[2022] 18 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 696

ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਲੀਲਾਮਾ ਮੈਥਿਊ

ਬਨਾਮ

ਮੈਸਰਜ਼ ਇੰਡੀਅਨ ਓਵਰਸੀਜ਼ ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਹੋਰ।

(ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 7128 2022)

ਨਵੰਬਰ 17, 2022.

[ਐਮ. ਆਰ. ਸ਼ਾਹ ਅਤੇ ਕ੍ਰਿਸ਼ਨਾ ਮੁਰਾਰੀ, ਜੇ.ਜੇ.]

ਵਿੱਤੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਪੁਨਰਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਐਕਟ, 2002 (ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, 2002) ਸ.14 - ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ (ਲਾਗੂ ਕਰਨ) ਨਿਯਮ, 2002 (ਨਿਯਮ) - ਆਰ.8 (6) (ਏ) ਅਤੇ (ਐਫ) - ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਤਬਾਦਲਾ ਐਕਟ - ਐਸ.ਐਸ.54,55 (1) (ਏ) - ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ ਬੈਂਕ ਨੇ 2002 ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਜਾਇਦਾਦ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ - ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, 54 ਸੈਂਟ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਕੀਤੀ ਗਈ - ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੇ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਕੋਟੇਸ਼ਨ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ- ਬੈਂਕ ਨੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈ ਲਿਆ - ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੇ ਕੁੱਲ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਵਿਚਾਰ ਰਕਮ - ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਤਹਿਸੀਲਦਾਰ ਨੇ ਰਿਪੋਰਟ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਅਸਲ ਮਾਪ 39.60 ਸੈਂਟ ਸੀ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਬੈਂਕ ਕੋਲ ਗਿਰਵੀ ਬਣਾਉਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਕੁੱਲ 54 ਸੈਂਟ ਦੇ ਕੁੱਲ ਮਾਪ ਵਿੱਚੋਂ 14.40 ਸੈਂਟ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਕਰ ਦਿੱਤੇ ਸਨ - ਨਤੀਜਿਆਂ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਬੈਂਕ ਨੇ 54 ਸੈਂਟ ਲਈ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਅਤੇ 39.60 ਸੈਂਟ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਿਆ - ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੇ 14.40 ਸੈਂਟ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਨੁਕਸਾਨ / ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ - ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਬਚਾਓਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ 12% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੇ ਨਾਲ 58,10,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ - ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਫਰਮਾਨ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿ (i) ਕਿਉਂਕਿ ਪੋਖਾਧੜੀ ਸਥਾਪਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਅਤੇ ਸਾਬਤ ਨਹੀਂ ਹੋਈ ਹੈ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮਾ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 34 ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਸੀ; (ii) ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਇਸ ਤੱਥ ਤੋਂ ਜਾਣੂ ਸੀ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਰੱਖੀ ਗਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਅਸਲ ਖੇਤਰ 54 ਸੈਂਟ ਤੋਂ ਘੱਟ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਕੋਈ ਗੈਰ-ਖੁਲਾਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ; (iii) ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ "ਜਿਵੇਂ ਹੈ ਉੱਥੇ ਹੈ" ਅਤੇ "ਜਿਵੇਂ ਹੈ ਉਹ ਹੈ" ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ? - ਆਯੋਜਿਤ: ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਹ ਕਹਿ ਕੇ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮਾ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 34 ਦੁਆਰਾ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਸੀ - ਸ਼ੁਰੂ ਵਿੱਚ ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮਾ ਬਾਕੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਨੁਕਸਾਨ / ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਲਈ ਸੀ, ਜਿਸ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਡੀਆਰਟੀ ਜਾਂ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ, ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 34 ਸਿਰਫ ਉਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗੀ ਜਿੱਥੇ ਕਰਜ਼ਾ ਵਸੂਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਅਤੇ / ਜਾਂ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਹੈ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਮਾਮਲੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ

ਨਿਲਾਮੀ ਦਾ ਨੋਟਿਸ 54 ਸੈਂਟ ਲਈ ਸੀ; ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੇ 54 ਸੈਂਟ ਲਈ ਕੁੱਲ ਵਿਚਾਰ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ; ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ 54 ਸੈਂਟ ਲਈ ਸੀ - ਇਸ ਲਈ, ਬੈਂਕ ਲਈ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦੇਣਾ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ ਬੈਂਕ ਨੇ 34.60 ਸੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤਾ ਸੀ, ਫਿਰ ਵੀ ਬਰਾਮਦ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਿਕਰੀ 54 ਸੈਂਟ ਹੋਵੇਗੀ - ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 54 ਵਿਕਰੇਤਾ 'ਤੇ ਫਰਜ਼ ਪਾਉਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਕਿਸੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪਦਾਰਥਕ ਨੁਕਸ ਦਾ ਖੁਲਾਸਾ ਕਰੇ ਜਿਸ ਬਾਰੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਪਤਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਜਿਸ ਨੂੰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਲੱਭ ਸਕਦਾ - ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਇਹ ਦਲੀਲ ਵੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ "ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕਿੱਥੇ ਹੈ" ਅਤੇ "ਜਿਵੇਂ ਹੈ" ਸ਼ਰਤ 'ਤੇ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਘੱਟ ਖੇਤਰ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ।

