ਬੈਂਕ ਆਫ ਬੜੌਦਾ

ਬਨਾਮ

ਮੈਸਰਜ਼ ਕਰਵਾ ਟਰੇਡਿੰਗ ਕੰਪਨੀ & ਅਨੁਸਾਰ

(2022 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰ. 363)

ਫਰਵਰੀ 10, 2022

[ਮਿਸਟਰ ਆਰ. ਸ਼ਾਹ ਅਤੇ ਸੰਜੀਵ ਖੰਨਾ, ਜੇ.ਜੇ.]

ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਸੈਕਿਊਰਿਟਾਈਜੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਪੁਨਰਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਦੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਐਕਟ, 2002 – ਧਾਰਾਵਾਂ (13)(2), (13)(4), 14 ਅਤੇ 17 – ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ (ਲਾਗੂ ਕਰਨ) ਨਿਯਮ, 2002 – ਨਿਯਮ 8 ਅਤੇ ਨਿਯਮ 9 – ਅਪੀਲਕਰਤਾ (ਬੈਂਕ) ਨੇ ਜਵਾਬਦੇਹ (ਕਰਜ਼ਦਾਰ) ਨੂੰ ਦੋ ਗਿਰਵੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਖਿਲਾਫ 100 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦਾ ਮਿਆਦੀ ਕਰਜ਼ ਅਤੇ 95 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਨਕਦ ਕ੍ਰੈਡਿਟ ਸੀਮਾ ਦਿੱਤੀ – ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਕਰਜ਼ ਵਾਪਸ ਨਾ ਕੀਤਾ – ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦਾ ਖਾਤਾ 31.10.2012 ਨੂੰ ਐਨ.ਪੀ.ਏ. ਬਣ ਗਿਆ – ਬੈਂਕ ਨੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ 07.01.2013 ਨੂੰ ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਆਈ.ਐਸ.ਆਈ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(2) ਅਧੀਨ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ 1,85,37,218.00 ਰੁਪਏ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ – ਬੈਂਕ ਨੇ 22.08.2013 ਨੂੰ ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਆਈ.ਐਸ.ਆਈ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(4) ਅਧੀਨ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਕੇ ਅਚਲ ਸੰਪਤੀ / ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਘਰ ਦਾ ਪ੍ਰਤੀਕ ਕਬਜ਼ਾ ਲਿਆ ਅਤੇ 16.12.2013 ਨੂੰ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ – ਰਿਜ਼ਰਵ ਮੁੱਲ 48.65 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ – ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਮਿਤੀ 20.01.2014 ਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ – ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਆਈ.ਐਸ.ਆਈ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਅਧੀਨ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਅੱਗੇ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਕੇ ਨਿਲਾਮੀ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ – ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਨੇ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕਰਕੇ ਗਿਰਵੀ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ 48.65 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਉੱਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ – ਬੈਂਕ ਨੇ ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ. ਅੱਗੇ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ – ਬੈਂਕ ਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. & ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ. ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਲਈ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਜੱਜ ਨੇ ਪਾਇਆ ਕਿ ਆਦੇਸ਼ ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਆਈ.ਐਸ.ਆਈ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੇ ਉਲੰਘਣ ਵਿੱਚ ਸਨ – ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਜੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਬੈਂਕ ਨੂੰ 17 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਹੋਰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਉਸ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਸੰਪਤੀ (ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਘਰ) ਰਿਹਾਈ ਦੇਣ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼

ਨਾਲ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ – ਮਾਲਕੀਅਤ – ਫੈਸਲਾ: ਉਚਿਤ ਨਹੀਂ – ਬੈਂਕ/ਕਰੈਡਿਟਰਜ਼ /ਕ੍ਰੈਡਿਟ ਨੂੰ ਗਿਰਵੀ ਸੰਪਤੀ/ਸੁਰੱਖਿਆ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ ਜੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ 07.01.2013 ਨੂੰ 1,85,37,218.00 ਰੁਪਏ ਦੇ ਪੂਰੇ ਬਕਾਏ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਕਰੈਡਿਟਰ ਨਾਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤਾ ਸੀ – ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਜੋ ਕਿ ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਆਈ.ਐਸ.ਆਈ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਅਧੀਨ ਅਪੀਲ ਦੌਰਾਨ ਇੱਕ ਅੰਤਰਿਮ ਰਾਹਤ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਸੀ, ਗਿਰਵੀ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਰਿਹਾ ਕਰਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਉਚਿਤ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ 48.65 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ 'ਤੇ ਮੂਲ ਸਿਰਲੇਖ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਸਮੇਤ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ, ਜੋ ਕਿ ਆਧਾਰ ਮੁੱਲ/ ਰਿਜ਼ਰਵ ਮੁੱਲ ਸੀ, ਜਿਸਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ 65.65 ਲੱਖ ਰੁਪਏ 'ਤੇ ਵਧਾ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਸਭ ਤੋਂ ਉੱਚੀ ਬੋਲੀ 71 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਮਿਲੀ ਸੀ – ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲਾ ਸਮੁੱਚੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ/ਅਦਾ ਕਰਦਾ ਸਮੇਤ ਸਾਰੇ ਖਰਚੇ ਅਤੇ ਖਰਚਿਆਂ ਨਾਲ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਨਾਲ, ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲਾ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਬਕਾਇਆ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਤੋਂ ਮੁਕਤ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ – ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਨਾਲ ਅੱਗੇ ਵਧਣਾ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੈ – ਇਸੇ ਸਮੇਂ, ਡੀਆਰਟੀ ਨੂੰ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਐਸਏਆਰਐਫਏਈਆਈਐਸਆਈ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਅਧੀਨ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਅਤੇ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ।

ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੰਦਿਆਂ, ਅਦਾਲਤ

ਫੈਸਲਾ:1. ਬੈਂਕ ਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਐਸਏਆਰਐਫਏਈਆਈਐਸਆਈ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਅਧੀਨ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਸੀ ਅਤੇ ਬੈਂਕ ਨੇ ਐਸਏਆਰਐਫਏਈਆਈਐਸਆਈ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਅਧੀਨ ਗਿਰਵੀ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਵੀ ਲੈ ਲਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਗਿਰਵੀ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਇੱਕ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਵੇਚਣ ਲਈ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸ ਸਮੇਂ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲਾ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਰੋਕਣਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾ ਦੇਣ ਵਾਲੇ/ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਸੰਪਤੀ ਵੇਚਣ ਤੋਂ ਰੋਕਣਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਸੀ। ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਬੈਂਕ/ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਗਿਰਵੀ ਸੰਪਤੀ/ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲਾ ਬਕਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ 18.07.2013 ਨੂੰ 1,85,37,218.80/- ਰੁਪਏ ਸੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਨਾਲ। ਇਸ ਲਈ, ਡੀਆਰਟੀ ਵੱਲੋਂ 17.01.2014 ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਆਦੇਸ਼ ਜੋ ਕਿ ਐਸਏਆਰਐਫਏਈਆਈਐਸਆਈ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਅਧੀਨ ਅਪੀਲ ਦੌਰਾਨ ਇੱਕ ਅੰਤਰਿਮ ਰਾਹਤ ਆਦੇਸ਼ ਸੀ, ਗਿਰਵੀ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਰਿਹਾਈ ਦੇਣ ਅਤੇ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ 48.65 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ 'ਤੇ ਮੂਲ ਸਿਰਲੇਖ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਸਮੇਤ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜੋ ਕਿ ਆਧਾਰ ਮੁੱਲ/ ਰਿਜ਼ਰਵ ਮੁੱਲ ਸੀ, ਜਿਸਨੂੰ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਆਫ ਦ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ 65.65 ਲੱਖ ਰੁਪਏ 'ਤੇ ਵਧਾ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿ ਸਭ ਤੋਂ ਉੱਚੀ ਬੋਲੀ 71 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਮਿਲੀ ਸੀ (ਜੋ ਕਿ ਸਭ ਤੋਂ ਉੱਚੇ ਬੋਲੀਦਾਤਾ ਵੱਲੋਂ ਅੱਗੇ ਨਹੀਂ ਆਇਆ ਸੀ)। ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਰਜਾ ਲੈਣ

ਵਾਲਾ ਸਮੁੱਚੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ/ਅਦਾ ਕਰਦਾ ਸਮੇਤ ਸਾਰੇ ਖਰਚੇ ਅਤੇ ਖਰਚਿਆਂ ਨਾਲ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਨਾਲ, ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲਾ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਬਕਾਇਆ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਤੋਂ ਮੁਕਤ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ। ਇਸ ਲਈ, ਅਜਿਹਾ ਕੋਈ ਵੀ ਆਦੇਸ਼ ਡੀਆਰਟੀ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਆਫ ਦ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਬਕਾਇਆ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਤੋਂ ਮੁਕਤ ਕਰਨ ਅਤੇ ਗਿਰਵੀ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਰਿਹਾਈ ਦੇਣ ਅਤੇ ਮੂਲ ਸਿਰਲੇਖ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਸਮੇਤ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਲਈ ਪਾਸ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੇ ਡੀਆਰਟੀ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਸਹੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਡੀਆਰਏਟੀ ਦੁਆਰਾ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਐਸਏਆਰਐਫਏਈਐਸਆਈ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦਿਆਂ। ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੂੰ ਪਾਸੇ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਸਹੀ ਸੀ ਡੀਆਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਰਡਰ ਦੀ ਡੀਆਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ। ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਬੈਂਚ ਨੇ ਹੁਕਮਾਂ ਵਿੱਚ ਦਖ਼ਲ ਦੇਣ ਦੀ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਰਿਹਾਈ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀ ਜਾਇਦਾਦ/ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਅਤੇ ਹਵਾਲੇ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਅਸਲੀ ਸਿਰਲੇਖ ਦੇ ਕੰਮਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਕਬਜ਼ਾ ਸਿਰਫ਼ 65.65 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਕੁੱਲ ਰਕਮ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ 'ਤੇ।

2. ਪਰ, ਇਸੇ ਸਮੇਂ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦੁਆਰਾ 17.01.2014 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਆਦੇਸ਼ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 9/2014 ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਅੰਤਰਿਮ ਰਾਹਤ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਭਾਵੇਂ ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਅੰਤਰਿਮ ਰਾਹਤ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ, ਅਪੀਲ/ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਯੋਗਤਾਵਾਂ ਅਤੇ ਜੋ ਵੀ ਆਧਾਰ ਉਪਲਬਧ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ ਉਤੇ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ। ਪਰ, ਇਸੇ ਸਮੇਂ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਅਤੇ ਪਬਲਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਕਰਕੇ ਰਕਮ ਨੂੰ ਅਹਿਸਾਸ ਕਰਨ ਅਤੇ ਬਕਾਇਆ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਵਸੂਲ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਨਹੀਂ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਖਰਚੇ ਕੀਤੇ ਗਏ ਖਰਚੇ ਸਮੇਤ ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਾ ਕਰ ਦੇਵੇ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਈ.ਐਸ.ਆਈ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(6) ਅਨੁਸਾਰ। [ਪੈਰਾ 7.2]

3. ਇਹ ਅਪੀਲਕਰਤਾ - ਬੈਂਕ ਲਈ ਅੱਗੇ ਵਧਣ ਲਈ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੋਵੇਗਾ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਨਾਲ ਅਰਥਾਤ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਘਰ ਨੂੰ ਨਵੇਂ ਸਿਰੇ ਤੋਂ ਬੋਲੀ ਬੁਲਾ ਕੇ ਅਤੇ ਜੋ ਵੀ ਹੋਵੇ ਰਕਮ ਉਧਾਰ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦੁਆਰਾ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾ ਚੁੱਕੀ ਹੈ, ਅਨੁਸੂਚਿਤ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ ਡੀਆਰਟੀ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਅੰਤਰਿਮ ਰਾਹਤ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ, ਇਸ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ/ਕੁੱਲ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਐਡਜਸਟ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਉਧਾਰ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦੀ

ਦੇਣਦਾਰੀ। ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਹੀ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ ਸੈਕਸ਼ਨ 17 ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਐਸ.ਏ ਨੰਬਰ 09/2014 ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਆਪਣੇ ਗੁਣਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦਾ ਅਤੇ ਜੋ ਵੀ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਉਪਲਬਧ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਉਧਾਰ ਲੈਣ ਵਾਲਾ [ਪੈਰਾ 8][1112-ਬੀ-ਡੀ]

4. ਜਦੋਂ ਪਬਲਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਅੰਤਿਮ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਤੈਅ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਵੇਚ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਬੈਂਕ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਸ਼ਾਂਤੀਪੂਰਵਕ ਅਤੇ ਖਾਲੀ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣਾ ਪਵੇਗਾ। ਪਰ, ਇਸ ਦਰਮਿਆਨ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਮੂਲ ਟਾਈਟਲ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਰੱਖੇ ਜਾਣ। ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਇਸ ਮੌਜੂਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਅਨੁਸਾਰ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਪਬਲਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਵੇਚਿਆ ਨਹੀਂ ਜਾਂਦਾ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਹਸਤਾਂਤਰਿਤ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਵਿਲੀਨ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਜਾਵੇਗਾ। [ਪੈਰਾ 8][11]

ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲੇਟ ਅਧਿਕਾਰਤਾ: ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 363 ਦਾ 2022.

