਸਮਾਲ ਕਾਜ਼ ਕੋਰਟ ਨੇ ਉਸਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦਾ ਮੁੱਢਲਾ ਨਿਰਣਾ ਕੀਤਾ (2012 ਦੇ ਆਰ.ਏ.ਡੀ. ਸੂਟ ਨੰਬਰ 652 ਵਿੱਚ ਆਦੇਸ਼ ਵੇਖੋ)। d. ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਕੇਸ ਹਰਸ਼ਦ ਗੋਵਰਧਨ ਕੇਸ (ਸੁਪਰਾ), ਅਤੇ ਵਿਸ਼ਾਲ ਐਨ. ਕਲਸਰੀਆ ਬਨਾਮ ਬੈਂਕ ਆਫ਼ ਇੰਡੀਆ ਐਂਡ ਅਦਰਜ਼, (2016) 3 SCC 762 ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ ਕਵਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ [ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 'ਵਿਸ਼ਾਲ ਐਨ. ਕਲਸਰੀਆ' ਕੇਸ']।

10. ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਵਕੀਲ ਨੰ. 1-ਬੈਂਕ ਪੇਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ: ਏ. ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. 2-ਕਰਜ਼ਦਾਰ/ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਬੈਂਕ ਨਾਲ ਵੱਡੇ ਪੱਧਰ 'ਤੇ ਧੋਖਾਧੜੀ ਕਰਨ ਲਈ ਇਹ ਮੁਕੱਦਮਾ ਤਿਆਰ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਜਵਾਬਦਾਤਾ ਨੰਬਰ ਦੁਆਰਾ ਤਸਵੀਰ ਵਿੱਚ ਲਿਆਂਦਾ ਗਿਆ ਹੈ। 2-ਉਧਾਰ ਲੈਣ ਵਾਲਾ/ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੀ ਦੁਰਵਰਤੋਂ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਉਚਿਤ ਰਾਹਤ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਬੀ. ਗਿਰਵੀਨਾਮਾ ਬਣਾਉਣ ਦੇ ਸਮੇਂ, ਬੈਂਕ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਇਹ ਸਮਝਣ ਲਈ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਦਾ ਪਰਿਵਾਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਵਿੱਚ ਰਹਿ ਰਿਹਾ ਸੀ। ਕਈ ਪੁੱਛਗਿੱਛਾਂ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਤੇ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਅਧੀਨ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ, ਬੈਂਕ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਮੌਜੂਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਬਾਰੇ ਕਦੇ ਵੀ ਸੂਚਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। c. ਜਵਾਬਦਾਤਾ ਨੰ. 2-ਕਰਜ਼ਦਾਰ/ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਗਿਰਵੀਨਾਮਾ ਬਣਾਉਣ ਦੇ ਸਮੇਂ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਇੱਕ ਗੈਰ-ਬੋਲਣ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। d. 2016 ਵਿੱਚ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. 1-ਬੈਂਕ ਨੇ ਹਾਊਸਿੰਗ ਸੋਸਾਇਟੀ ਤੋਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਬਾਰੇ ਪੁੱਛਗਿੱਛ ਕੀਤੀ, ਜਿਸ ਨੇ ਸੰਪਤੀ ਬਣਾਈ ਸੀ ਅਤੇ ਅਜੇ ਵੀ ਇਸਨੂੰ ਸੰਭਾਲ ਰਹੀ ਹੈ। ਸੋਸਾਇਟੀ ਨੇ ਮਿਤੀ 12.07.2016 ਦੇ ਪੱਤਰ ਰਾਹੀਂ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. 2-ਉਧਾਰ ਲੈਣ ਵਾਲਾ/ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਇਸਦੇ ਉੱਪਰ ਕੋਈ ਤੀਜੀ-ਧਿਰ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਬਣਾਏ ਗਏ ਸਨ।

11. ਕਿਉਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਸਿੱਖਿਅਤ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਨੇ ਹਰਸ਼ਦ ਗੋਵਰਧਨ ਕੇਸ (ਸੁਪਰਾ) ਅਤੇ ਵਿਸ਼ਾਲ ਐਨ. ਕਲਸਰੀਆ ਕੇਸ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ

ਇਸ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ ਵਿਆਪਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਤੋਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, ਸਾਨੂੰ ਇਹ ਜਾਂਚ ਕਰਨੀ ਪਵੇਗੀ ਕਿ ਕੀ ਇਹਨਾਂ ਹੁਕਮਾਂ ਦੁਆਰਾ ਘੋਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਾਨੂੰਨ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕੀ ਇਹ ਹੁਕਮ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੇ ਹਨ।

12. ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿ ਅਸੀਂ ਅੱਗੇ ਵਧੀਏ, ਉਹ ਹਾਲਾਤ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਕਾਰਨ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਨੇੜਿਓਂ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਅਜਿਹੇ ਹਾਲਾਤ ਦੇ ਜਵਾਬ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿੱਥੇ ਬੈਂਕਾਂ ਉੱਤੇ ਹੌਲੀ-ਹੌਲੀ ਰਿਕਵਰੀ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਹੈਰਾਨਕੁਨ ਮਾਤਰਾ ਵਧ ਰਹੀ ਸੀ। ਵਿਵਹਾਰਕ ਹਕੀਕਤ ਨੂੰ ਦੂਰ ਕਰਨ ਅਤੇ ਬਦਲਦੇ ਵਪਾਰਕ ਸੰਸਾਰ ਨਾਲ ਤਾਲਮੇਲ ਰੱਖਣ ਲਈ, ਦੇਸ਼ ਦੀ ਬੈਂਕਿੰਗ ਪ੍ਰਣਾਲੀ ਨੂੰ ਦਰਪੇਸ਼ ਮੁੱਦਿਆਂ ਦੇ ਹੱਲ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਕੇਂਦਰ ਸਰਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਨਰਸਿੰਘਮ ਕਮੇਟੀ । ਅਤੇ ॥ ਅਤੇ ਅੰਧਿਆਰੁਜੀਨਾ ਕਮੇਟੀ ਦਾ ਗਠਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਮੌਜੂਦਾ ਐਕਟ ਉਪਰੋਕਤ ਕਮੇਟੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸੁਝਾਵਾਂ ਦੀ ਇੱਕ ਸਿਖਰ ਹੈ ਜੋ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਤਰਲਤਾ ਦੇ ਮੁੱਦੇ ਨੂੰ ਹੱਲ ਕਰਨ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਸੰਖਿਆ ਵਿੱਚ ਕਮੀ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਸਮਰੱਥ ਬਣਾਉਣ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਹੈ। ਐਕਟ ਦੀ ਪ੍ਰਸਤਾਵਨਾ ਮਾੜੇ ਕਰਜ਼ਿਆਂ ਦੀ ਕੁਸ਼ਲ ਅਤੇ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਵਸੂਲੀ 'ਤੇ ਜ਼ੋਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਐਕਟ ਦੀ ਸਕੀਮ ਤੋਂ ਵੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੁੰਦਾ ਹੈ।

13. SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਬੈਂਕਾਂ ਲਈ ਇੱਕ ਸਵੈ-ਐਗਜ਼ੀਕਿਊਟਰੀ ਵਿਧੀ ਹੈ। ਇੱਕ ਵਾਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਵਿਆਜ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਹੋ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਇੱਕ ਟਰੱਸਟੀ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਕੰਮ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਸੰਪੱਤੀ ਦਾ ਨਿਰਣਾਇਕ/ਸੰਕੇਤਕ ਕਬਜ਼ਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਧਾਰਾ 13, 14, ਅਤੇ 15 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਇਸਨੂੰ ਸਖਤੀ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦਾ। ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਤੌਰ 'ਤੇ, SARFAESI ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਇੱਕ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਕਲਪਨਾ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਜੋ SARFAESI ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਰਿਕਵਰੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਲਈ ਟ੍ਰਿਗਰ ਪੁਆਇੰਟ ਵਜੋਂ ਕੰਮ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਉਪਰੋਕਤ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ

ਦੁਆਰਾ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਰਕਮ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਲਾਗੂ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਵਿਆਜ ਬਾਰੇ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦਾ ਖੁਲਾਸਾ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਾ ਦੇਣਦਾਰੀ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਕੋਲ ਚਾਰ ਵਿਕਲਪ ਹਨ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣਾ (ਸਰਫੈਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(4)) ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ। ਇਸ ਕੇਸ ਲਈ ਗੰਭੀਰ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਇੱਕ ਵਾਰ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਨੋਟਿਸ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਉਹ ਅੱਗੇ ਤੋਂ ਜਾਇਦਾਦ (ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(13)) 'ਤੇ ਕੋਈ ਬੋਝ ਪੈਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਆਫ਼ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ [ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 'ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ']।

14. SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਤੋਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦ ਅਤੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਲਈ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆਤਮਕ ਵਿਧੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ।

15. SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17, ਅਪੀਲ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਣ ਲਈ, ਸਾਲ 2016 ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਸੀਂ ਸਿਰਫ ਪੁਰਾਣੇ ਕਾਨੂੰਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹਾਂ ਜੋ ਹੇਠਾਂ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ: 17. ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ।— (1) ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ (ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਸਮੇਤ) ਸੈਕਸ਼ਨ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਉਪਾਅ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਹੋ ਕੇ, ਇਸ ਅਧਿਆਏ ਦੇ ਅਧੀਨ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਜਾਂ ਉਸਦੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਲਏ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਉਪਾਅ ਤੋਂ ਦੁਖੀ, ਅਜਿਹੀ ਫ਼ੀਸ ਦੇ ਨਾਲ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੋਵੇ, ਨੂੰ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਜਿਸ ਨੂੰ ਅਜਿਹੇ ਉਪਾਅ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 45 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਹੈ।

ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀ ਦੁਆਰਾ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਲਈ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਫੀਸਾਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ।

(2) ਕਰਜ਼ ਰਿਕਵਰੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਇਸ ਗੱਲ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰੇਗਾ ਕਿ ਕੀ ਸੈਕਸ਼ਨ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਉਪਾਵਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕੋਈ ਵੀ ਉਪਾਅ, ਜੋ ਸੁਰੱਖਿਆ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ

ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਲਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਸ ਐਕਟ ਅਤੇ ਬਣਾਏ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ। ਇਸ ਦੇ ਅਧੀਨ।

(3) ਜੇਕਰ ਕਰਜ਼ ਰਿਕਵਰੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ, ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਅਤੇ ਧਿਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਸਬੂਤਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਇਸ ਸਿੱਟੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਦਾ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਉਪਾਵਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕੋਈ ਵੀ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ, ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਅਧੀਨ ਬਣਾਏ ਗਏ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਹੀਂ ਹਨ, ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਕਾਰੋਬਾਰ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧਨ ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕਰਨ ਜਾਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ, ਇਹ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ, ਘੋਸ਼ਣਾ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਸੈਕਸ਼ਨ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਕਿਸੇ ਇੱਕ ਜਾਂ ਇੱਕ ਤੋਂ ਵੱਧ ਉਪਾਵਾਂ ਦਾ ਸਹਾਰਾ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅਵੈਧ ਵਜੋਂ ਲਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਬਹਾਲ ਕਰਨਾ ਜਾਂ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਕਾਰੋਬਾਰ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧਨ ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕਰਨਾ, ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਅਤੇ ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਦੇ ਅਧੀਨ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਲਏ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਹਾਰੇ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹਾ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕਰੋ ਜੋ ਇਹ ਉਚਿਤ ਅਤੇ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸਮਝੇ।

(4) ਜੇਕਰ ਕਰਜ਼ ਰਿਕਵਰੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਇਹ ਘੋਸ਼ਣਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸੈਕਸ਼ਨ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਦੇ ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸਹਾਰਾ ਇਸ ਐਕਟ ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਅਧੀਨ ਬਣਾਏ ਗਏ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ, ਤਾਂ ਫਿਰ, ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਮੌਜੂਦਾ ਸਮੇਂ ਲਈ ਲਾਗੂ ਕਾਨੂੰਨ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਆਪਣੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਅਧੀਨ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਇੱਕ ਜਾਂ ਵੱਧ ਉਪਾਵਾਂ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲੈਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ।

