[2022] 16 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 1108

ਵਰੀਮਾਦੁਗੂ ਓਬੀ ਰੈੱਡੀ

ਬਨਾਮ

ਬੀ. ਸ਼੍ਰੀਨਿਵਾਸੁਲੂ ਅਤੇ ਹੋਰ

(2022 ਦਾ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 8470)

ਨਵੰਬਰ 16, 2022

[ਅਜੈ ਰਸਤੋਗੀ ਅਤੇ ਸੀ.ਟੀ. ਰਵੀਕੁਮਾਰ, ਜੇ.ਜੇ.]

ਵਿੱਤੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਪੁਨਰਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਐਕਟ, 2002: ਧਾਰਾ 13 (2), 13 (4), 14, 17 (1), 18 - ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ - ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਤਿੰਨ ਕਰਜ਼ਾ ਸਹੂਲਤਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀਆਂ - ਇਕ ਹੋਰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਗਾਰੰਟਰ ਵਜੋਂ ਖੜ੍ਹਾ ਹੋਇਆ ਅਤੇ ਉਕਤ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਦੀ ਬਕਾਇਆ ਅਦਾਇਗੀ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਆ ਵਜੋਂ ਆਪਣੀ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ 'ਤੇ ਬਰਾਬਰ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀ - ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੇ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਕੀਤਾ - ਕਰਜ਼ਾ ਖਾਤਿਆਂ ਨੂੰ ਗੈਰ-ਕਾਰਜਸ਼ੀਲ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਵਜੋਂ ਸ਼੍ਰੇਣੀਬੱਧ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ-ਐਨਪੀਏ - ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਤਹਿਤ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ-ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਵਸੂਲੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨਾ - ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ / ਗਾਰੰਟਰ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਅਤੇ ਅਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਬੁਲਾਉਣ ਲਈ ਮੰਗ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨਾ - ਫਿਰ ਬੈਂਕ ਨੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਤੋਂ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਸਰੀਰਕ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈ ਲਿਆ - ਕਰਜ਼ਾ ਵਸੂਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਸਿਕਿਓਰਾਈਜ਼ੇਸ਼ਨ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਕੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ - ਇਸ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਅੰਤਿਮ ਰੂਪ ਦੇ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ - ਬੈਂਕ ਨੇ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਉਧਾਰ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ / ਗਾਰੰਟਰ ਨੂੰ ਮੰਗ ਅਨੁਸਾਰ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ, ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਈ-ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨਾ - ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ - ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਉਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਏ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਅਗਲੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇ ਨਾਲ ਅੱਗੇ ਵਧੇ ਹਾਲਾਂਕਿ, 15 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਇਸ ਨੂੰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ - ਬੈਂਕ ਨੇ ਫਿਰ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਇਆ - ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਬੋਲੀ ਲਗਾਉਣ ਵਾਲਾ ਘੋਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ, ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਉਸਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ - ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੇ ਦੋ ਮੁੱਢਲੇ ਇਤਰਾਜ਼ ਉਠਾਏ ਕਿ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਵੇਰਵੇ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਸੀ ਜਿਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਘੱਟ ਮੁੱਲ ਸੀ;

ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਨਿਲਾਮੀ ਕੀਮਤ ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਹੀਂ ਕਰਵਾਈ, ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਨਿਯਮ 2002 ਦੀ ਧਾਰਾ 9 (4) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਹੈ - ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ - ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੇ ਫਿਰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਆਰਟੀਕਲ 226 ਦੇ ਤਹਿਤ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ - ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਈ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਵਿੱਚ ਅਨੁਸੂਚਿਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਵੇਰਵੇ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਨੂੰ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ ਨੋਟਿਸ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਵਿਚ ਇਕ ਗੰਭੀਰ ਕਮਜ਼ੋਰੀ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਪਵਿੱਤਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ; ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਬੋਲੀ ਦੀ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ - ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, 2002 ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (2) ਦੇ ਪੜਾਅ ਤੋਂ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਾਰਵਾਈ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਨੁਸੂਚਿਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਭੌਤਿਕ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ - ਅਪੀਲ 'ਤੇ, ਕਿਹਾ ਗਿਆ: ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਮੁੱਲ ਵਿੱਚ ਪੱਖਪਾਤ ਦੀ ਕਿਸਮ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ੀ ਸਬੂਤ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ - ਅਣਗਹਿਲੀ ਕਾਰਨ ਸਿਰਫ ਟਾਈਪੋਗ੍ਰਾਫਿਕ ਗਲਤੀ ਜਿਸ ਨਾਲ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਨੂੰ ਕੋਈ ਪੱਖਪਾਤ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ ਹੈ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ - ਅਸਲ ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਚਾਰ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਦੇਰੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਨਿਰਾਸ਼ ਜਾਂ ਰੱਦ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗੀ - ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਵਾਪਸ ਕੀਤੀ ਗਈ ਖੋਜ ਚੰਗੀ ਤਰਕ ਨਾਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਸਮੱਗਰੀ ਨਾਲ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਸਮਰਥਿਤ ਸੀ - ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਤਹਿਤ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਦਖਲਅੰਦਾਜ਼ੀ ਨੇ ਇਹ ਪਾਇਆ ਕਿ ਇਹ ਉਲੰਘਣਾ ਸੀ ਨਿਯਮ, 2002 ਦਾ ਨਿਯਮ 9 (4) ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਟਿਕਾਊ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ - ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਪਲਬਧ ਵਿਕਲਪਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਉਪਾਅ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਧਾਰਾ 226 ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਰਿੱਟ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਦੀ ਪ੍ਰਥਾ ਨੂੰ ਘਟਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ - ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੇ ਸ਼ੁਰੂ ਵਿੱਚ ਧਾਰਾ 17 ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਕੇ ਕਰਜ਼ਾ ਵਸੂਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਕੋਲ ਪਹੁੰਚ ਕੀਤੀ। ਪਰ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਆਰਟੀਕਲ 18 ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਪੀਲ ਯੋਗ ਸੀ ਜੋ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਦੇ ਅਧੀਨ ਸੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਉਪਾਅ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 226 ਦੇ ਤਹਿਤ ਰਿੱਟ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਕੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦਾ ਦਰਵਾਜ਼ਾ ਖੜਕਾਇਆ - ਇਹ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ - ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ (ਇਨਫੋਰਸਮੈਂਟ) ਨਿਯਮ 2002 - ਆਰਆਰ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਤੋਂ ਬਚਣ ਲਈ ਸੀ। 8 (5), 8 (6) ਅਤੇ 9 (4) - ਨਿਆਂਇਕ ਨਿਰਾਸ਼ਾ.

ਅਪੀਲ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਅਦਾਲਤ

ਆਯੋਜਿਤ1.1 ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 226 ਅਧੀਨ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧੀਨ ਉਪਲਬਧ ਵਿਕਲਪਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਉਪਾਅ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਰਿੱਟ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਦੀ ਪ੍ਰਥਾ ਦੀ ਨਿੰਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ।

ਅਜਿਹਾ ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਸਰਕਟ ਰਸਤਾ ਐਕਟ 2002 ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੇ ਦੂਜੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਤੋਂ ਬਚਣ ਲਈ ਅਪਣਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 34][1124- ਜੀ - ਐੱਚ]

1.2 ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਾ ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਕਿ ਦਰਵਾਜ਼ੇ ਦੇ ਨੰਬਰ ਵਿੱਚ ਅਣਜਾਣੇ ਵਿੱਚ ਹੋਈ ਗਲਤੀ ਕਾਰਨ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਉਹ ਮੁੱਲ ਨਹੀਂ ਮਿਲ ਸਕਦਾ ਸੀ ਜੋ ਇਸਨੂੰ ਮਿਲਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਕੋਈ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ੀ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਜੋ ਇਹ ਸਾਬਤ ਕਰਦਾ ਹੋਵੇ ਕਿ ਕਿਸ ਕਿਸਮ ਦਾ ਪੱਖਪਾਤ, ਜੇ ਕੋਈ ਹੈ, ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 36][1125- ਈ - ਐੱਫ]

1.3 ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਬਣਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਇਸ ਅਭਿਆਸ ਨੂੰ ਕਰਨ ਅਤੇ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਵੇਰਵੇ ਦੀ ਉਸ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਕ੍ਰਾਸ-ਚੈੱਕ ਕਰੇ ਜਦੋਂ ਧਾਰਾ 13 (2) ਅਧੀਨ ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਜਾਂ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਕਾਰਵਾਈ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਪਰ ਨਾਲ ਹੀ, ਅਣਜਾਣੇ ਕਾਰਨ ਸਿਰਫ ਟਾਈਪੋਗ੍ਰਾਫਿਕ ਗਲਤੀ ਜਿਸ ਨਾਲ ਉਧਾਰ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਨੂੰ ਕੋਈ ਪੱਖਪਾਤ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ ਹੈ, ਇਸ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਰੱਖੀ ਗਈ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਜੋ ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ, ਨਿਯਮ, 2002 ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਤਹਿਤ ਵਿਚਾਰੀ ਗਈ ਲੋੜ ਦੀ ਉਚਿਤ ਪਾਲਣਾ ਕਰਦਾ ਹੈ। "12-3-39" ਦੀ ਬਜਾਏ ਦਰਵਾਜ਼ਾ ਨੰਬਰ "12-3-393" ਦਾ ਜ਼ਿਕਰ ਕਰਨਾ ਬੇਅਰਥ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨਾਲ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ ਵਿਘਨ ਨਹੀਂ ਪੈਂਦਾ। [ਪੈਰਾ 37][1125- ਐੱਫ - ਐੱਚ; 1126- ਬੀ]

1.4 ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਢੁਕਵਾਂ ਹੈ ਕਿ ਨਿਯਮ, 2002 ਦੇ ਨਿਯਮ 9 (4) ਅਤੇ ਨਿਯਮ 9 (5) ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਜਿਸ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਜੀਐਸਆਰ ਨੰਬਰ 1046 (ਈ) ਮਿਤੀ 3 ਨਵੰਬਰ, 2016 ਦੁਆਰਾ 4 ਨਵੰਬਰ, 2016 ਤੋਂ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਸੋਧੇ ਹੋਏ ਨਿਯਮ 9 (4) ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਲਈ 15 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਜਾਂ ਅਜਿਹੀ ਵਧੀ ਹੋਈ ਮਿਆਦ ਨੂੰ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਪਰ ਬਾਹਰੀ ਸੀਮਾ ਨੂੰ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਪਵਿੱਤਰ ਨਹੀਂ ਜਾਪਦਾ ਅਤੇ ਮਿਆਦ ਨੂੰ ਵਧਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਲਿਖਤੀ ਸਹਿਮਤੀ ਹੈ। ਜੇ ਸਮਾਂ ਵਧਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਡਿਫਾਲਟਰ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 9 (5) ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਕਿਉਂਕਿ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਮਾਰਚ 2015 ਵਿੱਚ ਹੋਈ ਸੀ, ਤੱਥ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਸੋਧ ਦੁਆਰਾ, ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਨੇ ਆਪਣੀ ਚੇਤਨਾ ਨਾਲ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਸਮਝੌਤਾ ਵਿਚਕਾਰ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ

ਖਰੀਦਦਾਰ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ 15 ਦਿਨਾਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ, ਪਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੇ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਪੱਖ ਕੈਣ ਹਨ ਇਹ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਪੂਰਵ-ਸੋਧੇ ਨਿਯਮ 9 (4) ਵਿੱਚ ਸਪੱਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਹਨ. (ਪਾਰਸ 38, 39 ਅਤੇ 40)[1126- ਐੱਫ; 1127- ਸੀ - ਈ]

2.1 ਮੂਲ ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਹੋਈ ਚਾਰ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਦੇਰੀ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਨਿਰਾਸ਼ ਜਾਂ ਰੱਦ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗੀ। ਕਰਜ਼ਾ ਵਸੂਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ ਸਹੀ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਜਦੋਂ ਬੈਂਕ / ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਕੁਝ ਸਮੇਂ ਲਈ ਉਡੀਕ ਕਰਨ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਕਿਉਂਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ 26 ਮਾਰਚ, 2015 ਦੇ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਰੌਸ਼ਨੀ ਵਿੱਚ ਬੈਂਕ ਨਾਲ ਗੱਲਬਾਤ ਕਰ ਰਹੇ ਹਨ, ਬੋਲੀ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ 75% ਚਾਰ ਦਿਨ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਨਿਰਾਸ਼ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗੀ, ਇਸ ਤੋਂ ਵੀ ਵੱਧ, ਜਦੋਂ ਦੋ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਮੌਕਿਆਂ 'ਤੇ ਐਕਸਟੈਂਸ਼ਨ ਆਰਡਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਅਤੇ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਅਨੁਸਾਰ 6 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਾ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦਾ ਵਿਵਹਾਰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਸਿਰਫ ਕਿਸੇ ਨਾ ਕਿਸੇ ਕਾਰਨ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਨਿਰਾਸ਼ ਕਰਨਾ ਸੀ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਉਹ ਸਫਲ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕੇ। [ਪੈਰਾ 44][1128- ਐੱਫ - ਐੱਚ; 1129- ਏ]

2.2 ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਵਾਪਸ ਕੀਤੀ ਗਈ ਖੋਜ ਨੂੰ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਮੌਜੂਦ ਸਮੱਗਰੀ ਨਾਲ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਤਰਕਸੰਗਤ ਅਤੇ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਸਮਰਥਨ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਨਤੀਜਾ ਦਰਜ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਕਿ ਇਹ ਨਿਯਮ, 2002 ਦੇ ਨਿਯਮ 9 (4) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਸੀ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਦਖਲਅੰਦਾਜ਼ੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਟਿਕਾਊ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਅਪੀਲ ਸਫਲ ਹੋਣ ਦੀ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਅਨੁਸਾਰ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। [ਪਾਰਸ 45 ਅਤੇ 47] [1129-ਬੀ, ਈ-ਐਫ]

***ਜਨਰਲ ਮੈਨੇਜਰ, ਸ਼੍ਰੀ ਸਿੱਧੇਸ਼ਵਰ ਕੋਆਪਰੇਟਿਵ ਬੈਂਕ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਇਕਬਾਲ ਅਤੇ ਹੋਰ* (2013) 10 ਐਸਸੀਸੀ 83: 2013 (8) ਐਸਸੀਆਰ, *ਯੂਨਾਈਟਿਡ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਬਨਾਮ ਸੱਤਿਆਵਤੀ ਟੰਡਨ ਅਤੇ ਹੋਰ* (2010) 8 ਐਸਸੀਸੀ 110: 2010 (9) ਐਸਸੀਆਰ 1 - ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ**

ਕੇਸ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਹਵਾਲਾ

[2013] 8 ਐਸਸੀਆਰ 532	ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ	ਪੈਰਾ 17
[2010] 9 ਐਸਸੀਆਰ 1	ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ	ਪੈਰਾ 32

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: 2022 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 8470.

2019 ਦੀ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 17702 ਵਿੱਚ ਹੈਦਰਾਬਾਦ ਵਿਖੇ ਤੇਲੰਗਾਨਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ 20.11.2019 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ।

ਬਾਇਰਾਪਨੇਨੀ ਸੁਯੋਧਨ, ਕੁਮਾਰ ਸ਼ਸ਼ਾਂਕ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਤਾਤਿਨੀ ਬਾਸੂ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਵਕੀਲ।

ਕ੍ਰਿਸ਼ਨਾ ਦੇਵ ਜਾਗਰਲਾਮੁਦੀ, ਇੰਦਰਦੀਪ ਕੌਰ ਰੈਨਾ, ਐਨ ਸਾਈ ਕੌਸ਼ਲ, ਸੰਜੇ ਕਪੂਰ, ਮੇਘਾ ਕਰਨਵਾਲ, ਅਰਜੁਨ ਭਾਟੀਆ, ਅਕਸ਼ਤਾ ਜੋਸ਼ੀ, ਸ਼ੁਭਰਾ ਕਪੂਰ, ਲਲਿਤ ਰਾਜਪੂਤ, ਐਡਵੋਕੇਟ ਡਾ.

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਿਸ ਦੁਆਰਾ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ।

ਰਸਤੋਗੀ, ਜੇ.

1. ਛੁੱਟੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

2. ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ (ਅਪੀਲਕਰਤਾ) ਦੇ ਕਹਿਣ 'ਤੇ ਤੁਰੰਤ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਜਿਸ ਨੇ ਹੈਦਰਾਬਾਦ ਵਿਖੇ ਤੇਲੰਗਾਨਾ ਰਾਜ ਲਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ 20 ਨਵੰਬਰ, 2019 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ (ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ) ਦੁਆਰਾ ਵਿੱਤੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੇ ਸਿਕਿਓਰਟਾਈਜ਼ੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਪੁਨਰ ਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਤਹਿਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। 2002 (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ "ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, 2002" ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ)।

3. ਵਿਵਾਦ ਦੀ ਪ੍ਰਸ਼ੰਸਾ ਕਰਨ ਲਈ ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ ਸੰਬੰਧਿਤ ਤੱਥ ਇਹ ਹਨ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1-3 ਨੇ ਲੋੜੀਂਦੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ (ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ) ਤੋਂ 10 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦਾ ਮੋਰਗੇਜ ਲੋਨ, 8 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦਾ ਨਕਦ ਕ੍ਰੈਡਿਟ ਲੋਨ ਅਤੇ 8 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦਾ ਕਾਰ ਲੋਨ ਰਾਹੀਂ ਤਿੰਨ ਕਰਜ਼ਾ ਸਹੂਲਤਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀਆਂ ਹਨ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 4 ਇੱਥੇ ਗਾਰੰਟਰ ਵਜੋਂ ਖੜ੍ਹਾ ਹੋਇਆ ਅਤੇ ਉਕਤ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਦੀ ਬਕਾਇਆ ਅਦਾਇਗੀ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਆ ਵਜੋਂ ਆਪਣੀ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ 'ਤੇ ਬਰਾਬਰ ਗਿਰਵੀ ਬਣਾਇਆ।

4. ਉਪਰੋਕਤ ਕਰਜ਼ਾ ਸਹੂਲਤਾਂ ਦਾ ਲਾਭ ਲੈਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਹੋ ਗਏ ਹਨ ਅਤੇ ਸਮੇਂ-ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਲੋਨ ਖਾਤਿਆਂ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਵੀ ਅਸਫਲ ਰਹੇ ਹਨ। ਅੰਤ ਵਿੱਚ, ਕਰਜ਼ਾ ਖਾਤਿਆਂ ਨੂੰ 30 ਸਤੰਬਰ, 2012 ਨੂੰ ਗੈਰ-ਕਾਰਜਸ਼ੀਲ ਜਾਇਦਾਦਾਂ (ਐਨਪੀਏ) ਵਜੋਂ ਸ਼੍ਰੇਣੀਬੱਧ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਉਂਦੇ ਹੋਏ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੇ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, 2002 ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਤਹਿਤ ਰਿਕਵਰੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਅਤੇ 15 ਨਵੰਬਰ ਨੂੰ ਮੰਗ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ।

2012 ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ/ਗਾਰੰਟਰ ਨੂੰ 60 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਲਾਗਤਾਂ ਸਮੇਤ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਅਤੇ ਅਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, 2002 ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਣਾਏ ਗਏ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਤਹਿਤ ਵਿਚਾਰੀ ਗਈ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, 14 ਫਰਵਰੀ, 2013 ਨੂੰ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੇ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, 2002 ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (4) ਤਹਿਤ ਰੋਜ਼ਾਨਾ ਅਖਬਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਕਬਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਤ ਕੀਤਾ ਅਤੇ 23 ਜੂਨ, 2013 ਨੂੰ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਕੁਲੈਕਟਰ ਤੋਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ/ ਗਾਰੰਟਰ ਤੋਂ ਅਨੁਸੂਚਿਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਸਰੀਰਕ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ (ਸੁਰੱਖਿਅਤ) ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ। ਕਰਜ਼ਦਾਰ)।

5. ਇਨ੍ਹਾਂ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਨੂੰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੇ ਕਰਜ਼ਾ ਵਸੂਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਸਿਕਿਓਰਾਈਜ਼ੇਸ਼ਨ ਅਰਜ਼ੀ (ਐਸ.ਏ.) ਦਾਇਰ ਕਰਕੇ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਆਖਰਕਾਰ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ 12 ਦਸੰਬਰ, 2014 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਇਹ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਹੈ ਕਿ ਕਰਜ਼ਾ ਵਸੂਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ 12 ਦਸੰਬਰ, 2014 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਕੋਈ ਅਪੀਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਤੇ ਇਹ ਅੰਤਿਮ ਬਣ ਗਈ।

6. ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, 29 ਨਵੰਬਰ, 2014 ਨੂੰ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ (ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ) ਨੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ (ਇਨਫੋਰਸਮੈਂਟ) ਨਿਯਮ, 2002 (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ "ਨਿਯਮ, ਨਿਯਮ" ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਦੇ ਨਿਯਮ 8 (5) ਅਤੇ 8 (6) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਸੇ ਪ੍ਰਵਾਨਿਤ ਵੈਲਿਊਅਰ ਤੋਂ ਵਿਸ਼ਾ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਇੱਕ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ। 2002") ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ/ਗਾਰੰਟਰ ਨੂੰ ਮੰਗੇ ਅਨੁਸਾਰ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ ਸੱਦਾ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। ਜਦੋਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰ/ਗਾਰੰਟਰ ਜਵਾਬ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ, ਤਾਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੇ ਅੱਗੇ ਵਧਦਿਆਂ 25 ਫਰਵਰੀ, 2015 ਨੂੰ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਅਤੇ 28 ਮਾਰਚ, 2015 ਨੂੰ ਅਨੁਸੂਚਿਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਇਹ ਨੋਟਿਸ 26 ਫਰਵਰੀ, 2015 ਨੂੰ ਇੰਡੀਅਨ ਐਕਸਪ੍ਰੈਸ (ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ) ਅਤੇ ਈਨਾਡੂ (ਤੇਲਗੂ) ਰੋਜ਼ਾਨਾ ਅਖਬਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਵਿਆਪਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਤ ਹੋਇਆ।