ਅਪੀਲ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਅਦਾਲਤ

ਆਯੋਜਿਤ: 1.1 ਅਸਲ ਕਬਜ਼ਾ ਸੀਜੇਐਮ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਅਨੁਸਾਰ ਅਕਤੂਬਰ, 2007 ਦੇ ਮਹੀਨੇ ਵਿੱਚ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਸੌਂਪਿਆ ਗਿਆ ਸੀ - ਕਿ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਤਹਿਸੀਲਦਾਰ ਨੇ 21.11.2007 ਨੂੰ ਰਿਪੋਰਟ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਅਸਲ ਮਾਪ 39.60 ਸੈਂਟ ਹੈ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਬੈਂਕ ਕੋਲ ਗਿਰਵੀ ਬਣਾਉਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ 54 ਸੈਂਟ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚੋਂ 14.40 ਸੈਂਟ ਟਰਾਂਸਫਰ ਕਰ ਦਿੱਤੇ ਸਨ। ਉਪਰੋਕਤ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਬੈਂਕ ਨੇ 54 ਸੈਂਟ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ 21.11.2007 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਸਿਰਫ 39.60 ਸੈਂਟ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਿਆ। ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਵਿਚਾਰ 54 ਸੈਂਟ ਲਈ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਅਕਤੂਬਰ, 2010 ਦੇ ਮਹੀਨੇ ਵਿੱਚ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੇ 14.40 ਸੈਂਟ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਨੁਕਸਾਨ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ। ਅੰਤਿਮ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ 01.10.2010 ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਜਦੋਂ ਸਾਲ 2012 ਵਿੱਚ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਤਾਂ ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮਾ ਸੀਮਾ ਦੁਆਰਾ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। [ਪੈਰਾ 5.1][705-ਡੀ-ਜੀ]

1.2 ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਇਹ ਪਤਾ ਲਗਾਉਣਾ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮਾ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 34 ਦੁਆਰਾ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਸ਼ੁਰੂ ਵਿੱਚ ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮਾ ਬਕਾਇਆ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਨੁਕਸਾਨ / ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਲਈ ਸੀ, ਜਿਸ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਡੀਆਰਟੀ ਜਾਂ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ, ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 34 ਸਿਰਫ ਉਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗੀ ਜਿੱਥੇ ਕਰਜ਼ਾ ਵਸੂਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੂੰ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਮਾਮਲੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨਾ। [ਪੈਰਾ 5.2] [705 ਐਚ; 706-ਏ -ਬੀ]

1.3 ਇਸ ਤੱਥ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ 54 ਸੈਂਟ ਲਈ ਸੀ; ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੇ 54 ਸੈਂਟ ਲਈ 32,05,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ; ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੇ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਅਸਲ ਰਕਮ ਭਾਵ 54 ਸੈਂਟ ਲਈ 32,05,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ; ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ 54 ਸੈਂਟ ਲਈ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਸਾਲ 2012 ਵਿੱਚ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਵੀ 54 ਸੈਂਟ ਦਾ ਸੀ, ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਬੈਂਕ ਲਈ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦੇਣਾ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ ਬੈਂਕ ਨੇ 34.60 ਸੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤਾ ਸੀ, ਫਿਰ ਵੀ ਬਰਾਮਦ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਿਕਰੀ 54 ਸੈਂਟ ਲਈ ਹੋਵੇਗੀ। ਬੈਂਕ ਵਰਗੀ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾ ਲਈ ਅਜਿਹੀ ਅਪੀਲ ਲੈਣਾ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਫਿਰ ਵੀ ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਨਵੰਬਰ, 2007 ਦੇ ਮਹੀਨੇ ਵਿੱਚ ਜਦੋਂ ਤਹਿਸੀਲਦਾਰ ਨੇ ਰਿਪੋਰਟ ਸੌਂਪੀ ਸੀ, ਤਾਂ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਪਤਾ ਸੀ ਕਿ ਅਸਲ ਖੇਤਰ 34.60 ਸੈਂਟ ਹੈ ਨਾ ਕਿ 54 ਸੈਂਟ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਬੈਂਕ ਨੂੰ 54 ਸੈਂਟ ਲਈ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਨਿਰਪੱਖ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਸਿਰਫ 34.60 ਸੈਂਟ ਲਈ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਇਹ ਬੈਂਕ ਦੇ ਵਿਵਹਾਰ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 5.3][706-ਈ-ਐਚ]

1.3 2002 ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 8 ਨੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ 'ਤੇ ਇਹ ਫਰਜ਼ ਪਾਇਆ ਕਿ ਉਹ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸਾਰੀਆਂ ਸਾਵਧਾਨੀਆਂ ਵਰਤਣ। ਨਿਯਮ 8 ਦੇ ਉਪਨਿਯਮ 5 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ (ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ) ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਕਿਸੇ ਮਾਨਤਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵੈਲਿਊਅਰ ਤੋਂ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਨਾਲ ਸਲਾਹ-ਮਸ਼ਵਰਾ ਕਰਕੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰੇਗਾ ਅਤੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਰਿਜ਼ਰਵ ਕੀਮਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰੇਗਾ ਅਤੇ ਅਜਿਹੀ ਅਚੱਲ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਪੂਰਾ ਜਾਂ ਕੋਈ ਹਿੱਸਾ ਵੇਚ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਜਦੋਂ ਰਿਜ਼ਰਵ ਕੀਮਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਤਾਂ ਇਹ 54 ਸੈਂਟ ਲਈ ਸੀ. ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਬੈਂਕ ਜਾਣਦਾ ਸੀ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਅਸਲ ਖੇਤਰ 54 ਸੈਂਟ ਤੋਂ ਘੱਟ ਹੈ. ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 54 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਵਿਕਰੇਤਾ ਕਿਸੇ ਵੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪਦਾਰਥਕ ਨੁਕਸ ਦਾ ਖੁਲਾਸਾ ਕਰਨ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਸੀ ਜਿਸ ਬਾਰੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਪਤਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਜਿਸ ਦਾ ਖਰੀਦਦਾਰ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪਤਾ ਨਹੀਂ ਲਗਾ ਸਕਦਾ। [ਪੈਰਾ 5.4] [707-ਏ ਸੀ]

1.3 ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਵਿਦਵਾਨ ਪਰਖ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਫਰਮਾਨ ਨੂੰ ਇਸ ਦੁਆਰਾ ਬਹਾਲ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 6][707-ਡੀ-ਈ]

ਹਰਿਆਣਾ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਹੋਰ ਧਿਰਾ. ਬਨਾਮ ਰਾਜੇਸ਼ ਗੁਪਤਾ **(2010) 1 ਐਸਸੀਸੀ 655: [2009] 16 ਐਸਸੀਆਰ 456 - ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।**

<u>ਕੇਸ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਹਵਾਲਾ</u>

[2009] 16 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 456 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਪੈਰਾਂ 3.3

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: 2022 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 7128.

