ਦੀਨਾਦਯਾਲ ਨਗਰੀ ਸਹਕਾਰੀ ਬੈਂਕ ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ
ਇੱਕ ਹੋਰ
ਬਨਾਮ
ਮੁੰਜਾਜੀ ਅਤੇ ਹੋਰ
(ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 818 ਦਾ 2022)
ਫਰਵਰੀ 16, 2022
[ਐਮ. ਆਰ. ਸ਼ਾਹ ਅਤੇ ਬੀ. ਵੀ. ਨਾਗਰਥਨਾ, ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕਾ]

ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਕੋ-ਆਪਰੇਟਿਵ ਸੋਸਾਇਟੀਜ਼ ਐਕਟ, 1960: ਧਾਰਾ 154 – ਨਿਲਾਮੀ – ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1-ਕਰਜ਼ਾਈ ਨੇ ਦੋ ਬੈਂਕਾਂ ਤੋਂ ਕਰਜ਼ਾ ਲਿਆ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਵਜੋਂ ਚਾਰ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀਆਂ – ਭੁਗਤਾਨ ਵਿੱਚ ਚੂਕ – ਦੋਵੇਂ ਬੈਂਕਾਂ ਨੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਰਿਕਵਰੀ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀਆਂ – ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਨੇ ਰੋਜ਼ਾਨਾ ਅਖਬਾਰ ਵਿੱਚ ਇਸ਼ਤਿਹਾਰ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਲਈ ਨੋਟਿਸ ਦਿੱਤੀ – ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਸਭ ਤੋਂ ਉੱਚੀ ਬੋਲੀ ਲਗਾਉਣ ਵਾਲਾ ਪਾਇਆ ਗਿਆ – ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ 17.01.2011 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਵੀ 19.01.2011 ਨੂੰ ਤਿਆਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ – ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਤੁਰੰਤ ਕੋਈ ਹੋਰ ਕਦਮ ਨਹੀਂ ਚੁੱਕਿਆ – ਉਸ ਨੇ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਖਰੀਦ ਰਾਸ਼ੀ ਦੇ ਬਰਾਬਰ 5% ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਅੱਗੇ ਨਹੀਂ ਆਇਆ ਤਾਂ ਜੋ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਨਿਯਮਾਂ, 1961 ਦੇ ਨਿਯਮ 107(13) ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰ ਸਕੇ – ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਨਿਯਮਾਂ, 1961 ਦੇ ਨਿਯਮ 107(14) ਅਧੀਨ ਕਿਸੇ ਵੀ ਬੇਨਿਯਮੀ ਜਾਂ ਧੋਖਾਧੜੀ ਬਾਰੇ ਰਿਕਵਰੀ ਅਫਸਰ ਅੱਗੇ ਕੋਈ ਐਤਰਾਜ਼ ਨਹੀਂ ਚੁੱਕਿਆ ਗਿਆ – ਜਦੋਂ ਬੈਂਕ ਦੇ ਅਫਸਰ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਗਏ, ਉਨ੍ਹਾਂ 'ਤੇ ਹਮਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ – 24.02.2011 ਨੂੰ ਹਮਲੇ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਦਰਜ ਕੀਤੀ ਗਈ – ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਐਕਟ, 1960 ਦੀ ਧਾਰਾ 154 ਅਧੀਨ ਵਿਭਾਗੀ ਸੰਯੁਕਤ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਕੋਲ ਪੁਨਰਵਿਚਾਰ ਦੁਆਰਾ ਨਿਲਾਮੀ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ, ਜੋ ਰੱਦ ਕੀਤੀ ਗਈ – ਵਿਭਾਗੀ ਸੰਯੁਕਤ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਅੱਗੇ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ – ਅਪੀਲ 'ਤੇ, ਫੈਸਲਾ: ਇੱਕ ਵਾਰ ਜਦੋਂ ਵਿਭਾਗੀ ਸੰਯੁਕਤ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਕੋਲ ਧਾਰਾ 154 ਅਧੀਨ ਪੁਨਰਵਿਚਾਰ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਬਰਕਰਾਰ ਨਾ ਰੱਖੀ ਗਈ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਮੈਰਿਟਸ 'ਤੇ ਲਿਖਤੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਣਾ ਨਹੀਂ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ – ਕਰਜ਼ਾਈ ਨੇ ਕਦੇ ਵੀ ਰਿਕਵਰੀ ਅਫਸਰ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਬੇਨਿਯਮੀ, ਗਲਤੀ ਜਾਂ ਧੋਖਾਧੜੀ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਰੱਦ ਕਰਨ ਲਈ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ, ਇਸ ਲਈ, ਇੱਕ ਵਾਰ ਜਦੋਂ ਕਰਜ਼ਾਈ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਲਈ ਰਿਕਵਰੀ ਅਫਸਰ ਨੂੰ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ ਤਾਂ ਉਸ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਤਾਂ ਅਚਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਦੇਖਦਿਆਂ, ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਅਨਿਯਮਿਤਤਾ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਸੀ – ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਨਿਯਮਾਂ, 1961 ਦੇ ਨਿਯਮ:107(14)(i) ਅਧੀਨ, ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਕਰੀ ਉਸ ਸਮੇਂ ਤੱਕ ਰੱਦ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਏਗੀ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਰਿਕਵਰੀ ਅਫਸਰ ਇਸ ਗੱਲ ਤੋਂ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਨਾ ਹੋ ਜਾਵੇ ਕਿ ਅਰਜੀ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਨੇ ਅਜਿਹੀ ਅਨਿਯਮਿਤਤਾ, ਗਲਤੀ ਜਾਂ ਧੋਖਾਧੜੀ ਕਾਰਨ ਭਾਰੀ ਨੁਕਸਾਨ ਝੱਲਿਆ ਹੈ – ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਦਰਜ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੇ ਅਜਿਹੀ ਅਨਿਯਮਿਤਤਾ ਕਾਰਨ ਭਾਰੀ ਨੁਕਸਾਨ ਝੱਲਿਆ ਹੈ – ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨਾ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਨਿਯਮਾਂ, 1961 ਦੇ ਨਿਯਮ:107(14)(i) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਸੀ – ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਕੋ-ਆਪਰੇਟਿਵ ਸੋਸਾਇਟੀਜ਼ ਨਿਯਮ, 1961 – ਨਿਯਮ:107(11)(j)।

ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੰਦਿਆਂ, ਅਦਾਲਤ

ਫੈਸਲਾ: 1. ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ 19.01.2011 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਖਣ ਤੋਂ ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਬਾਅਦ। ਯਹਾਂ ਤੱਕ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਬੈਂਕ/ਰਿਕਵਰੀ ਅਫਸਰ ਦੁਆਰਾ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਉਪ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਦੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੰਦਿਆਂ, ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਉਪ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਨੇ 29.11.2010 ਦੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਵਿੱਚ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਸਰਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮੁੱਲਾਂਕਣਕਾਰ ਦੇ 10.06.2010 ਦੇ ਪੱਤਰ ਅਨੁਸਾਰ ਰੁ.

98,10,000/- ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਜੋ ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਮੁੱਲ ਸੀ ਅਤੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਰਾਸ਼ੀ ਰੁ.1,26,00,000/- ਸੀ, ਜੋ ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਮੁੱਲ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ, ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਉਪ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਨੇ ਵੀ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਅਤੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਰਾਸ਼ੀ, ਅਰਥਾਤ ਰੁ. 1,26,00,000/- ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਉਪਰੋਕਤ ਮੁੱਲ ਰੁ.98,10,000/- ਦੇ ਬਾਰੇ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸ਼ੱਕ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ। ਇਸ ਲਈ, ਜਦੋਂ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੇ ਅਚਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਅਵਧੀ ਵਿੱਚ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਅਨਿਯਮਿਤਤਾ, ਗਲਤੀ ਜਾਂ ਧੋਖਾਧੜੀ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਰੱਦ ਕਰਨ ਲਈ ਰਿਕਵਰੀ ਅਫਸਰ ਨੂੰ ਅਰਜੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ, ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਅਨਿਯਮਿਤਤਾ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਜਿਨ ਆਧਾਰਾਂ 'ਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ/ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਉਹ ਸਾਰੇ ਆਧਾਰ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਕੋਲ ਸਨ ਅਤੇ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੇ ਉਹਨਾਂ ਆਧਾਰਾਂ 'ਤੇ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਲਈ ਅਰਜੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਸੀ। [ਪੈਰਾ 7.1]962-D-G]

2. ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਨਿਯਮਾਂ, 1961 ਦੇ ਨਿਯਮ 107(14)(i) ਅਧੀਨ ਵੀ, ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਕਰੀ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਅਨਿਯਮਿਤਤਾ, ਗਲਤੀ ਜਾਂ ਧੋਖਾਧੜੀ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਉਸ ਸਮੇਂ ਤੱਕ ਰੱਦ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਏਗੀ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਰਿਕਵਰੀ ਅਫਸਰ ਇਸ ਗੱਲ ਤੋਂ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਨਾ ਹੋ ਜਾਵੇ ਕਿ ਅਰਜੀ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਨੇ ਅਜਿਹੀ ਅਨਿਯਮਿਤਤਾ, ਗਲਤੀ ਜਾਂ ਧੋਖਾਧੜੀ ਕਾਰਨ ਭਾਰੀ ਨੁਕਸਾਨ ਝੱਲਿਆ ਹੈ। ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਦਰਜ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੇ ਅਜਿਹੀ ਅਨਿਯਮਿਤਤਾ ਕਾਰਨ ਭਾਰੀ ਨੁਕਸਾਨ ਝੱਲਿਆ ਹੈ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨਾ ਪਿਆ। ਉਪਰੋਕਤ ਹਾਲਾਤਾਂ ਅਧੀਨ ਵੀ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ/ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨਾ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਨਿਯਮਾਂ, 1961 ਦੇ ਨਿਯਮ 107(14)(i) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਸੀ। ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਇੱਕ ਹੋਰ ਆਧਾਰ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਜਿਵੇਂ ਨਿਲਾਮੀ ਨੂੰ ਸੱਤ ਦਿਨਾਂ ਲਈ ਮੁਲਤਵੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਤਾਜ਼ਾ ਐਲਾਨ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਅਨੁਸਾਰ, ਤਾਜ਼ਾ ਐਲਾ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਦਾ ਆਯੋਜਨ / ਆਯੋਜਿਤ ਕਰਨਾ ਉਲੰਘਣਾ ਵਿੱਚ ਸੀ MCS ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 107(11)(f) ਦਾ। ਹਾਈਕੋਰਟ ਨੇ ਵੀ ਦੇਖਿਆ ਅਤੇ ਮੰਨਿਆ ਕਿ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਦੇ ਅੰਦਰ ਆਯੋਜਤ/ਆਯੋਜਿਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਘੋਸ਼ਣਾ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ, ਇਹ MCS ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 107(11)(f) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਹੈ। [ਪਾਰਾ 7.2 ਅਤੇ 8] [963-B-E]

[ਪੈਰਾ 7.2 ਅਤੇ 8]

ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਟੈਂਡਰ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ 9.9.2010 ਨੂੰ ਰੋਜ਼ਾਨਾ ਅਖ਼ਬਾਰ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਟੈਂਡਰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਤਾਰੀਖ 28.09.2010 ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਆਖਰੀ ਮੌਕੇ ਤੇ, ਭਾਵ, 28.09.2010 ਨੂੰ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨਲ ਜੌਇੰਟ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਅੱਗੇ ਨਿਲਾਮੀ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦਿਆਂ ਸੁਧਾਰ ਅਰਜ਼ੀ ਨੰਬਰ 58/2010 ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ। ਅਤੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨਲ ਜੌਇੰਟ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਨੇ 28.09.2010 ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਕਾਰਵਾਈਆਂ 'ਤੇ ਰੋਕ ਲਗਾ ਦਿੱਤੀ। ਸੁਧਾਰ ਅਰਜ਼ੀ ਡਿਵੀਜ਼ਨਲ ਜੌਇੰਟ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਦੁਆਰਾ 23.11.2010 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਹੁਕਮ ਰਾਹੀਂ ਖਾਰਜ ਕੀਤੀ ਗਈ। ਸੁਧਾਰ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਖਾਰਜੀ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਖਿਲਾਫ ਰੋਕ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਬੈਂਕ/ਰਿਕਵਰੀ ਅਫਸਰ ਨੇ 29.11.2010 ਨੂੰ ਬੋਲੀਆਂ ਖੋਲ੍ਹੀਆਂ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਸਭ ਤੋਂ ਉੱਚੀ ਬੋਲੀ ਲਗਾਉਣ ਵਾਲਾ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਜਿਸ ਨੇ ਰੁ. 1,26,00,000/- ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਜਦੋਂ ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਕੀਮਤ ਰੁ. 98,10,000/ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ, ਰੋਕ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਅਤੇ ਸੁਧਾਰ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਖਾਰਜੀ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਸੱਤ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਅਵਧੀ ਵਿੱਚ, ਨਿਲਾਮੀ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤੀ ਗਈ। ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 107(11)(ਐਫ) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਵਿੱਚ ਸੀ। ਜਿਸ ਸਮੇਂ ਦੌਰਾਨ ਰੋਕ ਲਾਗੂ ਸੀ, ਉਸਨੂੰ ਛੱਡਿਆ ਜਾਣਾ ਸੀ। ਭਾਵੇਂਕਿ, ਨਿਯਮ 107(11)(ਐਫ) ਦੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜ਼ੋ ਨਿਲਾਮੀ ਨੂੰ ਸੱਤ ਦਿਨਾਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਮੇਂ ਲਈ ਮੁਲਤਵੀ ਕਰਨ 'ਤੇ ਰਿਕਵਰੀ ਅਫਸਰ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਅਫਸਰ ਦੁਆਰਾ ਨਵੀਂ ਘੋਸ਼ਣਾ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਲਈ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੀ ਹੈ।

ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਉਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ ਜਿੱਥੇ ਆਖਰੀ ਮੌਕੇ ਤੇ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲਾ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਰੋਕ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਲੈਂਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕੁਝ ਸਮੇਂ ਬਾਅਦ ਉਠਾ ਲਈ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਭਾਵ, ਸੱਤ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਅਵਧੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ। [ਪੈਰਾ 8.1]

4. ਹੁਣ ਜਿਹੜਾ ਫੈਸਲਾ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਐਲਾਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਅਵਧੀ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਇਹ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਨਿਯਮਾਂ, 1961 ਦੇ ਨਿਯਮ 107(11)(f) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਹੈ, ਇਸ ਬਾਰੇ ਵਿੱਚ ਇਹ ਪ੍ਰਤੀਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ 09.09.2010 ਨੂੰ ਐਲਾਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਵਿਚਾਰਿਆ ਹੈ। ਪਰੰਤੂ, ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਯੋਗ ਹੈ ਕਿ 09.09.2010 ਉਹ ਮਿਤੀ ਸੀ ਜਦੋਂ ਨਿਲਾਮੀ/ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਟੈਂਡਰ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਹ ਰੋਜ਼ਾਨਾ ਅਖਬਾਰ ਵਿੱਚ 14.09.2010 ਨੂੰ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਹੋਈ ਸੀ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ/ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਮਿਤੀ 28.09.2010 ਨੂੰ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਹ ਕੋਈ ਐਲਾਨ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਐਲਾਨ/ਜਨਤਕ ਨੋਟਿਸ ਮਿਤੀ 20.02.2010 ਨੂੰ ਰੋਜ਼ਾਨਾ ਅਖਬਾਰ 'ਸਕਾਲ' ਵਿੱਚ 22.02.2010, 23.02.2010 ਅਤੇ 24.02.2010 ਨੂੰ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ, ਜਨਤਕ ਇਸ਼ਤਿਹਾਰ ਮਿਤੀ 26.05.2010, ਜੋ ਕਿ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਨਿਯਮਾਂ, 1961 ਦੇ ਨਿਯਮ 107(11)(f) ਅਨੁਸਾਰ ਇਕ ਐਲਾਨ ਕਹਿਣ ਜੋਗ ਹੈ, ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਇਹ ਨਿਸਕਰਸ਼ ਕੱਢਣ ਵਿੱਚ ਤੱਥਾਤਮਕ ਤੌਰ ਤੇ ਗਲਤ ਹੈ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਨਿਯਮਾਂ, 1961 ਦੇ ਨਿਯਮ 107(11)(f) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਵਿੱਚ ਸੀ। [ਪੈਰਾ 9]