7. ਉਪਰੋਕਤ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕਰਜ਼ਾ ਵਸੂਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ 26 ਮਾਰਚ, 2015 ਦੇ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ, ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ (ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ) ਨੂੰ 28 ਮਾਰਚ, 2015 ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਉਣ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਨਾ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 15 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ 6 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾ ਦੇਣ ਉਕਤ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਤਹਿਤ। ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਜੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਉਕਤ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦੇ ਹਨ, ਤਾਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਬੋਲੀ ਲਗਾਉਣ ਵਾਲੇ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਹੋਵੇਗੀ।

ਇਸ ਗੱਲ 'ਤੇ ਕੋਈ ਵਿਵਾਦ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੂੰ 9 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਤੱਕ 6 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਾਉਣੇ ਸਨ ਪਰ ਉਹ ਉਕਤ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ ਅਤੇ ਇਸ ਪੜਾਅ 'ਤੇ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੇ 9 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਨੂੰ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਕੇ 10 ਅਪ੍ਰੈਲ ਤੋਂ 15 ਦਿਨਾਂ ਦਾ ਹੋਰ ਸਮਾਂ ਵਧਾਉਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ। ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ 17 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ 6 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ 15 ਦਿਨਾਂ ਦਾ ਸਮਾਂ ਵਧਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ (ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ) ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸਥਿਤੀ ਜਿਉਂ ਦੀ ਤਿਉਂ ਬਣਾਈ ਰੱਖਣ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਹਨ।

8. ਇਸ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਧਿਆਨ ਦੇਣ ਯੋਗ ਤੱਥ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਵਿਵਾਦ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਚੱਲ ਰਿਹਾ ਸੀ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ 26 ਮਾਰਚ, 2015 ਦੇ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ ਹਨ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 15 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ 10 ਅਪ੍ਰੈਲ ਤੱਕ 6 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ, 2015 ਵਿੱਚ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ (ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ) ਨੇ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਆਜ਼ਾਦੀ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ 25 ਫਰਵਰੀ, 2015 ਦੇ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਇਆ।

9. ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਸ਼ੁਰੂ ਵਿੱਚ 26 ਮਾਰਚ, 2015 ਨੂੰ 5,54,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਸੀ ਅਤੇ 64,23,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਨਾਲ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਬੋਲੀ ਲਗਾਉਣ ਵਾਲਾ ਐਲਾਨੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅੱਗੇ 10,51,750/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਜੋ ਕਿ 16,05,750/- ਰੁਪਏ ਬਣਦੀ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ 15 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਨੂੰ 17,250/- ਰੁਪਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਏ ਗਏ ਸਨ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ (ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ) ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਧਿਆਨ ਦੇਣ ਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਜਿਸ ਦਿਨ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ 17 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਨੂੰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੂੰ 6 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ 15 ਦਿਨਾਂ ਦਾ ਹੋਰ ਸਮਾਂ ਦੇਣ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਉਸ ਦਿਨ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਅੰਤਿਮ ਰੂਪ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ (ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ) ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ 15 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

10. ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੇ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਦੋ ਮੁੱਢਲੇ ਇਤਰਾਜ਼ ਉਠਾਏ ਕਿ 25 ਫਰਵਰੀ, 2015 ਦੇ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਈ ਗਈ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਵੇਰਵੇ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਸੀ ਅਤੇ ਵਧੇਰੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਦਰਵਾਜ਼ਾ ਨੰਬਰ 12-3 39, ਤੀਜੀ ਕਰਾਸ, ਸਾਈ ਨਗਰ, ਅਨੰਤਪੁਰਮੂ ਵਾਲੀ ਅਨੁਸੂਚਿਤ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਉਪਰੋਕਤ ਕਰਜ਼ੇ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਆ ਵਜੋਂ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ, ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਦਰਵਾਜ਼ਾ ਨੰਬਰ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। "12-3-39" ਦੀ ਬਜਾਏ 12-3-393" ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਇਹ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸਪੱਸ਼ਟ ਗਲਤੀ ਸੀ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਰੱਖੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਗਲਤ ਵਰਣਨ ਕਾਰਨ, ਉਸ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਉਹ ਮੁੱਲ ਨਹੀਂ ਮਿਲ ਸਕਦਾ ਸੀ ਜੋ ਉਸਨੂੰ ਕਾਰੋਬਾਰ ਦੇ ਦੌਰਾਨ ਮਿਲਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ।

11. ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਉਠਾਇਆ ਗਿਆ ਹੋਰ ਇਤਰਾਜ਼ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਨਿਯਮ, 2002 ਦੇ ਨਿਯਮ 9 (4) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਨਿਲਾਮੀ ਕੀਮਤ 15 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਜਾਣੀ ਸੀ ਜੋ 10 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਨੂੰ ਖਤਮ ਹੋ ਗਈ ਸੀ ਪਰ ਇਹ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ (ਅਪੀਲਕਰਤਾ) ਦੁਆਰਾ 15 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਨੂੰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਗਈ ਸੀ ਜੋ ਨਿਯਮ 2002 ਦੇ ਨਿਯਮ 9 (4) ਦੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਉਲੰਘਣਾ ਹੈ। ਇਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਰੱਦ ਅਤੇ ਰੱਦ ਘੋਸ਼ਿਤ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਣੀਆਂ ਚਾਹੀਦੀਆਂ ਹਨ।

12. ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਦਲੀਲਾਂ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਹ ਕਰਜ਼ਾ ਵਸੂਲੀ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਇੱਕ ਅਪੀਲ ਯੋਗ ਆਦੇਸ਼ ਸੀ, ਫਿਰ ਵੀ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 226 ਤਹਿਤ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦਾ ਦਰਵਾਜ਼ਾ ਖੜਕਾਇਆ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਵਾਪਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਤੀਜਿਆਂ ਨੂੰ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਪਲਟ ਦਿੱਤਾ ਕਿ 25 ਫਰਵਰੀ ਨੂੰ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਅਨੁਸੂਚਿਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਵੇਰਵੇ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਸੀ। 2015 ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਗੰਭੀਰ ਕਮਜ਼ੋਰੀ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਪਵਿੱਤਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਅਤੇ ਅੱਗੇ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ (ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ) 15 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਬੋਲੀ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ 75% ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਜੋ ਉਸ ਦੁਆਰਾ 10 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਨੂੰ ਜਾਂ ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ, 15 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਨੂੰ ਉਸ ਵੱਲੋਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਗਈ ਰਕਮ ਨਿਯਮ, 2002 ਦੇ ਨਿਯਮ 9 (4) ਦੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਉਲੰਘਣਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, 2002 ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (2) ਦੇ ਪੜਾਅ ਤੋਂ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸਾਰੀ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ (ਅਪੀਲਕਰਤਾ) ਨੂੰ 23 ਨਵੰਬਰ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਅਨੁਸੂਚਿਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਭੌਤਿਕ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ। 2018, ਜੋ ਸਾਡੇ ਸਾਹਮਣੇ ਚੁਣੌਤੀ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਹੈ।

13. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਰੱਖੀ ਗਈ ਅਨੁਸੂਚਿਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਵੇਰਵੇ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੈ, ਉਸ ਪੜਾਅ ਤੋਂ ਜਦੋਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ (ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ) ਦੁਆਰਾ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, 2002 ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (2) ਤਹਿਤ ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ "ਦਰਵਾਜ਼ਾ ਨੰਬਰ 12-3-39" ਦੀ ਬਜਾਏ "ਦਰਵਾਜ਼ਾ ਨੰਬਰ 12-3-393" ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਪਰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦਾ ਇਹ ਕਦੇ ਵੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਜਾਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਮਾਮਲਾ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਵਰਣਨ, ਮਾਪ, ਵਾਰਡ ਨੰਬਰ, ਬਲਾਕ ਨੰਬਰ, ਟੀਐਸ ਨੰਬਰ ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਹੱਦ ਆਦਿ ਨੂੰ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ।

ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਬੋਲੀ ਵਿੱਚ ਹਿੱਸਾ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਦੇ ਮਨਾਂ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਅਸਪਸ਼ਟਤਾ ਜਾਂ ਭੰਬਲਭੂਸਾ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦਾ ਇਹ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਨੰਬਰ ਦੇ ਨਾਲ ਇਲਾਕੇ / ਆਸ ਪਾਸ ਦੀ ਕੋਈ ਹੋਰ ਜਾਇਦਾਦ ਹੈ ਭਾਵ "12-3-393"। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਸਿਰਫ ਇਸ ਲਈ ਕਿ ਵਿਸ਼ਾ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਦਰਵਾਜ਼ੇ ਨੰਬਰ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ ਅਣਜਾਣੇ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਟਾਈਪੋਗ੍ਰਾਫਿਕ ਮਨੁੱਖੀ ਗਲਤੀ ਜਾਪਦੀ ਹੈ, ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਰੱਖੀ ਗਈ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਅਸਪਸ਼ਟਤਾ ਨਹੀਂ ਛੱਡ ਸਕਦੀ ਅਤੇ ਇਹ ਟਾਈਪੋਗ੍ਰਾਫਿਕ ਗਲਤੀ ਬੇਲੋੜੀ ਹੈ ਅਤੇ 28 ਮਾਰਚ ਨੂੰ ਹੋਈ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਖਰਾਬ ਨਹੀਂ ਕਰਦੀ, 2015.

14. ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਨਿਯਮ, 2002 ਦੇ ਨਿਯਮ 9 (4) ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਾ ਕਰਨ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ 25 ਫਰਵਰੀ, 2015 ਦੇ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਲੰਬਿਤ ਹੋਣ ਦੌਰਾਨ, ਅਨੁਸੂਚਿਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ 28 ਮਾਰਚ, 2015 ਨੂੰ ਹੋਣੀ ਸੀ ਅਤੇ ਉਕਤ ਨੋਟਿਸ ਇੰਡੀਅਨ ਐਕਸਪ੍ਰੈਸ (ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ) ਅਤੇ ਈਨਾਡੂ (ਤੇਲਗੂ) ਦੇ ਰੋਜ਼ਾਨਾ ਅਖਬਾਰਾਂ ਵਿੱਚ 26 ਫਰਵਰੀ, 2015 ਨੂੰ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। 2015 ਅਤੇ ਇਹ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨਿਯਮ, 2002 ਦੇ ਨਿਯਮ 8 (6) ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਦਿਆਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਮੌਕਾ ਅਤੇ ਨੋਟਿਸ ਦੇਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਬੋਲੀ ਲਗਾਉਣ ਵਾਲਾ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਬੋਲੀ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਰਿਜ਼ਰਵ ਮੁੱਲ ਤੋਂ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਸੀ ਜੋ ਕਿ 64,23,000/- ਰੁਪਏ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸਨੇ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਹੈ।

15. ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਪੇਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ 11 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਨਿਲਾਮੀ ਬੋਲੀ ਦਾ 75% ਬਕਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਅਤੇ ਤਿਆਰ ਸੀ ਪਰ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਦਖਲ ਕਾਰਨ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਮਨ ਵਿੱਚ ਭੰਬਲਭੂਸਾ ਪੈਦਾ ਹੋਇਆ ਅਤੇ ਉਪਰੋਕਤ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ, 15 ਅਪ੍ਰੈਲ ਨੂੰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਗਈ ਬੋਲੀ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਬਾਕੀ 75% ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਚਾਰ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਦੇਰੀ ਹੋਈ। 2015 ਅਤੇ ਨਿਯਮ, 2002 ਦੇ ਨਿਯਮ 9 (4) ਦੇ ਤਹਿਤ ਸਮਾਂ ਇੰਨਾ ਪਵਿੱਤਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਤੱਥ 'ਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਧਿਆਨ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਮੌਜੂਦਾ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਵਿਵਾਦਿਤ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਦਰਜ ਕੀਤੀ ਗਈ ਖੋਜ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਟਿਕਾਊ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

16. ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਅੱਗੇ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੇ ਵਿਵਹਾਰ ਨੂੰ ਬਰਾਬਰ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵੇਖਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਜਦੋਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਤਾਂ ਉਸੇ ਸਮੇਂ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ 23 ਮਾਰਚ, 2015 ਨੂੰ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਤੇ 26 ਮਾਰਚ, 2015 ਨੂੰ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਤਾਂ ਜੋ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੀ ਅਸਲੀਅਤ ਨੂੰ ਵੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕੇ,

ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 15 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ 6 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਨ ਪਰ ਇਹ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਕੋਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ ਹਨ ਅਤੇ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ ਹੋਰ ਸਮਾਂ ਮੰਗਿਆ ਹੈ, ਜਿਸ 'ਤੇ 17 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਨੂੰ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਉਹ ਸਿਰਫ ਜਵਾਬਦੇਹ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਹਾਰਾ ਲੈ ਕੇ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਵਿਧੀ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਦੇ ਹਨ। ਜੋ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਸੰਭਵ ਹੈ ਅਤੇ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਉਹ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 226 ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਇਸ਼ਾਰੇ 'ਤੇ ਦਾਇਰ ਰਿੱਟ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਤੋਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਲੈਣ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹਨ।

17. ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ ਵਾਪਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਤੀਜਿਆਂ ਦਾ ਸਮਰਥਨ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕਿਹਾ ਕਿ ਇੱਕ ਵਾਰ ਜਦੋਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ 11 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਤੱਕ ਬੋਲੀ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਬਾਕੀ 75% ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਤ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਆਖਰੀ ਮਿਤੀ ਸੀ ਅਤੇ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਬੋਲੀ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ 75% ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ 15 ਅਪ੍ਰੈਲ ਨੂੰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ, 2015 ਜੋ ਨਿਯਮ, 2002 ਦੇ ਨਿਯਮ 9 (4) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਲਈ ਕਾਫ਼ੀ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਦੀ ਦਲੀਲ ਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ, ਸ਼੍ਰੀ ਸਿੱਧੇਸ਼ਵਰ ਸਹਿਕਾਰੀ ਬੈਂਕ ਲਿਮਟਿਡ ਦੇ ਜਨਰਲ ਮੈਨੇਜਰ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਇਕਬਾਲ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕੀਤਾ। ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਪੈਰਾ 14 ਇਸ ਮਕਸਦ ਲਈ ਢੁਕਵਾਂ ਹੈ ਅਤੇ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ:

14. ਨਿਯਮ 9 ਦੇ ਉਪ-ਨਿਯਮ (1) ਨੂੰ ਪੜ੍ਹਨ ਨਾਲ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ। ਨਿਯਮ 9 (1) ਦੀ ਸਾਦੀ ਭਾਸ਼ਾ ਇਸ ਦਾ ਸੁਝਾਅ ਦਿੰਦੀ ਹੈ। ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਨਿਯਮ 9 (3) ਜੋ ਇਹ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ 'ਤੇ ਵਿਕਰੀ ਕੀਮਤ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ 25% ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣਾ ਪਵੇਗਾ, ਇਹ ਵੀ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ। ਖਰੀਦ ਕੀਮਤ ਦੀ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਉਪ-ਨਿਯਮ (4) ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਕਤ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਦੇ ਪੰਦਰਵੇਂ ਦਿਨ ਜਾਂ ਉਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਜਾਂ ਅਜਿਹੀ ਵਧੀ ਹੋਈ ਮਿਆਦ ਜੋ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਲਿਖਤੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਹਿਮਤ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਨਿਯਮ 9 (4) ਵਿੱਚ ਪੰਦਰਾਂ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਇੰਨੀ ਪਵਿੱਤਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਵਧਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਵਾਧੇ ਲਈ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਕੋਈ ਲਿਖਤੀ ਸਮਝੌਤਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ।

---

[1] (2013) 10 ਐਸਸੀਸੀ 83

ਨਿਯਮ 9 (4) ਵਿੱਚ "ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਲਿਖਤੀ ਸਮਝੌਤਾ" ਸ਼ਬਦ ਦਾ ਕੀ ਮਤਲਬ ਹੈ? 2002 ਦੇ ਨਿਯਮ ਅਜਿਹੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਲਈ ਕੋਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਫਾਰਮ ਨਿਰਧਾਰਤ ਨਹੀਂ ਕਰਦੇ, ਸਿਵਾਏ ਇਸ ਦੇ ਕਿ ਇਹ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। "ਲਿਖਤੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ" ਸ਼ਬਦ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਧਿਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਰਿਸ਼ਤੇਦਾਰ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਅਤੇ ਕਰਤੱਵਾਂ ਬਾਰੇ ਆਪਸੀ ਸਮਝ ਜਾਂ ਪ੍ਰਬੰਧ। ਨਿਯਮ 9 (4) ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ, "ਲਿਖਤੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ" ਸ਼ਬਦ ਦਾ ਮਤਲਬ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਆਪਸੀ ਸਹਿਮਤੀ ਦੇ ਪ੍ਰਗਟਾਵੇ ਤੋਂ ਵੱਧ ਕੁਝ ਨਹੀਂ ਹੈ. ਨਿਯਮ 9 (4) ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ "ਪਾਰਟੀਆਂ" ਸ਼ਬਦ ਜੋ ਅਸੀਂ ਸੋਚਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਲਾਜ਼ਮੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ

18. ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਅੱਗੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਅਨੁਸੂਚਿਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਵੇਰਵੇ ਨੇ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਭਾਗੀਦਾਰਾਂ ਦੇ ਮਨਾਂ ਵਿੱਚ ਵੀ ਭੰਬਲਭੂਸਾ ਪੈਦਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਜਾਇਦਾਦ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਤਾਂ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਮੁੱਲ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਰਿਜ਼ਰਵ ਕੀਮਤ ਵਜੋਂ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਮੁੱਲ ਨਾਲੋਂ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਸੀ ਜਿਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਰੱਖੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਗਲਤ ਵਰਣਨ ਕਾਰਨ, ਨਿਸ਼ਚਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਹ ਸਿੱਟਾ ਕੱਢਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਉਹ ਮੁੱਲ ਨਹੀਂ ਮਿਲ ਸਕਦਾ ਸੀ ਜੋ ਇਸ ਨੂੰ ਮਿਲਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹੀ ਕਾਰਨ ਹੈ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਦਖਲ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (2) ਤਹਿਤ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। 2002 ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹੋਰ ਸਾਰੀਆਂ ਨਤੀਜੇ ਵਾਲੀਆਂ ਕਾਰਵਾਈਆਂ, ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਹੋਰ ਦਖਲ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ।

19. ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ (ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ) ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਇਤਰਾਜ਼ ਜਤਾਇਆ ਹੈ ਕਿ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, 2002 ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਤਹਿਤ ਕਰਜ਼ਾ ਵਸੂਲੀ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਪੀਲ ਯੋਗ ਆਦੇਸ਼ ਸੀ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿਰੁੱਧ ਸਿੱਧੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਦਾਇਰ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿਚਾਰਯੋਗ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਬੋਲੀ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਬਾਕੀ 75% ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਲਈ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਇੱਕ ਵਾਜਬ ਤਰਕ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇੱਕ ਜਵਾਬੀ ਹਲਫਨਾਮਾ ਵੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਬੋਲੀ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ 75%ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਸੀ, ਇਹ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਹੈ ਜਿਸਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਕੁਝ ਸਮੇਂ ਲਈ ਉਡੀਕ ਕਰਨ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਕਿਉਂਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਰੌਸ਼ਨੀ ਵਿੱਚ ਉਸ ਸਮੇਂ ਬੈਂਕ ਨਾਲ ਗੱਲਬਾਤ ਕਰ ਰਹੇ ਸਨ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਵੱਲੋਂ ਮਿਤੀ 26 ਮਾਰਚ, 2015 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹੀ ਕਾਰਨ ਸੀ ਕਿ ਬੋਲੀ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਬਾਕੀ 75% ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਚਾਰ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਦੇਰੀ ਹੋਈ, ਜਿਸ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ 11 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਤੱਕ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਪਰ ਅਸਲ ਵਿੱਚ 15 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਤੱਕ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਇਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ

20. ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਅੱਗੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਅਨੁਸੂਚਿਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, 2002 ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (2) ਤਹਿਤ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਹਾਲਾਂਕਿ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (2) ਅਤੇ 13 (4) ਤਹਿਤ ਜਾਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਦਰਵਾਜ਼ੇ ਦੇ ਨੰਬਰ ਵਿੱਚ ਅਣਜਾਣੇ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਤੱਥਪੂਰਨ ਗਲਤੀ ਦਰਸਾਈ ਗਈ ਸੀ, 2002 ਨੂੰ "ਪਲਾਟ ਨੰਬਰ 65" ਵਜੋਂ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਸੀਮਾਵਾਂ, ਵਾਰਡ ਨੰਬਰ, ਬਲਾਕ ਨੰਬਰ, ਟੀਐਸ ਨੰਬਰ ਆਦਿ ਦੇ ਨਾਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਸੂਚੀ ਹੈ, ਇਲਾਕੇ/ਆਸ ਪਾਸ ਦਾ ਕੋਈ ਦਰਵਾਜ਼ਾ ਨੰਬਰ "ਦਰਵਾਜ਼ਾ ਨੰਬਰ 12-3-393" ਵਜੋਂ ਮੌਜੂਦ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਪਰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨਾਲ ਕੋਈ ਪੱਖਪਾਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜੋ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਵਿਗਾੜਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਅੱਗੇ ਪੇਸ਼ ਕਰਦੇ ਹਨ ਕਿ 15 ਅਪ੍ਰੈਲ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਬੋਲੀ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ 75%ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, 2015, ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ਾ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ (ਅਪੀਲਕਰਤਾ) ਨੂੰ ਤਬਦੀਲ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਦਖਲਅੰਦਾਜ਼ੀ ਜਾਇਜ਼ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਦਖਲ ਅੰਦਾਜ਼ੀ ਦੀ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ।

21. ਤੱਥਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਅੱਗੇ ਕਿਹਾ ਕਿ 15 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਨੂੰ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਅਧੀਨ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਕੀਮਤ 64,23,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਪੂਰੀ ਬੋਲੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਤੇ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ਾ ਖਾਤਿਆਂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਸਹਾਇਕ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਐਡਜਸਟਮੈਂਟ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਵਾਧੂ ਰਕਮ 16,30,000/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਰਹਿੰਦੀ ਹੈ ਜੋ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਕਿਉਂਕਿ ਉਹ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ ਸਨ, ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਇਸ ਨੂੰ ਐਫ.ਡੀ.ਆਰ. ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਵਰਤਮਾਨ ਵਿੱਚ, ਉਪਰੋਕਤ ਰਕਮ ਐਫ.ਡੀ.ਆਰ. ਵਿੱਚ ਪਈ ਹੈ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਇਕੱਠਾ ਹੋਣ ਨਾਲ, ਉਕਤ ਰਕਮ ਲਗਭਗ 18.80 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਹੋ ਗਈ ਹੈ, ਜੋ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਅਤੇ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਦਿਆਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ/ ਗਾਰੰਟਰ ਨੂੰ ਤਬਦੀਲ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

22. ਅਸੀਂ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਸਲਾਹਕਾਰ ਨੂੰ ਸੁਣਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਸਹਾਇਤਾ ਨਾਲ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਉਪਲਬਧ ਸਮੱਗਰੀ ਦਾ ਅਧਿਐਨ ਕੀਤਾ ਹੈ।

23. ਰਿਕਾਰਡ ਤੋਂ ਜੋ ਨਿਰਵਿਵਾਦ ਤੱਥ ਸਾਹਮਣੇ ਆਉਂਦੇ ਹਨ ਉਹ ਇਹ ਹਨ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੇ ਲੋੜੀਂਦੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ (ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ) ਤੋਂ 26 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਤੱਕ ਦੀਆਂ ਤਿੰਨ ਕਰਜ਼ਾ ਸਹੂਲਤਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀਆਂ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 4 ਗਾਰੰਟਰ ਵਜੋਂ ਖੜ੍ਹਾ ਹੋਇਆ ਅਤੇ ਉਕਤ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਦੇ ਬਕਾਇਆ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਆ ਵਜੋਂ ਆਪਣੀ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ 'ਤੇ ਬਰਾਬਰ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀ। ਇਹ ਜਾਇਦਾਦ 266 ਵਰਗ ਗਜ਼ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਇਮਾਰਤ ਹੈ।

ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਵੇਰਵੇ ਦੀ ਪਛਾਣ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (2) ਤਹਿਤ ਪਹਿਲੀ ਵਾਰ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਨੋਟਿਸ ਤੋਂ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ:

ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਦਾ ਨਾਮ ਅਤੇ ਪਤੇ (1)	ਮੋਰਗੇਜ ਅਧੀਨ ਜਾਇਦਾਦਾਂ (2)	ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਦਾ ਨਾਮ ਅਤੇ ਪਤੇ (3)	ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਬਕਾਇਆ ਹੈ
1) ਸ਼੍ਰੀ ਬੰਦੀ ਸ਼੍ਰੀਨਿਵਾਨਸੁਲੂ, ਪੁੱਤਰ ਸਵਰਗੀ ਬੀ ਨਰਸਿਮਹੁਲੂ, ਡੀ. ਨੰ. 12-3-393, ਤੀਜਾ ਕਰਾਸ, ਸਾਈ ਨਗਰ, ਅਨੰਤਰਪੁਰ	ਵਾਰਡ ਨੰਬਰ 4, ਬਲਾਕ ਨੰਬਰ 18, ਟੀ.ਐਸ. ਨੰਬਰ 2005, ਪੈਕੀ ਏ.ਸੀ.0.05 ਸੈਂਟ, ਪਲਾਟ ਨੰਬਰ 65 ਦੇ ਆਰ.ਡੀ. ਅਤੇ ਐਸ.ਆਰ.ਡੀ. ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹੈ। ਮੌਜੂਦਾ ਦਰਵਾਜ਼ਾ ਨੰਬਰ 12-3-393, ਮੁਲਾਂਕਣ ਨੰਬਰ 1001035935ਮਾਪ: ਪੂਰਬੀ ਪੱਛਮ: 33 ਫੁੱਟ ਅਤੇ ਉੱਤਰ ਦੱਖਣ: 66 ਫੁੱਟ; ਸੀਮਾਵਾਂ: ਪੂਰਬ: ਪੁਸ਼ਪਵਥਮ ਦਾ ਪਲਾਟ; ਪੱਛਮ: ਯਗੰਤੀ ਦਾ ਘਰ; ਉੱਤਰ:ਸੜਕ; ਦੱਖਣ: ਪੁਸ਼ਪਵਥੰਮਾ ਦਾ ਪਲਾਟ।	ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਬੰਦੀ ਜਯਾ ਲਕਸ਼ਮਮਾ, ਸਵਰਗੀ ਬੀ ਨਰਸਿਮਹੁਲੂ, ਡੀ.ਨੰਬਰ 12-3-393, ਤੀਜਾ ਕਰਾਸ, ਸਾਈ ਨਗਰ, ਅਨਾਤਾਪੁਰ।	08.11.2012 ਨੂੰ 24,87,616.00 +ਭਵਿੱਖ ਦੇ ਅੰਤਰ-ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਅਤੇ ਖਰਚੇ।
ਸਥਾਨ : ਅਨਾਤਾਪੁਰ ਮਿਤੀ: 05-12-2012	ਐਸ.ਡੀ./ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ, ਸਟੇਟ ਬੈਂਕ ਆਫ਼ ਇੰਡੀਆ, ਗਾਂਧੀ ਬਾਜ਼ਾਰ ਸ਼ਾਖਾ		

ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਦੇ ਪਹਿਲੇ ਗੇੜ ਵਿੱਚ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਸੀ,

24. ਡਿਫਾਲਟ ਹੋਣ ਦੇ ਕਾਰਨ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੀ ਕਰਜ਼ਾ ਰਕਮ ਨੂੰ ਗੈਰ-ਕਾਰਜਸ਼ੀਲ ਜਾਇਦਾਦਾਂ (ਐਨਪੀਏ) ਵਜੋਂ ਸ਼੍ਰੇਣੀਬੱਧ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਬੈਂਕ ਨੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (2) ਦੇ ਤਹਿਤ 15 ਨਵੰਬਰ, 2012 ਨੂੰ ਇੱਕ ਮੰਗ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਸੀ ਜੋ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ 5 ਦਸੰਬਰ, 2012 ਨੂੰ ਹਿੰਦੂ (ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ) ਅਤੇ ਈਨਾਡੂ (ਤੇਲਗੂ) ਰੋਜ਼ਾਨਾ ਅਖਬਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਤ ਹੋਇਆ ਅਤੇ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ 14 ਫਰਵਰੀ, 2012 ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। 2013 20 ਫਰਵਰੀ, 2013 ਨੂੰ ਹਿੰਦੂ (ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ) ਅਤੇ ਈਨਾਡੂ (ਤੇਲਗੂ) ਰੋਜ਼ਾਨਾ ਅਖਬਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਤ ਹੋਇਆ ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਤਹਿਤ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੇ 23 ਜੂਨ, 2013 ਨੂੰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਤੋਂ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਕੁਲੈਕਟਰ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਤਹਿਤ ਅਨੁਸੂਚਿਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈ ਲਿਆ।

25. ਇਸ ਪੜਾਅ 'ਤੇ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 (1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਹੈਦਰਾਬਾਦ ਵਿਖੇ ਆਂਧਰਾ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਦੇ ਕਰਜ਼ਾ ਵਸੂਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਢੁਕਵਾਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (2) ਅਤੇ 13 (4) ਤਹਿਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਵੇਰਵੇ ਵਿੱਚ, ਦਰਵਾਜ਼ਾ ਨੰਬਰ "12-3-39" ਦੀ ਥਾਂ "12-3-393" ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਦਰਵਾਜ਼ੇ ਨੰਬਰ ਵਿੱਚ ਕਥਿਤ ਗਲਤੀ ਬਾਰੇ ਇਹ ਸਵਾਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ

ਜੇ ਬਿਲਕੁਲ ਵੀ, ਇਸ ਦਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ (ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ) ਦੁਆਰਾ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸਮੱਗਰੀ ਹੈ, ਪਰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੇ ਕਹਿਣ 'ਤੇ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ 12 ਦਸੰਬਰ, 2014 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਅੱਗੇ ਕੋਈ ਅਪੀਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸ ਅਨੁਸਾਰ ਇਸ ਨੂੰ ਅੰਤਿਮ ਰੂਪ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

26. ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ 25 ਫਰਵਰੀ, 2015 ਨੂੰ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਮਿਤੀ 28 ਮਾਰਚ, 2015 ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਜਿਸ ਦੀ ਰਿਜ਼ਰਵ ਕੀਮਤ 55,33,000/- ਰੁਪਏ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ 26 ਫਰਵਰੀ, 2015 ਨੂੰ ਇੰਡੀਅਨ ਐਕਸਪ੍ਰੈਸ (ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ) ਅਤੇ ਈਨਾਡੂ (ਤੇਲਗੂ) ਰੋਜ਼ਾਨਾ ਅਖਬਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਵਿਆਪਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

27. ਇਹ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਵੱਲੋਂ 23 ਮਾਰਚ, 2015 ਨੂੰ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਸਥਾਪਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਨਵੀਂ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ 26 ਮਾਰਚ, 2015 ਨੂੰ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਬੋਲੀ ਲਗਾਉਣ ਵਾਲੇ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ 6 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾ ਦੇਵੇ। ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦਾ ਸੰਬੰਧਿਤ ਅੰਸ਼ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ

ਬੈਂਚ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਦਿਆਂ 28.03.2015 ਨੂੰ ਅਨੁਸੂਚਿਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। 25.02.2015 ਅਤੇ ਹਾਲਾਂਕਿ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਬੋਲੀ ਲਗਾਉਣ ਵਾਲੇ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਨਾ ਕਰੇ, ਇਸ ਸ਼ਰਤ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਿ ਬਿਨੈਕਾਰ ਅੱਜ ਤੋਂ 15 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਵਿੱਚ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ 6.00 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਏਗਾ। ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਬਿਨੈਕਾਰ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸੁਪਰਾ ਨੇ ਕਿਹਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਬੋਲੀ ਲਗਾਉਣ ਵਾਲੇ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਲਈ ਸੁਤੰਤਰ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਜਿਹੀ ਵਿਕਰੀ ਉਪਰੋਕਤ ਐਸਏ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੋਵੇਗੀ।