(5) ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੇ ਅਧੀਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਜਿੰਨੀ ਜਲਦੀ ਸੰਭਵ ਹੋ ਸਕੇ ਨਿਪਟਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਜਿਹੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਸੱਠ ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਨਿਪਟਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ: ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਕਰਜ਼ਾ ਰਿਕਵਰੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਸਮੇਂ ਤੋਂ ਸਮਾਂ, ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਦਰਜ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੇ ਕਾਰਨਾਂ ਲਈ ਉਕਤ ਮਿਆਦ ਨੂੰ ਵਧਾਓ; ਹਾਲਾਂਕਿ, ਕਰਜ਼ੇ

ਦੀ ਰਿਕਵਰੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਕੋਲ ਬਿਨੈ-ਪੱਤਰ ਦੀ ਕੁੱਲ ਮਿਆਦ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਅਧੀਨ ਅਜਿਹੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਚਾਰ ਮਹੀਨਿਆਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ।

(6) .....

(7) ਇਸ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਅਨੁਸਾਰ, ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਰਿਕਵਰੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ, ਜਿਥੋਂ ਤੱਕ ਹੋ ਸਕੇ, ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਐਕਟ, 1993 (1993 ਦਾ 51) ਦੇ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਰਿਕਵਰੀ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰੇਗਾ।) ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਅਧੀਨ ਬਣਾਏ ਗਏ ਨਿਯਮ। (ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

16. ਸੈਕਸ਼ਨ 17 ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ, ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਸਮੇਤ, ਕਰਜ਼ਾ ਰਿਕਵਰੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ "DRT" ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਤੱਕ ਪਹੁੰਚ ਕਰਨ ਲਈ ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਦਾ ਇੱਕ ਅਨਮੋਲ ਅਧਿਕਾਰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਹਰਸ਼ਦ ਗੋਵਰਧਨ ਕੇਸ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਅਪੀਲ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਉਧਾਰ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦੇ ਅਧੀਨ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਹੈ; ਹਾਲਾਂਕਿ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕੋਲ ਮੁੜ-ਕਬਜੇ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਮੌਜੂਦ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਕਨਈਆਲਾਲ ਲਾਲਚੰਦ ਸਚਦੇਵ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਰਾਜ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਅਤੇ ਹੋਰ, (2011) 2 SCC 782 ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਡੀਆਰਟੀ ਨਾ ਸਿਰਫ਼ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਪਾਸੇ ਰੱਖ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਸਗੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਵੀ ਬਹਾਲ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਇਸ ਮੁੱਦੇ 'ਤੇ ਕੋਈ ਵਿਚਾਰ ਪ੍ਰਗਟ ਕਰਨ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਨਹੀਂ ਰੱਖਦੇ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਇਸ ਅਪੀਲ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ ਢੁਕਵਾਂ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਇਹ ਵੀ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਸੰਸਦ ਨੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ੇ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਅਤੇ ਫੁਟਕਲ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ (ਸੋਧ) ਐਕਟ, 2016 (2016 ਦਾ 44) ਦੀ ਰਿਕਵਰੀ ਦੁਆਰਾ ਧਾਰਾ 17 ਵਿੱਚ ਕਦਮ ਰੱਖਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਸੋਧ ਦੇ ਤਹਿਤ, "ਉਧਾਰ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਜਾਂ ਅਜਿਹੇ ਹੋਰ ਦੁਖੀ ਵਿਅਕਤੀ" ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਬਹਾਲ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

17. SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 35 ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ "ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਸੰਗਤ ਚੀਜ਼" ਉੱਤੇ ਇੱਕ ਓਵਰਰਾਈਡਿੰਗ ਪ੍ਰਭਾਵ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ:

"35. ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਨੂੰ ਓਵਰਰਾਈਡ ਕਰਨ ਲਈ।- ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧ ਲਾਗੂ ਹੋਣਗੇ, ਭਾਵੇਂ ਕਿ ਇਸ ਸਮੇਂ ਲਈ ਲਾਗੂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਜਾਂ ਅਜਿਹੇ ਕਿਸੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਕਾਰਨ ਪ੍ਰਭਾਵੀ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਾਧਨ ਵਿੱਚ ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਕੁਝ ਵੀ ਅਸੰਗਤ ਹੋਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ।

ਧਾਰਾ 35 ਇਸ ਕੇਸ ਲਈ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹੈ, ਅਤੇ ਅਸੀਂ ਧਾਰਾ 35 ਬਾਰੇ ਵਿਰੋਧੀ ਵਿਚਾਰਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਾਂਗੇ।

18. ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਅੰਤਰ-ਪਲੇ ਦੀ ਜਾਂਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪਹਿਲਾਂ ਹਰਸ਼ਦ ਗੋਵਰਧਨ ਕੇਸ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਹ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਉਪਰੋਕਤ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਧਿਰ ਸੀ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਇਸ ਸਵਾਲ ਦਾ ਸਾਹਮਣਾ ਕਰਨਾ ਪਿਆ ਕਿ ਕੀ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧ ਪਟੇ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਦੌਰਾਨ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਰਹਿਣ ਦੇ ਪਟੇਦਾਰ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਤ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਐਕਟ ਦੀ ਸਕੀਮ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਜੇਕਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪੱਤੀ ਦਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਕੋਲ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਪਰ ਇੱਕ ਵੈਧ ਲੀਜ਼ ਦੇ ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਪਟੇਦਾਰ ਕੋਲ ਹੈ, ਤਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਲੈ ਸਕਦਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਇਸ ਦਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਹੋ ਜਾਂਦਾ। ਪਟੇਦਾਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ SARFAESI ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 13 ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਕੋਈ ਵੀ ਉਪਾਅ ਕਰਨ ਦੀ ਚੋਣ ਕਰਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਲੀਜ਼ ਨਿਰਧਾਰਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਿੱਟਾ ਕੱਢਿਆ ਕਿ ਚੀਫ਼ ਮੈਟਰੋਪੋਲੀਟਨ ਮੈਜਿਸਟਰੇਟ/ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਮੈਜਿਸਟਰੇਟ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਡਿਲੀਵਰੀ ਲਈ ਆਦੇਸ਼ ਉਦੋਂ ਹੀ ਪਾਸ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਉਸਨੂੰ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਲੀਜ਼ ਟੀ.ਪੀ. ਦੀ ਧਾਰਾ 111 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਐਕਟ.

19. ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਅੱਗੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਜੇਕਰ ਚੀਫ ਮੈਟਰੋਪੋਲੀਟਨ ਮੈਜਿਸਟ੍ਰੇਟ/ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਮੈਜਿਸਟ੍ਰੇਟ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਗਿਰਵੀਨਾਮੇ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਇੱਕ ਵੈਧ ਲੀਜ਼ ਬਣਾਈ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਲੀਜ਼ ਨੂੰ ਟੀ.ਪੀ. ਦੀ ਧਾਰਾ 111 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਐਕਟ, ਫਿਰ ਉਹ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪੱਤੀ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਸਪੁਰਦਗੀ ਲਈ ਕੋਈ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਉਹ ਇਹ ਸਿੱਟਾ ਕੱਢਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮੌਰਗੇਜ ਬਣਾਉਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਜਾਂ ਮੌਰਗੇਜ ਬਣਾਉਣ ਤੋਂ

ਬਾਅਦ ਟੀ.ਪੀ. ਦੀ ਧਾਰਾ 65-ਏ ਦੀਆਂ ਲੋੜਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਕੋਈ ਵੈਧ ਲੀਜ਼ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਐਕਟ, ਜਾਂ ਭਾਵੇਂ ਇੱਕ ਵੈਧ ਲੀਜ਼ ਹੈ, ਇਹ ਟੀ.ਪੀ. ਦੀ ਧਾਰਾ 111 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਹੈ। ਐਕਟ, ਉਹ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪੱਤੀ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਡਿਲੀਵਰੀ ਲਈ ਇੱਕ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।

20. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(13) ਅਤੇ ਸੰਪੱਤੀ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 65-ਏ ਵਿਚਕਾਰ ਅਸੰਗਤਤਾ ਨੂੰ ਵੀ ਮਾਨਤਾ ਦਿੱਤੀ। ਜਦੋਂ ਕਿ SARFAESI ਦੀ ਧਾਰਾ 13(13) ਇੱਕ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(2) ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਨੋਟਿਸ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਪੂਰਵ ਲਿਖਤੀ ਸਹਿਮਤੀ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪੱਤੀ ਨੂੰ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦੇਣ ਤੋਂ ਰੋਕਦਾ ਹੈ, ਟੀ.ਪੀ. ਦੀ ਧਾਰਾ 65-ਏ। ਐਕਟ ਕਰਜ਼ਦਾਰ/ਮੌਰਗੈਗਰ ਨੂੰ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦੇਣ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਅਸੰਗਤਤਾ ਨੂੰ ਇਹ ਮੰਨ ਕੇ ਹੱਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ SARFAESI ਐਕਟ T.P ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਓਵਰਰਾਈਡ ਕਰੇਗਾ। ਐਕਟ.

21. ਸਿੱਟਾ ਕੱਢਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹਰਸ਼ਦ ਗੋਵਰਧਨ ਕੇਸ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਰਜਿਸਟਰਡ ਅਤੇ ਇੱਕ ਗੈਰ-ਰਜਿਸਟਰਡ ਯੰਤਰ/ਮੌਖਿਕ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਪ੍ਰਭਾਵਾਂ ਨੂੰ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਵੱਖ ਕੀਤਾ:

22. ਅਸੀਂ ਹੁਣ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੀ ਦਲੀਲ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਕੁਝ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਇਹ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਪੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਸੱਚੇ ਪਟੇਦਾਰ ਹਨ। ਅਸੀਂ ਦੇਖਿਆ ਹੈ ਕਿ ਸਾਡੇ ਸਾਹਮਣੇ ਕੇਸਾਂ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਲਿਖਤੀ ਯੰਤਰਾਂ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏ ਦੀਆਂ ਰਸੀਦਾਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਸੰਪੱਤੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 107 ਇਹ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਅਚੱਲ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਸਾਲ-ਦਰ-ਸਾਲ ਦੀ ਲੀਜ਼, ਜਾਂ ਇੱਕ ਸਾਲ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਜਾਂ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਰਾਖਵਾਂ ਰੱਖਣ ਲਈ, "ਸਿਰਫ਼ ਇੱਕ ਰਜਿਸਟਰਡ ਇੰਸਟ੍ਰੂਮੈਂਟ ਦੁਆਰਾ" ਅਤੇ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਹੋਰ ਸਾਰੇ ਲੀਜ਼ ਦਿੱਤੇ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਜਾਂ ਤਾਂ ਰਜਿਸਟਰਡ ਸਾਧਨ ਦੁਆਰਾ ਜਾਂ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਡਿਲੀਵਰੀ ਦੇ ਨਾਲ ਜ਼ੁਬਾਨੀ ਸਮਝੌਤੇ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਜੇਕਰ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕੋਈ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਆਪਣੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਲੀਜ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਇੱਕ ਸਾਲ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਇੱਕ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ, ਤਾਂ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਲਾਜ਼ਮੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਆਪਣੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਰਜਿਸਟਰਡ ਇੰਸਟ੍ਰੂਮੈਂਟ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦਾ ਸਬੂਤ ਪੇਸ਼ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਿੱਥੇ ਉਹ ਆਪਣੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਰਜਿਸਟਰਡ ਇੰਸਟ੍ਰੂਮੈਂਟ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦਾ ਸਬੂਤ ਪੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਕਰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਬਜਾਏ ਇੱਕ ਗੈਰ-ਰਜਿਸਟਰਡ ਇੰਸਟ੍ਰੂਮੈਂਟ ਜਾਂ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਡਿਲੀਵਰੀ ਦੇ ਨਾਲ ਜ਼ਬਾਨੀ ਸਮਝੌਤੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦੇ ਹਨ, ਚੀਫ ਮੈਟਰੋਪੋਲੀਟਨ