ਸ਼ਿਲਪਾ ਸ਼ੇਅਰਜ਼ ਅਤੇ ਸਿਕਿਊਰਿਟੀਜ਼ ਬਨਾਮ ਨੈਸ਼ਨਲ ਕੋਆਪਰੇਟਿਵ ਬੈਂਕ ਲਿਮਿਟੇਡ (2007) 12 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 165 : [2007] 5 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 1128; ਬਲਰਾਮ ਬਨਾਮ ਇਲਮ ਸਿੰਘ (1996) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 705 : [1996] 5 ਸੁਪਲ. ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 104; ਰਾਮ ਕਿਸ਼ੁਨ ਬਨਾਮ ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਦੀ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ (2012) 11 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 511 : [2012] 6 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 105; ਜੇ. ਰਾਜੀਵ ਸੁਬਰਮਣੀਅਨ ਬਨਾਮ ਪਾਂਡਿਯਾਸ (2014) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 651 : [2014] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 1140 – ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

ਕੇਸ ਲਾ ਰੈਫਰੈਂਸ ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲੇਟ ਜੁਰਿਸਡਿਕਸ਼ਨ: ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 818 ਦਾ 2022।

ਬੰਬਈ ਦੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਔਰੰਗਾਬਾਦ ਬੈਂਚ ਵਿੱਚ ਮਿਤੀ 30.07.2021 ਨੂੰ ਲਿਖਤ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 570 ਦੇ 2012 ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ.

ਨਾਲ

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 819 ਦੇ 2022.

ਸੰਤੋਸ਼ ਪੌਲ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ, ਸੁਧਾਂਸੂ ਐਸ. ਚੌਧਰੀ, ਮਹੇਸ਼ ਪੀ. ਸ਼ਿੰਦੇ, ਮਿਸ ਰੁਚਾ ਪਾਂਡੇ, ਨਿਸ਼ਾਂਤ ਰਾਮਕਾਂਤਰਾਵ ਕਟਨੇਸ਼ਵਰਕਰ, ਸ਼੍ਰੀਰੰਗ ਪੀ. ਕਟਨੇਸ਼ਵਰਕਰ, ਆਦਿਤਿਆ ਏ. ਪਾਂਡੇ, ਚੰਦਰ ਸ਼ੇਖਰ ਅਸ਼ਰੀ, ਆਨੰਦ ਦਿਲੀਪ ਲਾਂਡਗੇ, ਰਾਹੁਲ ਚਿਤਨਿਸ, ਸਚਿਨ ਪਾਟਿਲ, ਜਿਓ ਜੋਸਫ, ਮਿਸ ਸ਼ਵੇਤਲ ਸ਼ੇਪਾਲ, ਅਮੋਲ ਨਿਰਮਲਕੁਮਾਰ ਸੂਰਯਵੰਸ਼ੀ, ਐਡਵੋਕੇਟਸ ਪੇਸ਼ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਪਾਰਟੀਆਂ ਲਈ.

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਮੋਹਨ ਆਰ. ਸ਼ਾਹ, ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕਾ ਦੁਆਰਾ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ.

1. ਬੰਬਈ ਦੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਔਰੰਗਾਬਾਦ ਬੈਂਚ ਵਿੱਚ ਲਿਖਤ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 570 ਦੇ 2012 ਵਿੱਚ ਮਿਤੀ 30.07.2021 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਅਤੇ ਦੁਖੀ ਹੋ ਕੇ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਸ ਲਿਖਤ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਜੋ ਇੱਥੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 ਵੱਲੋਂ ਪ੍ਰਸਤੁਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਨਾਲ ਹੀ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ 09.01.2011 ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਮਿਤ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ, ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀਆਂ ਹਨ।

2. ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਲੈ ਕੇ ਤੱਥ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਹਨ:

ਇੱਕ ਵੈਸ਼ਨਵੀ ਹੈਚਰੀਜ਼ ਕੰਪਨੀ ਲਿਮਿਟਡ, ਜਿਸ ਦੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 ਇੱਥੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ਕ ਹਨ (ਇਸਨੂੰ ਅੱਗੇ 'ਕਰਜ਼ਦਾਰ' ਕਿਹਾ ਜਾਵੇਗਾ), ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਇੱਕ ਵੈਦਨਾਥ ਨਗਰੀ ਸਹਕਾਰੀ ਬੈਂਕ ਤੋਂ ਕਰਜ਼ਾ ਲਿਆ। ਇਸ

ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਲਈ, ਚਾਰ ਜਾਇਦਾਦਾਂ, ਅਰਥਾਤ ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 102, 440, 437 & 439 ਨੂੰ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ। ਜਾਇਦਾਦ ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 439 ਨੂੰ ਵੈਦਨਾਥ ਬੈਂਕ ਨਾਲ, ਜਾਇਦਾਦ ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 437 ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਨਾਲ ਅਤੇ ਜਾਇਦਾਦ ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 440 & 102 ਨੂੰ ਸੰਯੁਕਤ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਵੈਦਨਾਥ ਬੈਂਕ ਨਾਲ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ।

2.1 ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ 2010 ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਵੈਦਨਾਥ ਬੈਂਕ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿੱਚ ਚੁੱਕਰ ਕੀਤੀ। ਦੋਵੇਂ ਬੈਂਕਾਂ ਨੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਵਿਰੁੱਧ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਰਿਕਵਰੀ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀਆਂ। ਇੱਕ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਮੁੰਜਾਜੀ ਅਤੇ ਹੋਰ 6.2.2010 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਿਕਵਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਕੋ-ਆਪਰੇਟਿਵ ਸੋਸਾਇਟੀਜ਼ ਐਕਟ, 1960 ('ਐਮਸੀਐਸ ਐਕਟ, 1960' ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਦੀ ਧਾਰਾ 101 ਅਧੀਨ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਬੈਂਕ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਅਨੁਸਾਰ, ਰੋਜ਼ਾਨਾ ਅਖ਼ਬਾਰ 'ਸਕਾਲ' ਵਿੱਚ 22.02.2010 ਅਤੇ 23.02.2020 ਨੂੰ ਇੱਕ ਐਲਾਨ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਿਸ ਦੇ ਬਾਅਦ 24.02.2010 ਨੂੰ ਰੋਜ਼ਾਨਾ ਅਖ਼ਬਾਰ 'ਸਕਾਲ' ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਹੋਇਆ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਅਨੁਸਾਰ, ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਕੋ-ਆਪਰੇਟਿਵ ਸੋਸਾਇਟੀਜ਼ ਨਿਯਮ, 1961 ('ਐਮਸੀਐਸ ਨਿਯਮ, 1961' ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਦੇ ਨਿਯਮ 107(11) ਅਨੁਸਾਰ ਇੱਕ ਐਲਾਨ 26.05.2010 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 ਨੂੰ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ 30 ਦਿਨਾਂ ਦਾ ਸਮਾਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

2.2 ਸਹਾਇਕ ਜੌਇੰਟ ਰਜਿਸਟਰਾਰ, ਕੋ-ਆਪਰੇਟਿਵ ਸੋਸਾਇਟੀਜ਼ ਨੇ ਸੰਚਾਰ ਦਿਨਾਂਕ 26.07.2010 ਰਾਹੀਂ ਉਦਾਸੀਨ ਕੀਮਤ ਰੁ. 98,10,000/- ਤੈਅ ਕੀਤੀ। ਵੈਦਨਾਥ ਬੈਂਕ ਨੇ ਵੀ ਆਪਣੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਿਕਵਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਵੈਦਨਾਥ ਬੈਂਕ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਹਿਣਾ ਹੈ, ਉਕਤ ਕਾਰਵਾਈ ਨੇ ਅੰਤਿਮਤਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਸਹਾਇਕ ਜੌਇੰਟ ਰਜਿਸਟਰਾਰ, ਕੋ-ਆਪਰੇਟਿਵ ਸੋਸਾਇਟੀਜ਼ ਦੁਆਰਾ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਗਈ ਉਦਾਸੀਨ ਕੀਮਤ ਨੂੰ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 58/2010 ਰਾਹੀਂ ਡਿਵੀਜ਼ਨਲ ਜੌਇੰਟ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਅੱਗੇ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ।

