[2019] 14 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 485

ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰਾਜ ਸਹਿਕਾਰੀ ਬੈਂਕ ਲਿਮਟਿਡ

ਬਨਾਮ

ਬਾਬੂਲਾਲ ਲਾਡੇ ਅਤੇ ਹੋਰ

(2016 ਦਾ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 232)

ਦਸੰਬਰ 04, 2019

[ਮੋਹਨ ਐਮ. ਸ਼ਾਂਤਨਾਗੌਦਰ ਅਤੇ ਕ੍ਰਿਸ਼ਨਾ ਮੁਰਾਰੀ, ਜੇ.ਜੇ.]

ਵਿੱਤੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਪੁਨਰਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਐਕਟ, 2002: ਧਾਰਾ 13 (7) - ਕੀ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੇ ਦਾਅਵੇ 'ਤੇ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ - ਤੁਰੰਤ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 6-ਸੁਸਾਇਟੀ (ਕਾਰਖਾਨਾ) ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਤੋਂ ਕਰਜ਼ਾ ਸਹੂਲਤਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀਆਂ ਅਤੇ ਬਦਲੇ ਵਿੱਚ ਆਪਣੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀਆਂ - ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ - ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਕਾਰਖਾਨੇ ਵਿਰੁੱਧ ਧਾਰਾ 13 (2) ਤਹਿਤ ਵਸੂਲੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ - ਇਸਦੀ ਮਾੜੀ ਵਿੱਤੀ ਸਥਿਤੀ ਕਾਰਨ, ਕਾਰਖਾਨਾ ਨੇ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਬਿਨਾਂ ਤਨਖਾਹ ਦੇ ਛੁੱਟੀ 'ਤੇ ਜਾਣ ਲਈ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ - ਕਰਮਚਾਰੀ-ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਤੋਂ 3 ਦੇ ਨੁਮਾਇੰਦਿਆਂ ਨੇ ਉਦਯੋਗਿਕ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਸਫਲਤਾਪੂਰਵਕ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਤਹਿਤ ਕਾਰਖਾਨੇ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਉੱਚ ਤਰਜੀਹ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਬਕਾਇਆ ਤਨਖਾਹਾਂ ਦੇਣ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਗਏ - ਉਕਤ ਆਦੇਸ਼ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦਿਆਂ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਤੋਂ 3 ਨੇ ਕਾਰਖਾਨਾ ਵਿਰੁੱਧ ਰਿਕਵਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ - ਉਦਯੋਗਿਕ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਬਕਾਇਆ ਤਨਖਾਹਾਂ ਲਈ ਰਿਕਵਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਵਿਰੁੱਧ ਕਾਰਖਾਨਾ ਕਰਮਚਾਰੀ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੇ ਜਾ ਸਕੇ - ਇਸ

ਨੇ ਕਾਰਖਾਨੇ ਦੀ ਖਰਾਬ ਵਿੱਤੀ ਸਥਿਤੀ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਇਸ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਅਜਿਹਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਵੀ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ - ਹਾਲਾਂਕਿ, ਕਾਰਖਾਨੇ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਨ ਕਿ ਫੰਡ ਉਪਲਬਧ ਹੋਣ 'ਤੇ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਤਨਖਾਹਾਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਉੱਚ ਤਰਜੀਹ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ - ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕਾਰਖਾਨੇ ਵਿਰੁੱਧ ਰਿਕਵਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ - ਇਸ ਦੌਰਾਨ, ਕਾਰਖਾਨੇ ਦੀਆਂ ਕੁਰਕ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਨਿਲਾਮੀ ਅਤੇ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਕਾਰਖਾਨੇ ਤੋਂ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ - ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਵਿਰੁੱਧ ਰਿਕਵਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਨਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਦੁਖੀ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਤੋਂ 3 ਨੇ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ - ਇਸ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦੇ ਲੰਬਿਤ ਹੋਣ ਦੌਰਾਨ, ਸੋਸਾਇਟੀਜ਼ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਸਮਰੱਥ ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ ਕਾਰਖਾਨੇ ਨੂੰ ਬੰਦ ਕਰਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ -

ਅੰਤ ਵਿੱਚ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਦਿਆਂ ਕਿਹਾ ਕਿ MRTU ਅਤੇ PULP ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 50 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਕਾਰਖਾਨੇ ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧ ਨਿਰਦੇਸ਼ਕ ਤੋਂ ਰਕਮ ਵਸੂਲਣ ਲਈ ਕੁਲੈਕਟਰ ਨੂੰ ਰਿਕਵਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ - ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਇਸ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਕਾਰਖਾਨੇ ਦੇ ਬੰਦ ਹੋਣ 'ਤੇ, ਕੰਪਨੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 529 A, 1956 ਲਾਗੂ ਹੋਇਆ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਰਕਮ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਨੂੰ ਹੋਰ ਸਾਰੇ ਬਕਾਏ ਨਾਲੋਂ ਤਰਜੀਹ

ਦਿੱਤੀ ਗਈ - ਇਸ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਕੁਲੈਕਟਰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਭਰੋਸੇ ਵਿੱਚ ਰੱਖੀ ਗਈ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਰਕਮ ਵਿੱਚੋਂ ਰਕਮ ਵਸੂਲ ਸਕਦਾ ਹੈ - ਇਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਤੁਰੰਤ ਅਪੀਲ - ਰੱਖੀ ਗਈ: ਕੰਪਨੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 52A, ਜੋ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਨੂੰ ਹੋਰ ਸਾਰੇ ਕਰਜ਼ਿਆਂ ਨਾਲੋਂ ਤਰਜੀਹ ਦਿੰਦੀ ਹੈ, ਸੋਸਾਇਟੀਜ਼ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 167 ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਤੁਰੰਤ ਕੇਸ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਜੋ ਸੋਸਾਇਟੀਜ਼ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਰਜਿਸਟਰਡ ਸੁਸਾਇਟੀਆਂ 'ਤੇ ਕੰਪਨੀ ਐਕਟ ਲਾਗੂ ਕਰਨ 'ਤੇ ਰੋਕ ਲਗਾਉਂਦੀ ਹੈ - MRTU ਅਤੇ PULP ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 50 ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨੀ ਮਾਲੀਆ ਕੋਡ ਦੀ ਧਾਰਾ 169 ਤੋਂ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ MRTU ਅਤੇ PULP ਐਕਟ ਦੇ ਚੈਪਟਰ VI ਤਹਿਤ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਾਂਗ ਹੀ ਵਸੂਲੀ ਯੋਗ - ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਕਾਰਨ ਬਕਾਇਆ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਅਤੇ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਹੋਰ ਰਕਮ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਪਦਾਰਥਕ ਅੰਤਰ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਪਰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਾਂਗ ਹੀ ਵਸੂਲਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ - ਧਾਰਾ 169 (1) ਦਾਅਵਿਆਂ ਦੀ ਪੁਰਾਣੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਹੋਰ ਸਾਰੇ ਦਾਅਵਿਆਂ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਸਰਵਉੱਚ ਚਾਰਜ ਬਣਾਉਂਦੀ ਹੈ - ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਧਾਰਾ 169 (2) ਬਾਅਦ ਦੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਸਿਰਫ ਅਸੁਰੱਖਿਅਤ ਦਾਅਵਿਆਂ 'ਤੇ ਤਰਜੀਹ ਦਿੰਦੀ ਹੈ - ਤੁਰੰਤ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ, MRTU ਅਤੇ PULP ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 50 ਤਹਿਤ ਜਾਰੀ ਰਿਕਵਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਸਿਰਫ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਨੂੰ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਜੋਂ ਵਸੂਲਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ - ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਅਜਿਹੇ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਧਾਰਾ 169 (2) ਦੁਆਰਾ ਲਏ ਗਏ ਦਾਅਵਿਆਂ ਦੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਵਿੱਚ ਆਉਣਗੇ, ਅਤੇ ਸਿਰਫ ਅਸੁਰੱਖਿਅਤ ਦਾਅਵਿਆਂ 'ਤੇ ਤਰਜੀਹ ਲੈ ਸਕਦਾ ਹੈ - ਇਹ ਦੇਖਦੇ ਹੋਏ ਕਿ MRTU ਅਤੇ PULP ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 50 ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ 'ਪਹਿਲਾ ਚਾਰਜ' ਬਣਾਉਣ ਤੋਂ ਘੱਟ ਹੈ, ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਅਜਿਹੇ ਬਕਾਏ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਬੈਂਕ ਦੇ ਦਾਅਵਿਆਂ ਨਾਲੋਂ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਜੋ ਇੱਕ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਹੈ - ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਜ਼ਮੀਨੀ ਮਾਲੀਆ ਕੋਡ ਅਤੇ MRTU ਅਤੇ

PULP ਐਕਟ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਦੇ ਤਹਿਤ, ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਦੇ ਦਾਅਵੇ 'ਤੇ ਤਰਜੀਹ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ - ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਹੀ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਰਕਮ 'ਤੇ ਕੋਈ ਸਰਵਉੱਚ ਚਾਰਜ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦਾ - ਇਸ ਦੀ ਬਜਾਏ, ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (7) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਇੱਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਬਣਦਾ ਹੈ ਜੋ ਉਪਰੋਕਤ ਵਿਵਸਥਾ ਦੇ ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਵੰਡ ਦੇ ਕ੍ਰਮ ਨੂੰ ਹਟਾ ਦਿੰਦਾ ਹੈ - ਇਨ੍ਹਾਂ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਦਾ ਸੰਚਿਤ ਪ੍ਰਭਾਵ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਨਿਲਾਮੀ ਕੀਤੀ ਜਾਇਦਾਦ ਤੋਂ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਰਕਮ ਵਿੱਚੋਂ - ਇਸ ਹੱਦ ਤੱਕ, ਉਦਯੋਗਿਕ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਜਾਰੀ ਰਿਕਵਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ - ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਸਹਿਕਾਰੀ ਸਭਾਵਾਂ ਐਕਟ, 1960 - ਧਾਰਾ 167 - ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਟਰੇਡ ਸੰਘਾਂ ਦੀ ਮਾਨਤਾ ਅਤੇ ਟਰੇਡ ਸੰਘਾਂ ਦੀ ਰੋਕਥਾਮ ਅਤੇ ਅਣਉਚਿਤ ਕਿਰਤ ਪ੍ਰਥਾਵਾਂ ਦੀ ਰੋਕਥਾਮ ਐਕਟ, 1971 - ਧਾਰਾ 50 - ਕੰਪਨੀ ਐਕਟ - ਧਾਰਾ 52A ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

XXXXXX

ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰਾਜ ਸਹਿਕਾਰੀ ਬੈਂਕ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਬਾਬੂਲਾਲ ਲਾਡੇ

487

ਵਿੱਤੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਪੁਨਰਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਐਕਟ, 2002: ਧਾਰਾ 13 (4) - ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਰਾਹੀਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਧਨ ਨੂੰ ਵੰਡਣ ਦਾ ਤਰੀਕਾ - ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (4) ਇੱਕ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੰਦੀ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਰਾਹੀਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ - ਅਜਿਹੀ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਆਮਦਨ

ਨੂੰ ਵੰਡਣ ਦਾ ਤਰੀਕਾ ਧਾਰਾ 13 (7) - ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ ਕਿਸੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ, ਅਜਿਹੀ ਆਮਦਨੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਟਰੱਸਟ ਵਿੱਚ ਰੱਖੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਲਾਗਤਾਂ, ਖਰਚਿਆਂ ਅਤੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਪਹਿਲਾਂ ਲਾਗੂ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ; ਦੂਜਾ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵੱਲ; ਅਤੇ ਅੰਤ ਵਿੱਚ, ਰਹਿੰਦ-ਖੂੰਹਦ ਦੇ ਪੈਸੇ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਵੱਲ।

ਅਪੀਲ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਦਿਆਂ, ਇਹ ਅਦਾਲਤ

ਕਿਹਾ ਗਿਆ : 1. ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਸਹਿਕਾਰੀ ਸੋਸਾਇਟੀਜ਼ ਐਕਟ, 1960 ਦੀ ਧਾਰਾ 167 ਸੋਸਾਇਟੀਜ਼ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਰਜਿਸਟਰਡ ਸੁਸਾਇਟੀਆਂ 'ਤੇ ਕੰਪਨੀ ਐਕਟ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ 'ਤੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਰੋਕ ਬਣਾਉਂਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਦੇਖਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਕਾਰਖਾਨਾ ਉਕਤ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਰਜਿਸਟਰਡ ਸਹਿਕਾਰੀ ਸਭਾ ਸੀ, ਧਾਰਾ 167 ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕੰਪਨੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 52A 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਕੇ ਗੰਭੀਰ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਕਰਮਚਾਰੀ ਕਾਰਖਾਨੇ ਦੇ ਹੋਰ ਸਾਰੇ ਕਰਜ਼ਿਆਂ 'ਤੇ ਤਰਜੀਹ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕੰਪਨੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 52A ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ। [ਪਾਰਸ 7, 8] [496-D]

2.1 ਕੀ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਜੋਂ ਵਸੂਲੇ ਜਾਣ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਹੋਰ ਦਾਅਵਿਆਂ ਨਾਲੋਂ ਤਰਜੀਹ ਲੈ ਸਕਦੇ ਹਨ।

MRTU ਅਤੇ PULP ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 50 ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨੀ ਮਾਲੀਆ ਕੋਡ ਦੀ ਧਾਰਾ 169 ਤੋਂ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ MRTU ਅਤੇ PULP ਐਕਟ ਦੇ ਚੈਪਟਰ VI ਤਹਿਤ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਹੈ, ਉਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਸੂਲੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਜਿਵੇਂ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ। ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਕਾਰਨ ਬਕਾਇਆ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਅਤੇ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਹੋਰ ਰਕਮ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ

ਪਦਾਰਥਕ ਅੰਤਰ ਹੈ ਪਰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਾਂਗ ਹੀ ਵਸੂਲਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਧਾਰਾ 169 (1) ਦਾਅਵਿਆਂ ਦੀ ਸਾਬਕਾ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਹੋਰ ਸਾਰੇ ਦਾਅਵਿਆਂ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਸਰਵਉੱਚ ਚਾਰਜ ਬਣਾਉਂਦੀ ਹੈ। ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਧਾਰਾ 169 (2) ਬਾਅਦ ਦੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਸਿਰਫ ਅਸੁਰੱਖਿਅਤ ਦਾਅਵਿਆਂ 'ਤੇ ਤਰਜੀਹ ਦਿੰਦੀ ਹੈ। [ਪਾਰਸ 9, 10, 10.1] [496-E; 497-D, F-G]

XXXXXX

2.2 ਇਸ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ, MRTU ਅਤੇ PULP ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 50 ਤਹਿਤ ਜਾਰੀ ਰਿਕਵਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਸਿਰਫ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਨੂੰ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਜੋਂ ਵਸੂਲਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਅਜਿਹੇ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਧਾਰਾ 169 (2) ਦੁਆਰਾ ਲਏ ਗਏ ਦਾਅਵਿਆਂ ਦੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਵਿੱਚ ਆਉਣਗੇ ਅਤੇ ਸਿਰਫ ਅਸੁਰੱਖਿਅਤ ਦਾਅਵਿਆਂ 'ਤੇ ਤਰਜੀਹ ਲੈ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਕੇਂਦਰੀ ਅਤੇ ਰਾਜ ਕਨੂੰਨਾਂ ਤਹਿਤ ਸਿਰਫ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਬਣਾਏ ਗਏ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪਹਿਲੇ ਚਾਰਜ ਹੀ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰਾਂ ਦੇ ਦਾਅਵਿਆਂ 'ਤੇ ਤਰਜੀਹ ਦੇ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਸਿਰਫ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਜੋਂ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧ ਕਰਨਾ ਕਾਫ਼ੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਹ ਦੇਖਦੇ ਹੋਏ ਕਿ MRTU ਅਤੇ PULP ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 50 ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ 'ਪਹਿਲਾ ਚਾਰਜ' ਬਣਾਉਣ ਤੋਂ ਘੱਟ ਹੈ, ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਅਜਿਹੇ ਬਕਾਏ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਦੇ ਦਾਅਵਿਆਂ ਨਾਲੋਂ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਜੋ ਇੱਕ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਜ਼ਮੀਨੀ ਮਾਲੀਆ ਕੋਡ ਅਤੇ MRTU ਅਤੇ PULP ਐਕਟ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਦੇ ਤਹਿਤ, ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਬੈਂਕ ਦੇ ਦਾਅਵੇ 'ਤੇ ਤਰਜੀਹ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸਦਾ ਮਤਲਬ ਇਹ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ

ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਰਕਮ 'ਤੇ ਆਪਣੇ ਆਪ ਹੀ ਸਰਵਉੱਚ ਚਾਰਜ ਰੱਖਦਾ ਹੈ। ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਦੇ ਤਹਿਤ, ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਕੁਝ ਵੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਬੈਂਕਾਂ, ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰਾਂ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਬਣਾਏ ਗਏ ਪਹਿਲੇ ਚਾਰਜ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ। [ਪਾਰਸ 10.3, 10.4 ਅਤੇ 11] [499-D-F]

XXXXXX

ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰਾਜ ਸਹਿਕਾਰੀ ਬੈਂਕ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਬਾਬੂਲਾਲ ਲਾਡੇ 489

3.1 ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਰਾਹੀਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੇ ਪੈਸੇ ਨੂੰ ਵੰਡਣ ਦਾ ਤਰੀਕਾ। ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (4) ਇੱਕ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਨੂੰ ਡਿਫਾਲਟ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੰਦੀ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਰਾਹੀਂ ਤਬਦੀਲ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ। ਅਜਿਹੀ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਰਕਮ ਨਾਲ ਕੀ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਇਹ ਧਾਰਾ 13 (7) ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ, ਅਜਿਹੀ ਆਮਦਨੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਟਰੱਸਟ ਵਿੱਚ ਰੱਖੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਲਾਗਤਾਂ, ਖਰਚਿਆਂ ਅਤੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਪਹਿਲਾਂ ਲਾਗੂ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ; ਦੂਜਾ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵੱਲ; ਅਤੇ ਅੰਤ ਵਿੱਚ, ਰਹਿੰਦ-ਖੂੰਹਦ ਦੇ ਪੈਸੇ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਵੱਲ। ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ, ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (4) (a) ਤਹਿਤ ਆਪਣੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਨੇ 13.06.2005 ਨੂੰ ਕਾਰਖਾਨੇ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰ ਲਿਆ ਸੀ। ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ, ਮਿਤੀ 08.03.2010 ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਦੁਆਰਾ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਨੇ ਉਕਤ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਮੈਸਰਜ਼ ਵਿਦਰਭ ਰੀਅਲਟੀਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਨੂੰ ਕੁੱਲ 14.10 ਕਰੋੜ

ਰੁਪਏ ਵਿੱਚ ਵੇਚਣ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਜ਼ਿਕਰਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਪੱਤਰ ਵਿਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਲਵੇਗਾ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਸਮੇਤ ਹੋਰ ਸਾਰੀਆਂ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਖਰੀਦਦਾਰ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਹੋਣਗੀਆਂ। ਇਸ ਪੱਤਰ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 14.09.2010 ਨੂੰ ਇੱਕ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਮੈਸਰਜ਼ ਵੈਨਗੰਗਾ ਸ਼ੂਗਰ ਅਤੇ ਪਾਵਰ ਲਿਮਟਿਡ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ 14.10 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦਰਜ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਮਿਤੀ 08.03.2010 ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ 'ਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ ਇਹ ਦਲੀਲ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਕਿ 08.03.2010 ਦਾ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ 14.09.2010 ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਵਿੱਚ ਦੱਸੀ ਗਈ ਕੰਪਨੀ ਤੋਂ ਵੱਖਰੀ ਇਕਾਈ ਨੂੰ ਸੰਬੋਧਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ 08.03.2010 ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਵਿੱਚ ਮੈਸਰਜ਼ ਵਿਦਰਭ ਰੀਅਲਟੀਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਦਾ ਨਾਮ ਬਦਲ ਕੇ ਮੈਸਰਜ਼ ਵੈਨਗੰਗਾ ਸ਼ੂਗਰ ਅਤੇ ਪਾਵਰ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਵੇਂ ਕਿ 05.04.2010 ਨੂੰ ਨੋਟੀਫਾਈ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਮੈਸਰਜ਼ ਵੈਨਗੰਗਾ ਸ਼ੂਗਰ ਅਤੇ ਪਾਵਰ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਨੂੰ ਇੱਕ ਪਬਲਿਕ ਲਿਮਟਿਡ ਕੰਪਨੀ ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਇਸਦਾ ਨਾਮ ਬਦਲ ਕੇ ਮੈਸਰਜ਼ ਵੈਨਗੰਗਾ ਸ਼ੂਗਰ ਅਤੇ ਪਾਵਰ ਲਿਮਟਿਡ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ, ਜੋ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ 'ਤੇ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦਾ ਨਾਮ ਵੀ ਹੈ। ਮਾਰਚ 2010 ਅਤੇ ਸਤੰਬਰ 2010 ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਇਹ ਅੰਤਰਿਮ ਘਟਨਾਕ੍ਰਮ ਦੱਸਦੇ ਹਨ ਕਿ 08.03.2010 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਅਤੇ 14.09.2010 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਅੰਤਿਮ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਨਾਮਾਂ ਨੂੰ ਕਿਉਂ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹਨ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਸਿਰਫ ਕੰਪਨੀ ਦੇ ਨਾਮ ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲੀ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਹੈ, ਦੋਵੇਂ ਇਕਾਈਆਂ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਖਰੀਦਦਾਰ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 5 (ਵੈਨਗੰਗਾ ਸ਼ੂਗਰ ਅਤੇ ਪਾਵਰ ਲਿਮਟਿਡ ਦਾ ਉੱਤਰਾਧਿਕਾਰੀ) 08.03.2010 ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨਾਲ ਪਾਬੰਦ ਹੋਵੇਗਾ। (ਪਾਰਸ 11, 12, 13, 13.1] [500- D; 501-B-H; 502-A-B]

3.2 ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਮਿਤੀ 08.03.2010 ਇੱਕ ਬਾਹਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਹੈ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਹ ਇਸ ਲਈ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਹ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਖਰੀਦਦਾਰ "ਜਾਇਦਾਦ 'ਤੇ ਵਰਤਮਾਨ ਵਿੱਚ ਮੌਜੂਦ ਸਾਰੇ ਖਰਚਿਆਂ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਭਵਿੱਖ ਵਿੱਚ ਪੈਦਾ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਇਸਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ"। ਅਜਿਹੀਆਂ ਸ਼ਬਦਾਵਲੀ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਧਿਰਾਂ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਸੀ ਕਿ 08.03.2010 ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੇ ਨਾਲ ਇਕਸੁਰਤਾ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾਵੇ ਕਿਉਂਕਿ ਅਜਿਹਾ ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਹੈ । ਜਦੋਂ 14.09.2010 ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਅਤੇ 08.03.2010 ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਦੀ ਸਾਂਝੀ ਰੀਡਿੰਗ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਖੁਲਾਸਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਜਾਇਦਾਦ 'ਤੇ ਸਾਰੇ ਜੁਰਮਾਨੇ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰ ਲਏ ਸਨ, ਪਰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਅੰਡਰਟੇਕਿੰਗ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਇਸ ਵਿੱਚ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਸਨ ਕਿ ਉਹ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰੇਗਾ। ਇਹ ਦੇਖਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪਹਿਲਾਂ ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਇਸ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਤ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਸਿੱਟਾ ਕੱਢਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਧਿਰਾਂ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਅਤੇ ਬਾਅਦ ਦੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਸਮੇਤ ਹੋਰ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋਈਆਂ ਸਨ। ਜਦੋਂ ਇਸ ਰੌਸ਼ਨੀ ਵਿੱਚ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾਂਦਾ

ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਇੱਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਬਣਦੇ ਹਨ। [ਪੈਰਾ 13.2] [502-C-E]

4.1 ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (7) ਤਹਿਤ ਵਿਕਰੀ ਆਮਦਨ ਦੀ ਵੰਡ ਦੀ ਯੋਜਨਾ- ਧਾਰਾ 13 (7) ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 13 (4) ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੇ ਪੈਸੇ ਨੂੰ ਕਿਸ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਵੰਡਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਵੰਡ ਦਾ ਅਜਿਹਾ ਤਰੀਕਾ ਸਿਰਫ ਇਸਦੇ ਉਲਟ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ । ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਇੱਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਬਣਾਉਂਦੇ ਹਨ, ਜਿਸ ਦਾ ਸੰਚਿਤ ਪ੍ਰਭਾਵ ਇੱਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਹੈ ਕਿ ਸਿਰਫ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਅਤੇ ਹੋਰ ਸਾਰੀਆਂ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਅਗਲੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਇਹ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਧਾਰਾ 13 (7) ਦੇ ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਵੰਡ ਦੇ ਕ੍ਰਮ ਤੋਂ ਵੱਖਰਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਉਲਟ ਇੱਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਬਣਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਲਾਜ਼ਮੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪ੍ਰਭਾਵੀ ਬਣਾਇਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ । [ਪੈਰਾ 13.3] [502- F-H; 503-A]

XXXXXX

4.2 ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਆਪਣੇ ਜਵਾਬੀ ਹਲਫਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸਪੱਸ਼ਟੀਕਰਨ ਕਿ 08.03.2010 ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਦੁਆਰਾ ਉਸਨੇ ਸਿਰਫ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਪ੍ਰੋਵੀਡੈਂਟ ਫੰਡ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਪ੍ਰਤੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੀ ਸੀ, ਟਿਕਾਊ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਹ ਸਪਸ਼ਟੀਕਰਨ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ

ਤੋਂ ਬਚਣ ਲਈ ਸਿਰਫ ਇੱਕ ਬਾਅਦ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਹੈ। ਜੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਸੱਚਮੁੱਚ ਆਪਣੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਨੂੰ ਪ੍ਰੋਵੀਡੈਂਟ ਫੰਡ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਕਰਨ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਰੱਖਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਸਨੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਵਿੱਚ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਜਿਹਾ ਕਿਹਾ ਹੋਵੇਗਾ, ਜੋ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਤੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਨਿਯਮ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਵਿਕਰੀ ਵਿੱਚ ਦਾਖਲ ਹੋਣ ਸਮੇਂ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਬੈਂਕ ਉਦਯੋਗਿਕ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਕਾਰਖਾਨੇ ਦੇ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਤਨਖਾਹਾਂ ਤੋਂ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜਾਣੂ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਵਿੱਚ "ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ" ਸ਼ਬਦ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋਇਆ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਸ ਨੂੰ ਸਿਰਫ ਪ੍ਰੋਵੀਡੈਂਟ ਫੰਡ ਬਕਾਏ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਕਰਨ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਸੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਤੱਥਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (7) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਪੈਸੇ ਦੀ ਵੰਡ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 5 ਨਾਲ ਵਿਕਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਬੈਂਕ 08.03.2010 ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਅੰਡਰਟੇਕਿੰਗ ਅਨੁਸਾਰ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸ ਤੱਥ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਕਿ ਕਾਨੂੰਨੀ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਸਮੇਤ ਹੋਰ ਸਾਰੀਆਂ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਅਗਲੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਸਹਿਣ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋਈਆਂ ਸਨ, ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਾਨੂੰਨੀ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪ੍ਰੋਵੀਡੈਂਟ ਫੰਡ, ਗ੍ਰੈਚੁਟੀ, ਬੋਨਸ ਆਦਿ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 5 ਦੁਆਰਾ ਸਹਿਣ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਣਗੀਆਂ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਵਿਕਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਇਸ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਜੋ ਪ੍ਰੋਵੀਡੈਂਟ ਫੰਡ ਬਕਾਏ ਲਈ ਇਸਦੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਨੂੰ ਘਟਾਉਂਦੀ ਹੈ। (ਪਾਰਸ 13.4 ਅਤੇ 13.5] [503-B-F]

ਸੈਂਟਰਲ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਬਨਾਮ ਕੇਰਲ ਰਾਜ (2009) 4 SCC 94: [2009] 3 SCR 735 - 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ।

SICOM ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ, (2010) 6 Bom CR 749; ਸਿਟੀ ਸਹਿਕਾਰੀ ਕ੍ਰੈਡਿਟ ਅਤੇ ਕੈਪੀਟਲ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਸਾਤਵਿਕ ਇਲੈਕਟ੍ਰਿਕ ਕੰਟਰੋਲਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰਤ ਲਿਕਵੀਡੇਟਰ (2019) 4 Bom CR 274 ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

ਬਿਲਡਰਜ਼ ਸਪਲਾਈ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸੰਘ AIR 1965 SC 1061: [1965] SCR 289 - ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

ਕਾਨੂੰਨੀ ਕੇਸ ਹਵਾਲਾ		
(2010)6Bom CR 749	ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ	ਪੈਰਾ 10.1
[1965] SCR 289	ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ	ਪੈਰਾ 10.2
(2019) 4 Bom CR 274	ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ	ਪੈਰਾ 10.2
[2009] 3 SCR 735	'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ	ਪੈਰਾ 10.4

XXXXXX

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: 2016 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 232

2012 ਦੀ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 3879 ਵਿੱਚ ਬੰਬਈ ਵਿਖੇ ਨਿਆਂਇਕ ਹਾਈ ਕੋਰਟ, ਨਾਗਪੁਰ ਸਥਿਤ ਨਾਗਪੁਰ ਬੈਂਚ ਦੇ 01.12.2015 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ।

ਬੀ.ਐੱਸ.ਪਾਟਿਲ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ, ਐਮ. ਵਾਈ. ਦੇਸ਼ਮੁਖ, ਮਨਜੀਤ ਕਿਰਪਾਲ, ਚਿਨਮਯ ਦੇਸ਼ਪਾਂਡੇ, ਗੀਤ ਆਹੂਜਾ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਵਕੀਲ।

ਡਾਕਟਰ ਮਨੀਸ਼ ਸਿੰਘਵੀ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ, ਧਰਮਿੰਦਰ ਕੁਮਾਰ ਸਿਨਹਾ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸ਼ਵੇਤਾ ਸੰਦ, ਅਰਪਿਤ ਪ੍ਰਕਾਸ਼, ਪ੍ਰਕਾਸ਼ ਮੇਘੇ, ਸੱਤਿਆਜੀਤ ਏ. ਦੇਸਾਈ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਲਕਸ਼ਮੀ ਮਾਲੇਵਾਰ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਅਨਾਗਾ ਐਸ. ਦੇਸਾਈ, ਰਾਹੁਲ ਚਿਟਨੀਸ, ਆਦਿੱਤਿਆ ਏ. ਪਾਂਡੇ, ਚੰਦਰ ਸ਼ੇਖਰ ਆਸ਼ਰੀ, ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਲਈ ਵਕੀਲ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਹੇਠ ਦੁਆਰਾ ਸੁਣਿਆ ਗਿਆ

ਮੋਹਨ ਐਮ. ਸ਼ਾਂਤਨਾਗੌਦਰ, ਜੇ.

1. ਇਹ ਅਪੀਲ ਬੰਬਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਨਾਗਪੁਰ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਡਬਲਯੂ.ਪੀ. ਨੰਬਰ 3879/2012 ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ 01.12.2015 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਮਾਣਯੋਗ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵਿਰੁੱਧ ਰਿਕਵਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਹਨ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਭੰਡਾਰਾ ਬੈਂਚ, ਉਦਯੋਗਿਕ ਅਦਾਲਤ, ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮਿਤੀ 08.08.2011 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।

2. ਇਸ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਉਤਪਨ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਸੰਖੇਪ ਤੱਥ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹਨ:

2.1 ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਸਹਿਕਾਰੀ ਸਭਾਵਾਂ ਐਕਟ, 1960 (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 'ਸੋਸਾਇਟੀਜ਼ ਐਕਟ') ਤਹਿਤ ਰਜਿਸਟਰਡ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 6, ਵੈਨਗੰਗਾ ਸਹਿਕਾਰੀ ਸਖਾਰ ਕਾਰਖਾਨਾ ਲਿਮਟਿਡ (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 'ਕਾਰਖਾਨਾ') ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਤੋਂ ਕਰਜ਼ਾ ਸਹੂਲਤਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀਆਂ ਸਨ ਅਤੇ ਬਦਲੇ ਵਿੱਚ ਆਪਣੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀਆਂ ਸਨ। ਜਦੋਂ ਇਹ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਹੋ ਗਿਆ, ਤਾਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਨੇ 10.02.2005 ਨੂੰ ਵਿੱਤੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੇ ਸੁਰੱਖਿਆਕਰਨ ਅਤੇ ਪੁਨਰ ਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਐਕਟ, 2002 (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ

'ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ') ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (2) ਤਹਿਤ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਕੇ ਵਸੂਲੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ। ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ, 13.06.2005 ਨੂੰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਨੇ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (4) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਾਰਖਾਨੇ ਦੀਆਂ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦਾ ਭੌਤਿਕ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈ ਲਿਆ।

XXXXXX

2.2 ਆਪਣੀ ਮਾੜੀ ਵਿੱਤੀ ਸਥਿਤੀ ਦੇ ਕਾਰਨ, 24.01.2006 ਨੂੰ, ਕਾਰਖਾਨੇ ਨੇ ਆਪਣੇ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਇੱਕ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ 24.02.2006 ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਤਨਖਾਹ ਦੇ ਛੁੱਟੀ 'ਤੇ ਜਾਣ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ। ਇਸ ਨੂੰ ਕਾਰਖਾਨਾ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਨੁਮਾਇੰਦਿਆਂ (ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਤੋਂ 3) ਨੇ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਟਰੇਡ ਸੰਘਾਂ ਦੀ ਮਾਨਤਾ ਅਤੇ ਅਣਉਚਿਤ ਕਿਰਤ ਪ੍ਰਥਾਵਾਂ ਦੀ ਰੋਕਥਾਮ ਐਕਟ, 1971 (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 'MRTU ਅਤੇ PULP ਐਕਟ') ਦੀ ਅਨੁਸੂਚੀ 4 ਦੀ ਧਾਰਾ 28 ਅਤੇ 10 ਦੇ ਨਾਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ULPA ਨੰਬਰ 65/2006 ਵਿੱਚ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਸੀ। 24.08.2006 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ, ਉਦਯੋਗਿਕ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਇਹ ਇੱਕ ਅਣਉਚਿਤ ਕਿਰਤ ਪ੍ਰਥਾ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਦਿਆਂ ਕਿ ਕਾਰਖਾਨਾ ਨੇ ਜੁਲਾਈ 2003 ਤੋਂ ਆਪਣੇ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਤਨਖਾਹਾਂ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀਆਂ ਹਨ, ਉਦਯੋਗਿਕ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਾਰਖਾਨੇ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਕਿ ਉਹ ਆਪਣੇ ਕੋਲ ਉਪਲਬਧ ਕਿਸੇ ਵੀ ਫੰਡ ਵਿੱਚੋਂ ਉੱਚ ਤਰਜੀਹ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਬਕਾਇਆ ਤਨਖਾਹਾਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰੇ।

2.3 ਇਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਤੋਂ 3 ਨੇ ਇੱਕ ਵੱਖਰੀ ਅਰਜ਼ੀ, ULPA ਨੰਬਰ 5/2007 ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਾਰਖਾਨਾ, ਇਸਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧ ਨਿਰਦੇਸ਼ਕ (ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 4) ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਵਿਰੁੱਧ MRTU ਅਤੇ PULP ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 50 ਤਹਿਤ ਰਿਕਵਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਹ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਪਹਿਲੀ ਵਾਰ ਇਸ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਧਿਰ ਵਜੋਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। 27.04.2007 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ, ਉਦਯੋਗਿਕ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਕਾਰਖਾਨਾ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੀ ਬਕਾਇਆ ਤਨਖਾਹ ਲਈ ਰਿਕਵਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਵਿਰੁੱਧ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਸ ਨੇ ਕਾਰਖਾਨੇ ਦੀ ਖਰਾਬ ਵਿੱਤੀ ਸਥਿਤੀ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਕਾਰਖਾਨੇ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧ ਨਿਰਦੇਸ਼ਕ ਵਿਰੁੱਧ ਅਜਿਹਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਵੀ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਕਾਰਖਾਨੇ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਨ ਕਿ ਜਦੋਂ ਵੀ ਫੰਡ ਉਪਲਬਧ ਹੋਣ ਹਨ ਤਾਂ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਤਨਖਾਹਾਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਪਹਿਲ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ।

2.4 ਡਬਲਯੂ.ਪੀ. ਨੰਬਰ 4746/2007 ਵਿੱਚ ਇਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਚੁਣੌਤੀ ਵਿੱਚ, ਬੰਬਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ 12.07.2010 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ ਕਿਹਾ ਕਿ ਰਿਕਵਰੀ ਸਿਰਫ ਕਾਰਖਾਨੇ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਨਾ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਦੇ ਖਿਲਾਫ, ਕਿਉਂਕਿ ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਵਿਚਕਾਰ ਕੋਈ ਮਾਲਕ-ਕਰਮਚਾਰੀ ਸੰਬੰਧ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਹ ਵੀ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਕਿ ਉਦਯੋਗਿਕ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਰਿਕਵਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੇਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਕਾਰਖਾਨੇ ਕੋਲ ਫੰਡਾਂ ਦੀ ਉਪਲਬਧਤਾ ਨਾ ਹੋਣ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਕੇ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਸੀ, ਕਿਉਂਕਿ ਅਜਿਹਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਲਈ ਢੁਕਵਾਂ ਵਿਚਾਰ ਬਿਨੈਕਾਰਾਂ ਦਾ ਹੱਕ ਹੈ ਨਾ ਕਿ ਰੁਜ਼ਗਾਰਦਾਤਾ ਦੀ ਵਿੱਤੀ ਸਥਿਤੀ। ਇਸ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕਾਰਖਾਨੇ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਡਾਇਰੈਕਟਰ ਖਿਲਾਫ ਰਿਕਵਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਸਨ। ਇਸ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਦਿਆਂ ਉਦਯੋਗਿਕ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮਿਤੀ 08.08.2011 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ ਕਾਰਖਾਨੇ

ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਡਾਇਰੈਕਟਰ ਵਿਰੁੱਧ 13,89,84,334 ਰੁਪਏ ਦਾ ਰਿਕਵਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਕੇ ULPA ਨੰਬਰ 5/2007 ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਰਿਕਵਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

XXXXXX

2.5 ਅੰਤਰਿਮ ਮਿਆਦ ਵਿੱਚ, 26.08.2010 ਨੂੰ, ਕਾਰਖਾਨੇ ਦੀਆਂ ਕੁਰਕ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਪੂਰਤੀ ਪਾਵਰ ਅਤੇ ਸ਼ੂਗਰ ਲਿਮਟਿਡ (ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 5) ਨੂੰ ਵੇਚ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਇਸ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਵਿੱਚ ਸਹਿਮਤੀ ਅਨੁਸਾਰ ਜਾਇਦਾਦ 'ਤੇ ਸਾਰੇ ਜੁਰਮਾਨੇ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰ ਲਏ ਸਨ। ਇਹ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਈ ਰਕਮ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਕਾਰਖਾਨੇ ਤੋਂ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਲਈ ਵਰਤਿਆ ਗਿਆ ਸੀ।

2.6 ਉਸੇ ਸਮੇਂ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਰਿਕਵਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਨਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਦੁਖੀ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਤੋਂ 3 ਨੇ ਡਬਲਯੂ.ਪੀ. ਨੰਬਰ 3879/2012 ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ। ਇਸ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦੇ ਲੰਬਿਤ ਹੋਣ ਦੌਰਾਨ, 19.01.2013 ਨੂੰ, ਸਮਰੱਥ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਸੋਸਾਇਟੀਜ਼ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਾਰਖਾਨੇ ਨੂੰ ਬੰਦ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਅੰਤ ਵਿੱਚ, 01.12.2015 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਰਾਹੀਂ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਡਬਲਯੂ.ਪੀ. ਨੰਬਰ 3879/2012 ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਇਹ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ ਕਿ MRTU ਅਤੇ PULP ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 50 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਕਾਰਖਾਨੇ ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧ ਨਿਰਦੇਸ਼ਕ ਤੋਂ ਰਕਮ ਵਸੂਲਣ ਲਈ ਕੁਲੈਕਟਰ ਨੂੰ

ਰਿਕਵਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਉਦਯੋਗਿਕ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਮਿਤੀ 08.08.2011 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਇਸ ਹੱਦ ਤੱਕ ਸੋਧਿਆ ਗਿਆ ਤਾਂ ਜੋ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ ਕਿ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪਹਿਲਾਂ ਕੁਲੈਕਟਰ ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ, ਜੋ ਫਿਰ ਰਿਕਵਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਅਨੁਸਾਰ ਰਕਮ ਵਸੂਲਣ ਲਈ ਅੱਗੇ ਵਧੇਗਾ। ਇਸ ਸਵਾਲ 'ਤੇ ਕਿ ਕੀ ਕੁਲੈਕਟਰ ਕਾਰਖਾਨੇ ਦੀ ਕੁਰਕ ਕੀਤੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਅਜਿਹੀ ਵਸੂਲੀ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਨੇ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (7) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਆਮਦਨ ਨੂੰ ਭਰੋਸੇ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ 'ਤੇ ਪਹਿਲਾ ਦੋਸ਼ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਇਹ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਕਿ 19.01.2013 ਨੂੰ ਕਾਰਖਾਨੇ ਦੇ ਬੰਦ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਕੰਪਨੀ ਐਕਟ, 1956 (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 'ਕੰਪਨੀ ਐਕਟ') ਦੀ ਧਾਰਾ 52A ਲਾਗੂ ਹੋਈ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਰਕਮ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਨੂੰ ਹੋਰ ਸਾਰੇ ਬਕਾਏ ਨਾਲੋਂ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਗਈ। ਇਸ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਕੁਲੈਕਟਰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਭਰੋਸੇ ਵਿੱਚ ਰੱਖੀ ਗਈ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਰਕਮ ਵਿੱਚੋਂ 13,89,84,334 ਰੁਪਏ ਦੀ ਉਕਤ ਰਕਮ ਵਸੂਲ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹੀ ਤੁਰੰਤ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।

3. ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਸਲਾਹਕਾਰ ਨੂੰ ਸੁਣਿਆ।

XXXXXX

4. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕੰਪਨੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 52A ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਕੇ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ, ਕਿਉਂਕਿ ਸੋਸਾਇਟੀਜ਼ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 167 ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਹਿਕਾਰੀ ਸਭਾਵਾਂ 'ਤੇ ਕੰਪਨੀ ਐਕਟ ਲਾਗੂ ਕਰਨ 'ਤੇ ਰੋਕ

ਲਗਾਉਂਦੀ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇੱਥੇ ਕਾਰਖਾਨੇ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਹੈ। ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਉਸਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਕੰਪਨੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 52A ਨੂੰ ਗਲਤ ਢੰਗ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਕਿਉਂਕਿ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (9) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਅਨੁਸਾਰ ਕੰਪਨੀ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 52A ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਸਮੇਂ "ਤਰਲੀਕਰਨ" ਵਿੱਚ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਦੇਖਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਕਾਰਖਾਨਾ ਸਿਰਫ 19.01.2013 ਨੂੰ ਬੰਦ ਹੋ ਗਿਆ ਸੀ, ਭਾਵ 2010 ਵਿੱਚ ਆਪਣੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਉਸਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਗਲਤ ਢੰਗ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਉਸਨੇ ਇਹ ਵੀ ਕਿਹਾ ਕਿ ਅਜਿਹਾ ਕੋਈ ਹੋਰ ਪ੍ਰਬੰਧ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਨੂੰ ਸਰਵਉੱਚ ਚਾਰਜ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ, ਇੱਕ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਹੋਣ ਦੇ ਨਾਤੇ, ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (7) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਆਮਦਨ 'ਤੇ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਵੀ ਉਸ ਦੀ ਦਲੀਲ ਸੀ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਬਕਾਇਆ ਤਨਖਾਹਾਂ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਕਿਉਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਉਕਤ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਵਿਚਕਾਰ ਕੋਈ ਰੁਜ਼ਗਾਰਦਾਤਾ-ਕਰਮਚਾਰੀ ਸੰਬੰਧ ਨਹੀਂ ਹੈ।

5. ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਤੋਂ 3 ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਨੇ ਸਾਡਾ ਧਿਆਨ MRTU ਅਤੇ PULP ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 50 ਵੱਲ ਖਿੱਚਿਆ, ਜਿਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਦਯੋਗਿਕ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ 08.08.2011 ਨੂੰ ਰਿਕਵਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਟਿੱਪਣੀ ਕਰਦਿਆਂ ਕਿ ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਾਂਗ ਹੀ ਵਸੂਲੀਯੋਗ ਬਣਾਉਂਦੀ ਹੈ, ਵਿਦਵਾਨ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਨੇ ਸਾਨੂੰ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਜ਼ਮੀਨੀ ਮਾਲੀਆ ਕੋਡ, 1966 (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 'ਜ਼ਮੀਨੀ ਮਾਲੀਆ ਕੋਡ') ਦੀ ਧਾਰਾ 169 (1) ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ, ਜੋ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਨੂੰ ਸਰਵਉੱਚ ਚਾਰਜ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦਿਆਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਕਿਹਾ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਰਕਮ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਣ

ਦੌਰਾਨ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ, ਜੋ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਜੋਂ ਵਸੂਲੇ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹਨ, ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਦੇ ਦਾਅਵੇ 'ਤੇ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ।

6. ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਵੈਨਗੰਗਾ ਸਹਿਕਾਰੀ ਸਖਰ ਕਾਰਖਾਨਾ ਮਜ਼ਦੂਰ ਸੰਘ (ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 8) ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ 08.03.2010 ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ, ਜੋ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਕਾਰਖਾਨੇ ਦੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਪੱਤਰ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਨੇ ਕਿਹਾ ਸੀ ਕਿ ਉਹ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਲਵੇਗਾ। ਇਸ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਪ੍ਰਤੀ ਆਪਣੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਤੋਂ ਮੁਕਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਅਗਲੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ (ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 5) ਨੇ ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਸ ਪੱਤਰ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾ 'ਤੇ ਰੱਖੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ।

XXXXXX

7. ਉਠਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਦਲੀਲਾਂ ਅਤੇ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਮੌਜੂਦ ਸਮੱਗਰੀ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਇਸ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਇਹ ਮੁੱਦਾ ਉੱਠਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਇਸ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ, ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਕਾਰਖਾਨੇ ਦੀਆਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਆਮਦਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਨਾਲੋਂ ਵੱਧ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ।

8. ਸਭ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਸਾਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ ਉਠਾਈ ਗਈ ਦਲੀਲ ਵਿੱਚ ਯੋਗਤਾ ਮਿਲਦੀ ਹੈ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ

ਕੰਪਨੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 52A ਲਾਗੂ ਕਰਕੇ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸੋਸਾਇਟੀਜ਼ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 167 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦੇਣਾ ਉਚਿਤ ਹੋਵੇਗਾ:

"**167. ਕੰਪਨੀ ਐਕਟ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ** - ਸ਼ੱਕ ਨੂੰ ਦੂਰ ਕਰਨ ਲਈ, ਇਹ ਘੋਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੰਪਨੀ ਐਕਟ, 1956 ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਰਜਿਸਟਰਡ ਜਾਂ ਰਜਿਸਟਰਡ ਸਮਝੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਸੁਸਾਇਟੀਆਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਣਗੀਆਂ; ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ।

ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 167 ਸੋਸਾਇਟੀਜ਼ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਰਜਿਸਟਰਡ ਸੁਸਾਇਟੀਆਂ 'ਤੇ ਕੰਪਨੀ ਐਕਟ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ 'ਤੇ ਇੱਕ ਸਪੱਸ਼ਟ ਰੋਕ ਬਣਾਉਂਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਦੇਖਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਕਾਰਖਾਨਾ ਉਕਤ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਰਜਿਸਟਰਡ ਸਹਿਕਾਰੀ ਸਭਾ ਸੀ, ਅਸੀਂ ਵੇਖਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਧਾਰਾ 167 ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕੰਪਨੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 52A 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਕੇ ਗੰਭੀਰ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਕਰਮਚਾਰੀ ਕਾਰਖਾਨੇ ਦੇ ਹੋਰ ਸਾਰੇ ਕਰਜ਼ਿਆਂ 'ਤੇ ਤਰਜੀਹ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕੰਪਨੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 52A ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ।

9. ਇਸ ਪਿਛੋਕੜ ਵਿੱਚ, ਵਿਚਾਰਿਆ ਜਾਣ ਵਾਲਾ ਅਗਲਾ ਸਵਾਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਜ਼ਮੀਨੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਜੋਂ ਵਸੂਲੇ ਜਾਣ ਦੇ ਕਾਰਨ ਹੋਰ ਦਾਅਵਿਆਂ ਨਾਲੋਂ ਤਰਜੀਹ ਲੈ ਸਕਦੇ ਹਨ। MRTU ਅਤੇ PULP ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 50 ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨੀ ਮਾਲੀਆ ਕੋਡ ਦੀ ਧਾਰਾ 169 ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਢੁਕਵੀਂ ਹੈ। MRTU ਅਤੇ PULP ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 50 ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:

"**50. ਰੁਜ਼ਗਾਰਦਾਤਾ ਤੋਂ ਬਕਾਇਆ ਪੈਸੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ** - ਜਿੱਥੇ ਚੈਪਟਰ VI ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਸੇ ਰੁਜ਼ਗਾਰਦਾਤਾ ਤੋਂ ਕਿਸੇ ਕਰਮਚਾਰੀ ਦਾ ਕੋਈ ਪੈਸਾ ਬਕਾਇਆ ਹੈ, ਕਰਮਚਾਰੀ ਖੁਦ ਜਾਂ ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ

ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਅਧਿਕਾਰਤ ਕੋਈ ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀ, ਜਾਂ ਕਰਮਚਾਰੀ ਦੀ ਮੌਤ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਉਸਦਾ ਨਿਯੁਕਤ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਜਾਂ ਵਾਰਸ, ਵਸੂਲੀ ਦੇ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਪੱਖਪਾਤ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ, ਉਸ ਦੇ ਬਕਾਇਆ ਪੈਸੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿਓ, ਅਤੇ ਜੇ ਅਦਾਲਤ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਪੈਸਾ ਇੰਨਾ ਬਕਾਇਆ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਕੁਲੈਕਟਰ ਨੂੰ ਰਕਮ ਲਈ ਇੱਕ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰੇਗੀ, ਜੋ ਇਸ ਨੂੰ ਉਸੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਵਸੂਲਣ ਲਈ ਅੱਗੇ ਵਧੇਗਾ ਜਿਵੇਂ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦਾ ਬਕਾਇਆ..."

XXXXXX

ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰਾਜ ਸਹਿਕਾਰੀ ਬੈਂਕ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਬਾਬੂਲਾਲ ਲਾਡੇ [ਮੋਹਨ ਐਮ. ਸ਼ਾਂਤਨਾਗੌਦਰ, ਜੇ.] 497

ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਕੋਡ ਦੀ ਧਾਰਾ 169 ਨੂੰ ਇੱਥੇ ਦੁਬਾਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ:

"**169. ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਬਾਕੀ ਸਭ ਉੱਤੇ ਪਹਿਲ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ-** (1) ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਕਾਏ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਉਸ ਦੇ ਹਰ ਹਿੱਸੇ 'ਤੇ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਵਸੂਲੇ ਜਾਣਗੇ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਕਰਜ਼ੇ, ਮੰਗ ਜਾਂ ਦਾਅਵੇ ਨਾਲੋਂ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ, ਚਾਹੇ ਉਹ ਗਿਰਵੀ, ਫੈਸਲਾ, ਫਾਂਸੀ ਜਾਂ ਕੁਰਕੀ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਹੋਵੇ, ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਉਸ ਦੇ ਧਾਰਕ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ।

(2) ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਪੈਸੇ ਲਈ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ ਦਾ ਦਾਅਵਾ, ਪਰ ਇਸ ਅਧਿਆਇ ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਤਹਿਤ ਮਾਲੀਆ ਮੰਗ ਵਜੋਂ ਵਸੂਲਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਉਸ ਦੇ ਧਾਰਕ ਵਿਰੁੱਧ ਸਾਰੇ ਅਸੁਰੱਖਿਅਤ ਦਾਅਵਿਆਂ ਨਾਲੋਂ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।

10. ਇਨ੍ਹਾਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਪੜ੍ਹਨ ਤੋਂ ਇਹ ਸਪਸ਼ਟ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ MRTU ਅਤੇ PULP ਐਕਟ ਦੇ ਚੈਪਟਰ VI ਤਹਿਤ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਹੈ, ਉਹ ਉਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਸੂਲੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਜਿਵੇਂ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਤੋਂ 3 ਦੇ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਨੂੰ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਜੋਂ ਮੰਨਣਾ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਕੋਡ ਦੀ ਧਾਰਾ 169 (1) ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਹੋਰ ਸਾਰੇ ਦਾਅਵਿਆਂ ਲਈ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਚਾਰਜ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਦੇ ਜਵਾਬ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਇਹ ਮਾਮਲਾ ਜ਼ਮੀਨੀ ਮਾਲੀਆ ਕੋਡ ਦੀ ਧਾਰਾ 169 (2) ਦੇ ਅਧੀਨ ਆਉਂਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਹੋਰ ਪੈਸੇ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ ਪਰ ਜੋ ਮਾਲੀਆ ਮੰਗ ਵਜੋਂ ਵਸੂਲਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਕਿਉਂਕਿ ਧਾਰਾ 169 (2) ਸਿਰਫ ਅਸੁਰੱਖਿਅਤ ਦਾਅਵਿਆਂ 'ਤੇ ਤਰਜੀਹ ਦਿੰਦੀ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਾ ਦਾਅਵਾ, ਇੱਕ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਹੋਣ ਦੇ ਨਾਤੇ, ਅਜੇ ਵੀ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਜੋਂ ਵਸੂਲੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਨਾਲੋਂ ਤਰਜੀਹ ਦੇਵੇਗਾ।

10.1 ਇਹ ਸਮਝਣਾ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਕਾਏ ਅਤੇ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਹੋਰ ਰਕਮਾਂ ਵਿੱਚ ਭੌਤਿਕ ਅੰਤਰ ਹੈ ਪਰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਾਂਗ ਹੀ ਵਸੂਲਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਜ਼ਮੀਨੀ ਮਾਲੀਆ ਕੋਡ ਦੀ ਧਾਰਾ 169 ਦੀਆਂ ਉਪ-ਧਾਰਾਵਾਂ (1) ਅਤੇ (2) ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਨ 'ਤੇ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 169 (1) ਦਾਅਵਿਆਂ ਦੀ ਪੁਰਾਣੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਹੋਰ ਸਾਰੇ ਦਾਅਵਿਆਂ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਸਰਵਉੱਚ ਚਾਰਜ ਬਣਾਉਂਦੀ ਹੈ। ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਧਾਰਾ 169 (2) ਬਾਅਦ ਦੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਸਿਰਫ ਅਸੁਰੱਖਿਅਤ ਦਾਅਵਿਆਂ 'ਤੇ ਤਰਜੀਹ ਦਿੰਦੀ ਹੈ।

XXXXXX

10.2 ਇਹ ਅੰਤਰ **SICOM ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ**, (2010) 6 Bom CR 749 ਵਿੱਚ ਵੀ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਿੱਥੇ ਬੰਬਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਇੱਕ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੂੰ ਇਹ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਕੀ ਤਰਲੀਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਕੰਪਨੀ ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਟੈਕਸ ਬਕਾਏ, ਜੋ ਬੰਬਈ ਸੇਲਜ਼ ਟੈਕਸ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 38-B ਦੇ ਤਹਿਤ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਜੋਂ ਵਸੂਲੇ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹਨ, 1959 ਵਿੱਚ, ਇੱਕ ਪਹਿਲਾ ਚਾਰਜ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ। ਜ਼ਮੀਨੀ ਮਾਲੀਆ ਕੋਡ ਦੀ ਧਾਰਾ 169 ਦੀ ਸਕੀਮ 'ਤੇ ਚਰਚਾ ਕਰਦਿਆਂ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ **ਬਿਲਡਰਜ਼ ਸਪਲਾਈ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸੰਘ**, AIR 1965 SC 1061 ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨਕ ਬੈਂਚ ਦੇ ਤਰਕ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਹਾ:

"10. ਉਪਰੋਕਤ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਦਾ ਅਧਿਐਨ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਜ਼ਮੀਨੀ ਮਾਲੀਆ ਕੋਡ ਉਸ ਰਕਮ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਅੰਤਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਵਜੋਂ ਵਸੂਲੀ ਯੋਗ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹ ਰਕਮ ਜੋ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਜੋਂ ਵਸੂਲੀ ਯੋਗ ਹੈ। ਜੋ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਚਾਰਜ ਪੈਦਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਉਹ ਰਕਮ ਹੈ ਜੋ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੀ ਰਕਮ ਹੈ ਨਾ ਕਿ ਉਹ ਰਕਮ ਜੋ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਵਜੋਂ ਵਸੂਲੀ ਯੋਗ ਹੈ। ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨਕ ਬੈਂਚ ਨੇ **ਬਿਲਡਰਜ਼ ਸਪਲਾਈ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ**, ਜਿਸ ਦਾ ਉੱਪਰ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਸਾਡੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਸਥਿਤੀ ਬਿਲਕੁਲ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਹੈ। ਬਿਲਡਰਜ਼ ਸਪਲਾਈ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਟਿੱਪਣੀਆਂ, ਸਾਡੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਢੁਕਵੀਆਂ ਹਨ। ਉਹ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਪੜ੍ਹਦੇ ਹਨ: -

ਬੈਂਚ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਅਸੀਂ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਧਾਰਾ 46 (2) ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅਸਲ ਚਰਿੱਤਰ ਨੂੰ ਜ਼ੋਰਦਾਰ ਢੰਗ ਨਾਲ ਸਾਹਮਣੇ ਲਿਆਉਂਦਾ ਹੈ। ਧਾਰਾ 46 (2) ਕ੍ਵਾਊਨ ਕਰਜ਼ਿਆਂ ਦੀ ਤਰਜੀਹ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤ ਨਾਲ ਬਿਲਕੁਲ ਨਜਿੱਠਦੀ ਨਹੀਂ ਹੈ; ਇਹ ਸਿਰਫ ਕਿਸੇ ਮੁਲਾਂਕਣਕਰਤਾ ਤੋਂ ਬਕਾਇਆ ਟੈਕਸ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਹ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦਾ ਬਕਾਇਆ ਹੋਵੇ। ਇਹ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਟੈਕਸ ਦੇ ਬਕਾਏ ਨੂੰ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਿੱਚ ਬਦਲਣ ਲਈ ਨਹੀਂ ਕਹੀਆਂ ਜਾ ਸਕਦੀਆਂ, ਇਸ ਦਾ ਮਤਲਬ ਸਿਰਫ ਇਹ ਦਰਸਾਉਣਾ ਹੈ ਕਿ ਆਮਦਨ ਕਰ ਅਧਿਕਾਰੀ ਤੋਂ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਕੁਲੈਕਟਰ ਨੂੰ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਅੱਗੇ ਵਧਣਾ ਪੈਂਦਾ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਕਤ ਬਕਾਏ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਹੋਣ। ਅਸੀਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਦੇਖਿਆ ਹੈ ਕਿ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਹੋਰ ਵਿਕਲਪਕ ਉਪਾਅ ਧਾਰਾ 46 ਦੀਆਂ ਉਪ-ਧਾਰਾਵਾਂ (3) ਅਤੇ (5) ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ। ਟੈਕਸ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਵਿਵਸਥਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਧਾਰਾ 46 ਟੈਕਸ ਬਕਾਏ ਦੀ ਤਰਜੀਹ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਹੈ ਜਾਂ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ; ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਇਸ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨਾ ਅਸੰਭਵ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 46 ਮੌਜੂਦਾ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ ਉਕਤ ਸਿਧਾਂਤ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਨੂੰ ਹਟਾ ਦਿੰਦੀ ਹੈ।

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

XXXXXX

ਜ਼ਮੀਨੀ ਮਾਲੀਆ ਕੋਡ ਦੀ ਧਾਰਾ 169 ਦੀਆਂ ਉਪ-ਧਾਰਾਵਾਂ (1) ਅਤੇ (2) ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਇਹ ਅੰਤਰ ਬੰਬਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸਿਟੀ **ਸਹਿਕਾਰੀ ਕ੍ਰੈਡਿਟ ਅਤੇ ਕੈਪੀਟਲ**

ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਸਾਤਵਿਕ ਇਲੈਕਟ੍ਰਿਕ ਕੰਟਰੋਲਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਲਿਕੁਇਡੇਟਰ, (2019) 4 Bom CR 274 ਵਿੱਚ ਦੁਬਾਰਾ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਸੀ।

10.3 ਜਦੋਂ ਅਸੀਂ ਤੁਰੰਤ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਨੂੰ ਵੇਖਦੇ ਹਾਂ, ਤਾਂ ਇਹ ਵੇਖਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ MRTU ਅਤੇ PULP ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 50 ਤਹਿਤ ਜਾਰੀ ਰਿਕਵਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਸਿਰਫ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਨੂੰ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਜੋਂ ਵਸੂਲਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਉਪਰੋਕਤ ਵਿਚਾਰ ਵਟਾਂਦਰੇ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹੇ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਧਾਰਾ 169 (2) ਦੁਆਰਾ ਲਏ ਗਏ ਦਾਅਵਿਆਂ ਦੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਵਿੱਚ ਆਉਣਗੇ ਅਤੇ ਸਿਰਫ ਅਸੁਰੱਖਿਅਤ ਦਾਅਵਿਆਂ 'ਤੇ ਤਰਜੀਹ ਲੈ ਸਕਦੇ ਹਨ।

10.4 ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ **ਸੈਂਟਰਲ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਬਨਾਮ ਕੇਰਲ ਰਾਜ**, (2009) 4 SCC 94 ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਹੈ, ਸਿਰਫ ਕੇਂਦਰੀ ਅਤੇ ਰਾਜ ਕਨੂੰਨਾਂ ਤਹਿਤ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਬਣਾਏ ਗਏ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪਹਿਲੇ ਦੋਸ਼ ਹੀ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰਾਂ ਦੇ ਦਾਅਵਿਆਂ 'ਤੇ ਤਰਜੀਹ ਦੇ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਸਿਰਫ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਜੋਂ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧ ਕਰਨਾ ਕਾਫ਼ੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਹ ਦੇਖਦੇ ਹੋਏ ਕਿ MRTU ਅਤੇ PULP ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 50 ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ 'ਪਹਿਲਾ ਚਾਰਜ' ਬਣਾਉਣ ਤੋਂ ਘੱਟ ਹੈ, ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਅਜਿਹੇ ਬਕਾਏ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਦੇ ਦਾਅਵਿਆਂ ਨਾਲੋਂ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਜੋ ਇੱਕ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਅਸੀਂ ਵੇਖਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨੀ ਮਾਲੀਆ ਕੋਡ ਅਤੇ MRTU ਅਤੇ PULP ਐਕਟ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਦੇ ਤਹਿਤ, ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਦੇ ਦਾਅਵੇ 'ਤੇ ਤਰਜੀਹ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ।

11. ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸਦਾ ਮਤਲਬ ਇਹ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਰਕਮ 'ਤੇ ਆਪਣੇ ਆਪ ਹੀ ਸਰਵਉੱਚ ਚਾਰਜ ਰੱਖਦਾ ਹੈ। ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਦੇ ਤਹਿਤ, ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਕੁਝ ਵੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਬੈਂਕਾਂ, ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰਾਂ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਬਣਾਏ ਗਏ ਪਹਿਲੇ ਚਾਰਜ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ. ਇਸ ਨੂੰ **ਕੇਂਦਰੀ ਬੈਂਕ** (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਸੰਖੇਪ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕੈਪਚਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ:

126. DRT ਐਕਟ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆਕਰਨ ਐਕਟ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ, ਸੰਸਦ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਾਨੂੰਨ ਤੋਂ ਜਾਣੂ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਰਾਜ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਤਰਜੀਹ ਨੂੰ ਮਾਨਤਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਜੇ ਸੰਸਦ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ 'ਤੇ ਬੈਂਕਾਂ, ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਜਾਂ ਹੋਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰਾਂ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਪਹਿਲਾ ਚਾਰਜ ਬਣਾਉਣ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਰੱਖਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਸ ਨੇ ਕੰਪਨੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 529-A ਜਾਂ EPF ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 11 (2) ਵਰਗੀ ਵਿਵਸਥਾ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤੀ ਹੁੰਦੀ ਅਤੇ ਇਹ ਸੁਨਿਸ਼ਚਿਤ ਕੀਤਾ ਹੁੰਦਾ ਕਿ ਨਿਆਂਇਕ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੀ ਲੜੀ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਬੈਂਕਾਂ ਦੇ ਬਕਾਏ, ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਟੈਕਸ ਆਦਿ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਰਾਜ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪਹਿਲੇ ਚਾਰਜ ਨਾਲੋਂ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਦਾ ਤੱਥ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਦਖਲ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਲੈਣ ਅਤੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਅਸਧਾਰਨ ਸ਼ਕਤੀ ਦੇਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਇਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੀ ਕੋਈ ਵਿਵਸਥਾ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਇਸ ਗਲਤੀ ਦਾ ਕਾਰਨ ਇਹ ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਕਿ ਨਵੀਂ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਿਵਸਥਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨੂੰ ਨਿੱਜੀ ਕੰਪਨੀਆਂ ਨੂੰ ਤਬਦੀਲ ਕਰਨ ਦੀ ਕਲਪਨਾ ਕਰਦੀ ਹੈ।

XXXXXX

ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, MRTU ਅਤੇ PULP ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਬਣਾਏ ਗਏ ਸਰਵਉੱਚ ਚਾਰਜ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਆਪਣੇ ਆਪ ਪਹਿਲਾ ਚਾਰਜ ਮਿਲ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

12. ਇਸ ਰੌਸ਼ਨੀ ਵਿੱਚ, ਜੋ ਤੁਰੰਤ ਕੇਸ ਲਈ ਢੁਕਵਾਂ ਬਣ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਉਹ ਹੈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਰਾਹੀਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੇ ਪੈਸੇ ਨੂੰ ਵੰਡਣ ਦੇ ਤਰੀਕੇ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਯੋਜਨਾ। ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਹਿੱਸੇ ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਢੁਕਵੇਂ ਹਨ:

13. ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ - (4) ਜੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਆਪਣੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਨੂੰ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਿਭਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਆਪਣੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਉਪਾਵਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਜਾਂ ਵਧੇਰੇ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲੈ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਅਰਥਾਤ:- (a) ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਲੀਜ਼ ਰਾਹੀਂ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਯੁਕਤੀ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ...

(7) ਜਿੱਥੇ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਤਹਿਤ ਕਿਸੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਵਿਰੁੱਧ ਕੋਈ ਕਾਰਵਾਈ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਸਾਰੇ ਖਰਚੇ, ਖਰਚੇ ਅਤੇ ਖਰਚੇ, ਜੋ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ ਜਾਂ ਇਸ ਨਾਲ ਜੁੜੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਖਰਚੇ ਹਨ, ਉਧਾਰ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਤੋਂ ਵਸੂਲੇ ਜਾਣਗੇ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ, ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ ਕਿਸੇ ਵੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ,

ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਟਰੱਸਟ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਪਹਿਲਾ, ਅਜਿਹੇ ਖਰਚਿਆਂ, ਖਰਚਿਆਂ ਅਤੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿੱਚ ਅਤੇ ਦੂਜਾ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਵਿੱਚ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੇ ਪੈਸੇ ਦੀ ਰਹਿੰਦ-ਖੂੰਹਦ ਉਸ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਉਸਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਅਤੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।

XXXXXX

ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (4) ਇੱਕ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਨੂੰ ਡਿਫਾਲਟ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੰਦੀ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਰਾਹੀਂ ਤਬਦੀਲ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ। ਅਜਿਹੀ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਰਕਮ ਨਾਲ ਕੀ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਇਹ ਧਾਰਾ 13 (7) ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ, ਅਜਿਹੀ ਆਮਦਨੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਟਰੱਸਟ ਵਿੱਚ ਰੱਖੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਲਾਗਤਾਂ, ਖਰਚਿਆਂ ਅਤੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਪਹਿਲਾਂ ਲਾਗੂ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ; ਦੂਜਾ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵੱਲ; ਅਤੇ ਅੰਤ ਵਿੱਚ, ਰਹਿੰਦ-ਖੂੰਹਦ ਦੇ ਪੈਸੇ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਵੱਲ।

13. ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ, ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (4) (a) ਅਧੀਨ ਆਪਣੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਨੇ 13.06.2005 ਨੂੰ ਕਾਰਖਾਨੇ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰ ਲਿਆ ਸੀ। ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ, ਮਿਤੀ 08.03.2010 ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਰਾਹੀਂ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਨੇ ਉਕਤ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਮੈਸਰਜ਼ ਵਿਦਰਭ ਰੀਅਲਟੀਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਨੂੰ ਕੁੱਲ 14.10 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਵਿੱਚ

ਵੇਚਣ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਜ਼ਿਕਰਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਪੱਤਰ ਵਿਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਲਵੇਗਾ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਸਮੇਤ ਹੋਰ ਸਾਰੀਆਂ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਖਰੀਦਦਾਰ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਹੋਣਗੀਆਂ। ਇਸ ਪੱਤਰ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 14.09.2010 ਨੂੰ ਇੱਕ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਮੈਸਰਜ਼ ਵੈਨਗੰਗਾ ਸ਼ੂਗਰ ਅਤੇ ਪਾਵਰ ਲਿਮਟਿਡ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ 14.10 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦਰਜ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ।

13.1 ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (7) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਰਕਮ ਦੀ ਵੰਡ ਦੀ ਪ੍ਰਯੋਗਤਾ ਬਾਰੇ ਜਾਣਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਅਸੀਂ ਨੋਟ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ 08.03.2010 ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ 'ਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਦੀ ਇਹ ਦਲੀਲ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਕਿ 08.03.2010 ਦਾ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ 14.09.2010 ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਵਿੱਚ ਦੱਸੀ ਗਈ ਕੰਪਨੀ ਨਾਲੋਂ ਕਿਸੇ ਵੱਖਰੀ ਸੰਸਥਾ ਨੂੰ ਸੰਬੋਧਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ 08.03.2010 ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਵਿੱਚ ਮੈਸਰਜ਼ ਵਿਦਰਭ ਰੀਅਲਟੀਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਦਾ ਨਾਮ ਬਦਲ ਕੇ ਮੈਸਰਜ਼ ਵੈਨਗੰਗਾ ਸ਼ੂਗਰ ਅਤੇ ਪਾਵਰ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਵੇਂ ਕਿ 05.04.2010 ਨੂੰ ਨੋਟੀਫਾਈ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, 03.06.2010 ਨੂੰ, ਮੈਸਰਜ਼ ਵੈਨਗੰਗਾ ਸ਼ੂਗਰ ਅਤੇ ਪਾਵਰ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਨੂੰ ਇੱਕ ਪਬਲਿਕ ਲਿਮਟਿਡ ਕੰਪਨੀ ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਇਸਦਾ ਨਾਮ ਬਦਲ ਕੇ ਮੈਸਰਜ਼ ਵੈਨਗੰਗਾ ਸ਼ੂਗਰ ਅਤੇ ਪਾਵਰ ਲਿਮਟਿਡ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ, ਜੋ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ 'ਤੇ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦਾ ਨਾਮ ਵੀ ਹੈ। ਮਾਰਚ 2010 ਅਤੇ ਸਤੰਬਰ 2010 ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਇਹ ਅੰਤਰਿਮ ਘਟਨਾਕ੍ਰਮ ਦੱਸਦੇ ਹਨ ਕਿ 08.03.2010 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਅਤੇ 14.09.2010 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਅੰਤਿਮ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਨਾਮਾਂ ਨੂੰ ਕਿਉਂ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹਨ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਸਿਰਫ ਕੰਪਨੀ ਦੇ ਨਾਮ ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲੀ ਦਾ