ਮੈਜਿਸਟਰੇਟ ਜਾਂ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਮੈਜਿਸਟਰੇਟ, ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਨੂੰ ਇਸ ਸਿੱਟੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਣਾ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਉਹ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਜਾਂ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਇੱਕ ਸਾਲ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਮੇਂ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹਨ। ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ. (ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

22. ਦੂਸਰਾ ਕੇਸ ਜੋ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੇ ਮੁੱਦੇ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਦਾ ਹੈ ਵਿਸ਼ਾਲ ਐਨ. ਕਲਸਰੀਆ ਕੇਸ (ਸੁਪਰਾ) ਹੈ। ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਇਸ ਸਵਾਲ ਨਾਲ ਚਿੰਤਤ ਸੀ: ਕੀ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1999 ਦੇ ਤਹਿਤ "ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ" ਨੂੰ ਪਟੇਦਾਰ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕੀ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧ ਰੈਂਟ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਓਵਰਰਾਈਡ ਕਰਨਗੇ?

23. ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਤੇ ਸੰਵਿਧਾਨਕ ਸਥਿਤੀ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਜਦੋਂ ਕਿ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦਾ ਇੱਕ ਨਿਰਵਿਘਨ ਅਤੇ ਕੁਸ਼ਲ ਰਿਕਵਰੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਇੱਕ ਸ਼ਲਾਘਾਯੋਗ ਉਦੇਸ਼ ਹੈ, ਇਹ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਦਰ ਨੂੰ ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਮਨਮਾਨੇ ਵਿਰੁੱਧ ਸੁਰੱਖਿਆ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਰੈਂਟ ਐਕਟ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਓਵਰਰਾਈਡ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ। ਅਤੇ ਗੈਰ-ਵਾਜਬ ਬੇਦਖਲੀ। ਇਸ ਟਕਰਾਅ ਨੂੰ ਸੁਲਝਾਉਣ ਲਈ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ: a) SARFAESI ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਰੈਂਟ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਓਵਰਰਾਈਡ ਕਰਨ ਲਈ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ। ਮਕਾਨ ਮਾਲਿਕ ਨੂੰ ਅਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਹ ਕੰਮ ਕਰਨ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜੋ ਉਸ ਨੂੰ ਰੈਂਟ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। b) ਜਦੋਂ ਕਿ ਇੱਕ ਸਲਾਨਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਲਈ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਜ਼ੁਬਾਨੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਅਜੇ ਵੀ ਇਹ ਦਿਖਾ ਕੇ ਸਾਬਤ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਦੇ ਅਧੀਨ ਮੈਜਿਸਟ੍ਰੇਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਜਗ੍ਹਾ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕੀਤਾ ਹੋਇਆ ਹੈ। c) ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਡੀਡ ਦੀ ਗੈਰ-ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਨਹੀਂ ਵਰਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ। ਬੈਂਕ ਕੋਲ ਜਾਇਦਾਦ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਬਣਾਏ ਗਏ ਲੀਜ਼ਹੋਲਡ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਲਈ, ਲੈਣਦਾਰ ਦੀ ਸਹਿਮਤੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ

ਹੁੰਦੀ ਹੈ। d) ਭਾਵੇਂ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 35 ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਗੈਰ-ਰੋਧਕ ਧਾਰਾ ਹੈ, ਇਹ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਓਵਰਰਾਈਡ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗਾ। SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 35 ਦੇ ਅਧੀਨ ਗੈਰ-ਰੋਧਕ ਧਾਰਾ ਸਿਰਫ ਉਸੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਕੰਮ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਕਾਨੂੰਨਾਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੀ ਹੈ।

24. ਜਦੋਂ ਕਿ ਅਸੀਂ ਵਿਸ਼ਾਲ ਐਨ. ਕਲਸਰੀਆ ਕੇਸ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਸਿਧਾਂਤ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਹਾਂ ਕਿ ਕਿਰਾਇਆ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦਾ ਉਚਿਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਸਨਮਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਸਾਡਾ ਮੰਨਣਾ ਹੈ ਕਿ ਗੈਰ-ਰੋਧਕ ਧਾਰਾ ਦੀ ਪ੍ਰਤਿਬੰਧਿਤ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਹੋਲਡਿੰਗ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 35 ਦੇ ਤਹਿਤ ਸਿਰਫ ਉਸੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਚੱਲ ਰਹੇ ਕਾਨੂੰਨਾਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਬਹੁਤ ਤੰਗ ਹੈ, ਅਤੇ ਅਜਿਹਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਹਰਸ਼ਦ ਗੋਵਰਧਨ ਕੇਸ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਹੈ।

25. ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ, ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦਾ ਉਦੇਸ਼, ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਅਤੇ ਰੈਂਟ ਐਕਟ, ਨੂੰ ਇੱਥੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਸੁਲਝਾਉਣ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ:

a) ਜੇਕਰ ਮੌਰਗੇਜ ਬਣਾਉਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਵੀ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਵੈਧ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਹੋਂਦ ਵਿੱਚ ਹੈ, ਤਾਂ ਸੰਪੱਤੀ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈ ਕੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਪਰੇਸ਼ਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਲੀਜ਼ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਸੰਪੱਤੀ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ (TP) ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 111 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਲੀਜ਼ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਕਿਉਂਕਿ ਪੂਰਵ ਲੀਜ਼ ਦੀ ਹੋਂਦ ਕਰਜ਼ਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਚੁੱਕੇ ਗਏ ਜੋਖਮ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਤ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਬੈਂਕਾਂ/ਕ੍ਰੈਡਿਟਰਾਂ ਤੋਂ ਉਮੀਦ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਮਿਆਰੀ ਉਚਿਤ ਮਿਹਨਤ ਕਰਨ। ਜੇਕਰ ਬੈਂਕ ਅਜਿਹੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਗਿਰਵੀਨਾਮੇ ਵਜੋਂ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਕਿ ਉਸਨੇ ਮੌਜੂਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਨਾਲ ਆਉਣ ਵਾਲੇ ਜੋਖਮ ਲਈ ਸਹਿਮਤੀ ਦਿੱਤੀ ਹੈ। ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਸਹੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨਾਲ ਸਮਝੌਤਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

b) ਜੇਕਰ ਕਨੂੰਨ ਅਧੀਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਮੌਰਗੇਜ ਬਣਾਉਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੋਂਦ ਵਿੱਚ ਆਉਂਦੀ ਹੈ, ਪਰ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(2) ਅਧੀਨ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਇਸਨੂੰ TP ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 65-A ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਪੂਰੀਆਂ ਕਰਨੀਆਂ ਪੈਂਦੀਆਂ ਹਨ। .

c) ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇੱਕ ਸਾਲ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਇੱਕ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪੱਤੀ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਣ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਸਨੂੰ ਇੱਕ ਰਜਿਸਟਰਡ ਇੰਸਟ੍ਰੂਮੈਂਟ ਦੇ ਅਮਲ ਦੁਆਰਾ ਸਮਰਥਨ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇੱਕ ਰਜਿਸਟਰਡ ਇੰਸਟ੍ਰੂਮੈਂਟ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ, ਜੇਕਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇੱਕ ਗੈਰ-ਰਜਿਸਟਰਡ ਇੰਸਟ੍ਰੂਮੈਂਟ ਜਾਂ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਡਿਲੀਵਰੀ ਦੇ ਨਾਲ ਇੱਕ ਜ਼ੁਬਾਨੀ ਸਮਝੌਤੇ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ TP ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 107 ਦੇ ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਆਦ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਮੇਂ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। .

26. ਵਰਤਮਾਨ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਸੱਚਾਈ ਬਹੁਤ ਹੀ ਸ਼ੱਕੀ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨੂੰ ਸਥਾਪਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਨਾਕਾਫ਼ੀ ਸਬੂਤ ਮੌਜੂਦ ਹਨ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਕਥਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਅਤੇ ਬੈਂਕ / ਲੈਣਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਮੌਰਗੇਜ ਡੀਡ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦਾ ਜ਼ੁਬਾਨੀ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਅਜਿਹੇ ਮੌਖਿਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਣਾਈ ਗਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ TP ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਾਨੂੰਨੀ ਮਿਆਦ ਦੀ ਸਮਾਪਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਇੱਕ ਨਵੀਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ।

27. ਰਿਕਾਰਡ ਇਹ ਵੀ ਨਹੀਂ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹਨ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਮੰਗੀ ਗਈ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੀ ਯੋਗਤਾ ਲਈ ਇੱਕ ਵੈਧ ਪਟੇਦਾਰ ਵਜੋਂ ਆਪਣੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਮੰਨਿਆ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪੱਤੀ 'ਤੇ ਇੱਕ ਬਰਾਬਰੀ ਮੌਰਗੇਜ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰ. 1-20.05.2000 ਨੂੰ ਬੈਂਕ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਸਥਾਪਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਸਮਾਲ ਕਾਜ਼ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕਿਹਾ ਕਿ ਉਸ ਨੂੰ ਜਨਵਰੀ 2000 ਵਿੱਚ ਇਮਾਰਤ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਪਰ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ 2001 ਤੋਂ 2011 ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਕਿਰਾਏ ਦੀਆਂ ਰਸੀਦਾਂ ਦੀਆਂ ਫੋਟੋ ਕਾਪੀਆਂ ਤਿਆਰ ਕੀਤੀਆਂ ਸਨ। , ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਇਸ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਉਸਨੇ ਅਕਤੂਬਰ 2005 ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਵਿੱਚ ਦਾਖਲਾ ਲਿਆ ਸੀ।

28. ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਰਜਿਸਟਰਡ ਇੰਸਟ੍ਰੂਮੈਂਟ ਦੁਆਰਾ ਸਮਰਥਤ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਮਾਨਤਾ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਵਿਸ਼ਾਲ ਐਨ. ਕਲਸਰੀਆ ਕੇਸ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਲਿਖਤੀ ਲੀਜ਼ ਡੀਡ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਮੈਜਿਸਟਰੇਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਹੋਰ ਸੰਬੰਧਿਤ ਸਬੂਤ ਪੇਸ਼ ਕਰਕੇ ਆਪਣੇ

ਮੌਜੂਦਾ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ, ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਆਦਿ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦਾ ਸਬੂਤ ਪੇਸ਼ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਜੇਕਰ ਕਿਰਾਇਆ ਅਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰ ਵਾਧਾ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਸੀ, ਤਾਂ ਮਾਤਰਾ ਦਾ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਹੋਰ ਟੈਕਸ ਰਸੀਦਾਂ ਜਿਵੇਂ ਕਿ BMC ਟੈਕਸ, ਵਾਟਰ ਟੈਕਸ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਖਪਤ ਕੀਤੇ ਬਿਜਲੀ ਦੇ ਖਰਚੇ ਆਦਿ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਕੇ ਪ੍ਰਮਾਣਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਕਿਰਾਏ ਦੀਆਂ ਰਸੀਦਾਂ ਦੀਆਂ ਸਿਰਫ ਜ਼ੀਰੋਕਸ ਕਾਪੀਆਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀਆਂ ਹਨ।