2014 ਦੇ ਆਰਐਫਏ ਨੰਬਰ 379 ਵਿੱਚ ਏਰਨਾਕੁਲਮ ਵਿਖੇ ਕੇਰਲ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ 17.03.2022 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ।

ਸੁਰੇਂਦਰ ਕੁਮਾਰ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ, ਐਮਟੀ ਜਾਰਜ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸੁਸੀ ਅਬਰਾਹਿਮ, ਜੌਨਸ ਜਾਰਜ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਵਕੀਲ।

ਕੁਨਾਲ ਟੰਡਨ, ਆਂਚਲ ਖੰਨਾ, ਸੁਰੇਂਦਰ ਕੁਮਾਰ, ਪ੍ਰਿਯਸ਼੍ਰੀ ਸ਼ਰਮਾ ਪੀ.ਐਚ., ਸਈਦ ਫਰਾਜ਼ ਆਲਮ, ਕੁਸ਼ ਚਤੁਰਵੇਦੀ, ਐਡਵੋਕੇਟ ਡਾ.

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ

ਐਮ.ਆਰ. ਸ਼ਾਹ, ਜੇ.

1. 2014 ਦੇ ਆਰਐਫਏ ਨੰਬਰ 379 ਵਿੱਚ ਏਰਨਾਕੁਲਮ ਵਿਖੇ ਕੇਰਲ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਅਤੇ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਮਹਿਸੂਸ ਕਰਨਾ, ਜਿਸ ਦੁਆਰਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਦੁਆਰਾ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਉਕਤ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇ ਦਿੱਤੀ ਹੈ - ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਵਿਦਵਾਨ ਟ੍ਰਾਇਲ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ 31.01.2014 ਨੂੰ 2012 ਦੇ ਓਐਸ ਨੰਬਰ 630 ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਫਰਮਾਨ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਤੱਕ 12% ਸਾਲਾਨਾ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ 58,10,000/- ਰੁਪਏ, ਅਸਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੇ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਹੈ।

2. ਇਹ ਕਿ ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ - ਬੈਂਕ ਨੇ ਵਿੱਤੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੇ ਸਿਕਿਓਰਟਾਈਜ਼ੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਪੁਨਰ ਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਐਕਟ 2002 (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 'ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, 2002' ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਤਹਿਤ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ ਤਿਰੂਰ ਤਾਲੁਕ, ਤਨੂਰ ਪਿੰਡ ਵਿੱਚ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 48/1 ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦ ਹਾਸਲ ਕੀਤੀ।

2.1 ਬੈਂਕ ਨੇ ਕਬਜ਼ਾ ਹਾਸਲ ਕਰ ਲਿਆ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 23.01.2007 ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਨੋਟਿਸ ਰਾਹੀਂ 54 ਸੈਂਟ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਕੀਤੀ ਗਈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ - ਅਸਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਜਾਂਚ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 54 ਸੈਂਟ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਕੋਟੇਸ਼ਨ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਅਤੇ 32,05,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ।

ਅਜਿਹਾ ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਕਿ ਹਵਾਲੇ ਵਿੱਚ ਮੂਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ 32,05,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਇਸ ਸ਼ਰਤ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੈ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਪੂਰੀ ਮਲਕੀਅਤ ਅਤੇ ਖਾਲੀ ਕਬਜ਼ਾ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਜ਼ਮਾਨਤ ਦੇ ਸੌਂਪਿਆ ਜਾਵੇ। ਹਾਲਾਂਕਿ, 05.03.2007 ਦੇ ਸੰਚਾਰ ਦੁਆਰਾ, ਬੈਂਕ ਨੇ ਜਵਾਬ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਟੈਂਡਰਾਂ ਲਈ ਜਨਤਾ ਨੂੰ ਸੱਦਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਹ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ "ਜਿਵੇਂ ਹੈ" ਅਤੇ "ਜਿਵੇਂ ਹੈ" ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਵੇਚਿਆ ਜਾਵੇਗਾ, ਅਸਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਇਸ ਗੱਲ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਬੋਲੀ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕਰਨ ਅਤੇ ਮੌਜੂਦਾ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦ ਲੈਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਅਤੇ ਤਿਆਰ ਹੈ। ਅਜਿਹਾ ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮਿਤੀ 08.03.2007 ਦੇ ਸੰਚਾਰ ਰਾਹੀਂ, ਅਸਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੇ ਦੁਹਰਾਇਆ ਕਿ ਉਹ ਜਾਇਦਾਦ ਖਰੀਦਣ ਲਈ ਤਾਂ ਹੀ ਤਿਆਰ ਹੈ ਜੇ, ਪੂਰਨ ਮਾਲਕੀ, ਖਾਲੀ ਕਬਜ਼ਾ ਅਤੇ 54 ਸੈਂਟ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਪੂਰਾ ਅਨੰਦ, ਸਾਰੇ ਜ਼ੁਰਮਾਂ ਤੋਂ ਮੁਕਤ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਨਹੀਂ ਤਾਂ, ਉਹ ਜਾਇਦਾਦ ਖਰੀਦਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਜੇ ਬੈਂਕ ਪੂਰੀ ਮਲਕੀਅਤ ਦੇਣ ਦੇ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਖਾਲੀ ਕਬਜ਼ਾ ਅਤੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਪੂਰਾ ਅਨੰਦ 54 ਸੈਂਟ ਹੈ.