28. ਉਪਰੋਕਤ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੇ 9 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਨੂੰ ਜਾਂ ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ 6 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣੀ ਸੀ, ਪਰ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਉਪਰੋਕਤ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ ਅਤੇ ਉਕਤ ਮਿਤੀ ਯਾਨੀ 9 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਨੂੰ 2015 ਦਾ ਆਈਏ ਨੰਬਰ 1687 ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਕੋਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ 6 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ 15 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵਧਾਉਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਤੇ 15 ਦਿਨਾਂ ਦਾ ਸਮਾਂ ਵਧਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ 17 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੂੰ 6 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਦੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਸੀ। 17 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦਾ ਅੰਸ਼ ਇਹ ਹੈ ਹੇਠਾਂ ਦੁਬਾਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ:

ਬੈਂਚ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਬਿਨੈਕਾਰ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਬਿਨੈਕਾਰ ਵੱਲੋਂ ਮੰਗੀ ਗਈ 6.00 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ 10.04.2015 ਤੋਂ 15 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਕੋਲ 'ਵਿਆਜ ਵਾਲੇ ਨੋ-ਲਿਅਨ ਖਾਤੇ' ਵਿਚ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਏ ਅਤੇ ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਸਥਿਤੀ ਜਿਉਂ ਦੀ ਤਿਉਂ ਬਣਾਈ ਰੱਖਣ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਮੌਜੂਦਾ ਆਈਏ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

29. ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਢੁਕਵਾਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅੰਤਰਿਮ ਮਿਆਦ ਵਿੱਚ, ਕਿਉਂਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ (ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ) ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਉਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ 26 ਮਾਰਚ, 2015 ਨੂੰ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਵਿੱਚ ਭਾਗ ਲੈਣ ਲਈ ਸ਼ੁਰੂ ਵਿੱਚ 5,54,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਅਰਨੈਸਟ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਸੀ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ 64 ਰੁਪਏ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਨਾਲ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਬੋਲੀ ਲਗਾਉਣ ਵਾਲਾ ਘੋਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, 28 ਮਾਰਚ, 2015 ਨੂੰ 23,000/- ਰੁਪਏ, 10,51,750/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਹੋਰ ਰਕਮ/ਕੁੱਲ 16,05,750/- ਰੁਪਏ (64,23,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ 25%) ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਗਈ ਸੀ।

30. ਨਿਯਮ, 2002 ਦੇ ਨਿਯਮ 9 (4) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਬੋਲੀ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਬਾਕੀ 75%48,17,250/- ਰੁਪਏ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ 11 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਨੂੰ ਜਾਂ ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣਾ ਸੀ, ਪਰ ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ 9 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਨੂੰ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਸਮਾਂ ਵਧਾਉਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਕਿਉਂਕਿ ਮਾਮਲਾ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਵਿਚਾਰ ਅਧੀਨ ਸੀ, ਬੋਲੀ ਦੀ ਬਾਕੀ ਰਕਮ ਦਾ 75%11 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਨੂੰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ, ਪਰ ਇਹ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ 15 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਨੂੰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਕਿਉਂਕਿ ਵਿਸ਼ਾ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਦਰਵਾਜ਼ੇ ਦੇ ਨੰਬਰ ਵਿੱਚ ਤੱਥਾਂ ਦੀ ਗਲਤੀ ਸੀ, ਜਿਸ ਨੂੰ "12-3-39" ਦੀ ਬਜਾਏ "12-3-393" ਵਜੋਂ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ, 21 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸਹੀ ਵੇਰਵੇ ਨਾਲ ਸੁਧਾਰ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

31. ਕਿਉਂਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰ 17 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਵਧੀ ਹੋਈ ਮਿਆਦ ਵਿੱਚ 6 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ, ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ 1 ਮਈ, 2015 ਦੇ ਆਪਣੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੂੰ 6 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ 10 ਮਈ, 2015 ਤੱਕ ਦਾ ਹੋਰ ਸਮਾਂ ਦਿੱਤਾ, ਪਰ ਉਸ ਸਮੇਂ ਤੱਕ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਅੰਤਿਮ ਰੂਪ ਦੇ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ 15 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। 2015 ਨੂੰ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਅਨੁਸੂਚਿਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਸਰੀਰਕ ਕਬਜ਼ਾ 23 ਨਵੰਬਰ, 2018 ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ, ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਅਖੌਤੀ ਕਥਿਤ ਵਰਣਨ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨਾ ਜਿਸ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ ਦਰਵਾਜ਼ਾ ਨੰ. "12-3-39" ਦੀ ਬਜਾਏ 12-3-393" ਦਾ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਨਿਯਮ, 2002 ਦੇ ਨਿਯਮ 9 (4) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਦਿਆਂ, ਕਰਜ਼ਾ ਵਸੂਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ 1 ਅਗਸਤ, 2019 ਦੇ ਇੱਕ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ।

32. ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦਾ 1 ਅਗਸਤ, 2019 ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, 2002 ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਤਹਿਤ ਅਪੀਲ ਯੋਗ ਆਦੇਸ਼ ਸੀ ਅਤੇ ਕਾਰੋਬਾਰ ਦੇ ਆਮ ਦੌਰਾਨ, ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ/ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਅਪੀਲ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਉਪਾਅ ਦਾ ਲਾਭ ਲੈਣਾ ਸੀ ਜੋ ਕਿ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, 2002 ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਤਹਿਤ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 226 ਦੇ ਤਹਿਤ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੇ ਤਹਿਤ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ 1 ਅਗਸਤ, 2019 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਦਿਆਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਤੱਕ ਪਹੁੰਚ ਕਰਨ ਅਤੇ ਰਿੱਟ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਲਈ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੋਈ ਵਾਜਬ ਤਰਕ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

33. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ **ਯੂਨਾਈਟਿਡ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਬਨਾਮ ਸੱਤਿਆਵਤੀ ਟੰਡਨ ਅਤੇ ਹੋਰ** [2] ਕੇਸ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, 2002 ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਕਲਪਕ ਉਪਾਅ ਦੀ ਦਲੀਲ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸੀ ਅਤੇ ਵਿਕਲਪਕ ਉਪਾਅ ਦੀ ਦਲੀਲ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਿਆ ਸੀ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਸੀ ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਕਿਸੇ ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਲਈ ਕੋਈ ਪ੍ਰਭਾਵਸ਼ਾਲੀ ਉਪਾਅ ਉਪਲਬਧ ਹੈ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਸ ਗੱਲ 'ਤੇ ਜ਼ੋਰ ਦੇਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 226 ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਪਾਅ ਲੈਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਸੰਬੰਧਿਤ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਪਲਬਧ ਵਿਕਲਪਕ ਉਪਾਅ ਖਤਮ ਹੋਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ। ਉਪਰੋਕਤ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਪੈਰਾ 43, 44 ਅਤੇ 45 ਇਸ ਮਕਸਦ ਲਈ ਢੁਕਵੇਂ ਹਨ ਅਤੇ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਹਨ:

"43. ਬਦਕਿਸਮਤੀ ਨਾਲ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸਥਿਰ ਕਾਨੂੰਨ ਨੂੰ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 226 ਦੇ ਤਹਿਤ ਪਟੀਸ਼ਨ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗੀ ਜੇ ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਲਈ ਕੋਈ ਪ੍ਰਭਾਵਸ਼ਾਲੀ ਉਪਾਅ ਉਪਲਬਧ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਨਿਯਮ ਟੈਕਸਾਂ, ਸੈੱਸ, ਫੀਸਾਂ, ਹੋਰ ਕਿਸਮਾਂ ਦੇ ਜਨਤਕ ਧਨ ਅਤੇ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਨਾਲ ਜੁੜੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਵਧੇਰੇ ਸਖਤੀ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ, ਜਨਤਕ ਬਕਾਏ ਆਦਿ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਵਾਲੀਆਂ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਣ ਵੇਲੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਇਹ ਯਾਦ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਸੰਸਦ ਅਤੇ ਰਾਜ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਏ ਗਏ ਕਾਨੂੰਨ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਕੋਡ ਹਨ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹਨਾਂ ਵਿੱਚ ਨਾ ਸਿਰਫ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਵਿਆਪਕ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਬਲਕਿ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪੀੜਤ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ ਅਰਧ-ਨਿਆਂਇਕ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਦੇ ਗਠਨ ਦੀ ਵੀ ਕਲਪਨਾ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਵਿਅਕਤੀ।

[2] (2010) 8 ਐਸਸੀਸੀ 110

ਇਸ ਲਈ, ਅਜਿਹੇ ਸਾਰੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਇਸ ਗੱਲ 'ਤੇ ਜ਼ੋਰ ਦੇਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 226 ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਪਾਅ ਲੈਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਸਬੰਧਤ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਪਲਬਧ ਉਪਾਵਾਂ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

44. ਉਪਰੋਕਤ ਵਿਚਾਰ ਪ੍ਰਗਟ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਅਸੀਂ ਜਾਣਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 226 ਅਧੀਨ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਜਾਂ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ, ਉਚਿਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਭਾਗ III ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਪੰਜ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਰਿੱਟਾਂ ਸਮੇਤ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਰਕਾਰ, ਨਿਰਦੇਸ਼, ਆਦੇਸ਼ ਜਾਂ ਰਿੱਟਾਂ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਲਈ ਦਿੱਤੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਬਹੁਤ ਵਿਆਪਕ ਹਨ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਈ ਸਪੱਸ਼ਟ ਸੀਮਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਸ਼ਕਤੀ ਪਰ ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਹੀ, ਅਸੀਂ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਵਿਕਸਿਤ ਸਵੈ-ਨਿਰਧਾਰਤ ਸੰਜਮ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਤੋਂ ਅਣਜਾਣ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੇ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 226 ਤਹਿਤ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਹਰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਹੈ।

45. ਇਹ ਸੱਚ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਲਪਕ ਉਪਾਅ ਦੀ ਥਕਾਵਟ ਦਾ ਨਿਯਮ ਵਿਵੇਕ ਦਾ ਨਿਯਮ ਹੈ ਨਾ ਕਿ ਮਜਬੂਰੀ ਦਾ, ਪਰ ਇਹ ਸਮਝਣਾ ਮੁਸ਼ਕਲ ਹੈ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 226 ਤਹਿਤ ਦਾਇਰ ਪਟੀਸ਼ਨ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਤੱਥ ਨੂੰ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਕਰਦਿਆਂ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਕੇ ਪ੍ਰਭਾਵਸ਼ਾਲੀ ਵਿਕਲਪਕ ਉਪਾਅ ਦਾ ਲਾਭ ਲੈ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਅਪੀਲ, ਸੋਧ ਆਦਿ ਅਤੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਉਸ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ ਇੱਕ ਵਿਸਥਾਰਤ ਵਿਧੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ।