29. ਹਾਲਾਂਕਿ ਸਮਾਲ ਕਾਜ਼ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਪਹਿਲੀ ਨਜ਼ਰੇ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪੱਤੀ 'ਤੇ ਅਧਿਕਾਰ ਪ੍ਰਤੀਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰ. 2-ਉਧਾਰ ਲੈਣ ਵਾਲਾ/ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ, ਜਿਸ ਨੇ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ। ਪਹਿਲੀ ਨਜ਼ਰੇ ਕੇਸ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਸਿਰਫ਼ ਕਿਰਾਏ ਦੀਆਂ ਰਸੀਦਾਂ ਦੀਆਂ ਜ਼ੀਰੋਕਸ ਕਾਪੀਆਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

30. ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. 1-ਬੈਂਕ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਸੱਚੇ-ਸੁੱਚੇ ਦਾ ਜ਼ੋਰਦਾਰ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਸਿਰਫ਼ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਬਕਾਇਆ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਦੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਵਿੱਚ ਰੁਕਾਵਟ ਪਾਉਣ ਲਈ ਉਠਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਲਈ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. 1-ਬੈਂਕ ਨੇ 08.05.2000 ਦੀ ਇੱਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਜਾਂਚ ਰਿਪੋਰਟ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਜੋ ਇਹ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਸੰਪਤੀ ਜਵਾਬਦਾਤਾ ਨੰ. ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਵਰਤੋਂ ਲਈ 2-ਉਧਾਰ ਲੈਣ ਵਾਲਾ/ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ। ਇਸ ਤੱਥ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. 2-ਮੌਰਗੇਜ ਬਣਾਉਣ ਦੇ ਸਮੇਂ ਉਧਾਰ ਲੈਣ ਵਾਲਾ/ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. 1-ਬੈਂਕ ਨੇ ਹਾਊਸਿੰਗ ਸੋਸਾਇਟੀ ਤੋਂ ਮਿਤੀ 12.07.2016 ਨੂੰ ਇੱਕ ਪੱਤਰ ਵੀ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਹੈ ਜੋ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪੱਤੀ ਨੂੰ ਕਾਇਮ ਰੱਖਦੀ ਹੈ, ਇਹ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ 'ਤੇ ਕੋਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨਹੀਂ ਬਣਾਈ ਗਈ ਸੀ।

31. ਜਿਕਰਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਜਿਸ ਸਮੇਂ ਸਰਫਾਏਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਲੰਬਿਤ ਸੀ, ਉਸ ਸਮੇਂ ਧਿਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦਾ ਤੱਥ ਸਾਹਮਣੇ ਨਹੀਂ ਆਇਆ ਸੀ। 09.03.2012 ਨੂੰ ਮੁੱਖ ਮੈਟਰੋਪੋਲੀਟਨ ਮੈਜਿਸਟਰੇਟ, ਐਸਪਲੇਨੇਡ, ਮੁੰਬਈ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਪਹਿਲਾਂ ਦਾ ਹੁਕਮ, ਸਹਾਇਕ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ

ਉੱਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੌਜੂਦਾ ਬੋਝ ਬਾਰੇ ਚੁੱਪ ਹੈ। ਚੀਫ਼ ਮੈਟਰੋਪੋਲੀਟਨ ਮੈਜਿਸਟਰੇਟ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਦੇ ਪਾਸ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 14 ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੌਰਾਨ ਕਥਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦਾ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ, ਇੱਕ ਵੱਖਰੇ ਤੱਥ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਸਮਾਲ ਕਾਜ਼ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨਾ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. 2-ਉਧਾਰ ਲੈਣ ਵਾਲੇ/ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਦਾਅਵਿਆਂ ਦਾ ਜਵਾਬ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. 1-ਬੈਂਕ ਨੇ ਆਪਣੇ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕਈ ਰਿਕਾਰਡ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਹਨ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਪਹਿਲਾਂ ਮੌਜੂਦ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ ਰੁਕਾਵਟ ਪਾਉਣ ਲਈ ਬਣਾਈ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਉੱਤੇ ਆਪਣੇ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਲਈ ਸਬੂਤ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸਿਰਫ਼ ਕਿਰਾਏ ਦੀਆਂ ਰਸੀਦਾਂ ਦੀਆਂ ਜ਼ੀਰੋਕਸ ਕਾਪੀਆਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅੰਤਰਿਮ ਸੁਰੱਖਿਆ ਅਧੀਨ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।

32. ਇਹ ਦੇਖਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਨਿਰਣਾਇਕ ਸਬੂਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਸਮਰਥਤ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਚੀਫ ਮੈਟਰੋਪੋਲੀਟਨ ਮੈਜਿਸਟ੍ਰੇਟ ਦੁਆਰਾ ਸਟੇਅ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਨੂੰ ਗਲਤ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਵਕੀਲ ਨੇ ਵਿਸ਼ਾਲ ਐਨ. ਕਲਸਰੀਆ ਕੇਸ (ਸੁਪਰਾ) 'ਤੇ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਪਰ ਇਹ ਕੇਸ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਮਦਦ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਇੱਕ ਜਾਇਜ਼ ਅਤੇ ਸਹੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀ ਧਾਰਨਾ 'ਤੇ ਅੱਗੇ ਵਧਿਆ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਸਟੇਅ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਸੋਚੀ ਸਮਝੀ ਜਾਪਦੀ ਹੈ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. 2-ਕਰਜ਼ਦਾਰ/ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਕਦੇ ਵੀ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. 1-ਕਥਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਬਾਰੇ ਬੈਂਕ। ਇਸ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਅਸਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਮਰੱਥ ਹਾਂ।

33. ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਜਵਾਬੀ ਦਲੀਲਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਜਿਸ ਨੇ ਇੱਕ ਜ਼ੁਬਾਨੀ ਸਮਝੌਤਾ ਕਰਨ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਅਜਿਹੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਵਿੱਚ TP ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 65-A ਦੇ ਅਧੀਨ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਵੀਨੀਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(13) ਦੇ ਤਹਿਤ, ਜਨਵਰੀ 2012 ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ 'ਤੇ ਪਾਬੰਦੀ ਹੈ। ਕਿਉਂਕਿ 30.04.2011 ਨੂੰ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(2)

ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦਾਅਵਿਆਂ 'ਤੇ ਰੋਕ ਲਗਾਈ ਗਈ ਹੈ। ਅਜਿਹੇ ਵਸਨੀਕਾਂ, ਜਦੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਕੇਵਲ 'ਤਕਲੀਫ਼ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ' ਵਜੋਂ ਵਿਹਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਕੋਲ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਹਨ ਅਤੇ ਉਹ ਅਪਰਾਧੀਆਂ ਦੇ ਸਮਾਨ ਹਨ।

34. ਇਸ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ, ਅਸੀਂ ਆਰ.ਵੀ. ਭੂਪਾਲ ਪ੍ਰਸਾਦ ਬਨਾਮ ਏ.ਪੀ. ਅਤੇ ਓ.ਆਰ.ਐਸ., ਏ.ਆਈ.ਆਰ. 1996 ਐਸ.ਸੀ. 140, ਜਿੱਥੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਦੋ ਜੱਜਾਂ ਦੇ ਬੈਂਚ ਨੇ ਰਾਮਾਸਵਾਮੀ, ਜੇ. ਦੁਆਰਾ ਬੋਲਦਿਆਂ, ਰਿਪੋਰਟ ਦੇ ਪੈਰਾ 8 ਵਿੱਚ ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਢੁਕਵੀਂ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਕੀਤੀਆਂ:

"8. ਪੀੜਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉਹ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਨੂੰਨੀ ਸਿਰਲੇਖ ਦੁਆਰਾ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਆਉਂਦਾ ਹੈ, ਪਰ ਜੋ ਸਮੇਂ ਦੀ ਸਮਾਪਤੀ ਜਾਂ ਸਮੇਂ ਦੇ ਪ੍ਰਵਾਹ ਦੁਆਰਾ ਲੀਜ਼ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਇਸਨੂੰ ਗਲਤ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਰੱਖਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਪੀੜਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉਹ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਿਰਲੇਖ ਦੇ ਖਤਮ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਗਲਤ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ। ਉਸ ਵਿੱਚ ਅਤੇ ਇੱਕ ਅਪਰਾਧੀ ਵਿੱਚ ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਫਰਕ ਹੈ। "

35. ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਡਾ. ਸ਼ਾਂਤੀ ਦੇਵੀ ਬਨਾਮ ਅਮਲ ਕੁਮਾਰ ਬੈਨਰਜੀ, ਏ.ਆਈ.ਆਰ. 1981 ਐਸ.ਸੀ. 1550, ਮੁਰਲੀਧਰ ਜਾਲਾਨ (ਮੌਤ ਤੋਂ ਬਾਅਦ) ਆਪਣੇ ਐਲ.ਆਰ.ਐਸ. v. ਮੇਘਾਲਿਆ ਰਾਜ ਅਤੇ ਓ.ਆਰ.ਐਸ., ਏ.ਆਈ.ਆਰ. 1997 ਐਸ.ਸੀ. 2690, ਅਤੇ ਡੀ.ਐਚ. ਮਨਿਆਰ ਅਤੇ ਓ.ਆਰ.ਐਸ. v. ਵਾਮਨ ਲਕਸ਼ਮਣ ਕੁਦਵ, [1977] 1 SCR 403, ਇਸ ਸਿਧਾਂਤ ਨੂੰ ਮਜ਼ਬੂਤ ਕਰਦਾ ਹੈ।

36. ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(13) ਦੇ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹੀ ਗਈ ਧਾਰਾ 13(2) ਦੇ ਸੰਚਾਲਨ ਦੇ ਕਾਰਨ ਰੈਂਟ ਐਕਟ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ 'ਕਿਰਾਏਦਾਰ-ਇਨ-ਸਫਰੈਂਸ' ਤੱਕ ਨਹੀਂ ਵਧਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇੱਕ ਉਲਟ ਵਿਆਖਿਆ ਧਾਰਾ 13(13) ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦੇ ਇਰਾਦੇ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰੇਗੀ, ਜੋ ਕਿ SARFAESI ਐਕਟ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਇੱਕ ਸਵੈ-ਐਗਜ਼ੀਕਿਊਟਰੀ ਸਾਧਨ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਅਜਿਹੀ ਵਿਆਖਿਆ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 35 ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰੇਗੀ, ਜਿਸਦੀ ਵਿਆਪਕ ਵਰਤੋਂ ਹੈ।

37. ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਸ ਕੇਸ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਲਈ ਰੈਂਟ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਵਾਧੂ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਹੇਠਲੀਆਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. 1-ਬੈਂਕ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੀਆਂ ਹੋਰ ਸ਼੍ਰੇਣੀਆਂ ਬਾਰੇ ਨਵੀਂ ਸੋਧ ਜਾਂ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਉਚਿਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਹੱਲ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

38. ਇਹ ਦੇਖਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਇਹ ਹੁਣ ਸਾਲ 2019 ਹੈ, ਜੋ ਕਿ 2012 ਦੀ ਸਮਾਂ ਸੀਮਾ ਤੋਂ ਸੱਤ ਸਾਲ ਬਾਅਦ ਹੈ, ਇਹ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ 12 ਹਫ਼ਤਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਬਾਂਦਰਾ ਸੈਂਟਰ ਆਫ਼ ਕੋਰਟਸ ਵਿਖੇ ਸਹਾਇਕ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਨੂੰ ਸੌਂਪੇਗਾ, ਮੁੰਬਈ, ਜੋ ਫਿਰ ਇਸ ਨੂੰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. 1-ਬੈਂਕ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਮੰਨਣਾ ਹੈ ਕਿ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਲਈ ਬੈਂਕ ਦੇ ਜਾਇਜ਼ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਰੁਕਾਵਟ ਪਾਉਣ ਲਈ ਚਾਲਬਾਜ਼ ਅਭਿਆਸਾਂ ਨੂੰ ਮਾਫ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਸੀਂ ਇਸ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਦੇ ਹਾਂ।

ਨਿਧੀ ਜੈਨ

ਅਪੀਲ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ

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।



Tarun Mehra

Advocate