2.2 ਅਜਿਹਾ ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਬੈਂਕ ਨੇ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਸੀਜੇਐਮ, ਮੰਜੇਰੀ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈ ਲਿਆ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੇ ਅਕਤੂਬਰ, 2007 ਦੇ ਮਹੀਨੇ ਵਿੱਚ ਕੁੱਲ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਤਹਿਸੀਲਦਾਰ ਨੇ 21.11.2007 ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਅਸਲ ਮਾਪ 39.60 ਸੈਂਟ ਹੈ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਬੈਂਕ ਕੋਲ ਗਿਰਵੀ ਬਣਾਉਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ 54 ਸੈਂਟ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚੋਂ 14.40 ਸੈਂਟ ਟਰਾਂਸਫਰ ਕਰ ਦਿੱਤੇ ਸਨ। ਉਪਰੋਕਤ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਬੈਂਕ ਨੇ 21.11.2007 ਨੂੰ 54 ਸੈਂਟ ਲਈ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਸਿਰਫ 39.60 ਸੈਂਟ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤਾ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰ 54 ਸੈਂਟ ਲਈ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ. ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਅਸਲ ਵਿੱਚ 01.10.2010 ਨੂੰ 54 ਸੈਂਟ ਲਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੇ 14.40 ਸੈਂਟ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਨੁਕਸਾਨ/ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ। ਇਹ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦਾ ਕੇਸ ਸੀ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੇ 54 ਸੈਂਟ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਇੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ 54 ਸੈਂਟ ਲਈ ਕੁੱਲ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਸਿਰਫ 39.60 ਸੈਂਟ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ 14.40 ਸੈਂਟ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਨੁਕਸਾਨ / ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ ਜਿਸ ਲਈ ਖੇਤਰ ਤੋਂ ਘੱਟ ਸੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੇ ਰਕਮ ਯਾਨੀ 54 ਸੈਂਟ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ। ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਇਹ ਕੇਸ ਸੀ ਕਿ ਜਦੋਂ ਬੈਂਕ ਨੇ 54 ਸੈਂਟ ਦੀ ਕੁੱਲ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਤਾਂ ਇਹ ਬੈਂਕ ਦਾ ਫਰਜ਼ ਸੀ ਕਿ ਉਹ 54 ਸੈਂਟ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਸ਼ਾਂਤੀਪੂਰਨ ਅਤੇ ਖਾਲੀ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪ ਦੇਵੇ।

ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਵੱਲੋਂ ਇਹ ਵੀ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਸੱਚੇ ਤੱਥਾਂ ਦੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਸੀ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ/ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਰਕਬਾ ਘੱਟ ਹੈ, ਇਸ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਬੈਂਕ ਨੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਸੱਚੇ ਤੱਥਾਂ ਦਾ ਖੁਲਾਸਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਸਮੱਗਰੀ ਤੱਥਾਂ ਨੂੰ ਦਬਾਇਆ ਅਤੇ ਧੋਖਾਧੜੀ ਕੀਤੀ।

2.3 ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ - ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦੇ ਕੇ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਵਿਕਰੀ "ਜਿਵੇਂ ਹੈ" ਅਤੇ "ਜਿਵੇਂ ਹੈ" ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਪਤਾ ਸੀ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਖੇਤਰ 54 ਸੈਂਟ ਤੋਂ ਘੱਟ ਹੈ ਅਤੇ ਫਿਰ ਵੀ ਉਸਨੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਖਰੀਦੀ। ਬਚਾਓ ਕਰਤਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਇਹ ਕੇਸ ਸੀ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੋਈ ਧੋਖਾਧੜੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਸੌਂਪੇ ਗਏ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ੫੪ ਸੈਂਟ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੁੱਲ ਹੱਦ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸਨ ਜਿਸ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਬਚਾਓ ਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਕੇਸ ਸੀ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਬਚਾਓ ਕਰਤਾਵਾਂ ਤੋਂ ਕਿਸੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਵਿਦਵਾਨ ਟ੍ਰਾਇਲ ਕੋਰਟ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਮੁੱਦੇ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ:

"(i) ਕੀ ਮੁਕੱਦਮਾ ਵਿਚਾਰਯੋਗ ਹੈ?

(ii) ਕੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਕੀਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਫਰਮਾਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ?

(iii) ਰਾਹਤ ਅਤੇ ਲਾਗਤ?"

2.4 ਕਿ ਵਿਦਵਾਨ ਟ੍ਰਾਇਲ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ ਅਤੇ ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ - ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਉਹ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਤੱਕ ਭਵਿੱਖ ਦੇ ਵਿਆਜ @ 12% ਪੀਏ ਦੇ ਨਾਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ 58,10,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕਰੇ।

2.5 ਵਿਦਵਾਨ ਟ੍ਰਾਇਲ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਫਰਮਾਨ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਅਤੇ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਮਹਿਸੂਸ ਕਰਦਿਆਂ, ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ - ਬੈਂਕ ਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ. ਵਿਵਾਦਿਤ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਬਚਾਓ ਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅਪੀਲ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦੇ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਵਿਦਵਾਨ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫਰਮਾਨ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਕਿ (i) ਕਿਉਂਕਿ ਧੋਖਾਧੜੀ ਸਥਾਪਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਅਤੇ ਸਾਬਤ ਨਹੀਂ ਹੋਈ ਹੈ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮਾ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 34 ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਸੀ; (ii) ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਇਸ ਤੱਥ ਤੋਂ ਜਾਣੂ ਸੀ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਰੱਖੀ ਗਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਅਸਲ ਖੇਤਰ 54 ਸੈਂਟ ਤੋਂ ਘੱਟ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਕੋਈ ਗੈਰ-ਖੁਲਾਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ; (iii) ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ "ਜਿਵੇਂ ਹੈ ਉੱਥੇ ਹੈ" ਅਤੇ "ਜਿਵੇਂ ਹੈ ਉਹ ਹੈ" ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ?

2.6 ਅਪੀਲ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦੇਣ ਅਤੇ ਵਿਦਵਾਨ ਟ੍ਰਾਇਲ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫਰਮਾਨ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਅਤੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਮੁਕੱਦਮੇ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਅਤੇ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਮਹਿਸੂਸ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਅਸਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੇ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਹੈ।

3. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਸ਼੍ਰੀ ਐਮਟੀ ਜਾਰਜ ਨੇ ਜ਼ੋਰਦਾਰ ਢੰਗ ਨਾਲ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਮਾਣਯੋਗ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਵਿਦਵਾਨ ਟ੍ਰਾਇਲ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਫਰਮਾਨ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਅਤੇ ਰੱਦ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਗੰਭੀਰ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਮੁਕੱਦਮਾ ਨੁਕਸਾਨ/ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਲਈ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 34 ਦੇ ਤਹਿਤ ਇਸ 'ਤੇ ਰੋਕ ਨਹੀਂ ਲਗਾਈ ਜਾ ਸਕਦੀ।

3.1 ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਲਈ ਮਾਣਯੋਗ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਹ ਵੇਖਣ ਅਤੇ ਮੰਨਣ ਵਿੱਚ ਭੌਤਿਕ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮਾ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 34 ਦੁਆਰਾ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਸੀ।

3.2 ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ ਅੱਗੇ ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਤਹਿਤ ਮਿਲੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ - ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਨਿਲਾਮੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ 54 ਸੈਂਟ ਖਰੀਦੇ ਹਨ। ਕਿ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ 23.01.2007 ਦੇ ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਰਾਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 48/1 ਵਿੱਚ 54 ਸੈਂਟ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ 32,05,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ 54 ਸੈਂਟ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਪੂਰੀ ਮਲਕੀਅਤ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਜ਼ਮਾਨਤ ਦੇ ਤਬਦੀਲ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਸ਼ਰਤਾਂ 'ਤੇ ਸੀ, ਬੈਂਕ ਨੇ 05.03.2007 ਦੇ ਪੱਤਰ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਕਿ ਬੈਂਕ ਨੇ "ਜਿਵੇਂ ਹੈ" ਅਤੇ "ਜਿਵੇਂ ਹੈ" ਸ਼ਰਤ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਟੈਂਡਰ ਮੰਗੇ ਸਨ ਅਤੇ ਜੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਉਕਤ ਸ਼ਰਤ 'ਤੇ ਜਾਇਦਾਦ ਖਰੀਦਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਸਨੂੰ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਕਰਨਾ ਪਏਗਾ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ 08.03.2007 ਨੂੰ ਜਵਾਬ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਟੈਂਡਰ ਬੋਲੀ 'ਤੇ ਕੇਵਲ ਤਾਂ ਹੀ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ ਜੇ ਬੈਂਕ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਜੁਰਮਾਨੇ ਦੇ ਪੂਰੀ 54 ਸੈਂਟ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਪੂਰੀ ਮਲਕੀਅਤ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਤਬਦੀਲ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜੇ ਨਹੀਂ, ਤਾਂ ਉਹ ਆਪਣੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਵਾਪਸ ਲੈ ਲਵੇਗੀ ਅਤੇ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਵਾਪਸ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਬੈਂਕ ਨੇ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਦਖਲ ਰਾਹੀਂ ਨਿਲਾਮੀ ਕੀਤੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈ ਲਿਆ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ ਜੋ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ 17.10.2007 ਨੂੰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਬੈਂਕ ਨੇ 21.11.2007 ਨੂੰ 54 ਸੈਂਟ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ 54 ਸੈਂਟ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ 01.02.2010 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਲਈ, ਜਦੋਂ ਬੈਂਕ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਸਿਰਫ 39.60 ਸੈਂਟ ਜ਼ਮੀਨ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਕੀਤੀ, ਇੱਕ ਤੱਥ ਜੋ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਪਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ 54 ਸੈਂਟ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ 32,05,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ, ਅਸਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਾਕੀ ਖੇਤਰ, ਭਾਵ 14.40 ਸੈਂਟ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ।

ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਲਈ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਸਹੀ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਸੀ।

3.3 ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਅੱਗੇ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ - ਬੈਂਕ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ (ਇਨਫੋਰਸਮੈਂਟ) ਨਿਯਮ, 2002 (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਨਿਯਮ 2002 ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਅਤੇ ਜਾਇਦਾਦ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 'ਟੀਪੀ ਐਕਟ' ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਦੇ ਨਿਯਮ 8 (6) (ਏ) ਅਤੇ (ਐਫ) ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਟੀਪੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 55 (1) (ਏ) ਅਤੇ ਨਿਯਮ, 2002 ਦੀਆਂ ਸਬੰਧਤ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਖੁਲਾਸਿਆਂ ਨੂੰ ਧੋਖਾਧੜੀ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦਾ ਫਰਜ਼ ਬਣਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਸਿਰਲੇਖ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪਦਾਰਥਕ ਨੁਕਸ ਦਾ ਖੁਲਾਸਾ ਕਰੇ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ 'ਤੇ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਗੁੰਮਰਾਹ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਰਿਲਾਇੰਸ ਨੂੰ **ਹਰਿਆਣਾ ਵਿੱਤੀ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਹੋਰ ਧਿਰਾ ਬਨਾਮ ਰਾਜੇਸ਼ ਗੁਪਤਾ**, (2010) 1 ਐਸਸੀਸੀ 655 ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।

3.4 ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਨਿਯਮ 2002 ਦੇ ਨਿਯਮ 8 (6) (ਏ) ਅਤੇ (ਐਫ) ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ 'ਤੇ ਵਾਧੂ ਡਿਊਟੀ ਲਾਜ਼ਮੀ ਕਰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਉਹ ਨਿਲਾਮੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਬੋਲੀਦਾਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਕੋਈ ਹੋਰ ਚੀਜ਼ ਦੱਸੇ ਜਿਸ ਨੂੰ ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਅਤੇ ਮੁੱਲ ਦਾ ਨਿਰਣਾ ਕਰਨ ਲਈ ਖਰੀਦਦਾਰ ਲਈ ਜਾਣਨਾ ਸਮੱਗਰੀ ਸਮਝਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਲਈ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ "ਜਿਵੇਂ ਹੈ" ਅਤੇ "ਜਿਵੇਂ ਹੈ" ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਬਹਾਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਛੋਟ ਹੁਣ ਬਚਾਅ ਨਹੀਂ ਹੈ।

3.5 ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ 70.1 ਮੀਟਰ ਦੇ ਕੁੱਲ ਸੜਕ ਮੋਰਚੇ ਵਿੱਚੋਂ, ਜਿਸ ਹਿੱਸੇ ਵਿੱਚ 14.40 ਸੈਂਟ ਸ਼ਾਮਲ ਸਨ, ਨੇ 46.3 ਮੀਟਰ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰ ਲਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਬਾਕੀ 39.60 ਸੈਂਟ ਸਿਰਫ 23.8 ਰੋਡ ਫਰੰਟੇਜ ਵਜੋਂ ਸਨ ਜਿਸਦਾ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ 'ਤੇ ਸਿੱਧਾ ਅਸਰ ਪੈਂਦਾ ਹੈ।

ਉਪਰੋਕਤ ਦਲੀਲਾਂ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ, ਇਹ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਵਿਦਵਾਨ ਟ੍ਰਾਇਲ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਫਰਮਾਨ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ.

4. ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਦਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਸ਼੍ਰੀ ਕੁਨਾਲ ਟੰਡਨ ਨੇ ਜ਼ੋਰਦਾਰ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਅਧੀਨ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ "ਜਿਵੇਂ ਹੈ" ਅਤੇ "ਜਿਵੇਂ ਹੈ" ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ - ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਸ਼ੁਰੂ ਤੋਂ ਹੀ ਜਾਣਦਾ ਸੀ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਖੇਤਰ ਇਸ਼ਤਿਹਾਰ ਨਾਲੋਂ ਘੱਟ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਜਿਸ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਵਿਦਵਾਨ ਟ੍ਰਾਇਲ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਫਰਮਾਨ ਨੂੰ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ।

4.1 ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸਹੀ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹਾ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿ ਬੈਂਕ ਦਾ ਕੋਈ ਵਿਕਰੀ ਯੋਗ ਵਿਆਜ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਤਹਿਸੀਲਦਾਰ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਸਹੀ ਹੱਦ ਬਾਰੇ 21.11.2007 ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਰਿਪੋਰਟ ਦਿੱਤੀ ਸੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਬੈਂਕ ਵਿੱਚ ਪਾਏ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਨੁਕਸ ਬਾਰੇ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ।

4.2 ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮਾਣਯੋਗ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸਬੂਤਾਂ ਨੂੰ ਵੇਖਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਇਹ ਸਿੱਟਾ ਕੱਢਿਆ ਕਿ ਅਸਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਘਾਟ ਬਾਰੇ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪਤਾ ਸੀ।

4.3 ਇਹ ਵੀ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮਾਣਯੋਗ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰੀਖਣ ਅਤੇ ਰੱਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਮੁਕੱਦਮਾ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 34 ਤਹਿਤ ਹੀ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਸੀ।

4.4 ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 34 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪਾਬੰਦੀਸ਼ੁਦਾ ਹੈ ਸਿਵਾਏ ਜੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਧੋਖਾਧੜੀ ਜਾਂ ਗਲਤ ਬਿਆਨੀ ਦਿਖਾਉਣ ਦੇ ਯੋਗ ਹੈ. ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਸੰਚਾਰਾਂ ਤੋਂ ਅਤੇ ਇਹ ਕਬਜ਼ਾ 08.10.2007 ਨੂੰ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਦੇ ਤਹਿਤ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਸੌਂਪਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਤਰੀਕਾਂ 'ਤੇ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ, ਜਿਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ 21.11.2007 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ, ਜੋ ਲਗਭਗ 3 ਸਾਲ ਬਾਅਦ 01.02.2010 ਨੂੰ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਇਹ ਬਹੁਤ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਹੱਦ ਤੋਂ ਜਾਣੂ ਸੀ ਅਤੇ ਧੋਖਾਧੜੀ ਦਾ ਕੋਈ ਮਾਮਲਾ ਨਹੀਂ ਬਣਦਾ.

4.5 ਇਥੋਂ ਤਕ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਵੀ ਸੀਮਾ ਦੁਆਰਾ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮਾ ਸਾਲ 2012 ਵਿੱਚ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਦੋਂ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ 05.02.2007 ਨੂੰ ਹੋਈ ਸੀ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ 21.11.2007 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਭੁਗਤਾਨ ਅਕਤੂਬਰ, 2007 ਨੂੰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਕਾਰਨ 05.02.2007 ਨੂੰ ਅਤੇ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 21.11.2007 ਨੂੰ ਪੈਦਾ ਹੋਇਆ। ਇਸ ਲਈ ਲਿਮਿਟੇਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 113 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਮੁਕੱਦਮਾ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਸਾਲ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦੀ ਸੀਮਾ ਦੁਆਰਾ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਸੀ।

ਉਪਰੋਕਤ ਦਲੀਲਾਂ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਦੀ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ।

5. ਅਸੀਂ ਸਬੰਧਤ ਧਿਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਵਿਦਵਾਨ ਸਲਾਹਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਲੰਬੇ ਸਮੇਂ ਤੱਕ ਸੁਣਿਆ ਹੈ।

5.1 ਸਭ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਇਹ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਅਧੀਨ ਜਾਇਦਾਦ 54 ਸੈਂਟ ਹੈ 23.01.2007 ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਦੁਆਰਾ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ।

ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੇ ਕੀਤੀ ਗਈ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਾ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ 54 ਸੈਂਟ ਦੱਸੀ ਗਈ ਸੀ, ਨੇ 54 ਸੈਂਟ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਲਈ 32,05,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ। ਇਸ ਪੜਾਅ 'ਤੇ, ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਕੋਟੇਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਹੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ 32,05,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਇਸ ਸ਼ਰਤ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੈ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਪੂਰੀ ਮਲਕੀਅਤ ਅਤੇ ਖਾਲੀ ਕਬਜ਼ਾ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਜ਼ਮਾਨਤ ਦੇ ਸੌਂਪਿਆ ਜਾਵੇ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਬੈਂਕ ਨੇ ਜਵਾਬ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਟੈਂਡਰਾਂ ਲਈ ਜਨਤਾ ਨੂੰ ਸੱਦਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਹ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ "ਜਿਵੇਂ ਹੈ" ਅਤੇ "ਜਿਵੇਂ ਹੈ" ਸ਼ਰਤ 'ਤੇ ਵੇਚਿਆ ਜਾਵੇਗਾ, ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਇਸ ਗੱਲ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਬੋਲੀ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕਰਨ ਅਤੇ ਮੌਜੂਦਾ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦ ਲੈਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਤੁਰੰਤ 08.03.2007 ਦੇ ਸੰਚਾਰ ਰਾਹੀਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੇ ਦੁਹਰਾਇਆ ਕਿ ਉਹ ਜਾਇਦਾਦ ਖਰੀਦਣ ਲਈ ਤਾਂ ਹੀ ਤਿਆਰ ਹੈ ਜੇ ਪੂਰੀ ਮਾਲਕੀ, ਖਾਲੀ ਕਬਜ਼ਾ ਅਤੇ 54 ਸੈਂਟ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਪੂਰਾ ਅਨੰਦ ਲਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਸਾਰੇ ਜ਼ੁਰਮਾਂ ਤੋਂ ਮੁਕਤ ਹੈ, ਨਹੀਂ ਤਾਂ, ਉਹ ਜਾਇਦਾਦ ਖਰੀਦਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਜੇ ਬੈਂਕ ਪੂਰੀ ਮਲਕੀਅਤ ਦੇਣ ਦੇ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਖਾਲੀ ਕਬਜ਼ਾ ਅਤੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਪੂਰਾ ਅਨੰਦ 54 ਸੈਂਟ ਹੈ. ਇਸ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਬੈਂਕ ਨੇ ਕਾਗਜ਼ਾਂ 'ਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਕੀਤੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈ ਲਿਆ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਸਲ ਕਬਜ਼ਾ ਅਕਤੂਬਰ, 2007 ਦੇ ਮਹੀਨੇ ਵਿੱਚ ਸੀਜੇਐਮ, ਮੰਜੇਰੀ ਦੁਆਰਾ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਤਹਿਤ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਤਹਿਸੀਲਦਾਰ ਨੇ 21.11.2007 ਨੂੰ ਰਿਪੋਰਟ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਅਸਲ ਮਾਪ 39.60 ਸੈਂਟ ਹੈ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਬੈਂਕ ਕੋਲ ਗਿਰਵੀ ਬਣਾਉਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ 54 ਸੈਂਟ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚੋਂ 14.40 ਸੈਂਟ ਟਰਾਂਸਫਰ ਕਰ ਦਿੱਤੇ ਸਨ। ਉਪਰੋਕਤ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਬੈਂਕ ਨੇ 54 ਸੈਂਟ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ 21.11.2007 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਸਿਰਫ 39.60 ਸੈਂਟ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਿਆ। ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਵਿਚਾਰ 54 ਸੈਂਟ ਲਈ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਅਕਤੂਬਰ, 2010 ਦੇ ਮਹੀਨੇ ਵਿੱਚ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੇ 14.40 ਸੈਂਟ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਨੁਕਸਾਨ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ। ਅੰਤਿਮ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ 01.10.2010 ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਜਦੋਂ ਸਾਲ 2012 ਵਿੱਚ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਤਾਂ ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮਾ ਸੀਮਾ ਦੁਆਰਾ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਪੜਾਅ 'ਤੇ, ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਦਵਾਨ ਟ੍ਰਾਇਲ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਕੋਈ ਮੁੱਦਾ ਤਿਆਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮਾ ਸੀਮਾ ਦੁਆਰਾ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ.

5.2 ਹੁਣ ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਦਲੀਲ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਦਰਜ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਤੀਜੇ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮਾ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 34 ਦੁਆਰਾ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਸ਼ੁਰੂ ਵਿੱਚ ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮਾ ਨੁਕਸਾਨ / ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਲਈ ਸੀ,

ਬਾਕੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਜਿਸ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਡੀਆਰਟੀ ਜਾਂ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ, ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 34 ਸਿਰਫ ਉਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗੀ ਜਿੱਥੇ ਕਰਜ਼ਾ ਵਸੂਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੂੰ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਮਾਮਲੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ। ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਵਿਕਰੀ/ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਨਹੀਂ ਦੇ ਰਿਹਾ ਸੀ। ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੇ ਘੱਟ ਖੇਤਰ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਨੁਕਸਾਨ/ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ। ਇਸ ਲਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਹ ਕਹਿ ਕੇ ਗੰਭੀਰ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮਾ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 34 ਦੁਆਰਾ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਸੀ।