ਜੋਧਪੁਰ ਵਿੱਚ ਰਾਜਸਥਾਨ ਦੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਬੈਂਚ ਵਲੋਂ 20.09.2017 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਜਿਸ ਨੂੰ ਡੀ.ਬੀ. ਖਾਸ ਅਪੀਲ ਰਿਟ ਨੰਬਰ 349 ਦਾ 2017 ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ ਮਿਸ ਪ੍ਰਵੀਨਾ ਗੌਤਮ, ਪਵਨ ਸ਼ੁਕਲਾ, ਅਮਨ ਐਸ. ਸ਼ਰਮਾ, ਅਮਨ ਰਸਤੋਗੀ, ਐਡਵੋਕੇਟ।

ਜਵਾਬਦੇਹ ਲਈ ਮਿਸ ਕ੍ਰਿਸਟੀ ਜੈਨ, ਪੁਨੀਤ ਜੈਨ, ਹਰਸ਼ ਜੈਨ, ਮਿਸ ਯਸ਼ਿਕਾ ਸ਼ਰਮਾ, ਉਮੰਗ ਮੇਹਤਾ, ਹਰਸ਼ ਵਰਧਨ ਸ਼ਰਮਾ, ਨੀਰਜ ਕੁਮਾਰ, ਮਿਸ ਪ੍ਰਤਿਭਾ ਜੈਨ, ਐਡਵੋਕੇਟ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ

ਐਮ. ਆਰ. ਸ਼ਾਹ, ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕਾ।

1. ਜੋਧਪੁਰ ਵਿੱਚ ਰਾਜਸਥਾਨ ਦੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਬੈਂਚ ਵਲੋਂ 20.09.2017 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਦੁਖੀ ਅਤੇ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੋ ਕੇ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਡਿਵੀਜਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਉਕਤ ਅੰਦਰੂਨੀ-ਅਦਾਲਤ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਸਿੱਖਿਆ ਜੱਜ ਵਲੋਂ 12.01.2017 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਕਿ ਜੇਕਰ ਜਵਾਬਦੇਹ - ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਬੈਂਕ ਨੂੰ 17 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦਾ ਹੋਰ ਸੰਮਾਨ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਬੈਂਕ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਰਿਹਾਈ ਦੇਵੇਗਾ ਅਤੇ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ/ਹਾਊਸਿੰਗ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਮਾਲਕੀ ਹੱਕਾਂ ਦੇ

ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨਾਲ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਸੌਂਪ ਦੇਵੇਗਾ ਅਤੇ ਜਿਸ ਨਾਲ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਡਿਵੀਜਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਹੋਰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਕਿ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 912/2014 ਜੋ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਸਿੱਖਿਆ ਕਰਜ਼ ਰਿਕਵਰੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ (ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ) ਐ ਅੱਗੇ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਨੂੰ ਇਸਦੇ ਮੂਲ ਨੰਬਰ 'ਤੇ ਬਹਾਲ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਯੋਗਤਾ ਅਨੁਸਾਰ ਸੁਣਵਾਈ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ, ਇਸ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਇੱਥੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ - ਬੈਂਕ ਆਫ ਬੜੌਦਾ - ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾ - ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ।

2. ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਲੈ ਕੇ ਤੱਥ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਹਨ:-

2.1 ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਇੱਥੇ - ਬੈਂਕ ਨੇ ਜਵਾਬਦੇਹ - ਕਰਜ਼ਦਾਰ (ਇਸਨੂੰ ਅੱਗੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਕਿਹਾ ਜਾਵੇਗਾ) ਨੂੰ ਦੋ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਵਿਰੁੱਧ ਰੁ.100 ਲੱਖ ਦਾ ਮਿਆਦੀ ਕਰਜ਼ ਅਤੇ ਰੁ.95 ਲੱਖ ਦੀ ਨਕਦ ਕ੍ਰੈਡਿਟ ਸੀਮਾ ਦਿੱਤੀ; (i) ਚਿੱਤੌੜ ਰੋਡ, ਬੂੰਦੀ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਉਦਯੋਗਿਕ ਪਲਾਟ ਜੋ 500 ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਨਾਪਦਾ ਹੈ ਅਤੇ (ii) 1-ਜਾ-27, ਵਿਕਾਸ ਨਗਰ, ਬੂੰਦੀ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਇੱਕ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ/ਹਾਊਸਿੰਗ ਜਾਇਦਾਦ ਜੋ 198 ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਨਾਪਦੀ ਹੈ। ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਕਰਾਰ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਮਿਆਦੀ ਕਰਜ਼ ਵਾਪਸ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ। ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦਾ ਖਾਤਾ 31.10.2012 ਨੂੰ ਐਨ.ਪੀ.ਏ. ਬਣ ਗਿਆ। 07.01.2013 ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਰੁ.1,85,27,378.80/- ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦਿਆਂ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, 2002 (ਇਸਨੂੰ ਅੱਗੇ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, 2002 ਕਿਹਾ ਜਾਵੇਗਾ) ਦੀ ਧਾਰਾ 13(2) ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਬੈਂਕ ਨੇ ਅਚਲ ਜਾਇਦਾਦ/ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਘਰ ਦਾ ਪ੍ਰਤੀਕ ਕਬਜ਼ਾ ਲਿਆ ਅਤੇ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, 2002 ਦੀ ਧਾਰਾ 13(4) ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਨੋਟਿਸ ਵੀ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ। ਧਾਰਾ 14 ਅਧੀਨ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, 2002 ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜੋ 08.11.2013 ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਹੋ ਗਈ ਅਤੇ ਪੁਲਿਸ ਦੀ ਮਦਦ ਨਾਲ ਬੈਂਕ ਨੇ 25.11.2013 ਨੂੰ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਘਰ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈ ਲਿਆ, ਜੋ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀਆਂ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਸੀ।