2.3 ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਨੇ 9.9.2010 ਨੂੰ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਲਈ ਇੱਕ ਟੈਂਡਰ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ, ਜੋ ਕਿ 14.09.2010 ਨੂੰ ਰੋਜ਼ਾਨਾ ਅਖ਼ਬਾਰ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਹੋਇਆ। ਟੈਂਡਰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਗਈ ਮਿਤੀ ਉੱਤੇ, ਡਿਵੀਜ਼ਨਲ ਜੌਇੰਟ ਰਜਿਸਟਰਾਰ, ਕੋ-ਆਪਰੇਟਿਵ ਸੋਸਾਇਟੀਜ਼ ਨੇ ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਅਪਲੀਕੇਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 58/2010 ਵਿੱਚ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਨਿਲਾਮੀ ਕਾਰਵਾਈ ਉੱਤੇ ਰੋਕ ਲਗਾ ਦਿੱਤੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ, ਡਿਵੀਜ਼ਨਲ ਜੌਇੰਟ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਨੇ ਉਕਤ ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਅਪਲੀਕੇਸ਼ਨ ਨੂੰ ਆਦੇਸ਼ ਦਿਨਾਂਕ 23.11.2010 ਰਾਹੀਂ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਅਪਲੀਕੇਸ਼ਨ ਦੇ ਖਾਰਜ ਹੋਣ ਅਤੇ ਰੋਕ ਹਟਾਏ ਜਾਣ ਉੱਤੇ, ਬੋਲੀਆਂ 29.11.2010 ਨੂੰ ਖੋਲ੍ਹੀਆਂ ਗਈਆਂ। ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 819/2022 – ਰਤਨਕਰ ਗੁੱਟੇ ਨੂੰ ਸਭ ਤੋਂ ਉੱਚੀ ਬੋਲੀ ਲਗਾਉਣ ਵਾਲਾ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਅਤੇ ਉਸ ਨੇ ਰੁ.1,26,00,000/- ਦੀ ਬੋਲੀ ਲਗਾਈ। ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਉਸੇ ਦਿਨ, ਯਾਨੀ ਕਿ 29.11.2010 ਨੂੰ ਕਹੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦਾ 15% ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾ ਦਿੱਤਾ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵਲੋਂ ਬਾਕੀ 85% ਰਕਮ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਸਹਾਇਕ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਕੋਲ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਲਈ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ, ਜੋ ਕਿ ਕੋ-ਆਪਰੇਟਿਵ ਕਮਿਸ਼ਨਰ ਅਤੇ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਦੁਆਰਾ 23.07.2004 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਰਕੁਲਰ ਅਨੁਸਾਰ ਬੈਂਕ ਵਲੋਂ ਲੋੜੀਂਦਾ ਸੀ। ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਸਹਾਇਕ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਵਲੋਂ ਮਨਜ਼ੂਰੀ 29.12.2010 ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਈ। ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਮਿਲਣ ਉੱਤੇ ਤੁਰੰਤ, ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਬਾਕੀ 85% ਰਕਮ 12.01.2011 ਨੂੰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾ ਦਿੱਤੀ, ਜੋ ਕਿ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 15 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸੀ।

2.4 ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ 17.01.2011 ਨੂੰ ਇੱਕ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ 19.01.2011 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਵੀ ਤਿਆਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਤੁਰੰਤ ਕੋਈ ਹੋਰ ਕਦਮ ਨਹੀਂ ਚੁੱਕਿਆ। ਉਸਨੇ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਖਰੀਦ ਰਾਸ਼ੀ ਦੇ ਬਰਾਬਰ 5% ਰਾਸ਼ੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਅੱਗੇ ਨਹੀਂ ਆਇਆ ਤਾਂ ਜੋ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਨਿਯਮਾਂ, 1961 ਦੇ ਨਿਯਮ 107(13) ਦੇ ਅਧੀਨ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰ ਸਕੇ। ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਨਿਯਮਾਂ, 1961 ਦੇ ਨਿਯਮ 107(14) ਦੇ ਅਧੀਨ ਲੋੜੀਂਦਾ ਹੋਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਰਿਕਵਰੀ ਅਫਸਰ ਅੱਗੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਬੇਨਿਯਮੀ ਜਾਂ ