ਐਸ. ਕਾਰਤਿਕ & ਓਆਰ.ਐਸ.
ਬਨਾਮ
ਐਨ. ਸੁਭਾਸ਼ ਚੰਦ ਜੈਨ & ਓਆਰ.ਐਸ.
(ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 5920-5923/2021)
ਸਤੰਬਰ 23, 2021
[ਆਈ.ਐਲ. ਨਾਗੇਸਵਰਾ ਰਾਓ, ਬੀ. ਆਰ. ਗਵਾਈ ਅਤੇ
ਬੀ. ਵੀ. ਨਾਗਰਥਨਾ, ਜੇ.ਜੇ.]

ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਮੁੜ ਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਦੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਅਧਿਨਿਯਮ, 2002 – ਧਾਰਾ 13 – ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਦਾ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ – ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਨੋਟਿਸ – ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਈ.ਈ.ਐਸ.ਆਈ. ਨਿਯਮਾਂ ਦਾ ਨਿਯਮ 9 – 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਨੋਟਿਸ – ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਚਾਰ ਲਿਖਤੀ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਦੇ ਸਾਂਝੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦੀ ਹੈ – ਏ.ਸੀ. ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ. (ਕਰਜ਼ਦਾਰ) ਅਤੇ ਬੈਂਕ (ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 5) ਵਿਚਕਾਰ ਰੁਪਏ 21,14,00,000/- ਦੇ ਕਰਜ਼ ਦਾ ਸੌਦਾ – 4 ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਵਜੋਂ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ – ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਨਾਨ-ਪਰਫਾਰਮਿੰਗ ਐਸੈਟ ਵਜੋਂ ਵਰਗੀਕ□ਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ – ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ 21.01.2012 ਨੂੰ ਸਾਰੀਆਂ 4 ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਲਈ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਤਾਰੀਖ 27.02.2012 ਨੂੰ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ – ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 2 ਤੋਂ 4 ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਉੱਤੇ, ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਨੇ 27.02. 2012 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਉੱਤੇ 30 ਦਿਨਾਂ ਲਈ ਅੰਤਰਿਮ ਰੋਕ ਲਗਾਈ ਸੀ ਜੋ ਕਿ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਦੇ 50% ਦੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਉੱਤੇ ਸੀ – 28.03.2012 ਨੂੰ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀ ਗਈ ਇੱਕ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਬੈਂਕ ਨੇ ਨਿਜੀ ਸਮਝੌਤੇ ਰਾਹੀਂ ਰੁਪਏ 12.25 ਕਰੋੜ ਵਿੱਚ ਵੇਚ ਦਿੱਤਾ – ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਰੁਪਏ 11,99,53,926/- ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ 9.07.2012 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਤਾਰੀਖ 20.07.2012 ਨੂੰ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਜਿਸ ਉੱਤੇ ਦੋ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ (ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ.1) ਨੂੰ ਰੁਪਏ 4,86,21,000/- ਦੀ ਵਿਚਾਰਨਾ ਵਿੱਚ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ – ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ 13.09.2012 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ – ਤੀਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ 27.09.2012 ਨੂੰ ਰੁਪਏ 6,76,07,054/- ਦੀ ਰਕਮ ਲਈ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਤਾਰੀਖ 30.10.2012 ਨੂੰ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇੱਕ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦਾ ਭੌਤਿਕ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਸੀ – ਬਾਕੀ ਬਚੀ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਖਿਲਾਫ ਰੁਪਏ 12 ਕਰੋੜ ਜਵਾਬਦੇਹ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ, ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਬੈਂਕ ਕੋਲ 4.48 ਕਰੋੜ ਦੀ ਅਧਿਕ ਰਕਮ ਸੀ ਜਿਸ ਲਈ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 3 ਹੱਕਦਾਰ ਸੀ – ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਨੇ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਅਤੇ ਉਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਹੋਈ ਗਿਰਵੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾਜਾਇਦਾਦਾਂ – ਨਿਰਦੇਸ਼ਿਤ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਨੂੰ 10% ਬਿਆਜ ਸਮੇਤ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਅਤੇ ਤੀਜੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੂੰ 4.48 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਅਧਿਕ ਰਕਮ 10% ਬਿਆਜ ਸਮੇਤ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ – ਅਪੀਲ 'ਤੇ, ਡੀਆਰਏਟੀ ਨੇ ਡੀਆਰਟੀ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ, ਤੀਜੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੂੰ ਅਧਿਕ ਰਕਮ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ – ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਡੀਆਰਏਟੀ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ – ਫੈਸਲਾ: ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ 27.02.2012 ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਵਿਕਰੀ ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਦੇ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਵ ਉੱਤੇ ਡੀਆਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਦੇ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕੀ – ਇੱਕ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ 12.25 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਵਿੱਚ ਨਿੱਜੀ ਸੰਧੀ ਰਾਹੀਂ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ, ਪਰ ਇਸ ਨਾਲ ਪੂਰੀ ਦਾਵੇਦਾਰੀ ਪੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕੀ – ਇਸ ਲਈ, ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜੋ ਕਿ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਅਗਲਾ ਹਿੱਸਾ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਸਪਸ਼ਟ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ – ਡੀਆਰਟੀ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਜਿਓਂ ਦਾ ਤਿਓਂ ਬਰਕਰਾਰ ਨਹੀਂ ਰੱਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ – ਡੀਆਰਏਟੀ ਨੇ ਸਹੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਪਲਟਿਆ ਜੋ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ – ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਸਫਲ ਬੋਲੀਦਾਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਉਸ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ – ਪਰ 9 ਸਾਲਾਂ ਲਈ, ਉਹ ਇਸ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਫਲ ਨਹੀਂ ਮਾਣ ਸਕਿਆ, ਇਸ ਲਈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦਾ ਖਾਲੀ ਅਤੇ ਸ਼ਾਂਤਮਈ ਕਬਜ਼ਾ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਿਰਾਇਆ ਉਸ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ – ਲੜੀਵਾਰ – ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਦੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਦੀ ਲੜੀ ਦਾ

ਸਹਾਰਾ ਲੈਣਾ – ਦੇਰੀਵਾਦੀ ਹਥਕੰਡੇ – ਫੈਸਲਾ: ਹਰ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਸਾਰਫਾਈਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਨਿਰਾਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ – ਤਿੰਨ ਦੌਰ ਦੀ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ – ਇਹ ਪ੍ਰਤੀਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਸਿਰਫ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਨੂੰ ਲੰਬਾ ਖਿੱਚਣ ਵਿੱਚ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਦੇ ਸਨ ਕਿਉਂਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਕੋਲ ਬੰਧਕ ਦੀ ਮੁਕਤੀ ਲਈ ਇੱਕ ਤੋਂ ਵੱਧ ਮੌਕੇ ਸਨ ਪਰੰਤੂ; ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਮੌਕੇ ਦਾ ਲਾਭ ਨਹੀਂ ਉਠਾਇਆ – ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਵਿਕਰੀ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਗਲਤ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਵ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕੀ।

ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਦਿਆਂ, ਅਦਾਲਤ

ਫੈਸਲਾ:

1. ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਖੁਦ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਵੀਕਰੀ ਠੀਕ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨੋਟੀਫਾਈ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੋਵੇ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਸਪਸ਼ਟ ਨੋਟਿਸ ਦੇਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਤਾਰੀਖ ਉੱਤੇ ਨਾ ਹੋਵੇ ਜਿਸ ਦੇ ਕਾਰਨ, ਜੋ ਕਿ ਸਿਰਫ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਹਨ, ਤਾਂ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੇਣ ਵਾਲਾ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਅਮਲ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਲਿਆ ਸਕਦਾ ਅਤੇ ਉਸ ਨੂੰ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਨਵੇਂ ਸਿਰੇ ਤੋਂ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ। [ਪੈਰਾ 56][1136-F-H]

2. ਇਹ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਤੁਰੰਤ ਬਾਅਦ ਨੋਟਿਸ 21.1.2012 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਨੇ ਡੀਆਰਟੀ, ਚੇਨਈ, ਨੂੰ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 69 ਦੇ 2012 ਦੁਆਰਾ ਅਪ੍ਰੋਚ ਕੀਤਾ। ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਨੇ ਡੀਆਰਟੀ, ਚੇਨਈ, ਨੂੰ ਇੰਪ੍ਰੈਸ਼ਨ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਉਹ 15 ਦਿਨਾਂ ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦ ਵੇਚ ਸਕਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਪੂਰੀ ਵਿਚਾਰਧਾਰਾ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ 15 ਦਿਨਾਂ ਵਿੱਚ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ, ਅਤੇ ਬਾਕੀ ਰਕਮ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਵਿੱਚ ਸੈਟਲ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਦੇ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਵ ਉੱਤੇ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰਦਿਆਂ, ਡੀਆਰਟੀ, ਚੇਨਈ, ਨੇ 27.2.2012 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਅਵਧੀ ਲਈ ਅੰਤਰਿਮ ਰੋਕ ਲਾਗੂ ਕੀਤੀ, ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਇਸ ਤੋਂ ਰੋਕਣਾ 21.1.2012 ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਅੱਗੇ ਵਧਦੇ ਹੋਏ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਬਕਾਇਆ ਦਾ 50% ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧੀਨ ਸੀ ਉਕਤ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਰਕਮ. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਮਿਤੀ 21.1.2012 ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਜੋ ਕਿ ਲੈਣਾ ਤੈਅ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ 27.2.2012 ਨੂੰ ਸਥਾਨ, ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਿਆ ਡੀਆਰਟੀ, ਚੇਨਈ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਦੇ ਕਾਰਨ, ਜੋ ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਦੀ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ 'ਤੇ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ। [ਪੈਰਾ 57][1137-A-C]

3. ਇਸ ਨੂੰ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ 9.7.2012 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ 21.1.2012 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਅਗਲਾ ਭਾਗ ਸੀ, ਜਿਸ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਕੇਵਲ ਇਸ ਕਾਰਨ ਅੰਜਾਮ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਿਆ ਕਿਉਂਕਿ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੇਨਈ ਵੱਲੋਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 2 ਤੋਂ 4 ਵੱਲੋਂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਵ ਉੱਤੇ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ। ਇਸ ਨੂੰ ਹੋਰ ਵੀ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵੱਲੋਂ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਸ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਰੱਖੀ ਗਈ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਚੂੰਕਿ 27.2.2012 ਨੂੰ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਵਿਕਰੀ ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕੀ, ਇਸ ਲਈ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਨੋਟਿਸ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਨ ਦੀ ਮੁੜ ਤੋਂ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਈ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਹਰ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ, ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਨੇ 9.7.2012 ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੂੰ ਇੱਕ ਤਾਜ਼ਾ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ 20.7.2012 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਸਮਾਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਸ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਇੱਕ ਸੁਸਪੱਸ਼ਟ ਵਿਭੇਦ ਹੈ। ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਸ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਐੱਸ.ਏ. ਦੀ ਖਾਰਜੀ ਦੇ ਅਗਲੇ ਦਿਨ ਹੀ ਬਿਨਾਂ ਗਾਰੰਟਰਾਂ/ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਨੇ ਨੀਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ ਬੋਲੀ ਨੂੰ ਚੁਪਚਾਪ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਵੀ ਕੀਤੀ ਸੀ, ਅਤੇ ਕੇਵਲ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਅਤੇ ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ/ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਬਾਰੇ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਇੱਥੇ ਮਾਮਲਾ ਇਹ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਜਦੋਂ ਐੱਸ.ਏ. 2.7.2012 ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਤਾਂ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਨੇ ਮੁੜ ਤੋਂ 9.7.2012 ਨੂੰ ਇੱਕ ਤਾਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ 20.7.2012 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਸਮਾਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। [ਪੈਰਾ 60]

4. ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਤੱਥ ਵੀ ਵੱਖਰੇ ਹਨ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਖਬਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ

ਤਾਰੀਖ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਤਾਰੀਖ ਵਿਚਕਾਰ, ਇੱਕ ਸਪੱਸ਼ਟ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਪਰ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ/ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਨੂੰ ਵਿਅਕਤੀਗਤ ਨੋਟਿਸ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਤਾਰੀਖ ਵਿਚਕਾਰ, 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਮਿਆਦ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਅਤੇ ਇਹ ਪਹਿਲੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸੀ। ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਉਕਤ ਨਿਯਮਾਂ ਵਿੱਚ ਵਰਤੇ ਗਏ 'ਜਾਂ' ਸ਼ਬਦ ਨੂੰ 'ਅਤੇ' ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਪੜ੍ਹਨਾ ਪਵੇਗਾ, ਅਤੇ ਅਖਬਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ/ਗਾਰੰਟਰ ਨੂੰ ਵਿਅਕਤੀਗਤ ਨੋਟਿਸ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਤਾਰੀਖ ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਸਪੱਸ਼ਟ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਪਹਿਲੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇਸ ਨਾਲ ਅਨੁਪਾਲਨਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਜਦਕਿ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਵਿਅਕਤੀਗਤ ਨੋਟਿਸ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਿਚਕਾਰ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਨਹੀਂ ਸੀ। [ਪੈਰਾ 61]

5. ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਕੋਲ ਬੰਧਕ ਦੀ ਮੁਕਤੀ ਅਤੇ ਆਪਣੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨੂੰ ਬੋਝਾਂ ਤੋਂ ਸਾਫ਼ ਕਰਨ ਦਾ ਮੌਕਾ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ, ਰਾਹਤ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੌਰਾਨ ਵੀ, ਉਕਤ ਮੌਕੇ ਦਾ ਲਾਭ ਨਹੀਂ ਉਠਾਇਆ। [ਪੈਰਾ 64]

6. ਇਹ ਧਿਆਨ ਦੇਣਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਦੌਰਾਨ, ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ 9.7.2012 ਦੀ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀਆਂ ਦੇ ਆਈਟਮ 'ਏ' ਅਤੇ 'ਸੀ' ਲਈ ਬੋਲੀ ਲਗਾਈ (ਜੋ ਕਿ 21.1.2012 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀਆਂ ਦੇ ਆਈਟਮ 'ਏ' ਅਤੇ 'ਡੀ' ਸੀ)। ਉਕਤ ਵਿਕਰੀ, ਜੋ ਕਿ 20.7.2012 ਨੂੰ ਹੋਈ ਸੀ, ਵਿੱਚ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਕ੍ਰਮਵਾਰ 1,45,66,000/- ਅਤੇ 3,40,55,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਬੋਲੀ ਲਗਾ ਕੇ ਸਫਲ ਬੋਲੀਦਾਤਾ ਬਣਿਆ, ਕੁੱਲ ਮਿਲਾ ਕੇ 4,86,21,000/- ਰੁਪਏ। ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਉੱਤੇ, ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ 21.7.2012 ਨੂੰ ਪੁਸ਼ਟੀ ਮਿਲੀ। ਨਾ ਸਿਰਫ ਇਹ, ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਰਜਿਸਟਰੇਸ਼ਨ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਵਜੋਂ 38,89,880/- ਰੁਪਏ ਖਰਚ ਕੀਤੇ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 14.9.2012 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਵਧੀਆ ਤੌਰ 'ਤੇ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਇਹ ਧਿਆਨ ਦੇਣਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ ਹਦਾਇਤਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਦੀ ਬਜਾਏ, ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦੇ 2012 ਵਿੱਚ ਆਈ.ਏ. ਨੰਬਰ 437 ਦੇ 2012 ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਹੋਰ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਸਬੰਧੀ ਕੁਝ ਦਿਸ਼ਾ-ਨਿਰਦੇਸ਼ ਮੰਗੇ ਗਏ ਸਨ। ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ, ਨੇ 12.9.2012 ਨੂੰ ਉਕਤ ਆਈ.ਏ. ਨੰਬਰ 437 ਦੇ 2012 ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ, ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਨਾਲ ਅੱਗੇ ਵਧਣ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਦਿੱਤੀ। ਇਹ ਸਿਰਫ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਸੀ, ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ 14.9.2012 ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਸਾਫ਼ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ, ਦੇ 12.9.2012 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਆਜ਼ਾਦੀ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। [ਪੈਰਾ 65]

7. ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ, ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਨੇ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਲੰਬਾ ਖਿੱਚਣ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਜਾਰੀ ਰੱਖੀ। ਸਿਵਲ ਸੁਧਾਰ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਵਿੱਚ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਸਾਡੇ ਵੱਲੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਇੱਕ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ, ਜੋ ਕਿ 30.4.2013 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਸੀ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਵੀ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਤੌਰ ਤੇ ਇਕੱਠਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਨੂੰ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਅੱਗੇ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ। ਅੰਤ ਵਿੱਚ, ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਦਖਲ ਨਾ ਦੇਣ ਦੇ ਨਿਰਣੇ ਨਾਲ, ਉਕਤ ਸਿਵਲ ਸੁਧਾਰ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ 29.7.2013 ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। [ਪੈਰਾ 66]

8. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਕੋਲ ਬੰਧਕ ਦੀ ਮੁਕਤੀ ਲਈ ਇੱਕ ਤੋਂ ਵੱਧ ਮੌਕੇ ਸਨ। ਪਰ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਵਿਵਹਾਰ ਤੋਂ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਕੇਵਲ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਨੂੰ ਲੰਬਾ ਖਿੱਚਣ ਵਿੱਚ ਹੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਦੇ ਸਨ। ਇਹ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਹੀ ਸਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਹਸਤਕਸ਼ੇਪ ਅਤੇ ਗਲਤ ਪੇਸ਼ਕਾਰੀ ਕਾਰਨ, 27.2.2012 ਨੂੰ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਵਿਕਰੀ, ਜੋ ਕਿ 21.1.2012 ਦੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸੀ, ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕੀ। ਏਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 69 ਦੇ 2012 ਨੂੰ 2.7.2012 ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ, ਜਵਾਬੀ -ਬੈਂਕ ਨੇ ਮੁੜ ਇੱਕ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ 9.7.2012 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ 20.7.2012 ਨੂੰ ਤਯ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਤੇ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਸਫਲ ਬੋਲੀਦਾਤਾ ਬਣਿਆ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਕੋਲ 21.1.2012 ਤੋਂ 2.7.2012 ਤੱਕ ਆਪਣੀ ਬੰਧਕ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਮੁਕਤੀ ਲਈ ਕਾਫੀ ਸਮਾਂ ਸੀ। ਪਰ, ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਉਸ ਮੌਕੇ ਦਾ ਲਾਭ ਨਹੀਂ ਉਠਾਇਆ। ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਸਫਲ ਬੋਲੀਦਾਤਾ ਵਜੋਂ ਉਭਰਨ ਅਤੇ ਬੋਲੀ ਦੀ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ, ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਵੱਲੋਂ, ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਤਾਰੀਖ 7.8.2012 ਨੂੰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ 4.80 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਦਰ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਨ ਦਾ ਮੌਕਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਪਰ,

ਇਸ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਦੀ ਬਜਾਏ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਐਪਲੀਕੇਸ਼ਨ ਆਈ.ਏ. ਨੰਬਰ 437 ਦੇ 2012 ਨੂੰ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦੇ 2012 ਵਿੱਚ ਦਾਖਲ ਕਰਕੇ ਆਪਣੀਆਂ ਦੇਰੀ ਵਾਲੀਆਂ ਤਕਨੀਕਾਂ ਨਾਲ ਜਾਰੀ ਰੱਖਿਆ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ, ਉਹ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਕਾਰਵਾਈ ਜਾਰੀ ਰੱਖਦੇ ਰਹੇ, ਜਿੱਥੇ ਕੁਝ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ, ਅਤੇ ਅੰਤ ਵਿੱਚ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ, ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਹੋਣ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਰਜਿਸਟਰ ਹੋਣ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਕੋਈ ਦਖਲ ਦੇਣ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਨਾ ਹੋਣ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਦਿਆਂ ਸਿਵਲ ਸੁਧਾਰ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਫਿਰ, ਉਹ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਖਾਸ ਛੁੱਟੀ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਰਾਹੀਂ ਪਹੁੰਚੇ, ਜੋ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਵਾਪਸ ਲੈ ਲਈਆਂ ਗਈਆਂ। ਆਦਰਸ਼ ਰੂਪ ਵਿੱਚ, ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਨੂੰ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਉਸ ਪੜਾਅ ਤੇ ਰੁਕਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। [ਪੈਰਾ 68]

9. ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਤੱਥ ਅਤੇ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਤੱਥ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵੱਖਰੇ ਹਨ। ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਪੈਰਾ 53 ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਮੰਨਣਾ ਹੈ ਕਿ ਚੂੰਕਿ 27.2.2012 ਨੂੰ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਮਿਤੀ 21.1.2012 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਵਿਕਰੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ/ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਦੇ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕੀ, ਇਸ ਲਈ 9.7.2012 ਦੀ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ, ਜੋ ਕਿ 21.1.2012 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦਾ ਅਗਲਾ ਭਾਗ ਸੀ, 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇਣ ਦੀ ਕੋਈ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਸੀ। [ਪੈਰਾ 70]

10. ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਕੋਲ ਬੰਧਕ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਕਾਫੀ ਮੌਕੇ ਸਨ, ਪਰ ਉਹ ਇਨ੍ਹਾਂ ਮੌਕਿਆਂ ਦਾ ਲਾਭ ਨਹੀਂ ਉਠਾ ਸਕੇ। [ਪੈਰਾ 73]

11. ਜੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਨਜ਼ਰੀਏ ਤੋਂ ਵੇਖਿਆ ਜਾਵੇ, ਤਾਂ ਵੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਟਿਕਾਊ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਦੋ ਜੱਜਾਂ ਦੀ ਬੈਂਚ ਨੇ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਤਿੰਨ ਜੱਜਾਂ ਦੀ ਬੈਂਚ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਨਰੰਦਾਸ ਕਰਸੰਦਾਸ ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਸੀ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਨਰੰਦਾਸ ਕਰਸੰਦਾਸ ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਵਿੱਚ ਨਿਹਿਤ ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਰ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ, ਜਬ ਤੱਕ ਕਿ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੇ ਕਾਰਜ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਨੂੰ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ, ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਰ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਹੈ। ਇਹ ਵੀ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਕਿ ਸਿਰਫ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਅਤੇ ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਰ ਦੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਦੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰਡ ਸਾਧਨ ਦੁਆਰਾ ਰਜਿਸਟਰ ਕਰਨ 'ਤੇ, ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਰ ਦਾ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ। ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ, ਨੇ 12.9.2012 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨਾਲ ਆਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕਰਕੇ ਜਵਾਬੀ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਨਾਲ ਅੱਗੇ ਵਧਣ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਦਿੱਤੀ ਸੀ। ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ 14.9.2012 ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, 14.9.2012 ਨੂੰ ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਰ ਦਾ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖਤਮ ਹੋ ਗਿਆ ਸੀ। ਮਦਰਾਸ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ, ਇਸ ਲਈ, ਸਹੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਿਵਲ ਸੁਧਾਰ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ 29.7.2013 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨਾਲ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਕੇ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਮਦਰਾਸ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦਾ ਉਕਤ ਆਦੇਸ਼ 29.7.2013 ਨੂੰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਖਾਸ ਛੁੱਟੀ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਦੁਆਰਾ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ, 7.7.2014 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨਾਲ ਆਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕਰਕੇ ਉਕਤ ਖਾਸ ਛੁੱਟੀ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਵਿੱਚ ਸੀਮਿਤ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, 17.4.2015 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨਾਲ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ, ਉਕਤ ਖਾਸ ਛੁੱਟੀ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਲੈ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਦੇ ਤੀਜੇ ਦੌਰ ਵਿੱਚ, ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ, ਨੇ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦੇ 2012, 25.6.2018 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨਾਲ ਆਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕਰਕੇ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਨੰਦਰਦਾਸ ਕਾਂਸੋਂਦਾਸ ਅਤੇ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਰੱਖੀ ਗਈ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਦੁਆਰਾ 25.6.2018 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨਾਲ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਆਦੇਸ਼, 9.7.2012 ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਅਤੇ ਉਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਟਿਕਾਊ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਨੇ ਸਹੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਪਲਟ ਦਿੱਤਾ ਸੀ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਸੀ। [ਪੈਰਾ 74]

12. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਇਸ ਉਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਵਿਚਾਰਣਾ ਪਵੇਗਾ ਕਿ SARFAESI ਐਕਟ ਨੂੰ ਕਿਉਂ ਅਮਲ ਵਿੱਚ ਲਿਆਂਦਾ ਗਿਆ। ਅੰਤਰਰਾਸ਼ਟਰੀ ਬੈਂਕਾਂ ਦੇ ਵਿਪਰੀਤ, ਭਾਰਤ ਵਿੱਚ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਕੋਲ ਸੁਰੱਖਿਆਵਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਅਤੇ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਵੇਖਿਆ ਗਿਆ ਕਿ ਇਸ ਨਾਲ ਡਿਫਾਲਟਰ ਕਰਜ਼ਾਂ ਦੀ ਰਿਕਵਰੀ ਦੀ ਗਤੀ ਧੀਮੀ ਹੋ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਦੇ ਨਾਕਾਮ-ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਵਾਲੀਆਂ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਪੱਧਰ ਵਧ ਗਏ ਸਨ। ਇਹ ਵੀ ਵੇਖਿਆ ਗਿਆ ਕਿ ਬੈਂਕਿੰਗ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿੱਚ

ਵਿਸ਼ਵ ਦੇ ਵਿੱਤੀ ਬਾਜ਼ਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਹੋਰ ਭਾਗੀਦਾਰਾਂ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਬਰਾਬਰੀ ਦਾ ਮੈਦਾਨ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਅਗਲਾ ਇਹ ਵੀ ਵੇਖਿਆ ਗਿਆ ਕਿ ਵਪਾਰਕ ਲੈਣ-ਦੇਣਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਮੌਜੂਦਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਢਾਂਚਾ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਖੇਤਰ ਦੇ ਸੁਧਾਰਾਂ ਨਾਲ ਮੇਲ ਨਹੀਂ ਖਾਂਦਾ ਸੀ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ, SARFAESI ਐਕਟ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਆਵਾਂ ਦੀ ਸੇਕੁਰੀਟੀਜੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਆਵਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਅਤੇ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਦਖਲ ਦੇ ਬਿਨਾਂ ਵੇਚਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੇਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਅਮਲ ਵਿੱਚ ਲਿਆਂਦਾ ਗਿਆ ਸੀ। [ਪੈਰਾ 76]

13. ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਦਿਖਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ, SARFAESI ਐਕਟ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਨਾਕਾਮ ਬਣਾਉਣ ਦਾ ਹਰ ਸੰਭਵ ਪ੍ਰਯਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਤਿੰਨ ਦੌਰਾਂ ਦੇ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਪੈਣ ਦੀ ਲੋੜ ਸੀ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਦੋ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਤੱਕ ਪਹੁੰਚ ਗਏ ਹਨ। [ਪੈਰਾ 77]

14. ਹਾਲਾਂਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ 20.7.2012 ਨੂੰ ਹੋਈ ਬੋਲੀਆਂ ਵਿੱਚ ਸਫਲ ਬੋਲੀਦਾਤਾ ਬਣ ਕੇ ਉਭਰਿਆ, ਅਤੇ ਹਾਲਾਂਕਿ ਵਿਕਰੀ 21.7.2012 ਨੂੰ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ, ਅਤੇ ਹਾਲਾਂਕਿ ਵਿਕਰੀ 14.9.2012 ਨੂੰ ਉਸਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤੀ ਗਈ, ਪਿਛਲੇ 9 ਸਾਲਾਂ ਦੀ ਅਵਧੀ ਵਿੱਚ, ਉਸ ਨੂੰ ਕਹੀ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਫਲਾਂ ਦਾ ਆਨੰਦ ਨਹੀਂ ਮਿਲ ਸਕਿਆ। ਨਾ ਕੇਵਲ ਇਹ, ਪਰ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਮਾਣਨਾ ਜਾਰੀ ਰੱਖਿਆ, ਜਿਸ ਦੀ ਮਾਲਕੀ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵਿੱਚ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 78]

15. ਜੋ ਅਧਿਕ ਰਕਮ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ-ਬੈਂਕ ਕੋਲ ਰਹਿ ਗਈ, ਉਸ ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੰਬਰ 3 ਨੂੰ ਅਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਨਿਰਦੇਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਡੀਆਰਟੀ, ਚੇਨਈ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਡੀਆਰਏਟੀ, ਚੇਨਈ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਵੀ ਸਮਾਨ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 81]

16. ਇਸ ਲਈ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਬਿਨਾ ਯੋਗਤਾ ਦੇ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਖਰਚੇ ਨਾਲ ਖਾਰਜ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਹਰੇਕ ਨੂੰ 1,00,000/- (ਰੁਪਏ ਇੱਕ ਲੱਖ ਕੇਵਲ) ਦੇ ਖਰਚੇ ਅਦਾ ਕਰਨਗੇ। ਬਕਾਇਆ ਅਰਜ਼ੀਆਂ, ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਣ, ਵੀ ਨਿਪਟਾਰੇ ਹੇਠ ਆਉਣਗੀਆਂ। [ਪੈਰਾ 83]

17. ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਦਿਆਂ, ਇਸ ਗੱਲ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦਿਆਂ ਕਿ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ 21.1.2012 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀਆਂ ਦੇ ਆਈਟਮਾਂ 'ਏ' ਅਤੇ 'ਡੀ' ਦੇ ਮਾਲਕ ਬਣ ਗਿਆ ਹੈ, ਉਸ ਨੂੰ ਉਸੇ ਦੇ ਫਲਾਂ ਦਾ ਆਨੰਦ ਨਹੀਂ ਮਿਲ ਸਕਿਆ, ਅਤੇ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਮਾਣਨਾ ਜਾਰੀ ਰੱਖਿਆ, ਅਸੀਂ ਪਾਉਂਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਇਹ ਇੱਕ ਉਚਿਤ ਮਾਮਲਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਲੇਖ 142 ਅਧੀਨ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 84]

18. ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਅਦਾਲਤ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ 21.1.2012 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀਆਂ ਦੇ ਆਈਟਮਾਂ 'ਏ' ਅਤੇ 'ਡੀ' ਦੀ ਸ਼ਿਡਿਊਲ ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦਾ ਖਾਲੀ ਅਤੇ ਸ਼ਾਂਤੀਪੂਰਣ ਕਬਜ਼ਾ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ 8 ਹਫ਼ਤਿਆਂ ਦੀ ਅਵਧੀ ਵਿੱਚ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ। ਅਸੀਂ ਹੋਰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੂੰ 15.9.2012 ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਅਜੇ ਤੱਕ, ਉਕਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਿਰਾਇਆ, ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਅਵਧੀ ਵਿੱਚ ਅਦਾ ਕਰਨ। ਪਰ, ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਉਕਤ ਰਕਮ ਉੱਤੇ ਬਿਆਜ ਸੰਬੰਧੀ ਕੋਈ ਵੀ ਹੁਕਮ ਪਾਸ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਨਹੀਂ ਕਰਦੀ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 85]

ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਬਨਾਮ ਐਮ. ਅਮਰਿਤਾ ਕੁਮਾਰ ਅਤੇ ਹੋਰ (2014) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 610 : [2014] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 736; ਵਾਸੁ ਪੀ. ਸ਼ੈੱਟੀ ਬਨਾਮ ਹੋਟਲ ਵੰਦਨਾ ਪੈਲੇਸ ਅਤੇ ਹੋਰ (2014) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 660 : [2014] 9 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 38; ਜੇ. ਰਾਜੀਵ ਸੁਬਰਮਣੀਅਨ ਅਤੇ ਇਕ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਪਾਂਡਿਯਾਸ ਅਤੇ ਹੋਰ (2014) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 651 : [2014] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 1140; ਕਲਪੇਸ਼ ਪੀ.ਸੀ. ਸੁਰਾਨਾ ਬਨਾਮ ਇੰਡੀਅਨ ਬੈਂਕ (2010) 3 ਸੀ.ਟੀ.ਸੀ. 287; ਦ੍ਵਾਰਿਕਾ ਪ੍ਰਸਾਦ ਬਨਾਮ ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਦੀ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ (2018) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 491 : [2018] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 29; ਸ਼ਕੀਨਾ ਅਤੇ ਇਕ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ & ਓਰਸ. (2019) ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. ਆਨਲਾਈਨ ਐਸ.ਸੀ. 1059; ਨਰੰਦਾਸ ਕਾਰਸੋਂਦਾਸ ਬਨਾਮ ਐਸ.ਏ. ਕਾਮਤਮ ਅਤੇ ਇਕ ਹੋਰ (1977) 3

ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 247 : [1977] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 341 – ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

ਕੇਸ ਲਾਅ ਹਵਾਲਾ

[2014] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 736 ਪੈਰਾ 6 ਵਿੱਚ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ

[2014] 9 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 38 ਪੈਰਾ 6 ਵਿੱਚ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ

[2014] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 1140 ਪੈਰਾ 6 ਵਿੱਚ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ

[2018] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 29 ਪੈਰਾ 8 ਵਿੱਚ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ

[1977] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 341 ਪੈਰਾ 17 ਵਿੱਚ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲੇਟ ਜੁਰਿਸਡਿਕਸ਼ਨ: ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 5920-5923 ਦੇ 2021।

ਮਦਰਾਸ ਦੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ 18.11.2019 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨਾਲ ਜੁੜੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਵੱਖ ਵੱਖ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 28034, 28036, 30710 ਅਤੇ 30712 ਦੇ 2019।

ਕੇ. ਵੀ. ਵਿਸਵਨਾਥਨ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ, ਵਿਨੋਧ ਕੰਨਾ ਬੀ., ਰਵੀ ਰਾਘੁਨਾਥ, ਐਡਵੋਕੇਟਸ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਲਈ।

ਮਿਸਿਜ਼ ਅਨੀਤਾ ਸ਼ੇਨੋਯ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ, ਕੇ. ਕੇ. ਮਾਣੀ, ਮਿਸ ਟੀ. ਅਰਚਨਾ, ਸਾਜੂ ਜਾਕਬ, ਮਿਸ ਰੂਪਾਲੀ ਸ਼ਰਮਾ, ਮਿਸ ਮਿਲੀ, ਸਦਾਫ ਵਾਲੀ, ਦੇਵਾਂਸ਼ ਗੁਪਤਾ, ਮਿਸ ਮਾਯੂਰੀ ਰਾਘੁਵੰਸ਼ੀ, ਵਿਓਮ ਰਾਘੁਵੰਸ਼ੀ, ਮਿਸ ਪੂਰਵਤ ਵਾਲੀ, ਮਿਸ ਆਰਤੀ ਕੁਮਾਰ, ਐਡਵੋਕੇਟਸ ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ ਲਈ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ

ਬੀ. ਆਰ. ਗਵਾਈ, ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕਾ।

1. ਛੁੱਟੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

2. ਇਹ ਕੇਸ ਇਸ ਗੱਲ ਦਾ ਕਲਾਸਿਕ ਉਦਾਹਰਣ ਹੈ ਕਿ ਕਿਵੇਂ ਇੱਕ ਚਤੁਰ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ ਨੇ ਇੱਕ ਪਿੱਛੇ ਇੱਕ ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲੈ ਕੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਬਣਾਈ ਗਈ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦਿਲਚਸਪੀ ਦੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਵਿੱਚ ਸਫਲ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਸਿਕਿਊਰਟਾਈਜੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਰੀਕੰਸਟ੍ਰਕਸ਼ਨ ਆਫ ਫਾਇਨੈਂਸ਼ਲ ਐਸੈਟਸ ਅਤੇ ਐਨਫੋਰਸਮੈਂਟ ਆਫ ਸਿਕਿਊਰਿਟੀ ਇੰਟਰੈਸਟ ਐਕਟ, 2002 (ਇਸ ਨੂੰ ਅੱਗੇ 'ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ' ਕਿਹਾ ਜਾਵੇਗਾ) ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਹਰਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ।

3. ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਨੇ 18.11.2019 ਨੂੰ ਮਦਰਾਸ ਦੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਦਾਇਰ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 30710 ਅਤੇ 30712 ਦੇ 2019 ਵਿੱਚ ਇੱਥੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1-ਐਨ. ਸੁਭਾਸ਼ ਚੰਦ ਜੈਨ (ਇਸ ਨੂੰ ਅੱਗੇ 'ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ' ਕਿਹਾ ਜਾਵੇਗਾ) ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਅਤੇ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 28034 ਅਤੇ 28036 ਦੇ 2019 ਵਿੱਚ ਇੱਥੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ, ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਚਾਰੇ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਸਾਂਝੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦੀਆਂ ਹਨ।

4. ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਜਨਮ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਤੱਥ, ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਹਨ:

ਐਸ ਕੰਕਰੀਟ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ (ਇਸ ਨੂੰ ਅੱਗੇ 'ਕਰਜ਼ਦਾਰ' ਕਿਹਾ ਜਾਵੇਗਾ) ਇੱਕ ਕੰਪਨੀ ਸੀ ਜੋ ਤਿਆਰ ਮਿਸ਼ਰਿਤ ਕੰਕਰੀਟ ਦੀ ਉਤਪਾਦਨ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਅਤੇ ਸਬੰਧਿਤ ਕਾਰੋਬਾਰੀ ਗਤੀਵਿਧੀਆਂ ਵਿੱਚ ਲੱਗੀ ਹੋਈ ਸੀ।

ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 5 –ਭਾਰਤੀ ਓਵਰਸੀਜ਼ ਬੈਂਕ (ਇਸ ਨੂੰ ਅੱਗੇ 'ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ' ਕਿਹਾ ਜਾਵੇਗਾ) ਤੋਂ ਕਰਜ਼ਾ ਲਿਆ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 2 ਤੋਂ 4 ਇੱਥੇ ਨੇ ਆਪਣੀਆਂ ਚਾਰ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨੂੰ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਕ੍ਰੈਡਿਟ ਸਹੂਲਤ ਲਈ ਗਾਰੰਟੀ ਨੂੰ ਅੰਜਾਮ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਦੀ 30.3.2010 ਦੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਅਨੁਸਾਰ, ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ 21,14,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਵਿੱਤੀ ਸਹਾਇਤਾ ਦਿੱਤੀ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 2 ਤੋਂ 4 ਦੁਆਰਾ ਦਸਤਖਤ ਅਤੇ ਅੰਜਾਮ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਾਰੰਟੀਆਂ 22,74,74,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਲਈ ਸਨ।

ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਇਹ ਪ੍ਰਤੀਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਅਤੇ ਐਮ/ਐਸ. ਏਕੇਆਰ ਹੋਲਡਿੰਗਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ (ਇਸ ਨੂੰ ਅੱਗੇ 'ਏਕੇਆਰ ਹੋਲਡਿੰਗਜ਼' ਕਿਹਾ ਜਾਵੇਗਾ) ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਸੌਦਾ/ਸਮਝੌਤਾ ਜਾਣਕਾਰੀ ਪੱਤਰ ਸੀ, ਜਿਸ ਅਨੁਸਾਰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਪੂਰੀ ਸ਼ੇਅਰ-ਪੂੰਜੀ ਨੂੰ ਏਕੇਆਰ ਹੋਲਡਿੰਗਜ਼ ਨੂੰ ਹਸਤਾਂਤਰਿਤ ਕਰਨਾ ਸੀ ਅਤੇ ਪ੍ਰਬੰਧਨ ਵੀ ਏਕੇਆਰ ਹੋਲਡਿੰਗਜ਼ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਹਸਤਾਂਤਰਿਤ ਕਰਨਾ ਸੀ। ਸਮਝੌਤੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਏਕੇਆਰ ਹੋਲਡਿੰਗਜ਼ ਨੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਪੂਰੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨੂੰ ਲੈ ਲੈਣਾ ਸੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 2 ਤੋਂ 4 ਨੂੰ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀਆਂ ਗਈਆਂ ਚਾਰ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨੂੰ ਵੀ ਰਿਹਾਈ ਦਿਲਾਉਣੀ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਹੈ ਕਿ ਕਥਿਤ ਏਕੇਆਰ ਹੋਲਡਿੰਗਜ਼ ਨੇ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨਾਲ ਮਿਲੀਭੁਗਤ ਕਰਕੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨੂੰ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖਿਆ ਵੇਚ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਜਿਵੇਂ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਸਹਿਮਤੀ ਬਣੀ ਸੀ, ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀਆਂ ਗਈਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨੂੰ ਰਿਹਾਈ ਵੀ ਨਹੀਂ ਦਿਲਾਈ। ਇਸ ਲਈ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ 1.4.2011 ਨੂੰ 'ਨਾਨ-ਪਰਫਾਰਮਿੰਗ ਐਸੈਟ (ਐਨਪੀਏ)' ਵਜੋਂ ਵਰਗੀਕ□ਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨੇ 23.5.2011 ਨੂੰ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(2) ਅਧੀਨ SARFAESI ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਰੁਪਏ 20,24,05,000/- ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਾ ਤਰਕ ਹੈ ਕਿ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨੇ ਅਸਲ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਅਗਾਂਹ ਕਰਨ ਦੀ ਬਜਾਏ, ਜੋ ਕਿ ਨਵੀਂ ਮੈਨੇਜਮੈਂਟ ਸੀ, ਜਿਸ ਨੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦਾ ਨਿਯੰਤਰਣ/ਪ੍ਰਬੰਧ ਸੰਭਾਲਿਆ ਸੀ, ਆਪਣੀ ਸ਼ਕਤੀ ਨੂੰ ਮਨੁ ਫਿਡੇਲੀ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਸਬਸਿਸਟਿੰਗ ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਵਰਤੋਂ ਕੀਤੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, 11.7.2011 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਜਵਾਬ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਅਤੇ 6, ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 3 ਅਤੇ 4 ਨੇ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਨਕਾਰ ਦਿੱਤਾ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਅਨੁਸਾਰ, ਇਸ ਨੂੰ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਕਰਦਿਆਂ, 25.8.2011 ਨੂੰ, ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨੇ ਚਾਰੇ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦਾ ਪ੍ਰਤੀਕ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈ ਲਿਆ। ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨੇ 21.1.2012 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ (ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ) ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਚਾਰੇ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੇ ਲਈ ਰੁਪਏ 23,39,54,702/- ਦੀ ਬਕਾਇਆ ਰਾਸ਼ੀ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਤਾਰੀਖ 27.2.2012 ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ।

20.2.2012 ਨੂੰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 2 ਤੋਂ 4 ਨੇ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਦੀ ਰਿਕਵਰੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ-III, ਚੈਨਈ (ਇਸ ਨੂੰ ਅੱਗੇ 'ਡੀਆਰਟੀ, ਚੈਨਈ' ਕਿਹਾ ਜਾਵੇਗਾ) ਅੱਗੇ ਸਿਕਿਉਰਿਟਾਈਜੇਸ਼ਨ ਅਪਲੀਕੇਸ਼ਨ ਦਾਖਲ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਦਾ ਨੰਬਰ S.A. ਨੰਬਰ 69 ਆਫ 2012 ਸੀ, ਇਸ ਨਾਲ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਤਾਰੀਖ 21.1.2012 ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਗਈ। ਡੀਆਰਟੀ, ਚੈਨਈ ਨੇ, ਹੁਕਮ ਦਿਨਾਂਕ 27.2.2012 ਨੂੰ, ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਤਾਰੀਖ 21.1.2012 ਨੂੰ ਅਗਾਂਹ ਕਰਨ ਤੋਂ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਲਈ ਇੱਕ ਅੰਤਰਿਮ ਸਟੇ ਦਿੱਤਾ ਜੋ ਕਿ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਉਸ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ 50% ਬਕਾਇਆ ਰਾਸ਼ੀ ਦੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਤੇ ਸੀ।

28.3.2012 ਨੂੰ, ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਰੁਪਏ 12.25 ਕਰੋੜ ਭੇਜੇ ਗਏ ਜੋ ਕਿ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀਜ਼ ਦੇ ਸ਼ਡਿਊਲ ਵਿੱਚ ਆਈਟਮ 'ਬੀ' ਵਿੱਚ ਸੀ। ਇਹ ਵਿਕਰੀ ਇੱਕ ਨਿਜੀ ਸੰਧੀ ਰਾਹੀਂ ਹੋਈ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਅਨੁਸਾਰ, ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ 17.8.2011 ਅਤੇ 23.8.2011 ਨੂੰ, ਅਰਥਾਤ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਤਾਰੀਖ 21.1.2012 ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਰੁਪਏ 50 ਲੱਖ ਦੀ ਰਾਸ਼ੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਸੀ।

ਹੁਕਮ ਦਿਨਾਂਕ 2.7.2012 ਨੂੰ, ਡੀਆਰਟੀ, ਚੈਨਈ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 2 ਤੋਂ 4 ਦੁਆਰਾ ਦਾਖਲ

ਕੀਤੀ ਗਈ S.A. ਨੰਬਰ 69 ਆਫ 2012 ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ।

2012 ਦੇ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 69 ਦੀ ਖਾਰਜੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨੇ 9.7.2012 ਨੂੰ ਇੱਕ ਤਾਜ਼ਾ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ (ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ) ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 2 ਤੋਂ 4 ਨੂੰ ਰੁਪਏ 11,99,53,926/- ਦੀ ਸੋਧੀ ਹੋਈ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ 10 ਦਿਨਾਂ ਵਿੱਚ ਭਰਨ ਲਈ ਕਹਿਆ ਗਿਆ। ਬਾਕੀ ਤਿੰਨ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਮਿਤੀ 20.7.2012 ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ।

9.7.2012 ਦੀ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਨਾਲ ਦੁਖੀ ਹੋ ਕੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 2 ਤੋਂ 4 ਨੇ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਅੱਗੇ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦੀ 2012 ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਮਿਤੀ 9.7.2012 ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੀ ਅਰਦਾਸ ਕੀਤੀ ਗਈ, ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ/ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਸੇਵਾ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਤੈਅ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਐਸ.ਏ.ਨੰਬਰ 227 ਦੀ 2012 ਦੀ ਅਸਲ ਦਾਖਲਾ ਮਿਤੀ ਨਾਲ ਕੁਝ ਵਿਵਾਦ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਲਈ ਇਸ ਪਹਲੂ 'ਤੇ ਜਾਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੈ।

20.7.2012 ਨੂੰ, ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਮਿਤੀ 21.1.2012 ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀਆਂ ਦੇ ਸ਼ਡਿਊਲ ਵਿੱਚ ਆਈਟਮ 'ਏ' ਅਤੇ ਆਈਟਮ 'ਡੀ' ਦੀਆਂ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨੂੰ ਰੁਪਏ 4,86,21,000/- ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰ ਨਾਲ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਵੇਚ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

24.7.2012 ਦੀ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ, ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 2 ਤੋਂ 4 ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਸਚਾਈ ਦਿਖਾਉਣ ਲਈ ਰੁਪਏ 1 ਕਰੋੜ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ ਅਤੇ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨੂੰ ਵੇਚ ਕੇ ਸਮੁੱਚੀ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਨੂੰ ਸਾਫ ਕਰਨ ਲਈ ਸੰਭਾਵੀ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਲੱਭਣ ਲਈ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦਾ ਸਮਾਂ ਦਿੱਤਾ। ਅਨੁਸਾਰਨ, 31.7.2012 ਨੂੰ ਰੁਪਏ 1 ਕਰੋੜ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ।

ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦੀ 2012 ਵਿੱਚ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਅੱਗੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 2 ਤੋਂ 4 ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ 2.8.2012 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨਾਲ ਜਵਾਬੀ ਬਿਆਨ ਦਾਖਲ ਕਰਕੇ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਨੇ 7.8.2012 ਦੀ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ, ਜਿਸ ਰਾਹੀਂ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ 9.7.2012 ਦੀ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਲਿਆਉਣ ਤੋਂ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ, ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 2 ਤੋਂ 4 ਵੱਲੋਂ ਉਸ ਮਿਆਦ ਵਿੱਚ ਰੁਪਏ 4,80,00,000/- ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੇ ਜਾਣ, ਨਹੀਂ ਤਾਂ ਉਕਤ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ 7.8.2012 ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨਾ ਸੀ।

ਹਾਲਾਂਕਿ, ਉਕਤ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਦੀ ਬਜਾਏ, ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਨੇ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦੀ 2012 ਵਿੱਚ ਆਈ.ਏ. ਨੰਬਰ 437 ਦੀ 2012 ਦੀ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ। ਇਸ ਅਰਜ਼ੀ ਰਾਹੀਂ, ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਮੰਗਿਆ ਕਿ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਵੱਲੋਂ 7.8.2012 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨਾਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਆਖਿਆ ਗਿਆ ਰਕਮ (ਭਾਵ ਰੁਪਏ 4,80,00,000/-) ਨੂੰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ ਜਾਂ ਭਾਰਤੀ ਓਵਰਸੀਜ਼ ਬੈਂਕ, ਕਿਲਪੌਕ ਸ਼ਾਖਾ ਵਿੱਚ ਵੱਖਰੇ ਸਸਪੈਂਸ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇ। ਇਹ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਦੀਆਂ ਕੁਝ ਧੋਖਾਧੜੀ ਗਤੀਵਿਧੀਆਂ ਸਬੰਧੀ ਸੀ.ਬੀ.ਆਈ. ਵੱਲੋਂ ਜਾਰੀ ਜਾਂਚ ਦੇ ਬਹਾਨੇ 'ਤੇ ਸੀ। ਉਕਤ ਆਈ.ਏ. ਨੰਬਰ 437 ਦੀ 2012 ਨੂੰ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਵੱਲੋਂ 12.9.2012 ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਉਕਤ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ 12.9.2012 ਰਾਹੀਂ, ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਨਾਲ ਅੱਗੇ ਵਧਣ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅਤੇ ਮੁੱਖ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦੀ 2012 ਨੂੰ 20.9.2012 ਨੂੰ ਅੰਤਿਮ ਸੁਣਵਾਈ ਲਈ ਤਾਇਨਾਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਬਕਾਇਆ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰਾਂਸ਼ ਦੀ ਜਮ੍ਹਾਂ 12.9.2012 ਨੂੰ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਉਪਰੰਤ, 13.9.2012 ਨੂੰ ਇੱਕ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੇਨਈ ਵੱਲੋਂ 12.9.2012 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਹੋ ਕੇ, ਸਿਵਲ ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਪਟੀਸ਼ਨ

ਨੰਬਰ 3487 ਦੀ 2012 ਮਦਰਾਸ ਦੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ। ਇੱਕ ਹੋਰ ਸਿਵਲ ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 3597 ਦੀ 2012 ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੇਨਈ ਵੱਲੋਂ 7.8.2012 ਨੂੰ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦੀ 2012 ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਖਿਲਾਫ ਮਦਰਾਸ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ।

ਮਦਰਾਸ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਕਹੇ ਗਏ ਸਿਵਲ ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਦੇ ਲੰਬਿਤ ਰਹਿਣ ਦੌਰਾਨ, 27.9.2012 ਨੂੰ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਰਿਕਵਰੀ ਲਈ ਇੱਕ ਤੀਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਰੁਪਏ 6,76,07,054/- ਦੀ ਰਕਮ ਦੀ ਰਿਕਵਰੀ ਲਈ ਗਈ। ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਤਾਰੀਖ 30.10.2012 ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ।

ਕਹੇ ਗਏ ਸਿਵਲ ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਦੁਆਰਾ, ਮਦਰਾਸ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਭੌਤਿਕ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ। ਕਹੇ ਗਏ ਸਿਵਲ ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਦੇ ਲੰਬਿਤ ਰਹਿਣ ਦੌਰਾਨ, ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਖਿਲਾਫ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਆਈਟਮ 'ਸੀ' ਦੇ ਸਕੈਡਿਊਲ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਈ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਲਈ ਰੁਪਏ 12 ਕਰੋੜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ, ਜੋ ਕਿ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 3-ਸ਼ਾਂਤੀ ਸਿਵਾਸਾਮੀ ਦੀ ਮਾਲਕੀ ਵਿੱਚ ਸੀ।

29.7.2013 ਦੀ ਕੌਮਨ ਆਰਡਰ ਦੁਆਰਾ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਹੇ ਗਏ ਸਿਵਲ ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 2 ਤੋਂ 4 ਨੇ ਇਸ ਆਰਡਰ ਦੀ 29.7.2013 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਛੁੱਟੀ ਪਟੀਸ਼ਨ (ਸਿਵਲ) ਨੰਬਰ 28402 ਅਤੇ 28403 ਦੀ 2013 ਦਾਇਰ ਕਰਕੇ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ 7.7.2014 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਕਹੇ ਗਏ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਛੁੱਟੀ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਵਿੱਚ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜੋ ਕਿ ਇਸ ਸਵਾਲ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਸੀ ਕਿ ਕੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 2 ਤੋਂ 4 ਵੱਲੋਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਧਿਕ ਭੁਗਤਾਨ ਨੂੰ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਵਾਪਸ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਸੀ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਵੀ ਦੇਣਾਂ ਰਿਕਵਰੀ ਅਪੀਲੇਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ, ਚੇਨਈ (ਇਥੇ ਬਾਅਦ 'ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ., ਚੇਨਈ' ਕਹਿਣਗੇ), ਨੂੰ [ਬੀ. ਆਰ. ਗਵਾਈ, ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕਾ.]

M.A.(S.A.) ਨੰਬਰ 70 ਦੇ 2014 ਨੂੰ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਅਤੇ ਸੰਭਵ ਹੋ ਸਕੇ ਤਾਂ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਸਮੇਂ ਅੰਦਰ ਨਿਪਟਾਉਣ ਦਾ ਯਤਨ ਕਰੋ।

ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਖਾਸ ਛੁੱਟੀ ਪਟੀਸ਼ਨ (ਸਿਵਲ) ਨੰਬਰ 28402 ਅਤੇ 28403 ਦੇ 2013 ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 2 ਤੋਂ 4 ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ 17.4.2015 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਹੁਕਮ ਦੁਆਰਾ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੰਦਿਆਂ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੁਸ਼ਾਹਿਦਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਚੂੰਕਿ ਖਾਸ ਛੁੱਟੀ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਲਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਲਈ ਅੰਤਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਰੁਕਾਵਟ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ।

ਇਸ ਦੌਰਾਨ 21.6.2013 ਨੂੰ ਇਹ ਪ੍ਰਤੀਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਚੂੰਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 2 ਤੋਂ 4 ਬਿਨਾਂ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਵ ਸਨ, ਇਸ ਲਈ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦੇ 2012 ਨੂੰ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਦੁਆਰਾ ਡਿਫਾਲਟ ਵਿੱਚ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 2 ਤੋਂ 4 ਵੱਲੋਂ ਉਕਤ ਖਾਰਜ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਯਾਦ ਕਰਨ ਲਈ ਐਮ.ਏ. ਨੰਬਰ 112 ਦੇ 2013 ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ। ਉਕਤ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ 20.9.2013 ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਉਕਤ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 2 ਤੋਂ 4 ਵੱਲੋਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਸੀ.ਆਰ.ਪੀ. ਪੀ.ਡੀ. ਨੰਬਰ 4410 ਦੇ 2013 ਦਾਇਰ ਕਰਕੇ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਸੀ.ਆਰ.ਪੀ. ਪੀ.ਡੀ. ਨੰਬਰ 4410 ਦੇ 2013 ਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ 3.12.2013 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਹੁਕਮ ਨਾਲ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 2 ਤੋਂ 4 ਨੂੰ ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਨੂੰ ਸੰਪਰਕ ਕਰਨ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਦੇ ਨਾਲ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਇਹ ਪ੍ਰਤੀਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 2 ਤੋਂ 4 ਨੇ ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਨੂੰ ਐਮ.ਏ. (ਐਸ.ਏ.) ਨੰਬਰ 70 ਦੇ 2014 ਦਾਇਰ ਕਰਕੇ ਸੰਪਰਕ ਕੀਤਾ। ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਨੇ 10.7.2014 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਹੁਕਮ ਨਾਲ ਉਕਤ ਐਮ.ਏ. (ਐਸ.ਏ.) ਨੰਬਰ 70 ਦੇ 2014 ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਨੂੰ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦੇ 2012 ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕਰਨ ਅਤੇ ਉਸੇ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਜਿੰਨੀ ਜਲਦੀ ਹੋ ਸਕੇ ਨਿਪਟਾਉਣ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ।

ਰਿਕਾਰਡ ਤੋਂ ਇਹ ਵੀ ਪ੍ਰਤੀਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਕੁਝ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ

ਸਨ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਸ ਨੇ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ.-III, ਚੈਨਈ, ਜੋ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦੇ 2012 ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਸੀ, ਤੋਂ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਦੀ ਤਬਾਦਲਾ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਤੱਕ ਪਹੁੰਚ ਗਿਆ ਪਰ ਸਫਲ ਨਾ ਹੋ ਸਕਿਆ।

ਰਿਕਾਰਡ ਤੋਂ ਇਹ ਵੀ ਪ੍ਰਤੀਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਦੌਰਾਨ ਤੀਜੇ ਜਵਾਬੀ-ਸ਼ਾਂਤੀ ਸਿਵਾਸਮੀ ਨੇ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦੇ 2012 ਵਿੱਚ ਆਈ.ਏ. ਨੰਬਰ 903 ਦੇ 2016 ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਸ ਨੇ ਚੇਮਪੇਟ, ਚੈਨਈ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਮਾਲਕਣ ਹੋਣ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਜੋ ਵੇਚੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਕਿ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਕੋਲ ਪਈ ਅਧਿਕ ਰਾਸ਼ੀ ਉਸ ਦੀ ਹੈ।

ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਨੇ 25.6.2018 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਹੁਕਮ ਨਾਲ ਐਸ.ਏ.ਨੰਬਰ 227 ਦੇ 2012 ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਅਤੇ 9.7.2013 ਦੀ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਅਤੇ ਉਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੀ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਨ ਲਈ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ 'ਤੇ 50,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਖਰਚਾ ਲਾਇਆ। ਉਕਤ ਹੁਕਮ ਦੀ ਤਾਰੀਖ 25.6.2018 ਨਾਲ, ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਨੇ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਰਕਮਾਂ ਨੂੰ 10% ਸਾਲਾਨਾ ਬਿਆਜ ਸਮੇਤ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ। ਇਸ ਨੇ ਹੋਰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਤੀਜੇ ਜਵਾਬੀ- ਸ਼ਾਂਤੀ ਸਿਵਾਸਮੀ ਨੂੰ 4.48 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਅਧਿਕ ਰਾਸ਼ੀ 10% ਸਾਲਾਨਾ ਬਿਆਜ ਸਮੇਤ ਵਾਪਸ ਕਰੇ।

ਉਕਤ ਆਦੇਸ਼ ਮਿਤੀ 25.6.2018 ਨੂੰ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ, ਜਿਸਨੂੰ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾਖਲ ਕਰਕੇ ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਅੱਗੇ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ, ਜੋ ਕਿ ਆਰ.ਏ. ਐਸ.ਏ.) ਨੰਬਰ 143 ਦੇ 2018 ਅਤੇ ਆਰ.ਏ. (ਐਸ.ਏ.) ਨੰਬਰ 141 ਦੇ 2018 ਹਨ।

ਸਾਂਝੇ ਆਦੇਸ਼ ਮਿਤੀ 6.9.2019 ਨੂੰ, ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਨੇ ਦੋਵੇਂ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਮਿਤੀ 25.6.2018 ਨੂੰ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸਨੇ ਤੀਜੇ ਜਵਾਬੀ ਨੂੰ ਅਧਿਕ ਰਕਮ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਸਬੰਧੀ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ।

ਉਕਤ ਆਦੇਸ਼ ਮਿਤੀ 6.9.2019 ਨੂੰ ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ, ਉਚ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 28034 ਅਤੇ 28036 ਦੇ 2019 ਦਾਖਲ ਕਰਕੇ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ। ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਵੀ ਉਕਤ ਆਦੇਸ਼ ਮਿਤੀ 6.9.2019 ਨੂੰ ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ, ਉਚ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 30710 ਅਤੇ 30712 ਦੇ 2019 ਦਾਖਲ ਕਰਕੇ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ।

ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਾਂਝੇ ਆਦੇਸ਼ ਮਿਤੀ 18.11.2019 ਨੂੰ, ਚਾਰੇ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਇਸ ਲਈ, ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਛੁੱਟੀ ਦੁਆਰਾ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ।

5. ਅਸੀਂ ਸ੍ਰੀ ਕੇ.ਵੀ. ਵਿਸਵਨਾਥਨ, ਵਰਿਸ਼ਠ ਵਕੀਲ ਨੂੰ ਸੁਣਿਆ, ਜੋ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ, ਸੁਸ਼੍ਰੀ ਅਨੀਤਾ ਸ਼ੇਨੋਯ, ਵਰਿਸ਼ਠ ਵਕੀਲ ਜੋ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਈ, ਸ੍ਰੀ ਕੇ.ਕੇ. ਮਾਨੀ, ਵਕੀਲ ਜੋ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਅਤੇ ਸ੍ਰੀ ਸਾਜੂ ਜਾਕੋਬ, ਵਕੀਲ ਜੋ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 3 ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ।

6. ਸ੍ਰੀ ਕੇ.ਵੀ. ਵਿਸਵਨਾਥਨ, ਵਰਿਸ਼ਠ ਵਕੀਲ ਜੋ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ, ਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਮਿਤੀ 7.7.2012 ਨੂੰ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ, ਸੋਧੇ ਗਏ ਬਕਾਇਆ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਲਈ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸਮਾਂ ਸਿਰਫ 10 ਦਿਨ ਸੀ। ਵਰਿਸ਼ਠ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਤਾਰੀਖ ਤੁਰੰਤ ਅਗਲੇ ਦਿਨ, ਯਾਨੀ ਕਿ 11ਵੇਂ ਦਿਨ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ ਵਰਿਸ਼ਠ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਉਕਤ ਨੋਟਿਸ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ (ਪ੍ਰਵਰਤਨ) ਨਿਯਮ, 2002 (ਇਸਨੂੰ 'ਉਕਤ ਨਿਯਮ' ਕਿਹਾ ਜਾਵੇਗਾ) ਦੇ ਨਿਯਮ 8(6) ਅਤੇ ਨਿਯਮ 9(1) ਦੀ ਸਪਸ਼ਟ ਉਲੰਘਣਾ ਵਿੱਚ ਸੀ। ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਉਕਤ ਨਿਯਮ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮੰਗਦੇ ਹਨ ਕਿ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਮਿਤੀ ਅਤੇ ਅਚਲ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਵਿੱਚ 30 ਦਿਨਾਂ ਦਾ ਸਮਾਂ ਅੰਤਰ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਬਨਾਮ ਐਮ. ਅਮਰਿਤਾ ਕੁਮਾਰ ਅਤੇ ਹੋਰ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਦੇ

ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਸੀਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਰਿਸ਼ਠ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਵਿਕਰੀ ਉਕਤ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 8 ਅਤੇ 9 ਅਧੀਨ ਜਾਰੀ ਨੋਟਿਸ ਅਨੁਸਾਰ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ, ਤਾਂ ਉਕਤ ਨਿਯਮਾਂ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਸਕ੍ਰਿਪਟ ਕੀਤੀ ਗਈ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਮੁੜ ਤੋਂ ਅਪਣਾਉਣਾ ਪਵੇਗਾ, ਅਤੇ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਇੱਕ ਤਾਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਦੇਣੀ ਪਵੇਗੀ।

ਵਾਸੂ ਪੀ. ਸ਼ੈੱਟੀ ਬਨਾਮ ਹੋਟਲ ਵੰਦਨਾ ਪੈਲੇਸ ਅਤੇ ਹੋਰ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਸ੍ਰੀ ਕੇ.ਵੀ. ਵਿਸਵਨਾਥਨ, ਸੀਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਰਿਸ਼ਠ ਵਕੀਲ, ਦਾਅਵਾ ਕਰਨਗੇ ਕਿ ਨਿਯਮਾਂ ਦੁਆਰਾ ਲਾਗੂ ਕੀਤੀਆਂ ਲਾਜ਼ਮੀ ਜ਼ਰੂਰਤਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਅਤੇ ਬੇਅਸਰ ਸਮਝਿਆ ਜਾਵੇਗਾ। ਉਹ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਵਾਸੂ ਪੀ. ਸ਼ੈੱਟੀ (ਉਪਰੋਕਤ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਪਹਿਲਾਂ ਦੇ ਪ੍ਰਯਾਸ ਜੋ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਲਈ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ, ਮਾਫੀ ਨੂੰ ਜਨਮ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦੇ, ਅਤੇ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਇਨ੍ਹਾਂ ਨਿਯਮਾਂ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਲਾਜ਼ਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਅਪਣਾਉਣ ਤੋਂ ਛੋਟ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ। ਉਹ ਹੋਰ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਜੇ. ਰਾਜੀਵ ਸੁਬਰਮਣੀਅਨ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਪਾਂਡਿਯਾਸ ਅਤੇ ਹੋਰ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਸੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਦੁਹਰਾਇਆ ਹੈ।

ਸੀਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਰਿਸ਼ਠ ਵਕੀਲ ਹੋਰ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨੇ ਵੀ ਸਮਝਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਗਲੀ ਨੋਟਿਸ ਲਈ ਵੀ, 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਲਾਜ਼ਮੀ ਮਿਆਦ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ 21.1.2012 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ, ਅਤੇ 27.9.2012 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਤੀਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ, ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਇਹ ਕੇਵਲ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦਾਤਾ 9.7.2012 ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕੇਵਲ 10 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਜਲਦਬਾਜ਼ੀ ਅਤੇ ਮਾਲਾ ਫਾਈਡ ਇਰਾਦੇ ਨਾਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

ਸੀਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਰਿਸ਼ਠ ਵਕੀਲ ਹੋਰ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨਗੇ ਕਿ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਦਾ ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕਿ 9.7.2012 ਦੀ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ 21.1.2012 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦਾ ਜਾਰੀ ਹੈ, ਬਿਲਕੁਲ ਗਲਤ ਹੈ। ਉਹ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦੇ ਹਨ ਕਿ 21.1.2012 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਅਤੇ 9.7.2012 ਦੀ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦਾ ਸ਼ਡਿਊਲ ਬਿਲਕੁਲ ਵੱਖਰਾ ਹੈ। ਨਾ ਕੇਵਲ ਇਹ, ਬਲਕਿ ਅਦਾਇਗੀ ਲਈ ਬੁਲਾਈ ਗਈ ਰਕਮ ਵੀ ਬਿਲਕੁਲ ਵੱਖਰੀ ਹੈ।

ਸ੍ਰੀ ਵਿਸਵਨਾਥਨ ਹੋਰ ਦਲੀਲ ਦਿੰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਸਾਰੇ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ, ਯਾਨੀ ਕਿ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੇਨਈ, ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ., ਚੇਨਈ, ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ, ਜੋ ਕਿ ਤੀਜੇ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਸ਼ਾਂਤੀ ਸਿਵਾਸਾਮੀ ਨੂੰ ਅਧਿਕ ਰਕਮ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਣ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਰਿਕਾਰਡ ਅਤੇ ਦਲੀਲਾਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹੈ। ਉਸ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਜੋ ਰਕਮ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਈ ਸੀ, ਉਹ ਚਾਰ ਗਿਰਵੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਈ ਸੀ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਦੋ ਨੂੰ ਨਿਜੀ ਸੰਧੀ ਰਾਹੀਂ ਅਤੇ ਬਾਕੀ ਦੋ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਰਾਹੀਂ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਜੋ ਅਧਿਕ ਰਕਮ ਪੈਦਾ ਹੋਈ ਸੀ, ਉਹ ਚਾਰੋਂ ਗਿਰਵੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਕਾਰਨ ਸੀ ਅਤੇ ਨਾ ਕਿ ਸਿਰਫ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 3 ਦੀ ਗਿਰਵੀ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਕਾਰਨ। ਉਸ ਨੇ ਹੋਰ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਇਹ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦਾ ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 2 ਤੋਂ 4 ਦਾ ਲਗਾਤਾਰ ਮੌਕਾ ਸੀ ਕਿ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਰਕਮ ਨੂੰ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਇਕ ਐਸਕ੍ਰੋ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਤਾਂ ਜੋ ਜੇ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀਆਂ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਆਈਟਮ 'ਏ' ਅਤੇ ਆਈਟਮ 'ਡੀ' ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਰਕਮ ਨੂੰ ਬਿਆਜ ਸਮੇਤ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਢੰਗ ਨਾਲ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 3 ਨੂੰ, ਉਸ ਉੱਤੇ ਜਮਾ ਹੋਏ ਬਿਆਜ ਸਮੇਤ, ਇਸ ਰਕਮ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ।

ਸ੍ਰੀ ਵਿਸਵਨਾਥਨ, ਸੀਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵੱਡੇ ਵਕੀਲ, ਹੋਰ ਦਲੀਲ ਦਿੰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀਆਂ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀਆਂ ਆਈਟਮਾਂ 'ਏ' ਅਤੇ 'ਡੀ' ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਕੇ ਅਤੇ ਖਤਮ ਕਰਕੇ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਣੀਆਂ ਚਾਹੀਦੀਆਂ ਹਨ। ਉਸ ਨੇ ਹੋਰ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 3 ਨੂੰ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਜਾਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ ਵਰਤਣ ਲਈ ਕਿਹਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

7. ਮਿਸ ਅਨੀਤਾ ਸ਼ੇਨੋਯ, ਸੀਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵੱਡੀ ਵਕੀਲ, ਜੋ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਦੇ ਪੱਖ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਹੋ ਰਹੀ ਹੈ,

ਦਲੀਲ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ 9.7.2012 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਇੱਕ ਤਾਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਵਜੋਂ ਨਹੀਂ ਸਮਝਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਪਰ ਇਹ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀਆਂ 21.1.2012 ਦੀਆਂ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦਾ ਜਾਰੀ ਰਹਿਣਾ ਹੈ। ਸੀਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵੱਡੀ ਵਕੀਲ ਦਲੀਲ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕਲਪੇਸ਼ ਪੀ.ਸੀ. ਸੁਰਾਨਾ ਬਨਾਮ ਇੰਡੀਅਨ ਬੈਂਕ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਮਦਰਾਸ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਵੱਲੋਂ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ 9.7.2012 ਨੂੰ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਕਲਪੇਸ਼ ਪੀ.ਸੀ. ਸੁਰਾਨਾ (ਉਪਰੋਕਤ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ ਪਹਿਲੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਲਈ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ, ਪਰ ਅਗਲੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਸਾਫ਼ ਮਿਆਦ ਦੇਣ ਦੀ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧੀਨ ਕੋਈ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਉਸ ਨੇ ਹੋਰ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੇਨਈ, ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ., ਚੇਨਈ, ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਕਈ ਮੌਕੇ ਦਿੱਤੇ ਹਨ, ਉਹ ਇਸ ਨੂੰ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ ਹਨ। ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਸਿਰਫ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੇਨਈ ਵੱਲੋਂ 12.9.2012 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੀ, ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਪੂਰੀ ਹੋਈ ਸੀ। ਸੀਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵੱਡੀ ਵਕੀਲ ਇਸ ਲਈ ਦਲੀਲ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਚੂੰਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਨੇ ਹਮੇਸ਼ਾ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲਾਂ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਕੋਈ ਦੋਸ਼ ਨਹੀ

8. ਸ੍ਰੀ ਕੇ.ਕੇ. ਮਾਨੀ, ਜਾਣਕਾਰ ਵਕੀਲ ਜੋ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1-ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ, ਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਦੇ ਕਾਰਨ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਪੂਰੀ ਰਕਮ 2012 ਵਿੱਚ ਹੀ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਵਾ ਦਿੱਤੀ ਸੀ, ਉਸ ਨੂੰ ਕਹੀ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਲਾਭ ਨਹੀਂ ਮਿਲ ਰਿਹਾ। ਜਾਣਕਾਰ ਵਕੀਲ ਨੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਜੋ ਕਿ ਦ੍ਵਾਰਿਕਾ ਪ੍ਰਸਾਦ ਬਨਾਮ ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਸੀ, ਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ ਕਈ ਦੌਰਾਂ ਦੀ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਸਾਰੇ ਮੰਚਾਂ 'ਤੇ ਹਾਰ ਮੰਨੀ ਹੈ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ 2012 ਤੋਂ ਹੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦਾ ਮਾਲਕ ਹੈ, ਉਸ ਨੂੰ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਤੋਂ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਲਾਭ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀਆਂ ਵਸਤੂਆਂ 'ਏ' ਅਤੇ 'ਡੀ' ਵਿੱਚ ਸੂਚੀਬੱਧ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਰਹੇ ਹਨ। ਜਾਣਕਾਰ ਵਕੀਲ ਨੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਵੀ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਜੋ ਕਿ ਸ਼ਕੀਨਾ ਅਤੇ ਅਨ੍ਹ ਬਨਾਮ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਅਤੇ ਓਰਸ ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਸੀ, ਅਗੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਦੀ ਭੂਮਿਕਾ ਨੂੰ ਵੀ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਉਹ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ ਬੈਂਕ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਅਧੀਨ ਭੌਤਿਕ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕਦਮ ਉਠਾ ਸਕਦਾ ਸੀ, ਪਿਛਲੇ 9 ਸਾਲਾਂ ਤੋਂ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਨੇ ਕੋਈ ਵੀ ਕਦਮ ਨਹੀਂ ਚੁੱਕਿਆ ਹੈ।

9. ਸ੍ਰੀ ਸਾਜੂ ਜਾਕੋਬ, ਜਾਣਕਾਰ ਵਕੀਲ ਜੋ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 3, ਸ਼ਾਂਤੀ ਸਿਵਾਸਾਮੀ ਲਈ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ, ਦਾਅਵਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸਾਰੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਜਾਂ ਤਾਂ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਹਨ ਜਾਂ ਡਾਇਰੈਕਟਰ ਜਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਸਿੱਧੇ ਰਿਸ਼ਤੇਦਾਰ ਹਨ। ਉਹ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 3 ਕਿਸੇ ਵੀ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਜਾਂ ਡਾਇਰੈਕਟਰ ਨਾਲ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਪਰ ਉਸਦੀ ਧੀ ਦੇ ਵਿਆਹ ਰਾਹੀਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਦੇ ਪਰਿਵਾਰ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਹੈ। ਉਹ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਮਿਲੀ 12 ਕਰੋੜ ਦੀ ਰਕਮ 27.9.2012 ਦੀ ਤੀਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਨਾਲ ਸਬੰਧਿਤ ਸੀ, ਜੋ ਕਿ ਸਿਰਫ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀਆਂ ਵਸਤੂਆਂ ਵਿੱਚ ਸੂਚੀਬੱਧ ਵਸਤੂ 'ਸੀ' ਨਾਲ ਸਬੰਧਿਤ ਸੀ ਜੋ ਕਿ ਸਿਰਫ ਉਸਦੇ ਦੁਆਰਾ ਮਾਲਕੀ ਹੈ। ਉਹ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਚੂੰਕਿ ਕਹੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਰਕਮ 6,76,07,054/- ਰੁਪਏ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਵਾਧੂ ਰਕਮ 4.48 ਕਰੋੜ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਕੋਲ ਉਸ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪਈ ਹੋਈ ਸੀ। ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਪਹਿਲੀ ਅਤੇ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵੱਲੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਵਿਕਰੀ ਦੀਆਂ ਗਈਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਵਿੱਚ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀਆਂ ਵਸਤੂਆਂ 'ਏ', 'ਬੀ' ਅਤੇ 'ਡੀ' ਨਾਲ ਸਬੰਧਿਤ ਸੀ, ਜੋ ਕਿ ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ/ਡਾਇਰੈਕਟਰਾਂ ਜਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੀ ਸੀ। ਜਾਣਕਾਰ ਵਕੀਲ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਚੂੰਕਿ ਤੀਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਤਾਰੀਖ 27.9.2012 ਸੀ ਅਤੇ ਸਿਰਫ 6,76,07,054/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਲਈ ਸੀ ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 3 ਦੀ ਮਾਲਕੀ ਵਾਲੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸੀ, ਵਾਧੂ ਰਕਮ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 3 ਨੂੰ ਰਿਫੰਡ ਕਰਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਗਲਤੀ ਨਹੀਂ ਹੈ।

10. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਦਲੀਲਾਂ ਦਾ ਮੁੱਖ ਆਧਾਰ ਇਹ ਹੈ ਕਿ 9.7.2012 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਵੀ, 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਲਾਜ਼ਮੀ ਮਿਆਦ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਇਹ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਚੂੰਕਿ 9.7.2012 ਦੀ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਲਾਜ਼ਮੀ ਮਿਆਦ ਦਾ

ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਨਹੀਂ ਕਰਦੀ ਅਤੇ ਕੇਵਲ 10 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦਾ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਕਹੀ ਗਈ ਨੋਟਿਸ ਅਤੇ ਉਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਹੋਈ ਵਿਕਰੀ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਅਵੈਧ ਹੈ। ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਉੱਤੇ ਭਾਰੀ ਨਿਰਭਰਤਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।

11. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ 13(1), 13(8), 35 ਅਤੇ 37 ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਤੇ ਉਕਤ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 8 ਅਤੇ 9 ਨੂੰ ਵਿਸਥਾਰ ਨਾਲ ਵਿਚਾਰਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਇਸ ਮੌਜੂਦਾ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਉਹ ਸਾਰੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਮੁੜ ਪੇਸ਼ ਕਰਕੇ ਭਾਰ ਨਹੀਂ ਦੇਣਾ ਚਾਹੁੰਦੇ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਹ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਅਤੇ ਵਿਚਾਰੇ ਗਏ ਹਨ। ਅਸੀਂ ਕੇਵਲ ਉਹਨਾਂ ਸੰਬੰਧਿਤ ਪੈਰਾਗ੍ਰਾਫਾਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਉੱਤੇ ਪਾਰਟੀਆਂ ਲਈ ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਕੀਲਾਂ ਨੇ ਨਿਰਭਰਤਾ ਕੀਤੀ ਹੈ।

12. ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਿਰੀਖਣਾਂ ਉੱਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਉਥੇ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਨੂੰ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਹੋਵੇਗਾ।

ਉਥੇ ਪਹਿਲੇ ਅਤੇ ਦੂਜੇ ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ ਨੇ ਇੱਕ ਕੰਪਨੀ ਜਿਸ ਦਾ ਨਾਮ 'ਜੈਰੀ ਮੈਰੀ ਐਕਸਪੋਰਟਸ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ' ਸੀ, ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਚੌਥੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਕ੍ਰੈਡਿਟ ਸੁਵਿਧਾ ਦੇ ਗਾਰੰਟਰ ਵਜੋਂ ਖੜ੍ਹੇ ਹੋਏ। ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਵਜੋਂ, ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਆਪਣੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸਿਰਲੇਖ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਕੇ ਚੌਥੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਬੈਂਕ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਨਿਆਂਇਕ ਬੰਧਕ ਬਣਾਇਆ। ਜਦੋਂ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਇੱਕ ਗੈਰ-ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰ ਸੰਪਤੀ ਬਣ ਗਈ, ਤਾਂ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਨੇ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ 13(2) ਅਤੇ 13(4) ਅਧੀਨ ਨੋਟਿਸਾਂ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀਆਂ। ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਨੇ ਸੈਕਿਊਰੀਟਾਈਜੇਸ਼ਨ ਅਪਲੀਕੇਸ਼ਨ (ਐੱਸ.ਏ.) ਨੰਬਰ 20 ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ2007 ਵਿੱਚ DRT, ਏਰਨਾਕੁਲਮ ਅੱਗੇ, SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(4) ਅਧੀਨ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਬਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦਿਆਂ। ਧਾਰਾ 13(2) ਅਤੇ 13(4) ਦੀ SARFAESI ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਬੈਂਕ ਨੇ 14.8.2007 ਨੂੰ ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਨੂੰ ਇੱਕ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਸ ਨੇ ਉਕਤ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 8(6) ਅਧੀਨ ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਦੁਆਰਾ ਜਾਇਦਾਦ ਵੇਚਣ ਦੀ ਆਪਣੀ ਮੰਸ਼ਾ ਪ੍ਰਗਟ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਰਿਜ਼ਰਵ ਕੀਮਤ 1,25,00,000 ਰੁਪਏ ਤੈਅ ਕੀਤੀ। 23.8.2007 ਨੂੰ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਬੈਂਕ ਨੇ ਇੰਡੀਅਨ ਐਕਸਪ੍ਰੈਸ ਅਤੇ ਮਾਥਰੁਭੂਮੀ ਵਿੱਚ ਆਪਣੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਨੋਟਿਸ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਜਨਤਕ ਤੋਂ ਟੈਂਡਰ-ਕਮ-ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਸੱਦਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਨੇ 30.8.2007 ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਨੋਟਿਸ ਰਾਹੀਂ ਜਵਾਬਦੇਹ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ 23.8.2007 ਨੂੰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਬਾਰੇ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਟੈਂਡਰ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਅਤੇ ਇੱਕ ਐਮ/ਐਸ ਕੇਂਟ ਕੰਸਟਰਕਸ਼ਨ ਨੇ ਕ੍ਰਮਵਾਰ 30.8.2007 ਅਤੇ 1.9.2007 ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਟੈਂਡਰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੇ। ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਨੇ SARFAESI ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦਿਆਂ WP ਨੰਬਰ 27182 ਦੀ 2007 ਵਿੱਚ ਕੇਰਲਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਅੱਗੇ ਇੱਕ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ। ਉਕਤ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਕੇਰਲਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਇੱਕ ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਜੱਜ ਦੁਆਰਾ 20.9.2007 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਹੁਕਮ ਦੁਆਰਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਮੂਲ ਅਰਜ਼ੀ (ਓਏ) ਅਤੇ ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸਿਕਿਊਰਟਾਈਜੇਸ਼ਨ ਅਰਜ਼ੀ (ਐਸਏ) ਦਾ ਨੋਟ ਲੈਂਦਿਆਂ ਹੋਇਆ DRT ਨੂੰ ਪਾਰਟੀਆਂ ਨੂੰ ਸੁਣਨ ਅਤੇ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਦੇਰੀ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ। ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਸਮੇਂ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪਾਰਟੀਆਂ ਨੂੰ ਦੇਣਦਾਰੀ ਨੂੰ ਸੁਲਝਾਉਣ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਵੀ ਦਿੱਤੀ ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ 25.9.2007 ਨੂੰ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਛੇ ਹਫ਼ਤਿਆਂ ਲਈ ਮੁਲਤਵੀ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ। ਇਸ ਦੌਰਾਨ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਉੱਤੇ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਮਿਤੀ, ਯਾਨੀ 25.9.2007 ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ 10 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਲਾਈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, 25.9.2007 ਨੂੰ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਮੁਲਤਵੀ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। 20.9.2007 ਦੀ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਹੁਕਮ ਦੁਆਰਾ ਤੈਅ ਕੀਤੇ ਛੇ ਹਫ਼ਤਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਖਤਮ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ, ਵਿਕਰੀ ਨਹੀਂ ਹੋਈ। ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਦਾ ਕਹਿਣਾ ਸੀ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹੁਕਮ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਨਾਲ 10 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੇ ਸਨ। ਉਕਤ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 20 ਦੀ 2007 ਨੂੰ DRT ਦੁਆਰਾ 27.12.2007 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਹੁਕਮ ਦੁਆਰਾ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਤੁਰੰਤ ਅਗਲੇ ਦਿਨ ਯਾਨੀ, 28.12.2007 ਨੂੰ, ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਦੇ ਟੈਂਡਰ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਉਸ ਨੂੰ ਉਸੇ ਦਿਨ 25% ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ, ਜੋ ਉਸ ਨੇ ਤੁਰੰਤ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ। ਉਸ ਨੂੰ 15 ਦਿਨਾਂ ਵਿੱਚ ਬਾਕੀ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ। ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਨੇ 11.1.2008 ਨੂੰ ਬਾਕੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ। 31.12.2007 ਨੂੰ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਦੁਆਰਾ ਬੋਲੀ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ 25% ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਚੌਥੇ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਨੇ ਉਸ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ

ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਉਸ ਨੂੰ ਬਾਕੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ 15 ਦਿਨਾਂ ਦਾ ਹੋਰ ਸਮਾਂ ਦਿੱਤਾ।

13. ਇਹ ਕੇਵਲ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਵੱਲੋਂ 11.1.2008 ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਦੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਅਤੇ ਉਸਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਹੋਣ ਉੱਤੇ ਹੀ ਸੀ ਕਿ ਚੌਥੇ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਨੇ 2.2.2008 ਨੂੰ ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਨੂੰ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਅਤੇ ਪੂਰੀ ਵਿਚਾਰਧਾਰਾ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਬਾਰੇ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ। ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਨੇ ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਉਹ ਇਸ ਕੇਸ ਉਪਲਬਧ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਇਕੱਠੀ ਕਰਨ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਨੇ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਸਮੀਖਿਆ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ, ਜੋ ਕਿ 20.9.2007 ਨੂੰ ਨਿਪਟਾਈ ਗਈ ਸੀ। ਉਕਤ ਸਮੀਖਿਆ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ 12.2.2008 ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ। ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਨੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜੋ ਕਿ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 5876 ਦੀ 2008 ਸੀ ਜੋ 18.2.2008 ਨੂੰ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ, 2002 ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀਆਂ ਵਿਰੋਧੀਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਲਈ। ਇਹ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕੇਸ ਸੀ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਨੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਗੁਪਤ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਕੰਮ ਕੀਤਾ। ਉਕਤ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਿੱਖਿਆ ਇਕਲੈਤੇ ਜੱਜ ਵੱਲੋਂ ਹੁਕਮ ਮਿਤੀ 12.6.2009 ਨਾਲ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਇਸ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਹੋ ਕੇ, ਇੱਕ ਅਪੀਲ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਅੱਗੇ ਲਈ ਗਈ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਇਹ ਵਿਚਾਰ ਪ੍ਰਗਟਾਇਆ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਉਚਿਤ ਅਤੇ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਜਦੋਂ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਮੂਲ ਰੂਪ ਵਿੱਚ 25.9.2007 ਤੋਂ ਛੇ ਹਫ਼ਤੇ ਲਈ ਮੁਲਤਵੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਤਾਂ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਮੁੜ ਸੂਚਿਤ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਜਾਂ ਘੱਟੋ-ਘੱਟ ਹੋਰ ਟੈਂਡਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਸਮਾਂ ਵਧਾਉਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਇੱਕ ਸ਼ਰਤ ਲਾਗੂ ਕਰਦਿਆਂ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਨੂੰ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਸਥਾਨਕ ਸ਼ਾਖਾ ਵਾਲੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀਕ੍ਰਿਤ ਬੈਂਕ ਤੋਂ 2,00,00,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਡਿਮਾਂਡ ਡਰਾਫਟ ਤਿਆਰ ਕਰਨ ਅਤੇ ਉਸ ਨੂੰ ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵਿੱਚ ਹੁਕਮ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਉਸ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਲਾਗੂ ਕੀਤੀ। ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਹੋਰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਕਿ ਜੇ ਭੁਗਤਾਨ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਨਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ, ਤਾਂ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਪੁਸ਼ਟ ਹੋ ਜਾਵੇਗੀ ਅਤੇ ਰਿਟ ਅਪੀਲ ਆਪਣੇ ਆਪ ਖਾਰਜ ਹੋ ਜਾਵੇਗੀ। ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਬਹਾਲੀ ਆਦਿ ਸਬੰਧੀ ਸਬ-ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਨੂੰ ਹੋਰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਨ।

14. ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਨੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ਿਤ ਮਿਤੀ ਵਿੱਚ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ਿਤ ਸੀ। ਇਸ ਦੇ ਬਜਾਏ, ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਨੂੰ 2,00,00,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਹੋਰ ਛੇ ਹਫ਼ਤੇ ਦਾ ਸਮਾਂ ਮੰਗਿਆ ਗਿਆ। ਇਸ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ, ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ 18.6.2010 ਨੂੰ ਇੱਕ ਹੁਕਮ ਜਾਰੀ ਕਰਦਿਆਂ ਸਮਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ 20.6.2010 ਤੱਕ ਵਧਾ ਦਿੱਤੀ। ਇਹ ਪ੍ਰਤੀਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਨੇ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਸ੍ਰੀ ਕੋਸ਼ੀ ਫਿਲਿਪ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵੇਚਣ ਦੀ ਸਹਿਮਤੀ ਦਿੱਤੀ ਸੀ। ਇਸ ਪਿਛੋਕੜ ਵਿੱਚ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਉਕਤ ਹੁਕਮ ਮਿਤੀ 18.6.2010 ਨਾਲ ਸ੍ਰੀ ਕੋਸ਼ੀ ਫਿਲਿਪ ਨੂੰ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ 2,03,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਅਤੇ ਹੋਰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਕਿ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਹੋਣ ਉੱਤੇ, ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਿਕਰੀ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ- ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਸ੍ਰੀ ਕੋਸ਼ੀ ਫਿਲਿਪ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਪਿਛੋਕੜ ਵਿੱਚ, ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਨੇ

15. ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਨਿਮਨਲਿਖਤ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਨੂੰ ਹਵਾਲਾ ਦੇਣਾ ਪ੍ਰਾਸੰਗਿਕ ਹੋਵੇਗਾ:

"29.1. ਉਪ-ਧਾਰਾ (8) ਦੀ ਸਾਦੀ ਪੜ੍ਹਾਈ ਦਿਖਾਉਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਾ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲੇ ਲਈ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ੇ ਦੇ ਨਾਲ ਸਾਰੇ ਖਰਚੇ, ਚਾਰਜ਼ ਅਤੇ ਖਰਚੇ ਪੇਸ਼ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਅਜਿਹਾ ਟੈਂਡਰ ਉਕਤ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਅਨੁਸਾਰ ਇੱਕ ਵਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਹੁਕਮ ਹੈ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਵੇਚਿਆ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ। ਇਸ ਨੂੰ ਹੋਰ ਮਜ਼ਬੂਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਵੱਲੋਂ ਕੋਈ ਹੋਰ ਕਦਮ ਵੀ ਨਹੀਂ ਚੁੱਕਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ। ਜੇਕਰ ਕਰਜ਼ੇ ਦੇ ਖਰਚੇ, ਚਾਰਜ਼, ਆਦਿ ਸਮੇਤ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਵੱਲੋਂ ਟੈਂਡਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਕਤ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲੇ ਲਈ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਅਜਿਹਾ ਟੈਂਡਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲੇ ਦੇ ਹੋਰ ਸਾਰੇ ਕਦਮ ਰੋਕਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ।

ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਤਬਾਦਲੇ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਕੋਈ ਹੋਰ ਕਦਮ ਵੀ ਨਹੀਂ ਚੁੱਕਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ।

29.2. ਜਦੋਂ ਅਸੀਂ ਉਕਤ ਉਪ-ਧਾਰਾ (8) ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦਾ ਗਹਿਰਾਈ ਨਾਲ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ ਕਰਦੇ ਹਾਂ, ਤਾਂ ਅਸੀਂ ਪਾਉਂਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਇੱਕ ਕੀਮਤੀ ਅਧਿਕਾਰ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਪਛਾਣਿਆ ਅਤੇ ਦਾਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜੋ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਮਾਲਕ ਹੈ ਅਤੇ ਜਿਸ ਨੂੰ ਅਖੀਰਲੇ ਮਿੰਟ ਤੱਕ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲੇ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਦਾ ਮੌਕਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਉਕਤ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਕੀਮਤੀ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਉਕਤ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਇਹ ਬੇਬਾਕ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ ਕਹਿਣਾ ਪਵੇਗਾ ਕਿ ਇਹ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਮੁੱਖ ਤੌਰ ਤੇ ਇਸ ਲਈ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕੇ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ, ਅਜਿਹਾ ਮਾਲਕੀ ਹੱਕ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਚਛੇਦ 300-ਏ ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਸੰਵਿਧਾਨਕ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ, ਜੋ ਹੁਕਮ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਉਸ ਦੀ ਸੰਪਤੀ ਤੋਂ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਬਿਨਾਂ ਵਾਂਝਿਆ ਨਹੀਂ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ।

29.3. ਇਸ ਲਈ, ਕਰਜ਼ ਲੈਣ ਦੇ ਹੱਦ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਅਤੇ ਜੋ ਵੀ ਖਰਚੇ, ਚਾਰਜ਼ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੇ ਅਜਿਹੇ ਕਰਜ਼ਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਹਨ, ਜਦੋਂ ਇਹ ਸਵਾਲ ਉੱਠਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੀ ਅਪ੍ਰੋਚ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਸੰਭਾਲੀ ਗਈ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਵੇਚ ਕੇ ਅਗਾਊ ਪੈਸੇ ਇਕੱਠੇ ਕਰਨ ਦੇ ਸਵਾਲ ਤੇ ਆਉਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਇੱਕ ਟਰੱਸਟੀ ਵਜੋਂ ਉਕਤ ਸੰਪਤੀ ਨਾਲ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦਾ ਵਿਵਹਾਰ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਸਿਰਫ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਸਕ੍ਰਿਪਟ ਕੀਤੇ ਗਏ ਢੰਗ ਵਿੱਚ ਹੀ ਨਿਪਟਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

29.4. ਇਸ ਲਈ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਇਹ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਰਜ਼ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਅਤੇ ਸਮੇਂ ਦੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਸੂਚਨਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੋਵੇ ਜਿਸ ਦੌਰਾਨ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਤਾਂ ਜੋ ਕਰਜ਼ ਲੈਣ ਵਾਲਾ ਆਪਣੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਸਾਰੇ ਸੰਭਵ ਕਦਮ ਚੁੱਕ ਸਕੇ ਜਾਂ ਘੱਟੋ-ਘੱਟ ਇਹ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਏ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ ਲਾਭ ਮਿਲੇ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਜਾਂ ਉਸ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਕਰਜ਼ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਦਾ ਫਾਇਦਾ ਨਾ ਉਠਾ ਸਕੇ SARFAESI ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਕਾਰਨ। ਹੋਰ ਵੀ, SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(1) ਅਧੀਨ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਵੱਲ ਨਾ ਜਾਂਦਿਆਂ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਆਜ਼ਾਦ ਹੱਥ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

30. ਇਸ ਲਈ, SARFAESI ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਧੀਨ ਸ਼ਾਮਲ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਕਾਰਨ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ, ਧਾਰਾ 13(8), ਕਿਸੇ ਵੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲਾ ਬਿਨਾਂ ਕਰਜ਼ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲਾ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਅਤੇ ਸਮੇਂ ਦੀ ਉਚਿਤ ਸੂਚਨਾ ਦਿੱਤੇ ਬਿਨਾਂ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਤਾਂ ਜੋ ਕਰਜ਼ ਲੈਣ ਵਾਲਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਸਾਰੇ ਖਰਚੇ, ਚਾਰਜਿਜ਼ ਅਤੇ ਖਰਚਿਆਂ ਸਮੇਤ ਅਦਾ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਹੋ ਸਕੇ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਜਿਹੀ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲਾ ਜੋ ਕਿਹੜੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲੋੜ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੋਵੇ ਇਕ ਸੰਵਿਧਾਨਕ ਉਲੰਘਣਾ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅੰਤਿਮ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦੇਵੇਗਾ।

31. ਇਕ ਵਾਰ ਜਦੋਂ ਇਹ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਥਿਤੀ ਪੱਕੀ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਨਿਯਮ 8 ਅਤੇ 9 ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕਾਨੂੰਨੀ ਹਦਾਇਤਾਂ ਨੂੰ ਵੀ ਜਾਂਚਣਾ ਪੈਂਦਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਉਕਤ ਨਿਯਮ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ 13(1) ਤੋਂ (4) ਅਧੀਨ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਬਾਅਦ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਤਰਫ ਰੁੱਖ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਪਣਾਇਆ ਜਾਣ ਵਾਲਾ ਤਰੀਕਾ ਬਾਰੇ ਦੱਸਦੇ ਹਨ। ਨਿਯਮ 9(1) ਅਧੀਨ, ਇਹ ਪ੍ਰਸਕ੍ਰਿਪਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਨਿਯਮਾਂ ਅਧੀਨ ਕਿਸੇ ਅਚਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ 30 ਦਿਨ ਪਹਿਲਾਂ ਨਹੀਂ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਜਿਸ ਦਿਨ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪਬਲਿਕ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਅਖਬਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਨਿਯਮ 8 ਦੀ ਉਪ-ਨਿਯਮ (6) ਦੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜ਼ੋ ਵਿੱਚ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਜਾਂ ਕਰਜ਼ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਨੋਟਿਸ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਨਿਯਮ 8 ਦੀ ਉਪ-ਨਿਯਮ (6) ਫਿਰ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਅਚਲ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਕਰਜ਼ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਨਿਯਮ 8 ਦੀ ਉਪ-ਨਿਯਮ (6) ਅਤੇ ਨਿਯਮ 9(1) ਨੂੰ ਇਕੱਠਾ ਪੜ੍ਹਦਿਆਂ, ਕਰਜ਼ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ 30 ਦਿਨਾਂ ਦਾ ਸਮਾਂ-ਅੰਤਰਾਲ ਦੱਸਣ ਵਾਲੀ ਵਿਅਕਤੀਗਤ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਸੇਵਾ ਇਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਹੈ। ਇਹ ਵੀ ਪ੍ਰਸਕ੍ਰਿਪਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਖਬਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪਬਲਿਕ ਨੋਟਿਸ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਹੋਣ ਦੀ

ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ 30 ਦਿਨ ਪਹਿਲਾਂ ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਕਰੀ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਨਹੀਂ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ। ਇਸ ਲਈ, ਨਿਯਮ 8(6) ਅਤੇ ਨਿਯਮ 9(1) ਅਧੀਨ ਕਰਜ਼ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਵਿਅਕਤੀਗਤ ਨੋਟਿਸ ਅਤੇ ਨਾਲ ਹੀ ਅਖਬਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪਬਲਿਕ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਵੀ ਲੋੜ ਹੈ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਜਦੋਂ ਅਖਬਾਰ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਚੂੰਕਿ ਨਿਯਮ 9(1) ਵੀ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਨੋਟਿਸ ਨਿਯਮ 8 ਦੀ ਉਪ-ਨਿਯਮ (6) ਦੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜ਼ੋ ਅਨੁਸਾਰ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ, 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਨੋਟਿਸ ਕਰਜ਼ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਵੀ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਈ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਨਿਯਮ 8(6) ਅਧੀਨ ਵੀ ਪ੍ਰਸਕ੍ਰਿਪਟ ਕੀ

32. ਨਿਯਮ 8 ਦੀ ਉਪ-ਨਿਯਮ (6) ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਰ ਹਦਾਇਤਾਂ ਵਿੱਚ ਅਖਬਾਰ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਵੇਰਵਿਆਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹਨ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਨੂੰ “ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ” ਵਿੱਚ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਦਾ ਉਸ ਇਲਾਕੇ ਵਿੱਚ ਪਰਯਾਪਤ ਪ੍ਰਸਾਰ ਹੋਵੇ, ਵਿਕਰੀ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਿਆਂ। ਵਿਕਰੀ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦਰਸਾਉਂਦਿਆਂ, ਇਸ ਵਿੱਚ ਵੇਚੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਅਚਲ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਵਰਣਨ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੇ ਜਾਣੇ ਗਏ ਬੋਝ, ਜਿਸ ਲਈ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਵੇਚਿਆ ਜਾਣਾ ਹੈ, ਉਹ ਰਿਜ਼ਰਵ ਮੁੱਲ ਜਿਸ ਤੋਂ ਹੇਠਾਂ ਵਿਕਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ, ਪਬਲਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਦਾ ਸਮਾਂ ਅਤੇ ਸਥਾਨ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਮੋਡ ਦੁਆਰਾ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਸਮਾਂ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਦੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣੀ ਅਤੇ ਕੋਈ ਵੀ ਹੋਰ ਵੇਰਵੇ ਜੋ ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਕਿਸਮ ਅਤੇ ਮੁੱਲ ਦਾ ਅੰਦਾਜ਼ਾ ਲਗਾਉਣ ਲਈ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਲੱਗਦੇ ਹਨ।

33. ਅਚਲ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਅਪਣਾਉਂਦਿਆਂ ਇੱਕ ਵਿਸਥਾਰਤ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨਿਯਮ 8 ਅਤੇ 9(1) ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਤ ਹੈ। ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰਿਤ ਮਤ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਦਾ ਦੁੱਗਣਾ ਉਦੇਸ਼ ਹਾਸਲ ਕਰਨਾ ਹੈ:

33.1. ਪਹਿਲੀ ਥਾਂ ਤੇ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਸੀਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਕਹਿ ਚੁੱਕੇ ਹਾਂ, ਧਾਰਾ 13(8) ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਸ਼ਰਤ ਦੇ ਨਾਲ ਨਿਯਮ 8(6) ਅਤੇ 9(1) ਨੂੰ ਪੜ੍ਹਦਿਆਂ, ਮਾਲਕ/ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲੇ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਅਤੇ ਸਮਾਂ ਦੇ 30 ਦਿਨ ਪਹਿਲਾਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਨੋਟਿਸ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਇਹੀ ਮਾਲਕ/ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਮਾਲਕੀਅਤ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਣ ਦੇ ਸਾਰੇ ਯਤਨ ਕਰਨ ਲਈ ਸਮਰੱਥ ਬਣਾਏਗਾ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਅਤੇ ਸਮਾਂ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੇ ਬਕਾਏ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕਰਨ ਦੁਆਰਾ।

33.2. ਦੂਜੇ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਜਦੋਂ ਕਿਸੇ ਅਚਲ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਲਿਆਂਦਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਕਿਸਮ, ਉਸ ਸੰਪਤੀ ਨਾਲ ਜੁੜੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਦੀ ਮਾਤਰਾ, ਉਸ ਸੰਪਤੀ ਨਾਲ ਜੁੜੇ ਹੋਰ ਬੋਝ, ਉਹ ਘੱਟੋ-ਘੱਟ ਕੀਮਤ ਜਿਸ ਤੋਂ ਹੇਠਾਂ ਕੋਈ ਬੋਲੀ ਨਹੀਂ ਲਗਾ ਸਕਦਾ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਕੁੱਲ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਬਾਰੇ ਜਾਣਕਾਰੀ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਚੂੰਕਿ, ਉਪ-ਨਿਯਮ (6) ਦੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜ਼ੋ ਵੀ ਇਹ ਜ਼ਿਕਰ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕੋਈ ਹੋਰ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਪਹਿਲੂ ਵੀ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਕਰਨ ਸਮੇਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਇਹ ਸਿਰਫ ਇਹ ਮਤਲਬ ਹੈ ਕਿ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਲਿਆਂਦੀ ਗਈ ਸੰਪਤੀ ਬਾਰੇ ਪੂਰੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਬੋਲੀਦਾਤਾਓਂ ਨੂੰ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਇਸ ਸੰਪਤੀ ਨਾਲ ਜੁੜੇ ਕਾਰਕਾਂ ਬਾਰੇ ਅਣਜਾਣ ਰਹਿਣ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਲਈ।

33.3. ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਹ ਹੋਵੇ, ਮੁੱਖ ਉਦੇਸ਼ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਮਾਲਕਾਨਾ ਹੱਕ ਦੀ ਰਾਖੀ ਲਈ ਸਾਰੇ ਯਤਨ ਕਰਨ ਲਈ ਪਰਯਾਪਤ ਸਮਾਂ ਅਤੇ ਮੌਕਾ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਾਇਆ ਜਾਵੇ, ਚਾਹੇ ਉਹ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਅਤੇ ਸਮੇਂ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਅਦਾ ਕਰਨ ਦੁਆਰਾ ਹੋਵੇ, ਜਾਂ ਇਹ ਸੁਨਿਸ਼ਚਿਤ ਕਰਨ ਦੁਆਰਾ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ ਕੀਮਤ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰੇ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਨੂੰ ਵੀ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਕਮਜ਼ੋਰ ਸਥਿਤੀ ਦਾ ਫਾਇਦਾ ਉਠਾਉਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਾ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇ।"

16. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਇਹ ਸੁਨਿਸ਼ਚਿਤ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਅਤੇ ਸਮੇਂ ਬਾਰੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਨੋਟਿਸ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ ਤਾਂ ਜੋ ਉਹ ਆਪਣੀ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਮੁੜ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਸਾਰੇ ਸੰਭਵ ਕਦਮ ਉਠਾ ਸਕੇ ਜਾਂ ਘੱਟੋ-ਘੱਟ ਇਹ ਸੁਨਿਸ਼ਚਿਤ ਕਰੇ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਵਿੱਚ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ ਲਾਭ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰੇ, ਅਤੇ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਜਾਂ ਉਸ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਕੋਈ ਵੀ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਦਾ ਫਾਇਦਾ ਨਾ ਉਠਾਵੇ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਉਕਤ ਨਿਯਮਾਂ ਅਧੀਨ ਕਿਸੇ ਅਚਲ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਉਸ ਸਮੇਂ ਤੋਂ 30 ਦਿਨ ਪਹਿਲਾਂ ਨਹੀਂ ਹੋਣੀ

ਚਾਹੀਦੀ ਜਦੋਂ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪਬਲਿਕ ਨੋਟਿਸ ਅਖਬਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਹੋਈ ਸੀ ਜਾਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਨੋਟਿਸ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹੋਰ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਨਿਯਮ 9(1) ਵਿੱਚ "ਜਾਂ" ਸ਼ਬਦ ਨੂੰ "ਅਤੇ" ਵਜੋਂ ਪੜ੍ਹਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਨੋਟਿਸ ਅਤੇ ਅਖਬਾਰ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਅਤੇ ਅਸਲ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਵਿੱਚ ਸਪੱਸ਼ਟ 30 ਦਿਨ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਇਹ ਦੋਹਰਾ ਉਦੇਸ਼ ਪੂਰਾ ਕਰੇਗਾ। ਪਹਿਲਾਂ, ਮਾਲਕ/ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਅਤੇ ਸਮੇਂ ਤੋਂ 30 ਦਿਨ ਪਹਿਲਾਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਨੋਟਿਸ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ, ਇਹ ਮਾਲਕ/ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਮਾਲਕੀ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਣ ਲਈ ਸਾਰੇ ਯਤਨ ਕਰਨ ਦੀ ਸਮਰੱਥਾ ਦੇਵੇਗਾ ਕਿਉਂਕਿ ਉਹ ਉਸ ਮਿਤੀ ਅਤੇ ਸਮੇਂ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਅਦਾ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਦੂਜਾ, ਜਦੋਂ ਕਿਸੇ ਅਚਲ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਲਿਆਂਦਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਕਿਸਮ, ਉਸ ਸੰਪਤੀ ਨਾਲ ਜੁੜੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਦੀ ਮਾਤਰਾ, ਉਸ ਸੰਪਤੀ ਨਾਲ ਜੁੜੇ ਹੋਰ ਬੋਝ, ਉਹ ਘੱਟੋ-ਘੱਟ ਕੀਮਤ ਜਿਸ ਤੋਂ ਹੇਠਾਂ ਕੋਈ ਬੋਲੀ ਨਹੀਂ ਲਗਾ ਸਕਦਾ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਕੁੱਲ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਬਾਰੇ ਜਾਣਕਾਰੀ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹੋਰ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤ

17. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਲੋਂ ਨਰੰਦਾਸ ਕਰਸਨਦਾਸ ਬਨਾਮ ਐਸ.ਏ. ਕਾਮਤਮ ਅਤੇ ਇਕ ਹੋਰ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦਿਆਂ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦਾ ਨਿਰੀਖਣ ਕੀਤਾ:

“38. ਉਪਰੋਕਤ ਪੈਰਾਗ੍ਰਾਫਾਂ ਦੀ ਪੜਚੋਲ ਕਰਨ ਉੱਤੇ, ਅਸੀਂ ਇਹ ਅਨੁਪਾਤ ਸਮਝਣ ਯੋਗ ਹਾਂ ਕਿ ਕੇਵਲ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਦਖਲਅੰਦਾਜੀ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਮੋਰਟਗੇਜ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੇਣਾ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਰ ਦੇ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗਾ, ਕਿ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦਾ ਖ਼ਾਤਮਾ ਉਸ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸ਼ਕਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਕਿ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸਮਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਖ਼ਤਮ ਹੋਣ ਤੇ ਖ਼ਤਮ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ, ਕਿ ਮੁਕਤੀ ਦੀ ਇਕੁਇਟੀ ਕੇਵਲ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਕੰਟਰੈਕਟ ਨਾਲ ਖ਼ਤਮ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ ਅਤੇ ਕਿ ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਰ ਦਾ ਮੁਕਤੀ ਲਈ ਅਧਿਕਾਰ ਤਦ ਤੱਕ ਜਾਰੀ ਰਹੇਗਾ ਜਦ ਤੱਕ ਮੋਰਟਗੇਜੀ ਵਲੋਂ ਰਜਿਸਟਰਡ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੁਆਰਾ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੂਰਤੀ ਨਾ ਹੋ ਜਾਵੇ। ਇਹ ਅਨੁਪਾਤ ਇਹ ਵੀ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਨੂੰ ਤਦ ਤੱਕ ਵਰਤਿਆ ਨਹੀਂ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਜਦ ਤੱਕ ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਰ ਨੂੰ ਮੁੱਖ ਰਕਮ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦਿਆਂ ਲਿਖਤੀ ਨੋਟਿਸ ਨਾ ਭੇਜੀ ਗਈ ਹੋਵੇ। ਉਪਰੋਕਤ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਜ਼ਰੂਰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਲੋਂ ਨਰੰਦਾਸ ਕਰਸੋਂਦਾਸ [(1977) 3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 247] ਵਿੱਚ ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਦਿਆਂ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਪਰ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸ਼੍ਰੀ ਸ਼ਿਆਮ ਦੀਵਾਨ ਵਲੋਂ ਸਹੀ ਤੌਰ ਤੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ, ਅਸੀਂ ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਹਾਂ ਕਿ ਜਦੋਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਈ ਗਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਦਿਲਚਸਪੀ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਉਪਰੋਕਤ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਦਿਆਂ, ਇਹਨਾਂ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾ ਦਾ ਅੰਤਰ ਪਾਇਆ ਜਾਵੇ। ਅਸੀਂ ਇਸ ਗੱਲ ਨੂੰ ਕਹਿੰਦੇ ਹਾਂ, ਕਿਉਂਕਿ, ਅਸੀਂ ਪਾਉਂਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਦਿਆਂ ਮੋਰਟਗੇਜ ਦੀ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਨੂੰ ਬਿਆਨ ਕਰਦਿਆਂ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਦੀ ਕਲਪਨਾ ਕੀਤੀ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਅਜਿਹੇ ਮੋਰਟਗੇਜ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੀ ਪ੍ਰਦਾਨਤਾ ਹੋਈ ਹੈ ਜੋ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਦਖਲਅੰਦਾਜੀ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਮੋਰਟਗੇਜ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਜਾਣ ਨੂੰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦਿਆਂ, ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਮੋਰਟਗੇਜ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਵਿੱਚ ਉਲਲੇਖਿਤ ਸਮਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਖ਼ਤਮ ਹੋਣ ਤੇ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸਿਰਫ ਖ਼ਤਮ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ। ਇਹ ਵੀ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਮੁਕਤੀ ਦੀ ਇਕੁਇਟੀ ਕੇਵਲ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਕੰਟਰੈਕਟ ਨਾਲ ਖ਼ਤਮ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ ਅਤੇ ਸਭ ਤੋਂ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਅਤੇ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸਿਧਾਂਤ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਰ ਦਾ ਮੁਕਤੀ ਲਈ ਅਧਿਕਾਰ ਤਦ ਤੱਕ ਜਾਰੀ ਰਹੇਗਾ ਜਦ ਤੱਕ ਮੋਰਟਗੇਜੀ ਵਲੋਂ ਰਜਿਸਟਰਡ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੁਆਰਾ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੂਰਤੀ ਨਾ ਹੋ ਜਾਵੇ। ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੂਰਤੀ, ਇਹ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਤਦ ਤੱਕ ਮੰਨੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜਦ ਤੱਕ ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਰ ਨੂੰ ਮੁੱਖ ਰਕਮ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦਿਆਂ ਲਿਖਤੀ ਨੋਟਿਸ ਨਾ ਭੇਜੀ ਗਈ ਹੋਵੇ। ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਜਦ ਤੱਕ ਵਿਕਰੀ ਰਜਿਸਟਰੇਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪੂਰੀ ਨਾ ਹੋ ਜਾਵੇ, ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਰ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਗੁਆਉਂਦਾ। ਇਹ ਵੀ ਸਪਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਮੋਰਟਗੇਜੀ ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਰ ਦੇ ਏਜੰਟ ਵਜੋਂ ਸੰਪਤੀ ਵੇਚਣ ਵਿੱਚ ਕਾਰਜ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਇਹ ਸੁਝਾਉਣਾ ਗਲਤ ਸੀ।

39. ਜਦੋਂ ਅਸੀਂ ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਉਪਰੋਕਤ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਜੋ ਕਿ ਸਿਕਿਊਰਡ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਸਿਕਿਊਰਡ ਸੰਪਤੀ ਉੱਤੇ ਸਿਕਿਊਰਡ ਵਿਆਜ ਨੂੰ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਅਤੇ

ਲਾਗੂ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਅਧੀਨ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਧਾਰਾ 13(1) ਅਧੀਨ, ਇੱਕ ਸਿਕਿਊਰਡ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੀ ਦਖਲਅੰਦਾਜੀ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਆਜ਼ਾਦ ਹੱਥ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਧਾਰਾ 13(8) ਅਧੀਨ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ ਤੇ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਭਾਵ ਕਿ ਉਧਾਰ ਲੈਣ ਵਾਲਾ, ਜਿਸਨੂੰ ਹੋਰ ਤੌਰ ਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲੇ ਲਈ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਸਿਕਿਊਰਡ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਸਾਰੇ ਬਕਾਏ ਪੇਸ਼ ਕਰਕੇ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਮੁੜ ਖਰੀਦਣ ਦਾ ਪੂਰਾ ਹੱਕ ਰੱਖਦਾ ਹੈ। ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (8) ਵਿੱਚ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਦੋਂ ਉਧਾਰ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਵੱਲੋਂ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲੇ ਤੋਂ ਠੀਕ ਪਹਿਲਾਂ ਆਖਰੀ ਪਲ ਵਿੱਚ ਇਹ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਸਿਕਿਊਰਡ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਸਿਕਿਊਰਡ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਵੇਚਿਆ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ। ਉਕਤ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਇਹ ਵੀ ਕਹਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਸ ਸਿਕਿਊਰਡ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਸਿਕਿਊਰਡ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਕੋਈ ਹੋਰ ਕਦਮ ਨਹੀਂ ਚੁੱਕਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ। ਅਸੀਂ ਇਹ ਕਹਿਣ ਲਈ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਲੱਭਦੇ ਕਿ ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਬਿਆਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਿਧਾਂਤ, ਜੋ ਕਿ ਸਾਰੇ ਗਿਰਵੀਆਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਆਮ ਹਨ, ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਅਧੀਨ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਅਤੇ ਸਿਕਿਊਰਡ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਦੇ ਸੌਦੇ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੇ, ਕਿਉਂਕਿ ਸਾਰੇ ਉਪਰੋਕਤ ਸਿਧਾਂਤ ਸਿਕਿਊਰਡ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਦੇ ਸੌਦੇ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੇ ਹਨ।

18. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਸਿਰਫ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨਾਲ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦਾ ਮੁਕਤੀ ਲਈ ਅਧਿਕਾਰ ਤਬ ਤੱਕ ਜਾਰੀ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਰਜਿਸਟਰਡ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੁਆਰਾ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਸਮਾਪਨ ਨਹੀਂ ਹੋ ਜਾਂਦਾ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹੋਰ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਅਤੇ ਲਾਗੂ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਧੀਨ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਦਿਲਚਸਪੀ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ ਦੱਸੇ ਗਏ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਦੀ ਲਾਗੂਤਾ ਕਰਦਿਆਂ, ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੀ ਦਖਲਅੰਦਾਜੀ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਆਜ਼ਾਦ ਹੱਥ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 13(8) ਅਧੀਨ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ, ਜਿਸਨੂੰ ਹੋਰ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਾ ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਆਪਣਾ ਪੂਰਾ ਅਧਿਕਾਰ ਰੱਖਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਲਈ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਸਾਰੇ ਬਕਾਏ ਅਦਾ ਕਰਕੇ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਮੁਕਤੀ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹੋਰ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਜੇ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਾ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਤੋਂ ਠੀਕ ਪਹਿਲਾਂ ਆਖਰੀ ਪਲ 'ਤੇ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਵੇਚਿਆ ਜਾਂ ਹਸਤਾਂਤਰਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਨਰੰਦਾਸ ਕਾਰਸੰਦਾਸ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਆਮ ਸਿਧਾਂਤ ਦਾ ਕਿਉਂ ਨਾ ਲਾਗੂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਬਣਾਈ ਗਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਦਿਲਚਸਪੀ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ। ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਅਧੀਨ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇਹ ਸਿਧਾਂਤ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਲਾਗੂ ਹੋਣਗੇ।

"53. ਇਸ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਫੈਸਲਾ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਨੋਟਿਸ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਜੇਕਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਜਿਹੀ ਵਿਕਰੀ ਜੋ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਨੋਟਿਸ ਦੇਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਹੋਈ ਜਿਸ ਦਾ ਪੂਰਾ ਦੋਸ਼ ਸਿਰਫ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਪਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਤਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਪਹਿਲਾਂ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਨੋਟਿਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਗਲੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਇੱਕ ਵਾਰ ਜਦੋਂ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦੇ ਬਾਅਦ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ ਜਿਸ ਲਈ ਪੂਰਾ ਦੋਸ਼ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਪਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਤਾਂ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਅਸਰਦਾਰ ਬਣਾਉਣ ਲਈ, ਉੱਪਰ ਦੱਸੇ ਗਏ ਤਰੀਕੇ ਨੂੰ ਮੁੜ ਤੋਂ ਅਪਣਾਉਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਨੋਟਿਸ ਮੁੜ ਤੋਂ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ। ਇਸ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਸਿਰਫ ਇੱਕ ਹੋਰ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਨੂੰ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਨਿਯਮ 8 ਦੀ ਉਪ-ਨਿਯਮ (8) ਹੈ ਜਿਸ ਅਨੁਸਾਰ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਜਾਂ ਜਨਤਕ ਟੈਂਡਰ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਵਿਕਰੀ ਲਿਖਤੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪਾਰਟੀਆਂ ਵਿਚਕਾਰ ਤੈਅ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸ਼ਰਤਾਂ 'ਤੇ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਜਿਹਨਾਂ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦਾ ਜ਼ਿਕਰ ਉਪ-ਨਿਯਮ (8) ਵਿੱਚ ਹੈ, ਉਹ ਸਿਰਫ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼

(ਜੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

20. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ, ਸਪੱਸ਼ਟ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਜਦ ਤੱਕ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਨੋਟਿਸ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ, ਤਦ ਤੱਕ ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਸ ਨੇ ਹੋਰ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਜੇਕਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਜਿਹੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਕੇ ਠੀਕ ਢੰਗ ਨਾਲ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਤੇ ਨਹੀਂ ਹੋਈ ਕਿਸੇ ਕਾਰਨ ਵਾਸਤੇ, ਜੋ ਕੇਵਲ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦੇ ਕਾਰਨ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ, ਤਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਪਹਿਲਾਂ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੂਚਨਾ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਗਲੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲਾ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਇੱਕ ਵਾਰ ਜਦ ਵਿਕਰੀ ਨਿਯਮਾਂ 8 ਅਤੇ 9 ਅਧੀਨ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ, ਪੜ੍ਹਨ ਨਾਲ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਲਈ ਜਿਸ ਦਾ ਸਾਰਾ ਦੋਸ਼ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਸੁੱਟਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਇਹ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਅਮਲ ਵਿੱਚ ਲਿਆਉਣ ਲਈ, ਨਿਰਧਾਰਤ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਮੁੜ ਤੋਂ ਅਪਣਾਇਆ ਜਾਵੇ।

21. ਇਨ੍ਹਾਂ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਦੇ ਚਾਨਣ ਵਿੱਚ, ਸਾਨੂੰ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਤੱਥਾਂ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਨਾ ਪਵੇਗਾ।

22. ਇਹ ਗੱਲ ਵਿਵਾਦ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦੁਆਰਾ ਲਏ ਗਏ ਕਰਜ਼ ਦੀ ਗਾਰੰਟੀ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਚਾਰ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਉਚਿਤ ਬੰਧਕ ਸੀ। ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੇ ਸ਼ਡਿਊਲ, ਮਾਲਕਾਂ (ਜਿਵੇਂ ਕਿ 21.1.2012 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਉਲਲੇਖਿਤ ਹੈ) ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਢੰਗ ਦਾ ਚਾਰਟ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਹੈ: "ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਡੀ.ਟੀ. 21.01.2012 -ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦਾ ਸ਼ਡਿਊਲ"

ਕ੍ਰਮਾਂਕ. ਸ਼ਿਡਿਊਲ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਮਾਲਕ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਢੰਗ

1 ਆਈਟਮ-ਏ – ਵੇਪੇਰੀ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਸਵਰਗੀ ਸ੍ਰੀ ਸੀ. ਸੁਰੇਂਦਰਨ,
ਸ੍ਰੀ ਸੀ.ਰਵੀਂਦਰਨ [ਆਰ-2]
ਸ੍ਰੀਮਤੀ ਆਰ. ਰਾਜਲਕਸ਼ਮੀ [ਪੀ-6]
ਸ੍ਰੀ ਆਰ. ਰਾਜਰਾਜਨ [ਪੀ-3]
ਸ੍ਰੀ ਆਰ. ਰਾਜਸੇਕਰਨ [ਪੀ-2]
ਸੁਸ੍ਰੀ ਆਰ. ਅਬਿਰਾਮੀ [ਪੀ-5] ਦੋਸ਼ੀ ਨਿਲਾਮੀ
ਵਿਕਰੀ ਉੱਤਰਦਾਤਾ
ਨੰਬਰ 1 ਨੂੰ

2 ਆਈਟਮ-ਬੀ – ਮਦੁਰਾ-ਵੇਯਲ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਸਵਰਗੀ ਸ੍ਰੀ ਸੀ. ਸੁਰੇਂਦਰਨ ਸ੍ਰੀਮਤੀ ਆਰ. ਸਿਵਾਸਕਥੀ [ਆਰ-4] ਸ੍ਰੀਮਤੀ ਆਰ. ਰਾਜਲਕਸ਼ਮੀ [ਪੀ-6] ਨਿਜੀ ਸੰਧੀ ਵਿਕਰੀ

3 ਆਈਟਮ-ਸੀ – ਕ੍ਰੋਮਪੇਟ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਸ੍ਰੀਮਤੀ ਸ਼ਾਂਤੀ ਸਿਵਾਸਵਾਮੀ [ਆਰ-3] ਨਿਜੀ ਸੰਧੀ ਵਿਕਰੀ

4 ਆਈਟਮ-ਡੀ ਸੋਲਿੰਗਨਲੂਰ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਸਵਰਗੀ ਸ੍ਰੀ ਸੀ. ਸੁਰੇਂਦਰਨ ਸ੍ਰੀ
ਐਸ.ਕਾਰਤਿਕ [ਪੀ-1] ਦੋਸ਼ੀ ਨਿਲਾਮੀ
ਵਿਕਰੀ ਉੱਤਰਦਾਤਾ
ਨੰਬਰ 1 ਨੂੰ

23. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀਆਂ ਆਈਟਮਾਂ "ਬੀ" ਅਤੇ "ਸੀ" ਸ਼ਿਡਿਊਲ ਆਫ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀਜ਼ ਵਿੱਚ 21.1.2012 ਨੂੰ ਨਿਜੀ ਸੰਧੀ ਰਾਹੀਂ ਵੇਚੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ, ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਇਹ ਵਿਕਰੀਆਂ ਦੋਸ਼ੀ ਨਹੀਂ ਹਨ। ਕੇਵਲ ਆਈਟਮਾਂ "ਏ" ਅਤੇ "ਡੀ" ਸ਼ਿਡਿਊਲ ਆਫ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀਜ਼ ਵਿੱਚ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀਆਂ ਤਾਰੀਖਾਂ 21.1.2012,

ਜੋ ਕਿ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀਆਂ ਤਾਰੀਖਾਂ 9.7.2012 ਨੂੰ ਪਬਲਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਰਾਹੀਂ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵੇਚੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ, ਦੋਸ਼ੀ ਹਨ। ਅਸੀਂ
ਇਸ ਲਈ ਇਸ ਸਬਮਿਸ਼ਨ ਦੀ ਸਹੀਅਤ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨੀ ਪਵੇਗੀ ਕਿ
ਚੂੰਕਿ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀਆਂ ਤਾਰੀਖਾਂ 9.7.2012 ਨੇ ਕੇਵਲ 10 ਦਿਨਾਂ ਦਾ ਸਮਾਂ ਦਿੱਤਾ ਸੀ, ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਜੋ 20.7.2012 ਨੂੰ ਹੋਈ ਸੀ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਰੱਖੀ ਗਈ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਵਿਟੀਏਟਡ ਹੈ।
ਇਸ ਲਈ, ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲਾਂ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਸੰਦਰਭਿਤ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੋਵੇਗਾ।

24. ਇਹ ਗੱਲ ਵਿਵਾਦ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਮਿਤੀ 21.1.2012 ਜੋ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਲਈ 27.2.2012 ਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਉਹ ਰੁਪਏ 23,39,54,702/- ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਸਾਰੇ ਚਾਰ ਸ਼ਿਡਿਊਲਡ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀਆਂ ਲਈ ਸੀ ਜੋ ਕਿ ਆਈਟਮ 'ਏ', 'ਬੀ', 'ਸੀ' ਅਤੇ 'ਡੀ' ਵਿੱਚ ਸਨ। ਇਹ ਵੀ ਵਿਵਾਦ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਮਿਤੀ 21.1.2012 ਨੇ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਅਵਧੀ ਲਈ ਸੀ।

25. ਇਹ ਧਿਆਨ ਦੇਣਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ 21.1.2012 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਤੁਰੰਤ ਬਾਅਦ, ਸਿਕਿਊਰਿਟਾਈਜੇਸ਼ਨ ਐਪਲੀਕੇਸ਼ਨ ਜਿਸਦਾ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 69 ਆਫ 2012 ਅਧੀਨ ਸੈਕਸ਼ਨ 17(1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਈ.ਐਸ.ਆਈ. ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ, ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 2 ਤੋਂ 4 ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਇਸ ਨੂੰ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ, ਵੱਲੋਂ 27.2.2012 ਨੂੰ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 69 ਆਫ 2012 ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਹਵਾਲਾ ਦੇਣਾ ਪ੍ਰਾਸੰਗਿਕ ਹੋਵੇਗਾ, ਜੋ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪੜ੍ਹਦਾ ਹੈ:

“4. ਅਰਜੀਦਾਰ ਲਈ ਐਲ.ਡੀ. ਕੌਂਸਲ ਨੇ ਸੁਝਾਅ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਉਹ 15 ਦਿਨਾਂ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਵੇਚ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਬੈਂਕ ਨਾਲ 15 ਦਿਨਾਂ ਵਿੱਚ ਪੂਰੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਰਕਮ (ਸਮੁੱਚੀ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰਨਾ) ਅਦਾ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਵਿੱਚ ਸੁਲਝਾ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ। ਜੇਕਰ ਇਸ ਸਮੇਂ ਅੰਤਰਿਮ ਰੋਕ ਨਾ ਲਗਾਈ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਅਰਜੀਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਨਾਮੁਰਾਦ ਨੁਕਸਾਨ ਪਹੁੰਚਾਵੇਗਾ।

5. ਇਸ ਲਈ ਨਿਆਂ ਦੇ ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ ਅੰਤਰਿਮ ਰੁਕਾਵਟ ਦੀ ਅਵਧੀ ਦੇ ਲਈ 30 ਦਿਨਾਂ ਲਈ ਅੰਤਰਿਮ ਰੋਕ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜਵਾਬੀ ਬੈਂਕ ਨੂੰ 21.01.2012 ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਅਨੁਸਾਰ ਅੱਗੇ ਵਧਣ ਤੋਂ ਰੋਕਣ ਲਈ, ਇਸ ਅਵਧੀ ਦੌਰਾਨ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਦਾ 50% ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਤੇ। ਪਾਲਣਾ ਲਈ 29.03.2012 ਨੂੰ ਬੁਲਾਇਆ ਗਿਆ।”

26. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉੱਥੇ ਦੇ ਅਰਜੀਦਾਰਾਂ, ਭਾਵ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 2 ਤੋਂ 4 ਦੇ ਵਕੀਲ ਨੇ ਸੁਝਾਅ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਅਰਜੀਦਾਰ 15 ਦਿਨਾਂ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਵੇਚ ਸਕਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨਾਲ 15 ਦਿਨਾਂ ਵਿੱਚ ਪੂਰੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ, ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਵਿੱਚ ਸੁਲਝਾ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 2 ਤੋਂ 4 ਵੱਲੋਂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਇਸ ਬਿਆਨ ਦੇ ਆਧਾਰ ਤੇ, ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ, ਨੇ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਮਿਤੀ 21.1.2012 ਅਨੁਸਾਰ ਅੱਗੇ ਵਧਣ ਤੋਂ 30 ਦਿਨਾਂ ਲਈ ਅੰਤਰਿਮ ਰੋਕ ਲਾਈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਸ਼ਰਤ ਤੇ ਸੀ ਕਿ ਉਕਤ ਅਵਧੀ ਦੌਰਾਨ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਦਾ 50% ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ। ਮਾਮਲਾ 29.3.2012 ਨੂੰ ਪਾਲਣਾ ਲਈ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ।

27. ਇਹ ਵਿਵਾਦ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਉਕਤ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 69 ਆਫ 2012 ਦੇ ਲੰਬਿਤ ਰਹਿਣ ਦੌਰਾਨ, 28.3.2012 ਨੂੰ ਇੱਕ ਨਿਜੀ ਸਮਝੌਤੇ ਰਾਹੀਂ ਆਈਟਮ 'ਬੀ' ਵਿੱਚ ਗਿਰਵੀ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਰੁਪਏ 12.25 ਕਰੋੜ ਦੀ ਰਕਮ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਭੇਜੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਹ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਦਾ ਹੋਰ ਦਾਅਵਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਮਿਤੀ 21.1.2012 ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨਾਲ ਰੁਪਏ 5 ਲੱਖ ਵੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੇ ਸਨ, ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਰੁਪਏ 12.75 ਕਰੋੜ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਜਾ ਚੁੱਕੇ ਸਨ।

28. ਜਦੋਂ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 69 ਦਾ 2012 ਅੰਤਿਮ ਸੁਣਵਾਈ ਲਈ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ, ਅੱਗੇ 2.7.2012 ਨੂੰ ਆਇਆ, ਤਾਂ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖਤ ਟਿੱਪਣੀ ਕੀਤੀ:

"ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮੈਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਹਾ, ਦੋਸ਼ੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੋ ਰੋਜ਼ਾਨਾ ਅਖ਼ਬਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਹੋਈ ਸੀ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਨਾਮ ਨਿਊ ਸੰਡੇ ਐਕਸਪ੍ਰੈਸ ਅਤੇ ਦਿਨਮਣੀ ਹਨ 22.1.2012 ਨੂੰ। ਬਿਨੈਕਾਰਾਂ ਦਾ ਕੋਈ ਕੇਸ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਅਖ਼ਬਾਰ ਇਲਾਕੇ ਵਿੱਚ ਵਿਆਪਕ ਪ੍ਰਸਾਰ ਨਹੀਂ ਰੱਖਦੇ। ਇਹ ਵੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਠੀਕ ਤਰ੍ਹਾਂ ਭੇਜੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਅਖ਼ਬਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਜਨਤਕ ਨੋਟਿਸ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 30 ਦਿਨਾਂ ਦਾ ਸਪੱਸ਼ਟ ਨੋਟਿਸ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਨਿਯਮ 9 ਦੇ ਉਪ-ਨਿਯਮ (1) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਦਾ ਜੋ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਉਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਮੈਂ ਬਿਨੈਕਾਰਾਂ ਦੇ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ ਚੁੱਕੇ ਗਏ ਦਾਅਵੇ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਯੋਗਤਾ ਨਹੀਂ ਲੱਭ ਸਕਿਆ।"

29. ਇਨ੍ਹਾਂ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਨਾਲ, ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 69 ਦਾ 2012 ਨੂੰ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਵੱਲੋਂ 2.7.2012 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਹੁਕਮ ਦੁਆਰਾ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

30. ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 69 ਦਾ 2012 ਖਾਰਜ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨੇ 9.7.2012 ਨੂੰ ਇੱਕ ਤਾਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ (ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ) ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ 11,99,53,926 ਰੁਪਏ ਦਾ ਬਕਾਇਆ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ 21.1.2012 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀਆਂ ਦੇ ਸ਼ਡਿਊਲ ਵਿੱਚ ਆਈਟਮ 'ਏ', 'ਸੀ' ਅਤੇ 'ਡੀ' ਵਿੱਚ ਗਿਰਵੀ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀਆਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ 20.7.2012 ਨੂੰ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ। 9.7.2012 ਦੀ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀਆਂ ਦਾ ਸ਼ਡਿਊਲ ਪਹਿਲੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਤਾਰੀਖ 21.1.2012 ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਈ ਗਈ ਚਾਰ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀਆਂ ਵਿੱਚੋਂ ਤਿੰਨ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀਆਂ ਦੀ ਸੂਚੀ ਸੀ, ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਆਈਟਮ 'ਬੀ' ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਈ ਗਈ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ, ਜਿਸ ਨੂੰ 28.3.2012 ਨੂੰ ਇੱਕ ਨਿਜੀ ਸਮਝੌਤੇ ਦੁਆਰਾ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ।

31. ਦੂਜੇ ਦੌਰ ਦੀ ਲੜਾਈ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦਾ 2012 ਨਾਲ ਸ਼ੁਰੂ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਹੈ ਕਿ ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਨੇ ਤੁਰੰਤ 9.7.2012 ਦੀ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਅੱਗੇ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦਾ 2012 ਦਾਖਲ ਕਰਕੇ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਕੁਝ ਤਕਨੀਕੀ ਮੁਸ਼ਕਲਾਂ ਕਾਰਨ, ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦਾ 2012 ਨੂੰ ਪਹਿਲੀ ਵਾਰ 24.7.2012 ਨੂੰ ਸੁਣਿਆ ਜਾ ਸਕਿਆ। 24.7.2012 ਨੂੰ, ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਨੇ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦਾ 2012 ਵਿੱਚ ਹੇਠ ਲਿਖਤ ਹੁਕਮ ਪਾਸ ਕੀਤਾ: "ਅਗਾਊ। ਦੋਵੇਂ ਪਾਰਟੀਆਂ ਹਾਜ਼ਰ ਹਨ। ਸੁਣਿਆ ਗਿਆ। ਬਿਨੈਕਾਰ ਨੇ 2.8.2012 ਤੱਕ 1 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤੀ ਜਤਾਈ ਤਾਂ ਜੋ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਨੇਕ ਨੀਅਤੀ ਦਿਖਾਈ ਜਾ ਸਕੇ। ਉਹ ਬਾਕੀ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਨੂੰ ਵੇਚ ਕੇ ਅੱਜ ਤੋਂ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਵਿੱਚ ਪੂਰੀ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਨੂੰ ਸਾਫ ਕਰਨ ਲਈ ਸੰਭਾਵਿਤ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਸਾਹ ਲੈਣ ਦਾ ਸਮਾਂ ਚਾਹੁੰਦੇ ਹਨ। ਚੂੰਕਿ ਇਹ ਆਦਿ ਮਹੀਨਾ ਹੈ, ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਕਰੀ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ। ਇਸ ਲਈ ਪਾਲਣਾ ਲਈ 2.8.2012 ਨੂੰ ਬੁਲਾਓ।"

32. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਹ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਨੇ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਾ ਕੀਤੀ ਕਿ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਕੁਝ ਸਾਹ ਲੈਣ ਦਾ ਸਮਾਂ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਉਹ ਭਵਿੱਖ ਦੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਲੱਭ ਸਕਣ ਅਤੇ ਉਸ ਦਿਨ ਤੋਂ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਦਰ ਬਾਕੀ ਸੰਪਤੀ ਵੇਚ ਕੇ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਦੇ ਸਾਰੇ ਬਕਾਏ ਨੂੰ ਸਾਫ ਕਰ ਦੇਣਗੇ।

33. ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 7.8.2012 ਨੂੰ ਹੋਈ, ਜਿਸ ਦਿਨ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਨੇ ਹੇਠਲਾ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ:

"8. ਬਿਨੈਕਾਰਾਂ ਨੇ ਇੱਕ ਮਜਬੂਤ ਕੇਸ ਬਣਾਇਆ ਹੈ ਅਤੇ ਸੁਵਿਧਾ ਦਾ ਸੰਤੁਲਨ ਵੀ ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਅੰਤਰਿਮ ਰੋਕ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ 30 ਦਿਨਾਂ ਲਈ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿਸ ਨਾਲ ਜਵਾਬੀ ਬੈਂਕ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਅਨੁਮਾਨਿਤ ਨਿਲਾਮੀ ਸੇਲ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਮਿਤੀ 9.7.2012 ਦੇ ਪਰਿਣਾਮਸਵਰੂਪ ਅਨੁਸੂਚੀ ਵਿੱਚ ਵਰਣਿਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਲਈ ਲਿਆਉਣ ਤੋਂ ਰੋਕਣਾ ਹੈ, ਇਸ ਦੌਰਾਨ ਜਵਾਬੀ ਬੈਂਕ ਨਾਲ ਰੁਪਏ 4,80,00,000/- (ਚਾਰ ਕਰੋੜ ਅਸੀ ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਹੀ) ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਹੈ, ਜੇਕਰ ਇਹ ਨਾ ਹੋਇਆ ਤਾਂ ਇਹ ਆਦੇਸ਼ ਰੱਦ ਸਮਝਿਆ ਜਾਵੇਗਾ।"

34. ਉਪਰੋਕਤ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪੜਚੋਲ ਤੋਂ ਪਤਾ ਚਲਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ

ਅਨੁਸੂਚੀ ਵਿੱਚ ਵਰਣਿਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਲਈ ਲਿਆਉਣ ਤੋਂ ਰੋਕਣ ਲਈ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਅਵਧੀ ਲਈ ਅੰਤਰਿਮ ਰੋਕ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨਾਲ ਉਕਤ ਅਵਧੀ ਦੌਰਾਨ ਰੁਪਏ 4,80,00,000/- ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਨਾਲ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਸਪਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਜੇਕਰ ਐਸਾ ਨਾ ਹੋਇਆ ਤਾਂ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਰੱਦ ਸਮਝਿਆ ਜਾਵੇਗਾ। ਮਾਮਲਾ 10.9.2012 ਨੂੰ ਪਾਲਣਾ ਲਈ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ।

35. ਹਾਲਾਂਕਿ, ਉਕਤ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਦੀ ਬਜਾਏ, ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਨੇ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦੇ 2012 ਵਿੱਚ ਆਈ.ਏ. ਨੰਬਰ 437 ਦੇ 2012 ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ। ਇਸ ਅਰਜ਼ੀ ਰਾਹੀਂ, ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਮੰਗਿਆ ਕਿ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਦੁਆਰਾ 7.8.2012 ਦੀ ਮਿਤੀ ਵਾਲੇ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਰਕਮ (ਅਰਥਾਤ ਰੁਪਏ 4,80,00,000/-) ਨੂੰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ ਜਾਂ ਭਾਰਤੀ ਓਵਰਸੀਜ਼ ਬੈਂਕ, ਕਿਲਪੌਕ ਸ਼ਾਖਾ ਵਿੱਚ ਵੱਖਰੇ ਸਸਪੈਂਸ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇ। ਇਹ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਦੀਆਂ ਕੁਝ ਧੋਖਾਧੜੀ ਸਰਗਰਮੀਆਂ ਬਾਰੇ ਸੀ.ਬੀ.ਆਈ. ਦੀ ਜਾਂਚ ਦੇ ਬਹਾਨੇ ਤੇ ਸੀ। ਉਕਤ ਆਈ.ਏ. ਨੰਬਰ 437 ਦੇ 2012 ਨੂੰ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਨੇ 12.9.2012 ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਉਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ 12.9.2012 ਰਾਹੀਂ, ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਨਾਲ ਅੱਗੇ ਵਧਣ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅਤੇ ਮੁੱਖ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦੇ 2012 ਨੂੰ 20.9.2012 ਨੂੰ ਅੰਤਿਮ ਸੁਣਵਾਈ ਲਈ ਤੈਨਾਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

36. ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੇਨਈ ਵੱਲੋਂ 7.8.2012 ਅਤੇ 12.9.2012 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 2 ਤੋਂ 4 ਵੱਲੋਂ ਮਦਰਾਸ ਦੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਸਿਵਲ ਸੁਧਾਰ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਦੇ ਰਾਹੀਂ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ, ਜਿਹਨਾਂ ਦੇ ਨੰਬਰ ਸੀ.ਆਰ.ਪੀ. ਨੰਬਰ 3597 ਦੇ 2012 ਅਤੇ ਸੀ.ਆਰ.ਪੀ. ਨੰਬਰ 3487 ਦੇ 2012 ਸਨ। 9.11.2012 ਨੂੰ, ਮਦਰਾਸ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹੇ ਗਏ ਸਿਵਲ ਸੁਧਾਰ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਵਿੱਚ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤਾ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ:

“2. ਯਾਚੀਕਾਕਰਤਾਓਂ ਦੇ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਵੱਲੋਂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਦਲੀਲਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦਿਆਂ ਜੋ ਕਿ ਯਾਚੀਕਾਕਰਤਾ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹਨ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ, ਆਪਣੇ ਹੋਰ ਵਿਰੋਧਾਂ ਨੂੰ ਨੁਕਸਾਨ ਪਹੁੰਚਾਏ ਬਿਨਾਂ, ਅਤੇ ਇਸ ਗੱਲ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦਿਆਂ ਕਿ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਬੈਂਕ ਅੰਤਿਮ ਲਾਭਪਾਤਰੀ ਹੈ, ਅਸੀਂ ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਯਾਚੀਕਾਕਰਤਾਓਂ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਤੋਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦਾ ਭੌਤਿਕ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਤੋਂ ਰੋਕਦੇ ਹਾਂ, ਅਗਲੇ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਤੱਕ।”

37. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਹ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਫਿਰ ਇੱਕ ਵਾਰ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੂੰ ਇਹ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਿਤਵ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਸਮੇਤ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹਨ, ਆਪਣੇ ਹੋਰ ਵਿਰੋਧਾਂ ਨੂੰ ਨੁਕਸਾਨ ਪਹੁੰਚਾਏ ਬਿਨਾਂ। ਉਕਤ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਿਤਵ 'ਤੇ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰਦਿਆਂ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੂੰ ਅੰਤਰਿਮ ਸੁਰੱਖਿਆ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀ।

38. ਅਜਿਹਾ ਪ੍ਰਤੀਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਦੌਰਾਨ ਕਿਉਂਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3 ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਆਈਟਮ 'ਸੀ' 'ਤੇ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਵੇਚਿਆ ਨਹੀਂ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ, ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਤੀਜਾ ਨੋਟਿਸ ਮਿਤੀ 27.9.2012 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਆਈਟਮ 'ਸੀ' 'ਤੇ ਜਾਇਦਾਦ। ਇਹ ਅੱਗੇ ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਕਤ ਸਿਵਲ ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਵਿੱਚ ਕਾਰਵਾਈ, ਮਦਰਾਸ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਉਕਤ ਸੇਲ ਨੋਟਿਸ ਬਾਰੇ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਦੁਬਾਰਾ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਾ ਕੀਤੀ ਕਿ ਉਹ ਸਾਰੀ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਸਨ। ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਹੇਠਲੇ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦੇਣਾ ਪ੍ਰਸੰਗਿਕ ਹੋਵੇਗਾ ਮਦਰਾਸ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਬੈਂਚ ਨੇ ਸਿਵਲ ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਵਿੱਚ ਮਿਤੀ 15.11.2012 ਕਾਰਵਾਈਆਂ:

“5. ਯਾਚੀਕਾਕਰਤਾਓਂ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹਲਫਨਾਮੇ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦਿਆਂ ਜੋ ਕਿ 90 ਦਿਨਾਂ ਵਿੱਚ ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹਨ ਅਤੇ 45 ਦਿਨਾਂ ਵਿੱਚ 4,80,00,000 ਰੁਪਏ ਦੀ ਪਾਰਟ ਪੇਮੈਂਟ ਵੀ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹਨ ਅਤੇ ਨਾਲ ਹੀ ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਵੀ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦਿਆਂ ਜੋ ਕਿ ਜੇਕਰ ਬੋਲੀ ਨੂੰ

ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਤਾਂ ਕੋਈ ਵੀ ਬੋਲੀਦਾਤਾ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ, ਅਸੀਂ 16 ਨਵੰਬਰ 2012 ਨੂੰ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਨਿਲਾਮੀ ਨੂੰ ਰੋਕਦੇ ਹਾਂ।"

39. ਜਦੋਂ ਸਿਵਲ ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ 8.1.2013 ਨੂੰ ਸੂਚੀਬੱਧ ਕੀਤਾ ਗਿਆ, ਤਾਂ ਮਦਰਾਸ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤਾ ਹੁਕਮ ਪਾਸ ਕੀਤਾ:

"2. ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਵਰਿਸ਼ਠ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਾਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ, ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਹੁਣ ਇੱਕ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਨਾਮ ਨਾਲ ਰੈੱਡਬ੍ਰਿਕ ਰੀਅਲਟਰਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਪਛਾਣਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹ ਪੁਰਾਣਾ ਨੰਬਰ 99, ਨਵਾਂ ਨੰਬਰ 51, ਅੰਨਾ ਸਲਾਈ, ਨਾਗਲਕੇਨੀ, ਪੰਮਲ ਪਿੰਡ, ਕਰੋਮਪੇਟ, ਚੈਨਈ-44 (ਆਈਟਮ ਨੰਬਰ 4) ਵਿੱਚ ਸੰਪਤੀ ਖਰੀਦਣ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋ ਗਏ ਹਨ ਜਿਸ ਦਾ ਕੁੱਲ ਵਿਚਾਰ 12 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਹੈ। ਭਾਵੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਬੈਂਕ ਦੇ ਨਾਮ ਤੇ 75 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦਾ ਮੰਗ ਮਸੌਦਾ ਲਿਆ ਹੈ। ਭਾਵੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਬਾਕੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਸੱਤਰ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵਿੱਚ ਨਿਪਟਾਉਣ ਲਈ ਸਹਿਮਤੀ ਜਤਾਈ ਹੈ, ਪੇਸ਼ਕਾਰੀ ਦੌਰਾਨ, ਭਾਵੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਨੇ ਬਾਕੀ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ 90 ਦਿਨਾਂ ਦਾ ਸਮਾਂ ਮੰਗਿਆ। ਭਾਵੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ 28.3.2013 ਨੂੰ ਜਾਂ ਉਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ 6 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਅਤੇ ਬਾਕੀ ਰਕਮ 26.4.2013 ਨੂੰ ਜਾਂ ਉਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਗੱਲ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹੋਏ ਇੱਕ ਹਲਫਨਾਮਾ ਦਾਖਲ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤੀ ਜਤਾਈ।

... ...

5. ਰੈੱਡਬ੍ਰਿਕ ਰੀਅਲਟਰਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਦੇ ਡਾਇਰੈਕਟਰ ਨੂੰ ਹਲਫਨਾਮਾ ਦਾਖਲ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ 26 ਮਾਰਚ 2013 ਤੱਕ 6 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣਗੇ ਅਤੇ 26 ਅਪ੍ਰੈਲ 2013 ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ 5.25 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦਾ ਬਾਕੀ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਹਲਫਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਸਪੱਸ਼ਟ ਵਚਨਬੱਧਤਾ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਕਿ ਸਮਾਂ ਸੀਮਾ ਨੂੰ ਪਾਲਣ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਹੋਣ 'ਤੇ, ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ 75 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਐਤਰਾਜ਼ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ।"

40. 22.1.2013 ਨੂੰ, ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤਾ ਹੁਕਮ ਪਾਸ ਕੀਤਾ:

"2. ਸਾਡੇ ਪਹਿਲਾਂ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਦੀ ਤਾਰੀਖ 8.1.2013 ਅਤੇ 11.1.2013 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਐਮ/ਐਸ ਐਸ ਕੰਕਰੀਟ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਦੇ ਕਰਜ਼ਾ ਖਾਤੇ ਵੱਲ 75 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਸਮਰਪਿਤ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਭਾਵੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ 6 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸਾਡੇ ਪਹਿਲਾਂ ਦੇ ਹੁਕਮ ਦੀ ਤਾਰੀਖ 8.1.2013 ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਨੂੰ ਐਮ/ਐਸ ਐਸ ਕੰਕਰੀਟ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਦੇ ਕਰਜ਼ਾ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਅਜਿਹੇ ਭੁਗਤਾਨ 'ਤੇ, ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਰਕਮ ਨੂੰ ਸਮਰਪਿਤ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਹੈ।"

41. ਇਹ ਪ੍ਰਤੀਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਮਕਾਲੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੌਰਾਨ, ਆਈਟਮ 'ਸੀ' ਵਿੱਚ ਗਿਰਵੀ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਇੱਕ ਨਿਜੀ ਸੰਧੀ ਦੁਆਰਾ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਅਤੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਐਮ/ਐਸ. ਰੈੱਡਬ੍ਰਿਕ ਰੀਅਲਟਰਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਨੇ ਵੱਖ ਵੱਖ ਤਾਰੀਖਾਂ 'ਤੇ 9 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਇਹ ਵੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦਾ ਦਾਵਾ ਹੈ ਕਿ 2.4.2013 ਨੂੰ ਸਵਰਗੀ ਸ੍ਰੀ ਸੀ. ਸੁਰੇਂਦਰਨ ਦੁਆਰਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਵਚਨਬੱਧਤਾ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਵਿੱਚ 3 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ।

42. ਜਦੋਂ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸਿਵਿਲ ਸੁਧਾਰ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ 30.4.2013 ਨੂੰ ਹੋਈ, ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਇਹ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ, ਉਹ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਫਲਾਂ ਦਾ ਆਨੰਦ ਨਹੀਂ ਮਾਣ ਸਕਿਆ। ਇਹ ਵੀ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਕਿ ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਵੱਲੋਂ 4 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਇਕੱਠਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਸੀ, ਅਤੇ ਭਾਵੇਂ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਮਾਲਕ ਸੀ, ਉਸ ਨੂੰ ਇਸ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਉਕਤ ਹੁਕਮ ਵਿੱਚ 30.4.2013 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਿਵਿਲ ਸੁਧਾਰ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਦੇ ਨਿਰੀਖਣਾਂ ਨੂੰ ਹਵਾਲਾ ਦੇਣਾ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹੋਵੇਗਾ:

“....ਉਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ, ਜਲਦੀ ਹੀ 30.09.2012 ਨੂੰ, ਉਹ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਫਲਾਂ ਦਾ ਆਨੰਦ ਨਹੀਂ ਮਾਣ ਸਕੇ। ਹੋਰ, ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਅਨੁਸਾਰ, ਜੇ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਨੂੰ ਵਿਵਾਦਿਤ ਪ੍ਰੀਮਿਸਿਜ਼ ਤੋਂ ਕਿਰਾਇਆ ਇਕੱਠਾ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਸਿਵਿਲ ਸੁਧਾਰ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਦੇ ਲੰਬਿਤ ਰਹਿਣ ਦੌਰਾਨ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਇਕੱਠਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਮੁਸ਼ਕਿਲ ਦਾ ਸਾਹਮਣਾ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ। ਇਸ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀ ਨਾਲ, ਅਸੀਂ ਇਸ ਰਾਏ ਵਿੱਚ ਹਾਂ ਕਿ ਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਤਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਇਕੱਠਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦੇਣ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇਣਾ ਉਚਿਤ ਹੋਵੇਗਾ।

2. ਨਤੀਜਤਨ, ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਇਕੱਠਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦੇਣ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ।”

43. ਇਹ ਵੀ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹੈ ਕਿ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ 4.48 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਕੋਲ ਪਈ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਈਪੀਐਫ ਅਤੇ ਈਐਸਆਈ ਅਥਾਰਟੀਆਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਦਬਾਅ ਬਣਾ ਰਹੀਆਂ ਸਨ। ਇਸ ਲਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ 30.4.2013 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਹੁਕਮ ਰਾਹੀਂ ਕਿਹਾ ਕਿ ਉਕਤ ਰਕਮ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤੀ ਜਸ ਦੀ ਤਸ ਬਣਾਈ ਰੱਖੀ ਜਾਵੇ।

44. ਉਕਤ ਸਿਵਿਲ ਸੁਧਾਰ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਅੰਤਮ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਸੁਣਿਆ ਗਿਆ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਵੱਲੋਂ 29.7.2013 ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਉਕਤ ਸਿਵਿਲ ਸੁਧਾਰ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਦਿਆਂ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇਖਿਆ:

“10. ਅਜਿਹੀਆਂ ਪਰਿਸਥਿਤੀਆਂ ਵਿੱਚ, ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਜਦੋਂ ਇਹ ਮੁੱਦਾ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਜ਼ਾਹਰ ਹੈ, ਅਸੀਂ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾਵਾਂ ਲਈ ਵਕੀਲ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਨੂੰ ਮਨੋਰੰਜਨ ਕਰਨ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਨਹੀਂ ਦੇ ਸਕਦੇ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ। ਹੋਰ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਨ੍ਹਾਂ ਸਿਵਿਲ ਸੁਧਾਰ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਵਿੱਚ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਖਾਮੀ ਨਹੀਂ ਲਿਆਈ ਗਈ ਹੈ। ਨਤੀਜਤਨ, ਦੋਵੇਂ ਸਿਵਿਲ ਸੁਧਾਰ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਜੁੜੇ ਮਿਸਲੇਨੀਅਸ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਬੰਦ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਹੋਰ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਇਸ ਕਾਰਨ ਪਟੀਸ਼ਨਰਾਂ 'ਤੇ 5,000 ਰੁਪਏ ਦੀ ਲਾਗਤ ਲਾਉਣ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਮੁੱਖ ਨਿਆਂਕ ਰਾਹਤ ਫੰਡ ਨੂੰ ਦੇਣਯੋਗ ਹੈ, ਇਸ ਕਾਰਨ ਕਿ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਬਹਸ ਦੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਤੋਂ ਹੀ, ਇਹ ਗੱਲ ਪਟੀਸ਼ਨਰਾਂ ਦੇ ਲਈ ਪੇਸ਼ ਹੋ ਰਹੇ ਸੀਨੀਅਰ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਲਿਆਈ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਕਿਸੇ ਵੀ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਲੈ ਕੇ ਕੋਈ ਸੁਣਵਾਈ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੀ, ਜੋ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਵਿੱਚ ਹੋਏ ਕਥਿਤ ਅਨਿਯਮਿਤਤਾ ਜਾਂ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀਤਾ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਵੀ ਰੱਦ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੀ ਜੇਕਰ ਇਸ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਨਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੋਵੇ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਪਟੀਸ਼ਨਰਾਂ ਦੇ ਲਈ ਪੇਸ਼ ਹੋ ਰਹੇ ਸੀਨੀਅਰ ਕੌਂਸਲ ਦੁਆਰਾ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੀ ਰਾਹਤ ਦੇਣ ਲਈ ਦਬਾਅ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਸ ਨਾਲ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਵਿਚਾਰਿਆ ਮਤ ਅਨੁਸਾਰ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਸਮਾਂ ਬਰਬਾਦ ਹੋਇਆ ਹੈ, ਜੋ ਵੀ ਸਮਾਂ ਸਿਵਲ ਸੁਧਾਰ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਵਿੱਚ ਮੰਗੀ ਗਈ ਰਾਹਤ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਬਹਸ ਵਿੱਚ ਖਰਚ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੋਵੇ, ਜ਼ਰੂਰ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਬਹਸ ਸੁਣਨੀ ਪੈਂਦੀ ਹੈ, ਪਰ, ਲੰਬੀ ਬਹਸ ਨੂੰ ਇਨ੍ਹਾਂ ਸਿਵਲ ਸੁਧਾਰ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਵਿੱਚ ਮੰਗੀ ਗਈ ਰਾਹਤ ਲਈ ਇਜਾਜ਼ਤ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ।”

45. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਵੀ ਉੱਥੇ ਦੇ ਪਟੀਸ਼ਨਰਾਂ 'ਤੇ 5,000 ਰੁਪਏ ਦੀ ਲਾਗਤ ਲਾਈ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਉਸ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ ਪਟੀਸ਼ਨਰਾਂ ਦੇ ਲਈ ਪੇਸ਼ ਹੋ ਰਹੇ ਵਕੀਲ ਨੇ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਬਹਸ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਆਪਣੀ ਹੱਦ ਤੋਂ ਵੱਧ ਗਿਆ ਸੀ।

46. ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਇੱਥੇ ਹੀ ਨਹੀਂ ਰੁਕੀ, ਸਗੋਂ ਇਹ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਤੱਕ ਸਪੈਸ਼ਲ ਲੀਵ ਪਟੀਸ਼ਨ (ਸਿਵਲ) ਨੰਬਰ 28402 ਅਤੇ 28403 ਦੇ ਜ਼ਰੀਏ ਪਹੁੰਚੀ। 2013. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਉਕਤ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਛੁੱਟੀ ਵਿੱਚ ਮਿਤੀ 7.7.2014 ਦੇ ਹੁਕਮ ਰਾਹੀਂ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ, ਹੇਠ ਦਿੱਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤੇ:

“ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰੋ ਜੋ ਕਿ ਸਿਰਫ ਇਸ ਸਵਾਲ 'ਤੇ ਸੀਮਤ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਪਟੀਸ਼ਨਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੋਈ ਵੀ ਅਧਿਕ ਭੁਗਤਾਨ ਨੂੰ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਵਾਪਸ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਡੈਬਟਸ ਰਿਕਵਰੀ ਅਪੀਲੇਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੂੰ ਵੀ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਅਪੀਲ, ਐਮ.ਏ. (ਐਸ.ਏ.) ਨੰਬਰ 70/2014, ਨੂੰ ਜਲਦੀ ਤੋਂ ਜਲਦੀ ਸ਼ਾਇਦ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ ਨਿਪਟਾਇਆ ਜਾਵੇ।”

47. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਿਰਫ ਇਸ ਸਵਾਲ 'ਤੇ ਸੀਮਤ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਸੀ ਕਿ ਕੀ ਪਟੀਸ਼ਨਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੋਈ ਵੀ ਅਧਿਕ ਭੁਗਤਾਨ ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ-ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਵਾਪਸ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਡੀਆਰਏਟੀ, ਚੈਨਈ ਨੂੰ ਵੀ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਕਿ ਅਪੀਲ, ਐਮ.ਏ. (ਐਸ.ਏ.) ਨੰਬਰ 70/2014, ਨੂੰ ਜਲਦੀ ਤੋਂ ਜਲਦੀ ਸ਼ਾਇਦ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ ਨਿਪਟਾਇਆ ਜਾਵੇ।

48. ਇਹ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਖਾਸ ਛੁੱਟੀ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ 17.4.2015 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਹੁਕਮ ਰਾਹੀਂ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਗਈ, ਜੋ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪੜ੍ਹਦਾ ਹੈ:

“ਖਾਸ ਛੁੱਟੀ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ।

ਚੂੰਕਿ, ਖਾਸ ਛੁੱਟੀ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਲਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਲਈ ਅੰਤਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਰੁਕਾਵਟ ਨਹੀਂ ਹੈ।”

49. ਇਸ ਦੌਰਾਨ 21.6.2013 ਨੂੰ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਚੂੰਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 2 ਤੋਂ 4 ਤੱਕ ਬਿਨਾ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਵ ਸਨ, ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦਾ 2012 ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੇਨਈ ਦੁਆਰਾ ਡਿਫਾਲਟ ਵਿੱਚ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 2 ਤੋਂ 4 ਨੇ ਉਕਤ ਖਾਰਜੀ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ 21.6.2013 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਯਾਦ ਕਰਨ ਲਈ ਐਮ.ਏ. ਨੰਬਰ 112 ਦਾ 2013 ਦਰਖਾਸਤ ਦਿੱਤੀ। ਉਕਤ ਦਰਖਾਸਤ ਨੂੰ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੇਨਈ ਨੇ 20.9.2013 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਹੁਕਮ ਰਾਹੀਂ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਉਕਤ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 2 ਤੋਂ 4 ਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਸੀ.ਆਰ.ਪੀ. ਨੰਬਰ 4410 ਦਾ 2013 ਦਾਇਰ ਕਰਕੇ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਉਕਤ ਸੀ.ਆਰ.ਪੀ. ਨੰਬਰ 4410 ਦਾ 2013 ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 2 ਤੋਂ 4 ਨੂੰ ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ., ਚੇਨਈ ਨੂੰ ਸੰਪਰਕ ਕਰਨ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਨਾਲ ਨਿਪਟਾਇਆ ਗਿਆ। ਇਸ ਤੋਂ ਅੱਗੇ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 2 ਤੋਂ 4 ਨੇ ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ., ਚੇਨਈ ਨੂੰ ਐਮ.ਏ. (ਐਸ.ਏ.) ਨੰਬਰ 70 ਦਾ 2014 ਦਾਇਰ ਕਰਕੇ ਸੰਪਰਕ ਕੀਤਾ। ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ., ਚੇਨਈ ਨੇ 10.7.2014 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਹੁਕਮ ਰਾਹੀਂ ਉਕਤ ਐਮ.ਏ. (ਐਸ.ਏ.) ਨੰਬਰ 70 ਦਾ 2014 ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੇਨਈ ਨੂੰ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦਾ 2012 ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕਰਨ ਅਤੇ ਜਿੰਨੀ ਜਲਦੀ ਸੰਭਵ ਹੋ ਸਕੇ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਇਸ ਨੂੰ ਨਿਪਟਾਉਣ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ।