ਮਾਮਲਾ ਹੈ, ਅਸੀਂ ਵੇਖਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਦੋਵੇਂ ਇਕਾਈਆਂ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਖਰੀਦਦਾਰ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 5 (ਵੈਨਗੰਗਾ ਸ਼ੂਗਰ ਅਤੇ ਪਾਵਰ ਲਿਮਟਿਡ ਦਾ ਉੱਤਰਾਧਿਕਾਰੀ) 08.03.2010 ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨਾਲ ਪਾਬੰਦ ਹੋਵੇਗਾ।

XXXXXX

13.2 ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਮਿਤੀ 08.03.2010 ਇੱਕ ਬਾਹਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਹੈ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਹ ਇਸ ਲਈ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਹ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਖਰੀਦਦਾਰ "ਜਾਇਦਾਦ 'ਤੇ ਵਰਤਮਾਨ ਸਮੇਂ ਮੌਜੂਦ ਸਾਰੇ ਖਰਚਿਆਂ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਭਵਿੱਖ ਵਿੱਚ ਪੈਦਾ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ"। ਅਜਿਹੀਆਂ ਸ਼ਬਦਾਵਲੀ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਅਸੀਂ ਵੇਖਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਸੀ ਕਿ 08.03.2010 ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੇ ਨਾਲ ਇਕਸੁਰਤਾ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾਵੇ ਕਿਉਂਕਿ ਅਜਿਹਾ ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਹੈ ਜਦੋਂ 14.09.2010 ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਅਤੇ 08.03.2010 ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਦੀ ਸਾਂਝੀ ਰੀਡਿੰਗ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਖੁਲਾਸਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਜਾਇਦਾਦ 'ਤੇ ਸਾਰੇ ਜੁਰਮਾਨੇ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰ ਲਏ ਸਨ, ਪਰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਅੰਡਰਟੇਕਿੰਗ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਇਸ ਵਿੱਚ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਸਨ ਕਿ ਉਹ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰੇਗਾ। ਇਹ ਦੇਖਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪਹਿਲਾਂ ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ

ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਇਸ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਤ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਸਿੱਟਾ ਕੱਢਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਧਿਰਾਂ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਅਤੇ ਬਾਅਦ ਦੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਸਮੇਤ ਹੋਰ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋਈਆਂ ਸਨ। ਜਦੋਂ ਇਸ ਰੌਸ਼ਨੀ ਵਿੱਚ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਇੱਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਬਣਦੇ ਹਨ।

13.3 ਇਹ ਸਾਨੂੰ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (7) ਦੇ ਤਹਿਤ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਰਕਮ ਦੀ ਵੰਡ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਵੱਲ ਲਿਆਉਂਦਾ ਹੈ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸੁਪਰਾ ਵਿੱਚ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਉਸ ਤਰੀਕੇ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਨਾਲ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਧਾਰਾ 13 (4) ਦੇ ਤਹਿਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੇ ਪੈਸੇ ਵੰਡੇ ਜਾਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਵੰਡ ਦਾ ਅਜਿਹਾ ਤਰੀਕਾ ਸਿਰਫ ਇਸਦੇ ਉਲਟ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਇੱਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਬਣਾਉਂਦੇ ਹਨ, ਜਿਸ ਦਾ ਸੰਚਿਤ ਪ੍ਰਭਾਵ ਇੱਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਹੈ ਕਿ ਸਿਰਫ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਅਤੇ ਹੋਰ ਸਾਰੀਆਂ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਅਗਲੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਇਹ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਧਾਰਾ 13 (7) ਦੇ ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਵੰਡ ਦੇ ਕ੍ਰਮ ਤੋਂ ਵੱਖਰਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਉਲਟ ਇੱਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਬਣਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਲਾਜ਼ਮੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪ੍ਰਭਾਵੀ ਬਣਾਇਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

XXXXXX

13.4 ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਅਸੀਂ ਵੇਖਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਆਪਣੇ ਜਵਾਬੀ ਹਲਫਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸਪਸ਼ਟੀਕਰਨ ਕਿ 08.03.2010 ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਦੁਆਰਾ ਉਸਨੇ ਸਿਰਫ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਪ੍ਰੋਵੀਡੈਂਟ ਫੰਡ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਪ੍ਰਤੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੀ ਸੀ, ਟਿਕਾਊ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਰਿਕਾਰਡ ਦਾ ਅਧਿਐਨ ਕਰਨ 'ਤੇ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਸਪਸ਼ਟੀਕਰਨ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਤੋਂ ਬਚਣ ਲਈ ਸਿਰਫ ਬਾਅਦ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਹੈ। ਜੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਸੱਚਮੁੱਚ ਆਪਣੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਨੂੰ ਪ੍ਰੋਵੀਡੈਂਟ ਫੰਡ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਕਰਨ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਰੱਖਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਸਨੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਵਿੱਚ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਜਿਹਾ ਕਿਹਾ ਹੋਵੇਗਾ, ਜੋ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਤੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਨਿਯਮ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਯਾਦ ਰੱਖਣਾ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਵਿਕਰੀ ਵਿੱਚ ਦਾਖਲ ਹੋਣ ਸਮੇਂ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਉਦਯੋਗਿਕ ਅਦਾਲਤ ਦੇ 24.08.2006 ਅਤੇ 27.04.2007 ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਕਾਰਖਾਨੇ ਦੇ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਤਨਖਾਹਾਂ ਬਾਰੇ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪਤਾ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਵਿੱਚ "ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ" ਸ਼ਬਦ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋਇਆ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਸ ਨੂੰ ਸਿਰਫ ਪ੍ਰੋਵੀਡੈਂਟ ਫੰਡ ਬਕਾਏ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਕਰਨ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਸੀ।

13.5 ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ, ਅਸੀਂ ਵੇਖਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (7) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਪੈਸੇ ਦੀ ਵੰਡ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 5 ਨਾਲ ਵਿਕਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ 08.03.2010 ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਅੰਡਰਟੇਕਿੰਗ ਅਨੁਸਾਰ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸ ਤੱਥ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਕਿ ਕਾਨੂੰਨੀ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਸਮੇਤ ਹੋਰ ਸਾਰੀਆਂ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਅਗਲੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਸਹਿਣ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋਈਆਂ ਸਨ, ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ

ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਾਨੂੰਨੀ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪ੍ਰੋਵੀਡੈਂਟ ਫੰਡ, ਗ੍ਰੈਚੁਟੀ, ਬੋਨਸ ਆਦਿ, ਇੱਥੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 5 ਦੁਆਰਾ ਸਹਿਣ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਣਗੀਆਂ। ਅਸੀਂ ਇੱਥੇ ਦੁਹਰਾਉਂਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਵਿਕਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਇਸ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜੋ ਪ੍ਰੋਵੀਡੈਂਟ ਫੰਡ ਬਕਾਏ ਲਈ ਇਸਦੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਨੂੰ ਘਟਾਉਂਦੀ ਹੈ।

14. ਉਪਰੋਕਤ ਵਿਚਾਰ-ਵਟਾਂਦਰੇ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਅਸੀਂ ਆਪਣੀਆਂ ਖੋਜਾਂ ਦਾ ਸੰਖੇਪ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ:

(i) ਕੰਪਨੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 529A, ਜੋ ਕਾਮਿਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਨੂੰ ਹੋਰ ਸਾਰੇ ਕਰਜ਼ਿਆਂ ਨਾਲੋਂ ਤਰਜੀਹ ਦਿੰਦੀ ਹੈ, ਨੂੰ ਸੋਸਾਇਟੀਜ਼ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 167 ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਤੁਰੰਤ ਕੇਸ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ।

XXXXXX

(ii) ਸਿਰਫ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਜੋਂ ਵਸੂਲੇ ਜਾਣ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ, ਜਿਸ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਉਦਯੋਗਿਕ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਰਿਕਵਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਨੂੰ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਕੋਡ ਦੀ ਧਾਰਾ 169 (1) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸਰਵਉੱਚ ਚਾਰਜ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਸ ਦੀ ਬਜਾਏ, ਜ਼ਮੀਨੀ ਮਾਲੀਆ ਕੋਡ ਦੀ ਧਾਰਾ 169 (2) ਦੇ ਤਹਿਤ, ਉਹ ਸਿਰਫ ਅਸੁਰੱਖਿਅਤ ਦਾਅਵਿਆਂ 'ਤੇ ਤਰਜੀਹ ਦੇਣਗੇ।

(iii) ਉਸੇ ਸਮੇਂ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਰਕਮ 'ਤੇ ਕੋਈ ਸਰਵਉੱਚ ਚਾਰਜ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦਾ। ਇਸ ਦੀ ਬਜਾਏ, ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (7) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, 08.03.2010 ਦਾ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਅਤੇ 14.09.2010 ਦਾ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਇੱਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਬਣਦਾ ਹੈ ਜੋ ਉਪਰੋਕਤ ਵਿਵਸਥਾ ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਵੰਡ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਹਟਾ ਦਿੰਦਾ ਹੈ।

iv) ਇਨ੍ਹਾਂ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਦਾ ਸੰਚਿਤ ਪ੍ਰਭਾਵ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਕੀਤੀ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚੋਂ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਰਕਮ ਵਿੱਚੋਂ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਹੱਦ ਤੱਕ, ਉਦਯੋਗਿਕ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ 08.08.2011 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਰਿਕਵਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਤਨਖਾਹਾਂ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿੱਚ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਦੇਰੀ ਨੂੰ ਦੇਖਦੇ ਹੋਏ, ਅਜਿਹੀ ਵਸੂਲੀ ਇਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਛੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕੁਲੈਕਟਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।

(v) ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਹੋਰ ਸਾਰੇ ਬਕਾਏ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ (ਪ੍ਰੋਵੀਡੈਂਟ ਫੰਡ, ਗ੍ਰੈਚੁਟੀ, ਬੋਨਸ ਆਦਿ) ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਬਕਾਇਆ ਕਾਨੂੰਨੀ ਬਕਾਏ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ, ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 5 ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਛੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

15. ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਤੁਰੰਤ ਅਪੀਲ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਦੇਵਿਕਾ ਗੁਜਰਾਲ ਅਪੀਲ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ।

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