5.3 ਹੁਣ ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ "ਜਿਵੇਂ ਹੈ" ਅਤੇ "ਜਿਵੇਂ ਹੈ" ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਪਤਾ ਸੀ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਦਾ ਅਸਲ ਖੇਤਰ ਘੱਟ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਘਾਟ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ੇ/ਨੁਕਸਾਨ ਦਾ ਦਾਅਵਾ/ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ, ਸ਼ੁਰੂ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਸ਼ੁਰੂ ਤੋਂ ਹੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੇ 54 ਸੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਲਈ ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ. ਜਦੋਂ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਤਾਂ ਬੈਂਕ ਵੀ ਅਸਲ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਮੈਜਿਸਟਰੇਟ ਵੱਲੋਂ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਅਨੁਸਾਰ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਮਿਲਿਆ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਤਹਿਸੀਲਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਮਾਪ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਹ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਅਸਲ ਰਕਬਾ 34.60 ਸੈਂਟ ਸੀ ਅਤੇ 14.40 ਸੈਂਟ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਤਬਦੀਲ ਕਰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਨ। ਇਸ ਲਈ, ਸੰਬੰਧਿਤ ਸਮੇਂ ਜਦੋਂ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਤਾਂ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਵੀ ਅਸਲ ਮਾਪ ਬਾਰੇ ਪਤਾ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸਨੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ◌ਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਸੀ ਅਤੇ 54 ਸੈਂਟ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਰੱਖੇ ਗਏ ਸਨ. ਇਸ ਤੱਥ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ 54 ਸੈਂਟ ਲਈ ਸੀ; ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੇ 54 ਸੈਂਟ ਲਈ 32,05,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ; ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੇ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਅਸਲ ਰਕਮ ਭਾਵ 54 ਸੈਂਟ ਲਈ 32,05,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ; ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ 54 ਸੈਂਟ ਲਈ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਸਾਲ 2012 ਵਿੱਚ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਵੀ 54 ਸੈਂਟ ਦਾ ਸੀ, ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਬੈਂਕ ਲਈ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦੇਣਾ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ ਬੈਂਕ ਨੇ 34.60 ਸੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤਾ ਸੀ, ਫਿਰ ਵੀ ਬਰਾਮਦ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਿਕਰੀ 54 ਸੈਂਟ ਲਈ ਹੋਵੇਗੀ। ਬੈਂਕ ਵਰਗੀ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾ ਲਈ ਅਜਿਹੀ ਅਪੀਲ ਲੈਣਾ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਫਿਰ ਵੀ ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਨਵੰਬਰ, 2007 ਦੇ ਮਹੀਨੇ ਵਿੱਚ ਜਦੋਂ ਤਹਿਸੀਲਦਾਰ ਨੇ ਰਿਪੋਰਟ ਸੌਂਪੀ ਸੀ, ਤਾਂ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਪਤਾ ਸੀ ਕਿ ਅਸਲ ਖੇਤਰ 34.60 ਸੈਂਟ ਹੈ ਨਾ ਕਿ 54 ਸੈਂਟ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਬੈਂਕ ਨੂੰ 54 ਸੈਂਟ ਲਈ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਨਿਰਪੱਖ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਸਿਰਫ 34.60 ਸੈਂਟ ਲਈ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਇਹ ਬੈਂਕ ਦੇ ਵਿਵਹਾਰ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ।

5.4 2002 ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 8 ਨੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ 'ਤੇ ਇਹ ਫਰਜ਼ ਪਾਇਆ ਕਿ ਉਹ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸਾਰੀਆਂ ਸਾਵਧਾਨੀਆਂ ਵਰਤਣ। ਨਿਯਮ 8 ਦੇ ਉਪ-ਨਿਯਮ 5 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ (ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ) ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਕਿਸੇ ਮਾਨਤਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵੈਲਿਊਅਰ ਤੋਂ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਨਾਲ ਸਲਾਹ-ਮਸ਼ਵਰਾ ਕਰਕੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰੇਗਾ ਅਤੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਰਿਜ਼ਰਵ ਕੀਮਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰੇਗਾ ਅਤੇ ਅਜਿਹੀ ਅਚੱਲ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਪੂਰਾ ਜਾਂ ਕੋਈ ਹਿੱਸਾ ਵੇਚ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਜਦੋਂ ਰਿਜ਼ਰਵ ਕੀਮਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਤਾਂ ਇਹ 54 ਸੈਂਟ ਲਈ ਸੀ. ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਬੈਂਕ ਜਾਣਦਾ ਸੀ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਅਸਲ ਖੇਤਰ 54 ਸੈਂਟ ਤੋਂ ਘੱਟ ਹੈ. ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 54 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਵਿਕਰੇਤਾ ਕਿਸੇ ਵੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪਦਾਰਥਕ ਨੁਕਸ ਦਾ ਖੁਲਾਸਾ ਕਰਨ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਸੀ ਜਿਸ ਬਾਰੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਪਤਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਜਿਸ ਦਾ ਖਰੀਦਦਾਰ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪਤਾ ਨਹੀਂ ਲਗਾ ਸਕਦਾ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਵੀ ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ "ਜਿਵੇਂ ਹੈ" ਅਤੇ "ਜਿਵੇਂ ਹੈ" ਸ਼ਰਤ 'ਤੇ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਘੱਟ ਖੇਤਰ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ।

6. ਉਪਰੋਕਤ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਅਤੇ ਉੱਪਰ ਦੱਸੇ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਅਪੀਲ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇਣ ਅਤੇ ਵਿਦਵਾਨ ਟ੍ਰਾਇਲ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਫਰਮਾਨ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਅਤੇ ਰੱਦ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਸਿੱਟੇ ਵਜੋਂ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਵਿਦਵਾਨ ਟ੍ਰਾਇਲ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਫਰਮਾਨ ਨੂੰ ਇਸ ਦੁਆਰਾ ਬਹਾਲ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ - ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਅੱਜ ਤੋਂ 8 ਹਫਤਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਵਿਦਵਾਨ ਟ੍ਰਾਇਲ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਫਰਮਾਨ ਅਨੁਸਾਰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਕਟੌਤੀ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਨੂੰ 25,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਲਾਗਤ ਦੇ ਨਾਲ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਅੱਜ ਤੋਂ ਅੱਠ ਹਫਤਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਸਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।

ਅੰਕੀਤ ਗਿਆਨ ਅਪੀਲ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਹੈ।
(ਸਹਾਇਕ: ਪ੍ਰਿਯਾਂਸ਼ੂ ਅਗਰਵਾਲ, 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