50. ਰਿਕਾਰਡ ਤੋਂ ਇਹ ਵੀ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਕੁਝ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ, ਜੋ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦਾ 2012 ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ.-III, ਚੇਨਈ, ਜੋ ਇਸ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਵਿੱਚ ਸੀ, ਤੋਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਤੱਕ ਪਹੁੰਚਾ, ਜਿੱਥੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਸਫਲ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਿਆ।

51. ਰਿਕਾਰਡ ਤੋਂ ਇਹ ਵੀ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਦੌਰਾਨ ਤੀਜੇ ਜਵਾਬੀ-ਸ਼ਾਂਤੀ ਸਿਵਾਸਾਮੀ ਨੇ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦਾ 2012 ਵਿੱਚ ਆਈ.ਏ. ਨੰਬਰ 903 ਦਾ 2016 ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਰਿਸਪੌਂਡੈਂਟ-ਬੈਂਕ ਕੋਲ ਪਏ 4.48 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਅਧਿਕ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ, ਦਾਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਉਹ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਮਾਲਕ ਹੈ। ਜਾਇਦਾਦ ਕੋ੍ਮਪੇਟ, ਚੇਨਈ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹੈ, ਜੋ ਵੇਚੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਰਿਸਪੌਂਡੈਂਟ-ਬੈਂਕ ਕੋਲ ਪਈ ਅਧਿਕ ਪੈਸਾ ਉਸ ਦਾ ਸੀ।

52. ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਦਾ ਤੀਜਾ ਦੌਰ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਵੱਲੋਂ ਮਿਤੀ 25.6.2018 ਨੂੰ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦੇ 2012 ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਸ਼ੁਰੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਵੱਲੋਂ ਮਿਤੀ 10.7.2014 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦੇ 2012 ਨੂੰ ਮੁੜ ਬਹਾਲ ਕਰਨ ਦੇ ਲਈ ਹੈ। ਮਿਤੀ 25.6.2018 ਨੂੰ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਵੱਲੋਂ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦੇ 2012 ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਸਬੰਧਿਤ

ਪੈਰਾਗ੍ਰਾਫ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਹਨ:

"10.8 ਰਿਕਾਰਡਾਂ ਅਤੇ ਸਾਰੇ ਪਾਰਟੀਆਂ ਵੱਲੋਂ ਦਾਖਲ ਕੀਤੇ ਗਏ ਲਿਖਤੀ ਸਬਮਿਸ਼ਨਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਤੋਂ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਪਹਿਲੇ ਜਵਾਬੀ ਬੈਂਕ ਨੇ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧੀਨ ਲੋੜੀਂਦਾ ਹੈ, ਉਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਵਾਦਿਤ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਵਿਸ਼ੇ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਅਪਣਾਇਆ ਅਤੇ ਇਹ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਸੁਥਰਾ ਸਿਦ੍ਧਾਂਤ ਹੈ ਕਿ ਹਰ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਇੱਕ ਵੱਖਰਾ ਕਾਰਨ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਸਿਕਿਉਰਿਟੀ ਇੰਟਰੈਸਟ (ਪ੍ਰਵਰਤਨ) ਨਿਯਮ, 2002 ਦੇ ਨਿਯਮ 9(1) ਦੀ ਵਿਧਾਨਿਕ ਪਾਲਣਾ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ, ਜੋ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੂੰ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਚੂੰਕਿ ਜਵਾਬੀ ਬੈਂਕ ਇਸ ਨੂੰ ਮੰਨਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਆ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ 9.7.2012 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਜਿਸ ਨੇ 20.7.2012 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਸਮਾਂ ਤੈਅ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਨੂੰ ਖਾਮੀਆਂ ਨਾਲ ਭਰਿਆ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਯੋਗ ਹੈ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਖਾਮੀਆਂ ਕਾਰਨ 9.7.2012 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਿਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਦੂਜੇ ਜਵਾਬੀ ਵੱਲੋਂ 'ਏ' ਅਤੇ 'ਸੀ' ਸ਼ਿਡਿਊਲ ਸੰਪਤੀਆਂ ਉੱਤੇ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਤੇ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਿਕਰੀ ਵੀ ਰੱਦ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।

ਬਿੰਦੂ 8 (III)

11.0 ਨਤੀਜਤਨ, ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227/2012 ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿਸ ਨਾਲ 9.7.2012 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਅਤੇ ਉਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ 'ਏ' ਅਤੇ 'ਸੀ' ਸ਼ਿਡਿਊਲ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੀ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕਈ ਸਾਲਾਂ ਤੋਂ ਇੱਕੋ ਜਿਹੇ ਆਰੋਪ ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣ ਲਈ ਪਹਿਲੇ ਜਵਾਬੀ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ 50,000 ਰੁਪਏ ਦੀ ਲਾਗਤ ਦੇਣ ਲਈ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਜਦੋਂ ਇਹ ਤੱਥ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ, ਜਦੋਂ ਉਹੀ ਜਵਾਬੀ ਬੈਂਕ, ਉਸੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਵਿਵਾਦਿਤ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਸੰਪਤੀ ਦੇ 'ਬੀ' ਸ਼ਿਡਿਊਲ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਵਿੱਚ 27.9.2012 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੀ ਇੱਕ ਹੋਰ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਸੀ, ਜਿਸ ਨੇ 30.10.2012 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਸਮਾਂ ਤੈਅ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਜੋ ਇਹ ਸਿੱਟਾ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਪਹਿਲਾ ਜਵਾਬੀ ਬੈਂਕ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਦੇ ਬਾਰੇ ਵਿੱਚ ਬਹੁਤ ਜਾਗਰੂਕ ਹੈ, ਪਰ ਉਸ ਨੇ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ, ਆਪਣੀ ਬੇਅਦਬੀ ਦਾ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਕੀਤਾਇਸ ਕਾਰਨ, ਲਾਗਤ ਦਾ ਬੋਝ ਲਾਉਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਇਹ ਇੱਕ ਨਿਵਾਰਕ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿਗ਼ ਕੰਮ ਕਰੇ ਅਤੇ ਇਸੇ ਨੂੰ ਦੁਬਾਰਾ ਨਾ ਦੁਹਰਾਇਆ ਜਾਵੇ।

11. ਹੋਰ, ਇਸ ਤੱਥ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਪਹਿਲੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ 2ਜੀ$_{SUPERSCRIPT}$ ਜਵਾਬਦੇਹ/ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵਲੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਰਕਮਾਂ ਨੂੰ 10% ਸਾਲਾਨਾ ਬਿਆਜ (ਸਾਦਾ) ਨਾਲ ਉਸ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਪੂਰੀ ਅਦਾਇਗੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਵਾਪਸ ਕਰੇ।

11.2 ਕੇਸ ਦੇ ਹੋਰ ਤੱਥ ਇਹ ਹਨ ਕਿ ਇਨ੍ਹਾਂ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਦੇ ਚੱਲਦਿਆਂ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ ਰੁਪਏ 5,23,92,946/- ਦੀ ਰਕਮ ਇਕੱਠੀ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਵਾਇਆ। ਦੋਵੇਂ ਪਾਰਟੀਆਂ ਯਾਨੀ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਤੇ 1ਲਾ$_{SUPERSCRIPT}$ ਜਵਾਬਦੇਹ ਬੈਂਕ ਨੇ ਇਸ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਗਣਨਾ ਮੈਮੋ ਦਾਖਲ ਕੀਤੇ, ਜਿਥੇ ਇਹ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰ ਅਤੇ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਰੁਪਏ 4,48,00,000/- ਦੀ ਰਕਮ, ਜੋ ਕਿ 'ਬੀ' ਸ਼ੈਡਿਊਲ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਅਧਿਕ ਵਿਕਰੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀਆਂ ਵਿੱਚੋਂ ਹੈ, ਬੈਂਕ ਕੋਲ ਜਮ੍ਹਾ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵਲੋਂ 'ਬੀ' ਸ਼ੈਡਿਊਲ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਦੀ ਆਈਟਮ ਦੀ ਜਮ੍ਹਾਈ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਹੈ, ਜਿਸ ਨੂੰ 27.09.2012 ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਅਨੁਸਾਰ 30.10.2012 ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਤਹਿ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਅਤੇ ਜਿਸ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਕਦੇ ਵੀ ਚੁਣੌਤੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਇਹ ਅੰਤਿਮ ਰੂਪ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਲਿਆ। ਇਸ ਲਈ, 1ਲਾ$_{SUPERSCRIPT}$ ਜਵਾਬਦੇਹ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਕਹੀ ਗਈ ਰਕਮ ਰੁਪਏ 4,48,00,000/- (ਸਿਕ ਹਾਲਾਂਕਿ, ਰੁਪਏ 4,46 ਕਰੋੜ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਆਈ.ਏ ਨੰਬਰ 903/2013 ਵਿੱਚ 4ਥੇ$_{SUPERSCRIPT}$ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵਲੋਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ) ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕਰੇ, ਜੋ ਕਿ ਉਕਤ ਆਈਟਮ 'ਬੀ' ਸ਼ੈਡਿਊਲ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਦਾ ਮਾਲਕ/ਗਿਰਵੀ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਉਹ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਦਾਇਗੀਆਂ ਨੂੰ ਸੰਤੁਲਿਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮਾਂ ਨੂੰ ਰਿਕਵਰ ਕਰਨ ਲਈ ਵੇਚੀ ਗਈ ਸੀ, ਨਾਲ ਹੀ ਅਗਲੇ ਬਿਆਜ ਨੂੰ 10% ਸਾਲਾਨਾ ਬਿਆਜ (ਸਾਦਾ) ਨਾਲ ਜਮ੍ਹਾਈ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਅਸਲ ਅਦਾਇਗੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਵਾਪਸ ਕਰੇ।

53. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਹ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ, ਚੈਨਈ, ਇਸ ਨਤੀਜੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਿਆ ਕਿ 9.7.2012 ਦੀ ਨੋਟਿਸ, ਜਿਸ ਨੇ 20.7.2012 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਤਹਿ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਉਕਤ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 9(1) ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਸੀ, ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਰੱਦ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਯੋਗ ਸੀ। ਨਤੀਜਤਨ, ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਤੇ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਿਕਰੀ ਵੀ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਜੋ ਕਿ ਸਕੈਡਿਊਲ ਆਫ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀਜ਼ ਵਿੱਚ ਆਈਟਮ 'ਏ' ਅਤੇ ਆਈਟਮ 'ਸੀ' ਪ੍ਰਾਪਰਟੀਆਂ ਲਈ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਤਾਰੀਖ 9.7.2012 ਨੂੰ ਸੀ। ਉਕਤ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ 25.6.2018 ਨੂੰ, ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ, ਚੈਨਈ, ਨੇ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵਲੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਰਕਮਾਂ ਨੂੰ 10% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੇ ਬਿਆਜ ਨਾਲ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ। ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ, ਚੈਨਈ, ਨੇ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ 27.9.2012 ਦੀ ਨੋਟਿਸ ਅਨੁਸਾਰ ਵੇਚੀ ਗਈ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਦੇ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਗਿਰਵੀ ਰਹੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 3 ਨੂੰ 4.48 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਨਾਲ 10% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੇ ਬਿਆਜ ਨਾਲ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਵੀ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ। ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦੇ 2012 ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰਦਿਆਂ, ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ, ਚੈਨਈ, ਨੇ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ 'ਤੇ 50,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਲਾਗਤ ਵੀ ਲਾਈ।

54. ਇਸ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਹੋ ਕੇ, ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਨੇ ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਵਿੱਚ ਆਰ.ਏ. (ਐਸ.ਏ.) ਨੰਬਰ 141 ਦੀ 2018 ਅਤੇ ਆਰ.ਏ. (ਐਸ.ਏ.) ਨੰਬਰ 143 ਦੀ 2018 ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ। ਸਾਂਝੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ 6.9.2019 ਨੂੰ, ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਨੇ ਉਕਤ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ। ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਨੇ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਦੇ ਮਿਤੀ 25.6.2018 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਉਲਟ ਦਿੱਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਅਤੇ ਖਰਚੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 3 ਨੂੰ 4.48 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ 10% ਸਾਲਾਨਾ ਬਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਦੇਣ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ।

55. ਇਸ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਹੋ ਕੇ, ਚਾਰ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਮਦਰਾਸ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ; ਦੋ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਨੰਬਰ ਹਨ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 28034 ਅਤੇ 28036 ਦੀ 2019 ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਦੁਆਰਾ ਅਤੇ ਦੋ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਨੰਬਰ ਹਨ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 30710 ਅਤੇ 30712 ਦੀ 2019 ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ। ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਵਿੱਚ ਸੀਮਿਤ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਸੀ ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ ਉਸ ਨੇ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਖਰੀਦੀਆਂ ਸਨ, ਉਸ ਨੂੰ 2012 ਤੋਂ ਅੱਗੇ ਉਥੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਜਾਂ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਉਸ ਨੂੰ ਉਸ ਦੁਆਰਾ 2012 ਵਿੱਚ ਖਰੀਦੀਆਂ ਗਈਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ ਜਾਂ ਵਿਕਲਪ ਵਜੋਂ, ਨਿਲਾਮੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਅਤੇ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਨੂੰ ਬਿਆਜ ਸਮੇਤ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ ਜਾਵੇ। ਜਿਹੜੇ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਹਨ, ਉਹ ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਦੁਆਰਾ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਦੇ ਪਾਸੇ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਉਲਟਣ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨਾਲ ਦੁਖੀ ਸਨ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

56. ਇਹ ਧਿਆਨ ਦੇਣਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਆਪ ਨੂੰ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਕੇ ਕੋਈ ਵੀਕਰੀ ਠੀਕ ਢੰਗ ਨਾਲ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੋਵੇ ਅਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਕਾਰਨ ਵਾਸਤੇ ਨਾ ਹੋਵੇ, ਜੋ ਕਿ ਸਿਰਫ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਗਲਤੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਿਤ ਨਹੀਂ ਹਨ, ਤਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਅਮਲ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਲਿਆ ਸਕਦਾ ਅਤੇ ਉਸ ਨੂੰ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਨਵੇਂ ਸਿਰੇ ਤੋਂ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ। ਇਸ ਲਈ, ਜੋ ਸਵਾਲ ਵਿਚਾਰਣਯੋਗ ਹੈ, ਉਹ ਇਹ ਹੈ ਕਿ, ਕੀ ਵਿਕਰੀ, ਜੋ ਕਿ 21.1.2012 ਦੀ ਨੋਟਿਸ ਅਨੁਸਾਰ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਨਿਰਧਾਰਤ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਉਹ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕੀ, ਜੋ ਕਿ ਸਿਰਫ ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਿਤ ਸਨ ਜਾਂ ਨਹੀਂ।

57. ਇਹ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ 21.1.2012 ਨੂੰ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਤੋਂ ਤੁਰੰਤ ਬਾਅਦ, ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਨੇ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 69 ਦੇ 2012 ਦੁਆਰਾ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਦਾ ਰੁਖ ਕੀਤਾ। ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਨੇ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਨੂੰ ਇਹ ਧਾਰਣਾ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਉਹ 15 ਦਿਨਾਂ ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦ ਵੇਚ ਸਕਦੇ ਹਨ ਅਤੇ 15 ਦਿਨਾਂ ਵਿੱਚ ਪੂਰੀ ਵਿਚਾਰਧਾਰਾ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ, ਅਤੇ ਬਾਕੀ ਰਕਮ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਵਿੱਚ ਸੁਲਝਾਈ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਦੇ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਵ ਉੱਤੇ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰਦਿਆਂ, ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਨੇ 27.2.2012 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਹੁਕਮ ਦੁਆਰਾ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਅੰਤਰਿਮ ਰੋਕ ਲਾਗੂ ਕੀਤੀ, ਜਿਸ ਨੇ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ 21.1.2012 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਅਨੁਸਾਰ ਅੱਗੇ ਵਧਣ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਉਸ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ 50% ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਦੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਉੱਤੇ ਸੀ।

ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ 21.1.2012 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਨੋਟਿਸ ਅਨੁਸਾਰ ਜੋ ਵਿਕਰੀ 27.2.2012 ਨੂੰ ਹੋਣੀ ਸੀ, ਉਹ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਤਾਰੀਖ ਉੱਤੇ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅੰਤਰਿਮ ਹੁਕਮਾਂ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕੀ।

58. ਇਹ ਵਿਵਾਦ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ 21.1.2012 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਨੋਟਿਸ ਨੇ ਸਪਸ਼ਟ ਤੌਰ ਤੇ ਉਕਤ ਨਿਯਮਾਂ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਿਤ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦਿੱਤੀ ਸੀ। ਇਹ ਵੀ ਵਿਵਾਦ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ 27.2.2012 ਨੂੰ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਨੂੰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਵ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵਿੱਚ ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਨਹੀਂ ਸੁਲਝਾਈ। ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 69 ਦੇ 2012 ਨੂੰ 2.7.2012 ਤੱਕ ਲਟਕਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਭਾਵ 2.7.2012 ਨੂੰ। ਇਸ ਦੌਰਾਨ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀਆਂ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀਆਂ ਦੇ ਸ਼ਡਿਊਲ ਵਿੱਚ ਆਈਟਮ 'ਬੀ' ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ 12.25 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਨਿਜੀ ਸਮਝੌਤੇ ਰਾਹੀਂ ਵੇਚ ਦਿੱਤਾ ਸੀ, ਅਤੇ ਉਕਤ ਰਕਮ ਨੂੰ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨਾਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਵਿਵਾਦ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ 2.7.2012 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੱਕ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਦਾ ਪੂਰਾ ਦਾਅਵਾ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਿਸ ਦਿਨ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਨੇ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 69 ਦੇ 2012 ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ।

59. ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਦੁਆਰਾ 2.7.2012 ਨੂੰ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 69 ਦੇ 2012 ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੂੰ 9.7.2012 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲਾ ਇੱਕ ਤਾਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ (ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ) ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ। ਇਸ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ, ਪ੍ਰਾਪਰਟੀਆਂ ਦਾ ਸ਼ਡਿਊਲ 21.1.2012 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਪਹਿਲੇ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵਾਂਗ ਹੀ ਸੀ, ਸਿਵਾਏ ਆਈਟਮ 'ਬੀ' ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ, ਜੋ ਇੱਕ ਨਿਜੀ ਸਮਝੌਤੇ ਰਾਹੀਂ ਵੇਚੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, 9.7.2012 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ, ਆਈਟਮ 'ਸੀ' ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਆਈਟਮ 'ਬੀ' ਬਣ ਗਈ ਅਤੇ ਆਈਟਮ 'ਡੀ' ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਆਈਟਮ 'ਸੀ' ਬਣ ਗਈ। ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਤਾਰੀਖ 9.7.2012 ਵਿੱਚ ਕਲੇਮ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਰੁਪਏ 11,99,53,926/- ਸੀ, ਭਾਵ, ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਤਾਰੀਖ 21.1.2012 ਵਿੱਚ ਕਲੇਮ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਤੋਂ ਆਈਟਮ 'ਬੀ' ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਰਾਹੀਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਰਕਮ ਘਟਾ ਕੇ।

60. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਹ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ 9.7.2012 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ 21.1.2012 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਅਗਲਾ ਹਿੱਸਾ ਸੀ, ਜਿਸ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਕੇਵਲ ਇਸ ਕਾਰਨ ਅੰਜਾਮ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਿਆ ਕਿਉਂਕਿ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਵੱਲੋਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 2 ਤੋਂ 4 ਵੱਲੋਂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਵ ਦੇ ਕਾਰਨ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ। ਇਸ ਨੂੰ ਹੋਰ ਵੀ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵੱਲੋਂ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ (ਸੁਪਰਾ) ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਚੂੰਕਿ 27.2.2012 ਨੂੰ, ਜੋ ਕਿ 21.1.2012 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਅਨੁਸਾਰ ਤਹਿ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਕੇਵਲ ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਦੇ ਕਾਰਨ ਹੀ ਹੋਲਡ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਿਆ, ਇਸ ਲਈ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਸਾਫ਼ ਨੋਟਿਸ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਨ ਦੀ ਮੁੜ ਤੋਂ ਉਸੇ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਈ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਹਰ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ, ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਨੇ 9.7.2012 ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੂੰ ਇੱਕ ਤਾਜ਼ਾ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ 20.7.2012 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਸਮਾਂ ਤਹਿ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਸੁਸਪੱਸ਼ਟ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ (ਸੁਪਰਾ) ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਹੈ। ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ (ਸੁਪਰਾ) ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਐਸ.ਏ. ਦੀ ਖਾਰਜੀ ਦੇ ਅਗਲੇ ਦਿਨ ਹੀ ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ ਬੋਲੀ ਨੂੰ ਚੁਪਚਾਪ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਗਾਰੰਟਰਾਂ/ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਹੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਕੇਵਲ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਅਤੇ ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ/ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਬਾਰੇ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇੱਥੇ ਮਾਮਲਾ ਇਹ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਐਸ.ਏ. ਨੂੰ 2.7.2012 ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਨੇ ਮੁੜ ਤੋਂ 9.7.2012 ਨੂੰ ਇੱਕ ਤਾਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ 20.7.2012 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਸਮਾਂ ਤਹਿ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

61. ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ (ਸੁਪਰਾ) ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਤੱਥ ਵੀ ਇਸ ਲਿਹਾਜ਼ ਨਾਲ ਵੱਖਰੇ ਹਨ ਕਿ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਅਖਬਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਤਹਿ ਕੀਤੀ ਗਈ ਤਾਰੀਖ ਵਿਚਕਾਰ, ਇੱਕ ਸਾਫ਼ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਮੁਹੱਈਆ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਪਰ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ/ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਨੂੰ ਵਿਅਕਤੀਗਤ ਨੋਟਿਸ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਤਹਿ ਕੀਤੀ ਗਈ ਤਾਰੀਖ ਲਈ, ਇੱਕ ਸਾਫ਼ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਮੁਹੱਈਆ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਅਤੇ ਇਹ ਪਹਿਲੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸੀ। ਇਸ ਆਧਾਰ ਉੱਤੇ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ (ਸੁਪਰਾ) ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ

ਉਕਤ ਨਿਯਮਾਂ ਵਿੱਚ ਵਰਤੇ ਗਏ 'ਜਾਂ' ਸ਼ਬਦ ਨੂੰ 'ਅਤੇ' ਵਜੋਂ ਪੜ੍ਹਨਾ ਪਵੇਗਾ, ਅਤੇ ਅਖਬਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਦੇ ਨਾਲ ਨਾਲ ਕਰਜ਼ਦਾਰ/ਗਾਰੰਟਰ ਨੂੰ ਵਿਅਕਤੀਗਤ ਨੋਟਿਸ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਤਹਿ ਕੀਤੀ ਗਈ ਤਾਰੀਖ ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਸਾਫ਼ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਸਪਸ਼ਟ ਤੌਰ ਉੱਤੇ, ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਪਹਿਲੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇਸ ਨਾਲ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ (ਸੁਪਰਾ) ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਵਿਅਕਤੀਗਤ ਨੋਟਿਸ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਿਚਕਾਰ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਨਹੀਂ ਸੀ।

62. ਮਾਮਲਾ ਇੱਥੇ ਹੀ ਨਹੀਂ ਰੁਕਦਾ। ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਤੋਂ ਤੁਰੰਤ ਬਾਅਦ 9.7.2012 ਨੂੰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 2 ਤੋਂ 4 ਸਮੇਤ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦੀ 2012 ਵਿੱਚ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਜਿਸ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਤਾਰੀਖ 9.7.2012 ਸੀ। ਪਾਰਟੀਆਂ ਵਿਚਕਾਰ ਇਸ ਗੱਲ ਦਾ ਕੁਝ ਵਿਵਾਦ ਹੈ ਕਿ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦੀ 2012 ਕਦੋਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਜਿਸ ਨਜ਼ਰੀਏ ਨਾਲ ਅਸੀਂ ਵੇਖ ਰਹੇ ਹਾਂ, ਉਸ ਦੇ ਚਲਦੇ ਇਹ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ।

63. ਜਦੋਂ ਮਾਮਲਾ (ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦੀ 2012) ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ, ਅੱਗੇ 24.7.2012 ਨੂੰ ਸੁਣਵਾਈ ਲਈ ਆਇਆ, ਤਾਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ, ਨੂੰ ਇੱਕ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਾ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਉਹ ਬਾਕੀ ਸੰਪਤੀ ਵੇਚ ਕੇ ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕੁਝ ਸਾਹ ਲੈਣਾ ਚਾਹੁੰਦੇ ਹਨ। ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦੀ 2012 ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਲਈ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ, ਅੱਗੇ 7.8.2012 ਨੂੰ ਆਈ। ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ, ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ, ਨੇ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਅਵਧੀ ਲਈ ਇੱਕ ਅੰਤਰਿਮ ਰੋਕ ਦਾ ਹੁਕਮ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਨੇ 9.7.2012 ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਉਸ ਅਵਧੀ ਦੇ ਅੰਦਰ 4.80 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਏ ਜਾਣ। ਉਸ ਹੁਕਮ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਸਪਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਾ ਕਰਨ ਉੱਤੇ, ਉਹ ਹੁਕਮ ਆਪਣੇ ਆਪ ਮੁਕਤ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ।

64. ਇਹ ਵਿਵਾਦਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਉਸ ਹੁਕਮ ਦੀ ਤਾਰੀਖ 7.8.2012 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ 4.80 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ। ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਯੋਗ ਹੈ ਕਿ 7.8.2012 ਦਾ ਹੁਕਮ ਸਵੈ-ਸੰਚਾਲਿਤ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਵੱਲੋਂ 7.9.2012 ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ 4.80 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਾ ਕਰਨ ਉੱਤੇ, ਅੰਤਰਿਮ ਰੋਕ ਆਪਣੇ ਆਪ ਮੁਕਤ ਹੋ ਗਈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਮੌਕੇ ਉੱਤੇ ਵੀ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਕੋਲ ਬੰਧਕ ਦੀ ਮੁਕਤੀ ਅਤੇ ਆਪਣੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਨੂੰ ਬੰਧਨਾਂ ਤੋਂ ਸਾਫ ਕਰਨ ਦਾ ਮੌਕਾ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ ਇਸ ਅਵਧੀ ਦੌਰਾਨ ਵੀ ਉਸ ਮੌਕੇ ਦਾ ਲਾਭ ਨਹੀਂ ਉਠਾਇਆ।

65. ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਦੌਰਾਨ, ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ 9.7.2012 ਦੀ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਆਈਟਮ 'ਏ' ਅਤੇ 'ਸੀ' (ਅਰਥਾਤ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਤਾਰੀਖ 21.1.2012 ਵਿੱਚ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਆਈਟਮ 'ਏ' ਅਤੇ 'ਡੀ') ਲਈ ਬੋਲੀ ਲਗਾਈ। ਉਸ ਵਿਕਰੀ ਵਿੱਚ, ਜੋ 20.7.2012 ਨੂੰ ਹੋਈ ਸੀ, ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਸਫਲ ਬੋਲੀਦਾਤਾ ਸੀ ਜਿਸ ਨੇ ਕ੍ਰਮਵਾਰ 1,45,66,000/- ਅਤੇ 3,40,55,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਬੋਲੀ ਲਗਾਈ ਸੀ, ਕੁੱਲ ਮਿਲਾ ਕੇ 4,86,21,000/- ਰੁਪਏ। ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਉੱਤੇ, ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ 21.7.2012 ਨੂੰ ਪੁਸ਼ਟੀ ਮਿਲੀ। ਨਾ ਸਿਰਫ ਇਹ, ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ 14.9.2012 ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਰਜਿਸਟਰੇਸ਼ਨ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਵਜੋਂ 38,89,880/- ਰੁਪਏ ਖਰਚ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਨਿਯਮਤ ਤੌਰ ਤੇ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ ਹਦਾਇਤਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਦੀ ਬਜਾਏ, ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦੀ 2012 ਵਿੱਚ ਆਈ.ਏ. ਨੰਬਰ 437 ਦੀ 2012 ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਹੋਰ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਸਬੰਧੀ ਕੁਝ ਦਿਸ਼ਾ-ਨਿਰਦੇਸ਼ ਮੰਗੇ ਗਏ ਸਨ। ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ, ਨੇ ਤਾਰੀਖ 12.9.2012 ਨੂੰ ਉਸ ਆਈ.ਏ. ਨੰਬਰ 437 ਦੀ 2012 ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ, ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਨਾਲ ਅੱਗੇ ਵਧਣ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਦਿੱਤੀ। ਇਹ ਸਿਰਫ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਸੀ, ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ 14.9.2012 ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਸਪਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ, ਦੇ ਹੁਕਮ ਦੀ ਤਾਰੀਖ 12.9.2012 ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਆਜ਼ਾਦੀ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

66. ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ, ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਨੇ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਲੰਬਾ ਖਿੱਚਣ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਜਾਰੀ ਰੱਖੀ। ਸਿਵਲ ਸੁਧਾਰ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਵਿੱਚ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਸਾਡੇ ਵੱਲੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਹਾਈ

ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਇੱਕ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ, ਜੋ ਕਿ 30.4.2013 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਸੀ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਵੀ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਤੌਰ ਤੇ ਇਕੱਠਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਨੂੰ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੇਨਈ ਅੱਗੇ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਅੰਤ ਵਿੱਚ, ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਦਖਲ ਨਾ ਦੇਣ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ, ਇਸ ਲਈ ਉਕਤ ਸਿਵਲ ਸੁਧਾਰ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ 29.7.2013 ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

67. ਇਸ ਤੋਂ ਨਾਰਾਜ਼ ਹੋ ਕੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਖਾਸ ਛੁੱਟੀ ਪਟੀਸ਼ਨ (ਸਿਵਲ) ਨੰਬਰ 28402 ਅਤੇ 28403 ਦੇ 2013 ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ, ਜਿੱਥੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ 7.7.2014 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ। ਉਕਤ ਖਾਸ ਛੁੱਟੀ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ 17.4.2015 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਗਈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ 7.7.2014 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਐਮ.ਏ. ਨੰਬਰ 70 ਦੇ 2014, ਜੋ ਕਿ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੇਨਈ ਦੁਆਰਾ 29.9.2013 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਲਈ ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ., ਚੇਨਈ ਅੱਗੇ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਿਸ ਨੇ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦੇ 2012 ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ, ਜੋ ਕਿ ਡਿਫਾਲਟ ਵਿੱਚ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਨੂੰ 10.7.2014 ਨੂੰ ਸੁਣਿਆ ਗਿਆ ਅਤੇ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦੇ 2012 ਨੂੰ ਫਾਇਲ ਵਿੱਚ ਬਹਾਲ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਇਸ਼ਾਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਉਕਤ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦੇ 2012 ਨੂੰ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੇਨਈ ਦੁਆਰਾ 25.6.2018 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਿਸ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ., ਚੇਨਈ ਦੁਆਰਾ 6.9.2019 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ ਪਲਟ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਅਤੇ ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ., ਚੇਨਈ ਦੇ 6.9.2019 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਦੋਸ਼ੀ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਤਾਰੀਖ 18.11.2019 ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ।

68. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਹ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਬੰਧਕ ਦੀ ਮੁਕਤੀ ਲਈ ਇੱਕ ਤੋਂ ਵੱਧ ਮੌਕੇ ਮਿਲੇ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਵਿਵਹਾਰ ਤੋਂ ਇਹ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਕੇਵਲ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਨੂੰ ਲੰਬਾ ਖਿੱਚਣ ਵਿੱਚ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਦੇ ਸਨ। ਇਹ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਹੀ ਸਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਹਸਤਕਸ਼ੇਪ ਅਤੇ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਗਲਤ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਵ ਉੱਤੇ, ਜੋ ਕਿ 27.2.2012 ਨੂੰ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਵਿਕਰੀ ਸੀ,21.1.2012 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਿਆ। ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 69 ਦੇ 2012 ਨੂੰ 2.7.2012 ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ, ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨੇ ਮੁੜ ਇੱਕ ਦੂਜਾ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ 9.7.2012 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ 20.7.2012 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਸਮਾਂ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਸਫਲ ਬੋਲੀਦਾਤਾ ਵਜੋਂ ਉਭਰਿਆ। ਇਸ ਤੋਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਕੋਲ 21.1.2012 ਤੋਂ 2.7.2012 ਤੱਕ ਆਪਣੀ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਮੁਕਤੀ ਲਈ ਕਾਫੀ ਸਮਾਂ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਇਸ ਮੌਕੇ ਦਾ ਲਾਭ ਨਹੀਂ ਉਠਾਇਆ। ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਬੋਲੀ ਵਿੱਚ ਸਫਲਤਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਬੋਲੀ ਦੀ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕੀਤੀ, ਫਿਰ ਵੀ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ, ਨੇ 7.8.2012 ਦੇ ਹੁਕਮ ਰਾਹੀਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੂੰ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਦਰ 4.80 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਦਾ ਮੌਕਾ ਦਿੱਤਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਦੀ ਬਜਾਏ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ ਆਪਣੀ ਦੇਰੀ ਵਾਲੀ ਤਕਨੀਕਾਂ ਨਾਲ ਜਾਰੀ ਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦੇ 2012 ਵਿੱਚ ਆਈ.ਏ. ਨੰਬਰ 437 ਦੇ 2012 ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ, ਉਹ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਕਾਰਵਾਈ ਜਾਰੀ ਰੱਖਦੇ ਰਹੇ, ਜਿੱਥੇ ਕੁਝ ਅੰਤਰਿਮ ਹੁਕਮ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ, ਅਤੇ ਅੰਤ ਵਿੱਚ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ, ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਰਜਿਸਟਰੇਸ਼ਨ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਕੋਈ ਵੀ ਦਖਲਅੰਦਾਜ਼ੀ ਦੀ ਵਾਰੰਟੀ ਨਾ ਹੋਣ ਦਾ ਪਾਇਆ ਜਾਣਾ, ਸਿਵਲ ਸੁਧਾਰ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਫਿਰ ਵੀ, ਉਹ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਖਾਸ ਛੁੱਟੀ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਰਾਹੀਂ ਪਹੁੰਚੇ, ਜੋ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਵਾਪਸ ਲੈ ਲਈਆਂ ਗਈਆਂ। ਆਦਰਸ਼ ਰੂਪ ਵਿੱਚ, ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਨੂੰ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਉਸ ਪੜਾਅ ਤੇ ਰੁਕ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ।

69. ਹਾਲਾਂਕਿ, ਜਦੋਂ ਐਮ.ਏ. ਨੰਬਰ 70 ਦੇ 2014 ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦੇ 2012 ਨੂੰ ਮੁੜ ਬਹਾਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ, ਤਾਂ ਇਸ ਨੇ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਨੂੰ ਨਵੀਂ ਜ਼ਿੰਦਗੀ ਦਿੱਤੀ, ਜਿੱਥੇ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਦੁਆਰਾ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦੇ 2012 ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਦੇ ਹੁਕਮ ਨੂੰ ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ., ਚੈਨਈ ਨੇ ਉਲਟ ਦਿੱਤਾ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਬਾਰੀ ਵਾਰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ।

70. ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਸੀਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਇਸ ਉੱਤੇ ਚਰਚਾ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਤੱਥ ਅਤੇ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਤੱਥ ਬਿਲਕੁਲ ਵੱਖਰੇ ਹਨ। ਕਿਸੇ ਵੀ ਸੂਰਤ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਪੈਰਾਗ੍ਰਾਫ 53 ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਅਸੀਂ ਇਸ ਨਜ਼ਰੀਏ ਵਿੱਚ ਹਾਂ ਕਿ ਚੂੰਕਿ 27.2.2012 ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਿਤ

ਵਿਕਰੀ 21.1.2012 ਦੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕੀ ਕਾਰਨ ਸਿਰਫ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ/ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸਨ, ਇਸ ਲਈ 9.7.2012 ਦੀ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਅਵਧੀ ਦੇਣ ਦੀ ਕੋਈ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਜੋ 21.1.2012 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸੀ।

71. ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਜੇ. ਰਾਜੀਵ ਸੁਬਰਮਣੀਅਨ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਰੱਖੀ ਗਈ ਭਰੋਸੇਯੋਗਤਾ ਦੀ ਗੱਲ ਹੈ, ਉਹ ਫੈਸਲਾ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਉੱਤੇ ਆਧਾਰਿਤ ਹੈ।ਵਰਗੀਸ (ਉੱਪਰੋਕਤ)। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਤੱਥਾਂ ਉੱਤੇ, ਉਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਮੁੱਦਾ ਵੱਖਰਾ ਸੀ। ਉਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨੇ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਇੱਕ ਨਿੱਜੀ ਸਮਝੌਤੇ ਰਾਹੀਂ ਵੇਚ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਪਾਇਆ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਅਤੇ ਬੈਂਕ ਵਿਚਕਾਰ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸ਼ਰਤਾਂ ਤੈਅ ਨਹੀਂ ਸੀਆਂ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਇੱਕ ਨਿੱਜੀ ਸਮਝੌਤੇ ਰਾਹੀਂ ਅੰਜਾਮ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਇਹ ਉਕਤ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 8 (8) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਵਿੱਚ ਸੀ।

72. ਵਾਸੂ ਪੀ. ਸ਼ੈੱਟੀ (ਉੱਪਰੋਕਤ) ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਪਹਿਲੀ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਇਸਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਅੱਗੇ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਤਹਿਤ ਨਿਲਾਮੀ ਖਿਲਾਫ ਰੋਕ ਨਹੀਂ ਲਗਾਈ, ਪਰ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਖਿਲਾਫ ਰੋਕ ਲਗਾ ਦਿੱਤੀ। ਇਥੇ ਬੈਂਕ ਦਾ ਕੇਸ ਸੀ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ ਆਂਸ਼ਿਕ ਰੋਕ ਆਦੇਸ਼ ਕਾਰਨ, ਕੋਈ ਵੀ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਹਿੱਸਾ ਲੈਣ ਲਈ ਅੱਗੇ ਨਹੀਂ ਆਇਆ ਅਤੇ ਕਵਾਇਦ ਵਿਅਰਥ ਚਲੀ ਗਈ। ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦੇ ਖਾਰਜ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਪਤਾ ਚਲਿਆ ਕਿ ਸੰਪਤੀ ਉੱਤੇ ਹੋਰ ਬੰਧਕਾਂ ਹਨ, ਜਿਸ ਕਾਰਨ ਰਿਜ਼ਰਵ ਕੀਮਤ ਨੂੰ ਬਦਲਣਾ ਪਵੇਗਾ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਵਾਰੀ ਸੈਟਲਮੈਂਟ ('ਓਟੀਐਸ') ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਅਦਲਾ-ਬਦਲੀ ਹੋਈ। ਓਟੀਐਸ ਉੱਤੇ ਪਹੁੰਚਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਇੱਕ ਤਾਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਇਸ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ, ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਲਾਜ਼ਮੀ ਮਿਆਦ ਪ੍ਰਦਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਮਾਮਲਾ ਇਸ ਪਿਛੋਕੜ ਵਿੱਚ ਅੱਗੇ ਵਧਿਆ।

73. ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਬਿਲਕੁਲ ਵੱਖਰੇ ਤੱਥਾਂ ਉੱਤੇ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਕੋਲ ਬੰਧਕ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਕਾਫੀ ਮੌਕੇ ਸਨ, ਉਹ ਉਕਤ ਮੌਕਿਆਂ ਦਾ ਲਾਭ ਉਠਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ।

74. ਇੱਕ ਹੋਰ ਨਜ਼ਰੀਏ ਤੋਂ ਵੇਖਿਆ ਜਾਵੇ, ਤਾਂ ਵੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਟਿਕਾਊ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਦੋ-ਜੱਜਾਂ ਦੀ ਬੈਂਚ ਨੇ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਸ (ਉੱਪਰੋਕਤ) ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਤਿੰਨ-ਜੱਜਾਂ ਦੀ ਬੈਂਚ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਉੱਤੇ ਭਾਰੀ ਨਿਰਭਰਤਾ ਜਤਾਈ ਹੈ ਨਰੰਦਾਸ ਕਾਰਸੋਂਦਾਸ (ਉੱਪਰੋਕਤ) ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਨਰੰਦਾਸ ਕਾਰਸੋਂਦਾਸ (ਉੱਪਰੋਕਤ) ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ, ਕਿ ਬੰਧਕ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ, ਜੋ ਕਿ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਵਿੱਚ ਨਿਹਿਤ ਹੈ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਹੈ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਇਹ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੇ ਕਾਰਜ ਦੁਆਰਾ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਹੋ ਜਾਂਦਾ। ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਕਿ ਸਿਰਫ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਦੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰਡ ਸਾਧਨ ਦੁਆਰਾ ਰਜਿਸਟਰ ਕਰਨ ਉੱਤੇ ਹੀ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦਾ ਬੰਧਕ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ। ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਡੀਆਰਟੀ, ਚੇਨਈ, ਨੇ ਮਿਤੀ 12.9.2012 ਨੂੰ ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਨਾਲ ਅੱਗੇ ਵਧਣ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਦਿੱਤੀ ਸੀ। ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ 14.9.2012 ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦਾ ਬੰਧਕ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ 14.9.2012 ਨੂੰ ਖਤਮ ਹੋ ਗਿਆ ਸੀ। ਮਦਰਾਸ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ, ਇਸ ਲਈ, ਸਿਵਲ ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਸਹੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ, ਮਿਤੀ 29.7.2013 ਨੂੰ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ। ਮਦਰਾਸ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦਾ ਉਕਤ ਆਦੇਸ਼ ਮਿਤੀ 29.7.2013 ਨੂੰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਖਾਸ ਛੁੱਟੀ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਰਾਹੀਂ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ, ਮਿਤੀ 7.7.2014 ਨੂੰ, ਉਕਤ ਖਾਸ ਛੁੱਟੀ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਵਿੱਚ ਸੀਮਿਤ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਮਿਤੀ 17.4.2015 ਨੂੰ, ਉਕਤ ਖਾਸ ਛੁੱਟੀ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਲੈ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਦਾ ਤੀਜਾ ਦੌਰ ਸੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਡੀਆਰਟੀ, ਚੇਨਈ, ਨੇ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 227 ਦੇ 2012, ਮਿਤੀ 25.6.2018 ਨੂ ਕਾਨੂੰਨ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਨਰਦਾਸ ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਰਸੋਂਦਾਸ (ਸੁਪਰਾ) ਅਤੇ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਸ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਦ ਡੀਆਰਟੀ, ਚੇਨਈ, ਮਿਤੀ 25.6.2018 ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਆਦੇਸ਼ ਟਿਕਾਊ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਜਿੱਥੇ ਤੱਕ 9.7.2012 ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਪਾਸੇ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਵਿਕਰੀ ਡੀ.ਆਰ.ਈ.ਟੀ., ਚੇਨਈ, ਨੇ ਠੀਕ ਹੀ ਉਲਟਾ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਹਾਈਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ ਰੱਦ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।

75. ਇਹ ਵੀ ਧਿਆਨ ਦੇਣਯੋਗ ਹੈ ਕਿ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਦ੍ਵਾਰਿਕਾ ਪ੍ਰਸਾਦ (ਉਪਰੋਕਤ) ਅਤੇ ਸ਼ਕੀਨਾ (ਉਪਰੋਕਤ) ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੇ ਰਜਿਸਟਰ ਹੋ ਜਾਣ 'ਤੇ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

76. ਸਾਨੂੰ ਇਸ ਗੱਲ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਨਾ ਪਵੇਗਾ ਕਿ SARFAESI ਐਕਟ ਨੂੰ ਕਿਸ ਉਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਅੰਤਰਰਾਸ਼ਟਰੀ ਬੈਂਕਾਂ ਦੇ ਵਿਪਰੀਤ, ਭਾਰਤ ਵਿੱਚ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਕੋਲ ਸੁਰੱਖਿਆਵਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਅਤੇ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ ਕਿ ਇਸ ਨਾਲ ਡਿਫਾਲਟਰ ਕਰਜ਼ਾਂ ਦੀ ਰਿਕਵਰੀ ਦੀ ਗਤੀ ਧੀਮੀ ਹੋ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਦੇ ਨਾਕਾਮ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਪੱਧਰ ਵਧ ਰਹੇ ਸਨ। ਇਹ ਵੀ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ ਕਿ ਬੈਂਕਿੰਗ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ਵ ਦੇ ਵਿੱਤੀ ਬਾਜ਼ਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਹੋਰ ਭਾਗੀਦਾਰਾਂ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਸਮਾਨ ਖੇਡ ਦਾ ਮੈਦਾਨ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਇਹ ਵੀ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ ਕਿ ਵਪਾਰਕ ਲੈਣ-ਦੇਣਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਮੌਜੂਦਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਢਾਂਚਾ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਖੇਤਰ ਦੇ ਸੁਧਾਰਾਂ ਨਾਲ ਮੇਲ ਨਹੀਂ ਖਾਂਦਾ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, SARFAESI ਐਕਟ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਆਕਰਨ ਅਤੇ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਆਵਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਅਤੇ ਬਿਨਾਂ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਦਖਲ ਦੇ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੇਣ ਲਈ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

77. ਜੇ ਅਸੀਂ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ ਨਜ਼ਰ ਮਾਰੀਏ, ਤਾਂ ਇਹ ਦਿਖਾਈ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ, SARFAESI ਐਕਟ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਨਾਕਾਮ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਹਰ ਸੰਭਵ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਜਵਾਬੀ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਤਿੰਨ ਦੌਰਾਂ ਦੇ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਪੈਣ ਦੀ ਲੋੜ ਸੀ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਦੋ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਤੱਕ ਪਹੁੰਚ ਚੁੱਕੇ ਹਨ।

78. ਹਾਲਾਂਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ 20.7.2012 ਨੂੰ ਹੋਈ ਬੋਲੀਆਂ ਵਿੱਚ ਸਫਲ ਬੋਲੀਦਾਤਾ ਵਜੋਂ ਉਭਰਿਆ, ਅਤੇ ਹਾਲਾਂਕਿ ਵਿਕਰੀ 21.7.2012 ਨੂੰ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਅਤੇ ਹਾਲਾਂਕਿ ਵਿਕਰੀ ਉਸ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ 14.9.2012 ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਪਿਛਲੇ 9 ਸਾਲਾਂ ਦੌਰਾਨ, ਉਹ ਉਸ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਫਲਾਂ ਦਾ ਆਨੰਦ ਨਹੀਂ ਮਾਣ ਸਕਿਆ। ਨਾ ਹੀ ਇਹ ਹੀ ਹੈ, ਪਰ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ ਉਹਨਾਂ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਵੀ ਮਾਣਿਆ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਮਾਲਕੀ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵਿੱਚ ਹੈ।

79. ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਦ੍ਰਿਸ਼ ਵਿੱਚ, ਅਸੀਂ 9.7.2012 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਨੂੰ ਲੈ ਕੇ ਕੋਈ ਯੋਗਤਾ ਨਹੀਂ ਪਾਉਂਦੇ ਹਾਂ।

80. ਇਸ ਨਾਲ ਸਾਨੂੰ ਸ੍ਰੀ ਕੇ.ਵੀ. ਵਿਸਵਨਾਥਨ, ਸੀਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਰਿਸ਼ਠ ਵਕੀਲ ਵੱਲੋਂ ਉਠਾਏ ਗਏ ਦੂਜੇ ਮੁੱਦੇ ਦੀ ਗੱਲ ਬਾਕੀ ਰਹਿ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਸ੍ਰੀ ਵਿਸਵਨਾਥਨ ਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਰਕਮ 21.1.2012 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਚਾਰੇ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ ਸੀ, ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3 ਨੂੰ ਕੇਵਲ ਰੁਪਏ 4.48 ਕਰੋੜ ਦੀ ਰਕਮ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਨਹੀਂ ਰੱਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ।

81. ਅਸੀਂ ਇਸ ਸਬਮਿਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਯੋਗਤਾ ਨਹੀਂ ਪਾਉਂਦੇ ਹਾਂ। 21.1.2012 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੇ ਸ਼ਡਿਊਲ ਵਿੱਚ ਆਈਟਮ 'ਬੀ' ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਪਹਿਲੇ ਦੌਰ ਦੇ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜੀ ਦੇ ਚੱਲਦਿਆਂ ਇੱਕ ਨਿਜੀ ਸਮਝੌਤੇ ਰਾਹੀਂ ਵੇਚੀ ਗਈ ਸੀ। 21.1.2012 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੇ ਸ਼ਡਿਊਲ ਵਿੱਚ ਆਈਟਮ 'ਏ' ਅਤੇ ਆਈਟਮ 'ਡੀ' ਦੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ 20.7.2012 ਨੂੰ ਹੋਈ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਵੇਚੀਆਂ ਗਈਆਂ, ਜੋ ਕਿ 9.7.2012 ਦੀ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਕੇਵਲ ਬਾਕੀ ਰਹਿ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3 ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਸੀ, ਜਿਸ ਲਈ 27.9.2012 ਨੂੰ ਤੀਜਾ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਕੇਵਲ 27.9.2012 ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੀ ਸੀ, ਕਿ ਆਈਟਮ 'ਸੀ' ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਐਮ/ਐਸ. ਰੈੱਡਬ੍ਰਿਕ ਰੀਅਲਟਰਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟਡ ਨਾਲ ਇੱਕ ਨਿਜੀ ਸਮਝੌਤੇ ਰਾਹੀਂ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਬੈਂਕ ਨਾਲ ਬਾਕੀ ਰਹਿ ਗਈ ਅਧਿਕ ਰਕਮ ਨੂੰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3 ਨੂੰ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਹਨ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਡੀਆਰਟੀ, ਚੈਨਈ, ਡੀਆਰਏਟੀ, ਚੈਨਈ, ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ ਵੀ ਸਮਾਨ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।

82. ਯਹਾਂ ਤੱਕ ਕਿ ਇਕਸਾਰ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਵੀ, ਬਾਕੀ ਗਾਰੰਟਰ ਜਾਂ ਤਾਂ ਪ੍ਰਮੋਟਰ/ਨਿਰਦੇਸ਼ਕ ਹਨ ਜਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ

ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਮੈਂਬਰ ਹਨ, ਇਹ ਕੇਵਲ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3 ਹੀ ਹੈ, ਜੋ ਪਰਿਵਾਰ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਹੈ ਅਤੇ ਕੇਵਲ ਇਸ ਕਾਰਨ ਨਾਲ ਜੁੜਿਆ ਹੈ ਕਿ ਉਸ ਦੀ ਧੀ ਇੱਕ ਪ੍ਰਮੋਟਰ/ਨਿਰਦੇਸ਼ਕ ਦੇ ਪਰਿਵਾਰ ਵਿੱਚ ਵਿਆਹੀ ਹੋਈ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਇਕਸਾਰ ਅਧਾਰ 'ਤੇ, ਅਸੀਂ ਇਸ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਦਖਲ ਦੇਣ ਦਾ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਪਾਉਂਦੇ ਹਾਂ।

83. ਇਸ ਲਈ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਬਿਨਾਂ ਯੋਗਤਾ ਦੇ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਖਰਚੇ ਨਾਲ ਖਾਰਜ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਰੁਪਏ 1,00,000/- (ਰੁਪਏ ਇੱਕ ਲੱਖ ਕੇਵਲ) ਦੇ ਖਰਚੇ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਗੇ। ਬਕਾਇਆ ਅਰਜ਼ੀਆਂ, ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਣ, ਵੀ ਇੰਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਿਪਟਾਈ ਜਾਣਗੀਆਂ।

84. ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਦਿਆਂ, ਇਸ ਗੱਲ ਨੂੰ ਧਿਆਨ 'ਚ ਰੱਖਦਿਆਂ ਕਿ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ 21.1.2012 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਸੂਚੀਬੱਧ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀਆਂ ਮੱਦਾਂ 'ਏ' ਅਤੇ 'ਡੀ' ਦਾ ਮਾਲਕ ਬਣ ਗਿਆ ਹੈ, ਉਸ ਨੂੰ ਇਸ ਦੇ ਫਲਾਂ ਦਾ ਆਨੰਦ ਨਹੀਂ ਮਿਲ ਸਕਿਆ, ਅਤੇ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਜਾਰੀ ਰੱਖਿਆ ਹੈ, ਅਸੀਂ ਪਾਉਂਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਇਹ ਇੱਕ ਉਚਿਤ ਮਾਮਲਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਲੇਖ 142 ਅਧੀਨ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ।

85. ਇਸ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਉਹ 21.1.2012 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਸੂਚੀਬੱਧ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀਆਂ ਮੱਦਾਂ 'ਏ' ਅਤੇ 'ਡੀ' ਦੇ ਖਾਲੀ ਅਤੇ ਸ਼ਾਂਤਮਈ ਕਬਜ਼ਾ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ 8 ਹਫ਼ਤਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵਿੱਚ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ। ਅਸੀਂ ਹੋਰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਉਕਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਤੋਂ 15.9.2012 ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਅੱਜ ਤੱਕ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਿਰਾਇਆ, ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵਿੱਚ ਅਦਾ ਕਰਨ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ, ਅਸੀਂ ਉਕਤ ਰਕਮ 'ਤੇ ਬਿਆਜ ਸਬੰਧੀ ਕੋਈ ਵੀ ਹੁਕਮ ਪਾਸ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਨਹੀਂ ਕਰਦੇ।

ਅੰਕਿਤ ਜਵਾਨ
ਅਪੀਲਾਂ ਰੱਦ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ।

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।

Vasu Gupta
Advocate