34. ਤੁਰੰਤ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੇ ਸ਼ੁਰੂ ਵਿੱਚ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, 2002 ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਤਹਿਤ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਕੇ ਕਰਜ਼ਾ ਵਸੂਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਕੋਲ ਪਹੁੰਚ ਕੀਤੀ ਸੀ, ਪਰ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਪੀਲਯੋਗ ਸੀ ਜੋ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਦੇ ਅਧੀਨ ਸੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਉਪਾਅ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ ੨੨੬ ਦੇ ਤਹਿਤ ਰਿੱਟ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਕੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦਾ ਦਰਵਾਜ਼ਾ ਖੜਕਾਇਆ। ਅਸੀਂ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 226 ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਪਲਬਧ ਵਿਕਲਪਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਉਪਾਅ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਰਿੱਟ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਦੀ ਅਜਿਹੀ ਪ੍ਰਥਾ ਦੀ ਨਿੰਦਾ ਕਰਦੇ ਹਾਂ। ਅਜਿਹਾ ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਸਰਕਟ ਰਸਤਾ ਐਕਟ 2002 ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੇ ਦੂਜੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਤੋਂ ਬਚਣ ਲਈ ਅਪਣਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ।

35. ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਤਹਿਤ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ (ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ) ਨੂੰ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਗੈਰ-ਅਨੁਕੂਲ ਬਣਾਇਆ ਹੈ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਦਰਵਾਜ਼ੇ ਦੇ ਨੰਬਰ ਦੇ ਵਰਣਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਗਲਤੀ ਹੈ ਅਤੇ "12-3-39" ਦੀ ਬਜਾਏ, ਇਸ ਨੂੰ "12-3-393" ਵਜੋਂ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਵਰਣਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਗਲਤੀ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਬਲਕਿ ਮਾਪ ਅਤੇ ਸੀਮਾਵਾਂ ਵਾਲੇ ਆਯਾਮਾਂ ਨੂੰ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਨਿਯਮ 9 (4) ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਬੋਲੀ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ 75% ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾ ਕੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ, ਜੋ ਕਿ 11 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਤੱਕ ਜਮ੍ਹਾਂ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਸੀ, ਇਸ ਦੀ ਬਜਾਏ ਇਹ 15 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਨੂੰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਗਈ ਸੀ।

36. ਸਾਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਦਲੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਇਸ ਕਾਰਨ ਤੱਥ ਮਿਲਦੇ ਹਨ ਕਿ ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਦਰਵਾਜ਼ੇ ਦੇ ਨੰਬਰ ਦੇ ਵਰਣਨ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਜਿਸ ਨੂੰ "12-3-39" ਦੀ ਬਜਾਏ "12-3-393" ਵਜੋਂ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਪਰ ਤੱਥ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (2) ਤਹਿਤ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਵੇਰਵਾ, 2002 ਵਿੱਚ, "12-3-39" ਦੀ ਬਜਾਏ ਮਨੁੱਖੀ ਗਲਤੀ ਕਾਰਨ, ਦਰਵਾਜ਼ੇ ਦਾ ਨੰਬਰ "12-3-393" ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਪਰ ਤੱਥ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਦਰਵਾਜ਼ਾ ਨੰਬਰ 1 ਦੇ ਨਾਲ ਇਲਾਕੇ / ਆਸ ਪਾਸ ਅਜਿਹੀ ਕੋਈ ਜਾਇਦਾਦ ਉਪਲਬਧ ਨਹੀਂ ਹੈ। 12-3-393" ਅਤੇ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਪੂਰਾ ਵੇਰਵਾ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ/ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਇੱਕ ਟਾਈਪੋਗ੍ਰਾਫਿਕ ਗਲਤੀ ਸੀ, ਪਰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਵਰਣਨ ਵਿੱਚ ਅਣਜਾਣੇ ਵਿੱਚ ਹੋਈ ਗਲਤੀ ਕਾਰਨ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਕਿਸੇ ਪੱਖਪਾਤ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ। ਉਸੇ ਸਮੇਂ, ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਾ ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਕਿ ਦਰਵਾਜ਼ੇ ਦੇ ਨੰਬਰ ਵਿੱਚ ਅਣਜਾਣੇ ਵਿੱਚ ਹੋਈ ਗਲਤੀ ਕਾਰਨ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਉਹ ਮੁੱਲ ਨਹੀਂ ਮਿਲ ਸਕਦਾ ਸੀ ਜੋ ਇਸਨੂੰ ਮਿਲਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਕੋਈ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ੀ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਜੋ ਇਹ ਸਾਬਤ ਕਰਦਾ ਹੋਵੇ ਕਿ ਕਿਸ ਕਿਸਮ ਦਾ ਪੱਖਪਾਤ, ਜੇ ਕੋਈ ਹੈ, ਪੈਦਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ।

37. ਇਹ ਸੱਚ ਹੈ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਬਣਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਧਾਰਾ 13 (2) ਅਧੀਨ ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਦੇ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਜਾਂ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਹੋਣ ਵਾਲੀਆਂ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਵਿੱਚ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਵੇਰਵੇ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰੇ, ਪਰ ਨਾਲ ਹੀ, ਅਣਜਾਣੇ ਕਾਰਨ ਸਿਰਫ ਟਾਈਪੋਗ੍ਰਾਫਿਕ ਗਲਤੀ ਜਿਸ ਨਾਲ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਨੂੰ ਕੋਈ ਪੱਖਪਾਤ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ ਹੈ, ਇਹ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਜੋ ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ, ਨਿਯਮ, 2002 ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਤਹਿਤ ਵਿਚਾਰੀ ਗਈ ਲੋੜ ਦੀ ਉਚਿਤ ਪਾਲਣਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਇਸ 'ਤੇ ਵਿਆਪਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਇਹ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਨਹੀਂ ਹੈ

ਇਹ ਕਿ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਵਿੱਚ ਭਾਗ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਰੱਖੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਵੇਰਵੇ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕਰਕੇ ਗੁੰਮਰਾਹ ਹੁੰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਜਦੋਂ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਰੱਖੀ ਗਈ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਵਿਸਥਾਰਤ ਵੇਰਵੇ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਅਸਪਸ਼ਟਤਾ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ, ਤਾਂ "12 3-39" ਦੀ ਬਜਾਏ ਦਰਵਾਜ਼ਾ ਨੰਬਰ "12-3-393" ਦਾ ਜ਼ਿਕਰ ਕਰਨਾ ਬੇਤੁਕਾ ਹੈ ਅਤੇ 28 ਮਾਰਚ ਨੂੰ ਹੋਈ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਖਰਾਬ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ, 2015.

38. ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਨਿਯਮ, 2002 ਦੇ ਨਿਯਮ 9 (4) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਬਾਰੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਵੱਲੋਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਉਠਾਏ ਗਏ ਦੂਜੇ ਇਤਰਾਜ਼ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਤਾਂ ਨਿਯਮ 2002 (ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਸੋਧੇ ਹੋਏ) ਦੇ ਨਿਯਮ 9 (4) ਅਤੇ 9 (5) ਨੂੰ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹੋਵੇਗਾ ਜੋ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:

"9. ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਸਮਾਂ, ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਸਪੁਰਦਗੀ ਆਦਿ।

.....

(4) ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਖਰੀਦ ਕੀਮਤ ਦੀ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਦੇ ਪੰਦਰਵੇਂ ਦਿਨ ਜਾਂ ਉਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਜਾਂ ਅਜਿਹੀ ਵਧੀ ਹੋਈ ਮਿਆਦ ਜੋ ਧਿਰਾਂ ਦਰਮਿਆਨ ਲਿਖਤੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਹਿਮਤ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ।

(5) ਉਪ ਨਿਯਮ (4) ਵਿੱਚ ਦੱਸੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ 'ਤੇ, ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ ਜ਼ਬਤ ਕਰ ਲਈ ਜਾਵੇਗੀ ਅਤੇ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਦੁਬਾਰਾ ਵੇਚ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਡਿਫਾਲਟਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਜਾਇਦਾਦ ਜਾਂ ਰਕਮ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਿੱਸੇ 'ਤੇ ਸਾਰੇ ਦਾਅਵੇ ਜ਼ਬਤ ਕਰ ਲਵੇਗਾ ਜਿਸ ਲਈ ਇਹ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਵੇਚਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ

.....".

39. ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਢੁਕਵਾਂ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਨਿਯਮ, 2002 ਦੇ ਨਿਯਮ 9 (4) ਅਤੇ ਨਿਯਮ 9 (5) ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਜਿਸ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਜੀਐਸਆਰ ਨੰਬਰ 1046 (ਈ) ਮਿਤੀ 3 ਨਵੰਬਰ, 2016 ਦੁਆਰਾ 4 ਨਵੰਬਰ, 2016 ਤੋਂ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:

9. ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਸਮਾਂ, ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਸਪੁਰਦਗੀ ਆਦਿ।

.....

(4) ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਖਰੀਦ ਕੀਮਤ ਦੀ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਦੇ ਪੰਦਰਵੇਂ ਦਿਨ ਜਾਂ ਉਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਜਾਂ ਅਜਿਹੀ ਵਧੀ ਹੋਈ ਮਿਆਦ (ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਖਰੀਦਦਾਰ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਲਿਖਤੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਹਿਮਤੀ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ)।

(5) ਉਪ ਨਿਯਮ (4) ਵਿੱਚ ਦੱਸੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ 'ਤੇ, ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ ਜ਼ਬਤ ਕਰ ਲਈ ਜਾਵੇਗੀ (ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਨੂੰ) ਅਤੇ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਦੁਬਾਰਾ ਵੇਚ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਡਿਫਾਲਟਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਜਾਇਦਾਦ ਜਾਂ ਰਕਮ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਿੱਸੇ 'ਤੇ ਸਾਰਾ ਦਾਅਵਾ ਜ਼ਬਤ ਕਰ ਲਵੇਗਾ ਜਿਸ ਲਈ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਇਸ ਨੂੰ ਵੇਚਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

.....".

40. ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਸੋਧਿਆ ਨਿਯਮ 9 (4) ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਲਈ 15 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਜਾਂ ਅਜਿਹੀ ਵਧੀ ਹੋਈ ਮਿਆਦ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ, ਪਰ ਬਾਹਰੀ ਸੀਮਾ ਨੂੰ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਪਵਿੱਤਰ ਨਹੀਂ ਜਾਪਦਾ ਅਤੇ ਮਿਆਦ ਨੂੰ ਵਧਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਲਿਖਤੀ ਸਹਿਮਤੀ ਹੈ। ਇਸ ਦੇ ਸਿੱਟੇ ਵਜੋਂ, ਜੇ ਸਮਾਂ ਵਧਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 9 (5) ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਰਸਾਏ ਅਨੁਸਾਰ ਡਿਫਾਲਟਰ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਜੇ ਸੋਧੇ ਹੋਏ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਲਿਆ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜੋ 4 ਨਵੰਬਰ, 2016 ਤੋਂ ਪ੍ਰਭਾਵੀ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਢੁਕਵਾਂ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਕਿਉਂਕਿ ਤੁਰੰਤ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਨਿਲਾਮੀ ਮਾਰਚ 2015 ਵਿੱਚ ਹੋਈ ਸੀ, ਪਰ ਤੱਥ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਸੋਧ ਦੁਆਰਾ, ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਨੇ ਆਪਣੀ ਚੇਤਨਾ ਨਾਲ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਸਮਝੌਤਾ ਖਰੀਦਦਾਰ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ 15 ਦਿਨਾਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਪਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਪੱਖ ਕੌਣ ਹਨ ਇਹ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਪੂਰਵ-ਸੋਧੇ ਨਿਯਮ 9 (4) ਵਿੱਚ ਸਪੱਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਹੈ।

41. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ***ਸ਼੍ਰੀ ਸਿੱਧੇਸ਼ਵਰ ਕੋਆਪਰੇਟਿਵ ਬੈਂਕ ਲਿਮਟਿਡ*** (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਜਨਰਲ ਮੈਨੇਜਰ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਨਿਯਮ 9 (4) ਦੀ ਪੂਰਵ-ਸੋਧੀ ਹੋਈ ਸਕੀਮ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਵਿਚਾਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਨਿਯਮ 9 (4) ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਈ ਗਈ ਮਿਆਦ ਇੰਨੀ ਪਵਿੱਤਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਜੇ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਲਿਖਤੀ ਸਮਝੌਤਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਉਂਕਿ ਲਿਖਤੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਧਿਰਾਂ ਨਿਯਮ 9 (4) ਵਿੱਚ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ, ਤਾਂ ਇਸ ਨੂੰ ਵਧਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਵਿਚਾਰ ਸੀ ਕਿ ਇਹ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ, ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਘੇਰੇ ਵਿੱਚ ਲਿਆਉਂਦੀ ਹੈ, ਪਰ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਨੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਨਿਯਮ, 2002 ਦੇ ਨਿਯਮ 9 (4) ਵਿੱਚ ਢੁਕਵੀਂ ਸੋਧ ਕਰਕੇ ਆਪਣਾ ਇਰਾਦਾ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜੋ 3 ਨਵੰਬਰ ਨੂੰ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਲਾਗੂ ਹੋਇਆ ਸੀ। 2016 4 ਨਵੰਬਰ, 2016 ਤੋਂ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ।

42. ਤੁਰੰਤ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਤਿੰਨਾਂ ਭਾਈਵਾਲਾਂ, ਅਰਥਾਤ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰਾਂ, ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੋਈ ਲਿਖਤੀ ਸਹਿਮਤੀ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ***ਜਨਰਲ ਮੈਨੇਜਰ, ਸ਼੍ਰੀ ਸਿੱਧੇਸ਼ਵਰ ਸਹਿਕਾਰੀ ਬੈਂਕ ਲਿਮਟਿਡ*** (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ,

ਪਰ ਇਸ ਤੱਥ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਤੁਰੰਤ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਅਜੀਬ ਸਥਿਤੀ ਸਾਹਮਣੇ ਆਈ ਹੈ ਜਦੋਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਪਹਿਲੀ ਵਾਰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ (ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ) ਦੁਆਰਾ ਜਾਰੀ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਦਿਆਂ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਕੋਲ ਪਹੁੰਚ ਕੀਤੀ ਅਤੇ 26 ਮਾਰਚ, 2015 ਨੂੰ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਤੋਂ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਸਫਲ ਹੋਏ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਸ਼ਰਤ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 15 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਕੋਲ 6 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਏਗਾ, ਜਿਸ ਦੀ ਮਿਆਦ 9 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਨੂੰ ਖਤਮ ਹੋ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਉਪਰੋਕਤ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ ਸਨ।

43. ਆਖਰੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਜਦੋਂ ਇਹ ਮਿਆਦ 9 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਨੂੰ ਖਤਮ ਹੋਣੀ ਸੀ, 2015 ਦਾ ਆਈਏ ਨੰਬਰ 1687 ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ 6 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ ਸਮਾਂ ਮਿਆਦ 15 ਦਿਨਾਂ ਲਈ ਵਧਾਉਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਕਿਉਂਕਿ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਰੋਕ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ 28 ਮਾਰਚ ਨੂੰ ਨਾ ਸਿਰਫ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ, ਬਲਕਿ ਬੋਲੀ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ 25% ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਵਾਇਆ, 2015 ਵਿੱਚ, ਬੋਲੀ ਦੀ ਬਾਕੀ ਰਕਮ ਦਾ 75% 15 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਨੂੰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਅੰਤਰਿਮ ਮਿਆਦ ਅਧੂਰੇ ਪੜਾਅ ਵਿੱਚ ਸੀ ਕਿ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਚੱਲ ਰਹੀ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ ਕਿਸਮਤ ਕੀ ਹੋਵੇਗੀ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਜਦੋਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ 9 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਨੂੰ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਸਮਾਂ ਵਧਾਉਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਸਥਿਤੀ ਸੀ, ਬੋਲੀ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ 75% 15 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਨੂੰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ ਜਦੋਂ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੂੰ 17 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਨੂੰ 6 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ 15 ਦਿਨਾਂ ਦਾ ਸਮਾਂ ਦਿੱਤਾ, ਤਾਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਉਪਰੋਕਤ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ ਅਤੇ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਰਿਕਾਰਡ ਤੋਂ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੂੰ 1 ਮਈ, 2015 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ 6 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ ਹੋਰ ਸਮਾਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਬਹੁਤ ਪਹਿਲਾਂ, ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਅੰਤਿਮ ਰੂਪ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ 21 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2015 ਨੂੰ ਸੁਧਾਰ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਵੀ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

44. ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਅਸਲ ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਹੋਈ ਚਾਰ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਦੇਰੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਨਿਰਾਸ਼ ਜਾਂ ਰੱਦ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗੀ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਾ ਵਸੂਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ ਸਹੀ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਜਦੋਂ ਬੈਂਕ / ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਕੁਝ ਸਮੇਂ ਲਈ ਉਡੀਕ ਕਰਨ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਕਿਉਂਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਰੌਸ਼ਨੀ ਵਿੱਚ ਬੈਂਕ ਨਾਲ ਗੱਲਬਾਤ ਕਰ ਰਹੇ ਹਨ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ 26 ਮਾਰਚ, 2015 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਅਨੁਸਾਰ, ਬੋਲੀ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ 75% ਚਾਰ ਦਿਨ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਨਿਰਾਸ਼ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗੀ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਜਦੋਂ ਦੋ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਮੌਕਿਆਂ 'ਤੇ ਐਕਸਟੈਂਸ਼ਨ ਆਰਡਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਅਤੇ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਅਨੁਸਾਰ 6 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਾ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦਾ ਵਿਵਹਾਰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਸਿਰਫ ਇਹ ਸੀ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਨਾ ਕਿਸੇ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ ਨਿਰਾਸ਼ ਕਰੋ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਉਹ ਸਫਲ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕੇ।

45. ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਅਨੁਸਾਰ, ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਵਾਪਸ ਕੀਤੀ ਗਈ ਖੋਜ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਮੌਜੂਦ ਸਮੱਗਰੀ ਨਾਲ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਤਰਕਸੰਗਤ ਅਤੇ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਸਮਰਥਿਤ ਸੀ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਨਤੀਜਾ ਦਰਜ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਕਿ ਇਹ ਨਿਯਮ, 2002 ਦੇ ਨਿਯਮ 9 (4) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਸੀ, ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਟਿਕਾਊ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

46. ਅੰਤ ਵਿੱਚ ਸਿੱਟਾ ਕੱਢਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਇਹ ਸਾਡੇ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਲਿਆਂਦਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਅਧੀਨ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਕੁੱਲ 64,23,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਏ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੇ ਤਿੰਨ ਐਨਪੀਏ ਖਾਤਿਆਂ ਨੂੰ ਹੋਰ ਸਹਾਇਕ ਖਰਚਿਆਂ ਨਾਲ ਜੋੜਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਕੋਲ 16,30,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਪਈ ਹੈ ਅਤੇ ਉਕਤ ਰਕਮ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਐਫਡੀਆਰ ਵਿੱਚ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਇਕੱਠਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਰਕਮ ਲਗਭਗ 18,80,000/- ਰੁਪਏ ਬਣਦੀ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਇਹ ਸਪਸ਼ਟ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ 16,30,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਮੂਲ ਰਕਮ ਹੁਣ ਤੱਕ ਉਪਰੋਕਤ ਰਕਮ 'ਤੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਕਰਜ਼ਦਾਰ/ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਦੇ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ, ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਲਿਖਤੀ ਸਹਿਮਤੀ ਨਾਲ ਕਿ ਪੈਸਾ ਕਿਸ ਦੇ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ। ਬੈਂਕ ਅੱਠ ਹਫਤਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ/ਗਾਰੰਟਰ ਦੇ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ ਪੈਸੇ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਕਰੇਗਾ

47. ਸਿੱਟੇ ਵਜੋਂ, ਅਪੀਲ ਸਫਲ ਹੋਣ ਦੀ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਅਨੁਸਾਰ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ. ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ 20 ਨਵੰਬਰ, 2019 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਪਰੋਕਤ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

48. ਲਾਗਤਾਂ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਆਦੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ।

49. ਬਕਾਇਆ ਅਰਜ਼ੀਆਂ, ਜੇ ਕੋਈ ਹਨ, ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

ਨਿਧੀ ਜੈਨ ਅਪੀਲ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਹੈ।

(ਸਹਾਇਤਾ: ਰਾਹੁਲ ਕੁਮਾਰ, ਐਲਸੀਆਰਏ)

ਬੇਦਾਅਵਾ :- ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਰਣਾ/ਨਿਆਂ ਕੇਵਲ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ਾਂ ਲਈ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਆਪਣੀ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਸਮਝਣ ਤੱਕ ਹੀ ਸੀਮਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇਸਤੇਮਾਲ ਨਹੀ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ । ਸਾਰੇ ਵਿਹਾਰਕ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਮੰਤਵਾਂ ਲਈ ਨਿਆਂ/ ਨਰਣੇ ਦਾ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਸੰਸਕਰਣ ਪ੍ਰਮਾਣਿਤ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਮਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ ।

Yadwinder Singh
Enrl. No. P/956/2016