2.2 ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਬੈਂਕ ਨੇ 16.12.2013 ਨੂੰ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਪਬਲਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ। ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਰਿਜ਼ਰਵ ਕੀਮਤ ਰੁ.48.65 ਲੱਖ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਜੋ ਸਿਕਿਊਰਿਟੀ ਇੰਟਰੈਸਟ (ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ) ਨਿਯਮ, 2002 ਦੇ ਨਿਯਮ 8 ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਕੇ ਨਿਯਮ 9 ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸੀ। ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਮਿਤੀ 20.01.2014 ਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਬੈਂਕ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਨੂੰ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, 2002 ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਅਧੀਨ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਜੈਪੁਰ ਅੱਗੇ ਸਿਕਿਊਰਿਟਾਈਜੇਸ਼ਨ ਅਪਲੀਕੇਸ਼ਨ (ਐਸ.ਏ.) ਨੰਬਰ 09/2014 ਦਾਇਰ ਕਰਕੇ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ। ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਨੇ ਇੱਕ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਕਿ ਜੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ 20.01.2014 ਨੂੰ ਦੁਪਹਿਰ 12.00 ਵਜੇ ਤੱਕ ਰੁ.20 ਲੱਖ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਬੈਂਕ ਬੋਲੀਆਂ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰੇਗਾ ਪਰ ਬੋਲੀਆਂ/ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗਾ ਅਤੇ ਜੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਰੁ.28.65 ਲੱਖ ਦੀ ਬਾਕੀ ਰਕਮ ਦਾ

ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਰੋਕ ਆਦੇਸ਼ ਆਪਣੇ ਆਪ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ। ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਜੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ 27.01.2014 ਨੂੰ ਜਾਂ ਉਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਬੈਂਕ ਨਾਲ ਰੁ.48.65 ਲੱਖ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਬੈਂਕ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਅਤੇ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਮੂਲ ਟਾਈਟਲ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੇਣਗੇ। ਇਹ ਵਿਵਾਦ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਬੈਂਕ ਨਾਲ ਰੁ.48.65 ਲੱਖ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੇ।

2.3 ਕਿ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਉਕਤ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ. (ਕਰਜ਼ਾ ਰਿਕਵਰੀ ਅਪੀਲੇਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ) ਅੱਗੇ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ - ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਇਹ ਕੇਸ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਬੈਂਕ ਨੂੰ 71 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਤੱਕ ਦੀਆਂ ਬੋਲੀਆਂ ਮਿਲੀਆਂ ਸਨ ਅਤੇ ਉਸ ਸਮੇਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਖਿਲਾਫ ਕਰਜ਼ ਦੀ ਰਕਮ 2 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਉੱਪਰ ਸੀ ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਮੁਕਤ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਦਿਲਚਸਪੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਪੂਰੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਕੇ ਹੀ ਐਸਾ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਨਾ ਕਿ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦੁਆਰਾ ਆਦੇਸ਼ਿਤ 48.65 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਕਰਕੇ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ – ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਇਹ ਵੀ ਕੇਸ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ 17.01.2014 ਨੂੰ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਆਦੇਸ਼ ਸਾਰਫਾਈਸੀ ਐਕਟ, 2002 ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਵਿੱਚ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਜੇਕਰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ 71 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਬੈਂਕ ਕੋਲ ਉਪਲਬਧ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਬੋਲੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਵਿਵਾਦਿਤ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਰਿਹਾਈ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਮੁਸ਼ਕਿਲ ਨਹੀਂ ਆਵੇਗੀ। ਇਹ ਵੀ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਇਹ ਰਕਮ ਵੀ ਅੰਤਤਃ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਖਿਲਾਫ ਬਕਾਇਆ ਪੂਰੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨੂੰ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗੀ ਪਰ ਫਿਰ ਵੀ ਜੇਕਰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ 71 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਵਿਵਾਦਿਤ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਰਿਹਾਈ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਮੁਸ਼ਕਿਲ ਨਹੀਂ ਆਵੇਗੀ।

2.4 ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ. ਨੇ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਜਿਵੇਂ ਰਿਜ਼ਰਵ ਮੁੱਲ 48.65 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਸੀ ਜੋ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਬੈਂਕ ਨੂੰ 61.50 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਤੋਂ 71 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਤੱਕ ਦੀਆਂ ਬੋਲੀਆਂ ਮਿਲੀਆਂ ਅਤੇ ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਬੋਲੀਦਾਤਾਓਂ ਨੇ ਗੰਭੀਰ ਰਾਸ਼ੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ ਅਤੇ ਜਦੋਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਉਕਤ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ 71 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਵਿੱਚ ਖਰੀਦਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੈ ਤਾਂ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਕੋਈ ਗਲਤੀ ਨਹੀਂ ਲੱਭੀ ਜਾ ਸਕਦੀ। ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ. ਦੁਆਰਾ ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਪਸੰਦ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਆਦੇਸ਼ ਸਿੱਖਿਅਤ ਇਕਲੌਤੇ ਜੱਜ ਅੱਗੇ ਚੁਣੌਤੀ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਸੀ। ਸਿੱਖਿਅਤ ਇਕਲੌਤੇ ਜੱਜ ਨੇ ਆਪਣੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ 12.01.2017 ਨਾਲ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਅਤੇ ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ. ਦੇ ਦੋਨੋਂ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਸ ਕਾਰਨ ਕਿ ਉਕਤ ਆਦੇਸ਼ ਸਾਰਫਾਈਸੀ ਐਕਟ, 2002 ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਵਿੱਚ ਸਨ। ਸਿੱਖਿਅਤ ਇਕਲੌਤੇ ਜੱਜ

ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਅੱਗੇ ਮੌਜੂਦਾ ਇੰਟਰਾ-ਕੋਰਟ ਅਪੀਲ ਰਾਹੀਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ। ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਉਕਤ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰਦਿਆਂ ਸਿੱਖਿਅਤ ਇਕਲੌਤੇ ਜੱਜ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ (ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਘਰ) ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਵੱਲੋਂ 17 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਹੋਰ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ 'ਤੇ ਰਿਹਾਈ ਦੇਣ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ।

2.5 ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਦੁਖੀ ਅਤੇ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੋ ਕੇ, ਬੈਂਕ – ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾ – ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੇ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਪਸੰਦ ਕੀਤਾ।

3. ਮਿਸ ਪ੍ਰਵੀਨਾ ਗੌਤਮ ਜੋ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ – ਬੈਂਕ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਵਕੀਲ ਨੇ ਜੋਰ ਦੇ ਨਾਲ ਕਹਿਆ ਕਿ ਇਸ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਡਿਵੀਜਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਇੱਕ ਗੰਭੀਰ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਉਸ ਨੇ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਉਹ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ ਅਤੇ ਮਾਲਕੀ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨਾਲ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ/ਹਾਊਸਿੰਗ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਸਿਰਫ 17 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਹੋਰ ਅਦਾਇਗੀ ਕਰਨ ਉੱਤੇ ਸੌਂਪ ਦੇਵੇ।

3.1 ਇਹ ਜੋਰ ਦੇ ਨਾਲ ਕਹਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ – ਬੈਂਕ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਵਕੀਲ ਨੇ ਕਿ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਡਿਵੀਜਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਵੀ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਮੁਕਤ ਕਰਨ ਲਈ ਅੱਗੇ ਨਹੀਂ ਆਇਆ ਸੀ ਪਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਛੱਡਣ ਲਈ ਨੀਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਰਿਜ਼ਰਵ ਕੀਮਤ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਕਰਨ ਉੱਤੇ ਸਹਿਮਤ ਸੀ। ਇਹ ਕਹਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਲਈ ਜਦੋਂ ਕਰਜ਼ ਦੀ ਰਕਮ 1,85,37,218.80/- ਰੁਪਏ ਸੀ ਜਦੋਂ 07.01.2013 ਨੂੰ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, 2002 ਦੀ ਧਾਰਾ 13(2) ਅਧੀਨ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਭੇਜੀ ਗਈ ਸੀ, ਤਾਂ ਸਿਰਫ 71 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਕਰਨ ਨਾਲ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਉਸ ਦੇ ਪੂਰੇ ਕਰਜ਼ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਤੋਂ ਮੁਕਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ।

3.2 ਇਹ ਹੋਰ ਕਹਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ – ਬੈਂਕ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਵਕੀਲ ਨੇ ਕਿ ਬੈਂਕ ਨੇ ਜੋ ਸਮਝਿਆ ਅਤੇ ਸਹਿਮਤ ਸੀ ਉਹ ਇਹ ਸੀ ਕਿ 71 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਉੱਤੇ, ਜੋ ਕਿ ਮਿਲੀ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਬੋਲੀ ਸੀ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਕਹਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਸਪਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ 71 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਨਾਲ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਬਕਾਇਆ ਪੂਰੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨੂੰ ਅੰਤਮ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਮੁਕਤ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗੀ। ਇਹ ਕਹਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਡਿਵੀਜਨ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਗਲਤ ਵਿਆਖਿਆ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਗਲਤ ਸਮਝਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਸਮਝਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ 71 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਬੈਂਕ ਨੇ ਸਹਿਮਤੀ ਜਤਾਈ ਸੀ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਉਸ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਬਕਾਇਆ ਪੂਰੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਤੋਂ ਮੁਕਤ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ।

3.3 ਇਹ ਹੋਰ ਕਹਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਡਿਵੀਜਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਠੀਕ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਹੀਂ ਸਮਝਿਆ ਕਿ 2013/2014 ਵਿੱਚ ਨੀਲਾਮੀ ਵਿੱਚ 71 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਮਿਲੀ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਵਧ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਕਹਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ ਵੀ ਵਧ ਗਿਆ ਹੈ ਜੋ ਕਿ 07.01.2013 ਨੂੰ 1,857,378,218.00- ਰੁਪਏ ਸੀ। ਇਹ ਕਹਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਲਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਡਿਵੀਜਨ ਬੈਂਚ ਨੇ 71 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ/ਖਰੀਦ ਮੁੱਲ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਕੀਮਤ ਵਜੋਂ ਵਿਚਾਰਨ ਵਿੱਚ ਮੌਲਿਕ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਇਹ ਕਹਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਲਈ ਜਦੋਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਡਿਵੀਜਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਤਾਂ ਜੇਕਰ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਨੀਲਾਮ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਤਾਂ ਇਹ 71 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਬਹੁਤ ਵੱਧ ਕੀਮਤ ਲੈ ਸਕਦੀ ਸੀ। ਇਹ ਕਹਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਸਿਰਫ 71 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਉਸ ਦੇ ਪੂਰੇ ਕਰਜ਼ ਤੋਂ ਮੁਕਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਹ ਕਹਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਡਿਵੀਜਨ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, 2002 ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (8) ਦੇ ਬਿਲਕੁਲ ਵਿਰੁੱਧ ਹੈ। ਇਹ ਕਹਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, 2002 ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (8) ਅਨੁਸਾਰ ਸਿਰਫ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਪੂਰੇ ਕਰਜ਼ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਨਾਲ ਹੀ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਖਰਚੇ, ਚਾਰਜ਼ ਅਤੇ ਖਰਚੇ ਸਮੇਤ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਜਨਤਕ ਨੀਲਾਮੀ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਵੇਚਿਆ ਨਹੀਂ ਜਾਵੇਗਾ। ਜਨਤਕ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਵੇਚਿਆ ਨਹੀਂ ਜਾਵੇਗਾ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਵਰਤਮਾਨ ਵਿੱਚ ਜੇਕਰ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ 71 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਜ਼ਿਆਦਾ ਸੀ। ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਇਸ ਲਈ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਿਰਣੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਬੈਂਚ ਨੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਤੁਰੰਤ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਹਨ ਕੁੱਲ 65.65 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ 'ਤੇ ਉਪ- ਦੇ ਉਲਟ ਹੈ। ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, 2002 ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਧਾਰਾ (8)।

3.4 ਇਹ ਹੋਰ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ – ਬੈਂਕ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਕੀਲ ਨੇ ਕਿ ਜਦੋਂ ਵਿਸ਼ਾ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਬੈਂਕ ਵਿੱਚ ਹਾਊਸਿੰਗ ਲੋਨ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦੁਆਰਾ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਪੂਰੀ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਨੂੰ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਗਿਰਵੀ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਛੁੱਟਕਾਰਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ।

3.5 ਇਹ ਹੋਰ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ – ਬੈਂਕ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਕੀਲ ਨੇ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਇਸ ਗੱਲ ਦੀ ਸਰਾਹਣਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੀ ਹੈ ਕਿ 48.65 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਿਜ਼ਰਵ ਕੀਮਤ ਬੈਂਕ ਦੇ ਮੁਲਾਂਕਣਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮੁਲਾਂਕਣ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਸੀ ਅਤੇ ਵਿਸ਼ਾ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਪਬਲਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਰਾਹੀਂ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਸਲ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਰਿਜ਼ਰਵ ਕੀਮਤ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਜਾਂ ਦੋ ਸਭ ਤੋਂ ਉੱਚੇ ਬੋਲੀਦਾਤਾਵਾਂ ਦੀ ਔਸਤ ਕੀਮਤ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੇ ਬਾਅਦ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਵਿਸ਼ਾ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਮੁਕਤੀ ਲਈ ਕੋਈ ਵੀ ਦਿਸ਼ਾ-ਨਿਰਦੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੇ ਸਨ ਜਦ ਤੱਕ ਕਿ ਪੂਰੀ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਸਮੇਤ ਲਾਗਤ

ਅਤੇ ਖਰਚੇ ਅਦਾ ਨਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ।

3.6 ਇਹ ਹੋਰ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ – ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਕੀਲ ਨੇ ਇਹ ਗੱਲ ਠੀਕ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਹੀਂ ਸਮਝੀ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਡਿਵੀਜਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਇਸ ਗੱਲ ਦੀ ਸਰਾਹਨਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਕਿ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਵੱਲੋਂ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਪਹਿਲਾ ਆਦੇਸ਼ ਜੋ ਕਿ ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ. ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਨੇ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ 48.65 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ 'ਤੇ ਹਵਾਲੇ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ ਸੀ, ਜੋ ਕਿ ਰਿਜ਼ਰਵ ਕੀਮਤ ਸੀ, ਇੱਕ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਡਿਵੀਜਨ ਬੈਂਚ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਉਸ ਦੀ ਪੂਰੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਤੋਂ ਸਿਰਫ 65.65 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ 'ਤੇ ਛੁੱਟਕਾਰਾ ਦਿੰਦਾ ਅੰਤਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਨਹੀਂ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ।

3.7 ਉਪਰੋਕਤ ਸਬਮਿਸ਼ਨ ਕਰਦਿਆਂ ਇਹ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ।

4. ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਦਾ ਮਿਸ਼ਟਰਜ਼ ਕ੍ਰਿਸਟੀ ਜੈਨ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਕੀਲ ਵੱਲੋਂ ਜੋਰਦਾਰ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ – ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਹਨ।

4.1 ਇਹ ਜੋਰਦਾਰ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਕੀਲ ਨੇ ਇਹ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਪਬਲਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਤ ਸਭ ਤੋਂ ਉੱਚੀ ਬੋਲੀ 71 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਸੀ ਜਿਸ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ/ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤੀ ਜਤਾਈ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦੁਆਰਾ 17.01.2014 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਅਨੁਸਾਰ 48.65 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਸੀ, ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਜਦੋਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਡਿਵੀਜਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਹੋਰ 17 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ 'ਤੇ (ਕੁੱਲ ਮਿਲਾ ਕੇ ਇਸ ਨੂੰ 65.65 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ) ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਰਿਹਾਅ ਕਰਨ ਅਤੇ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਮੂਲ ਸਿਰਲੇਖ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਹਵਾਲੇ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਹੈ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਇੱਕ ਨਿਆਂਪੂਰਣ ਆਦੇਸ਼ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵੱਲੋਂ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਚਛੇਦ 136 ਅਧੀਨ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੀ ਕਸਰਤ ਕਰਦਿਆਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਦਖਲ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ।

4.2 ਇਹ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ – ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਕੀਲ ਨੇ ਵੀ ਸਹਿਮਤੀ ਜਤਾਈ ਹੈ ਕਿ 65.65 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਕੁੱਲ ਰਕਮ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ 'ਤੇ ਵਿਵਾਦਿਤ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਰਿਹਾਅ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਲਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਡਿਵੀਜਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਕੋਈ ਵੀ ਗਲਤੀ

ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਨੂੰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਚਛੇਦ 136 ਅਧੀਨ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੀ ਕਸਰਤ ਕਰਦਿਆਂ ਦਖਲ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ।

5. ਅਸੀਂ ਸੰਬੰਧਿਤ ਪਾਰਟੀਆਂ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਕੀਲਾਂ ਨੂੰ ਲੰਬੇ ਸਮੇਂ ਤੱਕ ਸੁਣਿਆ ਹੈ।

6. ਸਭ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਡਿਵੀਜਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਬੈਂਕ – ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਰਿਹਾਅ ਕਰਨ ਅਤੇ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ/ਹਾਊਸਿੰਗ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਮੂਲ ਸਿਰਲੇਖ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਸਮੇਤ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਹਵਾਲੇ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਦੀ ਕੁੱਲ ਰਕਮ 6,55,65 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਡਿਵੀਜਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ/ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਕੁੱਲ ਰਕਮ 6,55,65 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ 'ਤੇ ਰਿਹਾਅ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਕੁੱਲ ਬਕਾਇਆ ਜੋ ਕਿ 07.01.2013 ਨੂੰ 1,85,37,218.80/- ਸੀ।

6.1 ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵੱਲੋਂ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਚੁਣੌਤੀ ਯੋਗ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਇਹ ਪ੍ਰਤੀਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਬਾਜ਼ਾਰ ਕੀਮਤ ਨੂੰ 71 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਵਜੋਂ ਵਿਚਾਰਿਆ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਮੰਨਿਆ ਹੈ। ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਨੇ ਸ਼ੁਰੂ ਵਿੱਚ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਅੰਤਰਿਮ ਰਾਹਤ ਦਿੱਤੀ ਸੀ ਜੋ ਕਿ ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ. ਅਤੇ ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਇਕਲੌਤੇ ਜੱਜ ਅਤੇ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਵਿਸ਼ਾ ਸੀ, ਨੇ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ 48.65 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ 'ਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜੋ ਕਿ ਰਿਜ਼ਰਵ ਮੁੱਲ/ਆਧਾਰ ਮੁੱਲ ਸੀ। ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਈ.ਐਸ.ਆਈ. ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਅਧੀਨ ਕਬਜ਼ਾ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਈ.ਐਸ.ਆਈ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਅਧੀਨ ਲੋੜੀਂਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸ ਸਮੇਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਈ.ਐਸ.ਆਈ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਅਪੀਲ/ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਸੀ ਅਤੇ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਕਤ ਅਪੀਲ ਤਕਨੀਕੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਲੰਬਿਤ ਕਹੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਵੱਲੋਂ 17.01.2014 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਆਦੇਸ਼ ਇੱਕ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਸੀ। ਜਦੋਂ ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਈ.ਐਸ.ਆਈ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਅਧੀਨ ਨਿਲਾਮੀ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਬੈਂਕ ਨੇ ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਈ.ਐਸ.ਆਈ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਅਧੀਨ ਕਬਜ਼ਾ ਲਿਆ ਸੀ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਈ.ਐਸ.ਆਈ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (8) ਅਨੁਸਾਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਵੇਚਿਆ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਵੱਲੋਂ ਹਸਤਾਂਤਰਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਜਿੱਥੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਜਾਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਲੋਕ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਸੂਚਨਾ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ

ਸਮੇਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਵੱਲੋਂ ਖਰਚੇ, ਚਾਰਜ਼ ਅਤੇ ਖਰਚੇ ਨਾਲ ਇਕੱਠੇ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕੁੱਲ ਰਕਮ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਵਰਤਮਾਨ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ 07.01.2013 ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ 1,85,37,218.80/- ਰੁਪਏ ਸੀ ਅਤੇ ਬਿਨਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਲੋਕ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਵੇਚੇ ਬਿਨਾਂ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਰਿਹਾਈ ਦੇਣ ਅਤੇ ਮੂਲ ਸਿਰਲੇਖ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਸਮੇਤ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਜੇਕਰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਕੁੱਲ 6,55,65 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਪੜਾਅ 'ਤੇ, ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ 6,55,65 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਲੋਕ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨਾਲ ਪ੍ਰਾਪਤ ਰਕਮ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਹ ਕੇਵਲ ਇੱਕ ਉੱਚਤਮ ਬੋਲੀ ਸੀ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਨਿਲਾਮੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਸੰਚਾਲਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਨੇ ਇੱਕ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ 48.65 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਆਧਾਰ ਮੁੱਲ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਅਤੇ ਮੂਲ ਸਿਰਲੇਖ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਜੋ ਕਿ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਅਤੇ ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਇਕਲੌਤੇ ਜੱਜ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਵਿਸ਼ਾ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਸੀ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨਾਲ ਸਾਰੇ ਖਰਚੇ, ਚਾਰਜ਼ ਅਤੇ ਖਰਚੇ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਲਈ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਵੇਚਣਾ ਅਤੇ ਇਸਨੂੰ ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਵੇਚ ਕੇ ਰਕਮ ਨੂੰ ਅਹਿਸਾਸ ਕਰਨਾ ਸੰਭਵ ਸੀ। ਇਸ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਅਨੁਸਾਰ ਵੀ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਮੁਕਤ ਕਰਵਾਉਣ ਦੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਨਹੀਂ ਸਗੋਂ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵਜੋਂ 71 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਦੋਸ਼ਪੂਰਨ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਜੋ ਕਿ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ/ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਛੱਡਣ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਅਤੇ ਮੂਲ ਸਿਰਲੇਖ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਸੌਂਪਣ ਲਈ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਸਿਰਫ 65.65 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਕੁੱਲ ਰਕਮ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ 'ਤੇ, ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (8) ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹੈ।

7. ਭਾਵੇਂ ਹੋਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਵੀ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ 'ਤੇ ਭਾਵ ਕੁੱਲ ਬਕਾਇਆ 1,85,37,218.80/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ 65.65 ਲੱਖ ਰੁਪਏ 07.01.2013 'ਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਬਕਾਇਆ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਚੁੱਕਤਾ ਹੋਣ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਜੇਕਰ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ 71 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਲਈ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਹੁੰਦਾ ਅਤੇ ਬੈਂਕ ਨੇ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਵੇਚ ਕੇ 71 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਹਾਸਲ ਕੀਤੀ ਹੁੰਦੀ, ਤਾਂ ਵੀ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਜਾਰੀ ਰਹਿੰਦੀ। ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ/ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਵੇਚ ਕੇ ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਉਸ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਬਕਾਇਆ ਪੂਰੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਤੋਂ ਮੁਕਤ ਹੋ ਗਿਆ ਹੈ। ਬਕਾਇਆ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਦੇ ਨਾਲ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਅਜੇ ਵੀ ਜਾਰੀ ਰਹੇਗੀ। ਇਸ ਲਈ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ/ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਛੱਡਣ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਮੇਤ ਮੂਲ ਸਿਰਲੇਖ

ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਲਈ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਸਿਰਫ 65.65 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਕੁੱਲ ਰਕਮ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ 'ਤੇ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ।

7.1 ਦੁਹਰਾਉਣ ਦੀ ਕੀਮਤ 'ਤੇ ਇਹ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਬੈਂਕ ਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਅਧੀਨ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਅਧੀਨ ਬੈਂਕ ਨੇ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈ ਲਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਵੇਚਣ ਲਈ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ/ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਜਾਇਦਾਦ ਵੇਚਣ ਤੋਂ ਰੋਕਣ ਦੀ ਇੱਛਾ ਪ੍ਰਗਟਾਈ। ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਬੈਂਕ/ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ/ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ 07.01.2013 'ਤੇ 1,85,37,218.01- ਰੁਪਏ ਦੀ ਪੂਰੀ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨਾਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ। ਇਸ ਲਈ, ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ ਦੇ 17.01.2014 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਆਦੇਸ਼ ਜੋ ਕਿ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਅਧੀਨ ਅਪੀਲ ਦੌਰਾਨ ਇੱਕ ਅੰਤਰਿਮ ਰਾਹਤ ਆਦੇਸ਼ ਸੀ, ਸਿਰਫ 48.65 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਆਧਾਰ ਕੀਮਤ/ਰਿਜ਼ਰਵ ਕੀਮਤ 'ਤੇ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਛੱਡਣ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਮੇਤ ਮੂਲ ਸਿਰਲੇਖ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣਾ ਉਚਿਤ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ 65.65 ਲੱਖ ਰੁਪਏ 'ਤੇ ਵਧਾਇਆ ਕਿਉਂਕਿ ਉੱਚਤਮ ਬੋਲੀ 71 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਸੀ (ਜੋ ਕਿ ਅਮਲ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਆਈ ਕਿਉਂਕਿ ਉੱਚਤਮ ਬੋਲੀਦਾਤਾ ਅੱਗੇ ਨਹੀਂ ਆਇਆ)। ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਨਹੀਂ ਸੀ ਸਾਰੇ ਖਰਚੇ ਅਤੇ ਖਰਚਿਆਂ ਸਮੇਤ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨਾਲ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਬਕਾਇਆ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਤੋਂ ਮੁਕਤ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਸ ਲਈ, ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨ

7.2 ਪਰ, ਇਸੇ ਸਮੇਂ ਤੇ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦੁਆਰਾ 17.01.2014 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਆਦੇਸ਼ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 9/2014 ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਅੰਤਰਿਮ ਰਾਹਤ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਭਾਵੇਂ ਜੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਅੰਤਰਿਮ ਰਾਹਤ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਅਪੀਲ/ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਯੋਗਤਾਵਾਂ ਅਤੇ ਜੋ ਵੀ ਆਧਾਰ ਉਧਾਰਕਰਤਾ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ, ਉਤੇ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ। ਪਰ, ਇਸੇ ਸਮੇਂ ਤੇ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਨਹੀਂ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੇਕਰ ਉਧਾਰਕਰਤਾ ਪੂਰਾ ਖਾਤਾ ਜੋ ਦੇਣਯੋਗ ਹੈ ਅਤੇ ਖਰਚ ਜੋ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਈ.ਐਸ.ਆਈ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(6) ਅਨੁਸਾਰ ਆਇਆ ਹੈ, ਦੇ ਨਾਲ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਕਰਕੇ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਅਤੇ ਬਕਾਇਆ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਕਰਨ ਤੋਂ।

8. ਉਪਰੋਕਤ ਅਤੇ ਉਪਰ ਦੱਸੇ ਗਏ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਸਫਲ ਹੈ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਡਿਵੀਜਨ ਬੈਂਚ ਵੱਲੋਂ 20.09.2017 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਦੋਸ਼ਯੁਕਤ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਇੱਥੇ ਰੱਦ ਕਰਕੇ ਖਾਰਜ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਵੱਲੋਂ 17.01.2014 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਅਤੇ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਸਿੱਖਿਅਤ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਮੁੜ ਬਹਾਲ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਿਸਨੂੰ ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ. ਨੇ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਸੀ।

ਅਪੀਲਕਰਤਾ – ਬੈਂਕ ਲਈ ਇਹ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਬੰਧਕ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਏ, ਭਾਵ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਘਰ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ, ਨਵੇਂ ਸਿਰੇ ਤੋਂ ਬੋਲੀਆਂ ਨੂੰ ਸੱਦਾ ਦੇ ਕੇ ਅਤੇ ਜੋ ਕੁਝ ਵੀ ਰਕਮ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਚਾਹੇ ਉਹ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਵੱਲੋਂ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅੰਤਰਿਮ ਰਾਹਤ ਆਦੇਸ਼ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਡਿਵੀਜਨ ਬੈਂਚ ਆਫ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਦੋਸ਼ਯੁਕਤ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੋਵੇ, ਉਸ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਬਕਾਏ/ਕੁੱਲ ਦੇਣਦਾਰੀ ਵਿਰੁੱਧ ਸਮਾਯੋਜਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸੇ ਸਮੇਂ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਨੂੰ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਅਧੀਨ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 09/2014 ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਅਤੇ ਆਪਣੇ ਗੁਣਾਂ ਅਤੇ ਜੋ ਕੁਝ ਵੀ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਲਈ ਉਪਲਬਧ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਉਸ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਅਤੇ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੈ। ਇਹ ਵੀ ਦੇਖਿਆ ਅਤੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਅਤੇ ਡਿਵੀਜਨ ਬੈਂਚ ਆਫ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਵਿੱਚ ਪਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਇਸ ਗੱਲ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦਿਆਂ ਕਿ ਬੰਧਕ ਜਾਇਦਾਦ ਇੱਕ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਜਾਇਦਾਦ ਹੈ, ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਨਿਲਾਮੀ ਅੰਤਿਮ ਰੂਪ ਨਾਲ ਨਿਪਟਾਈ ਨਹੀਂ ਜਾਂਦੀ ਅਤੇ ਬੰਧਕ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਵੇਚਿਆ ਨਹੀਂ ਜਾਂਦਾ, ਤਾਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਖਲਲ ਪਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਅੰਤਿਮ ਰੂਪ ਨਾਲ ਨਿਪਟਾਈ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਬੰਧਕ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਵੇਚਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਬੈਂਕ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਸ਼ਾਂਤੀਪੂਰਵਕ ਅਤੇ ਖਾਲੀ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣਾ ਪਵੇਗਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸ ਦੌਰਾਨ ਬੰਧਕ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਮੂਲ ਸਿਰਲੇਖ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਰੱਖੇ ਜਾਣਗੇ। ਇਸ ਦੌਰਾਨ, ਅਤੇ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਮੌਜੂਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਅਨੁਸਾਰ ਬੰਧਕ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਹੈ ਅਤੇ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਬੰਧਕ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਵੇਚਿਆ ਨਹੀਂ ਜਾਂਦਾ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀ ਬੰਧਕ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਹਸਤਾਂਤਰਿਤ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਵਿਛੋੜਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ। ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਉਪਰੋਕਤ ਹੋਰ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਅਤੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਨਾਲ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਖਰਚੇ ਦੇ ਕੋਈ ਵੀ ਆਦੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ।

ਬਿਭੂਤੀ ਭੂਸ਼ਣ ਬੋਸ

(ਸਹਾਇਤਾ ਕੀਤੀ : ਨੇਹਾ ਸ਼ਰਮਾ, ਐਲ.ਸੀ.ਆਰ.ਏ.)

ਅਪੀਲ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੀ ਗਈ।

ਡਿਸਕਲੇਮਰ ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਆ ਨਿਰਣਾਂ ਕੇਵਲ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ਾਂ ਲਈ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਆਪਣੀ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਸਮਝਣ ਤੱਕ ਹੀ ਸੀਮਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇਸਤੇਮਾਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ । ਸਾਰੇ ਵਿਹਾਰਕ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਮੰਤਵਾਂ ਲਈ ਨਿਆਂ ਨਿਰਣੇ ਦਾ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਸੰਸਕਰਣ ਪ੍ਰਮਾਣਿਕ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਮਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।

Vasu Gupta

Advocate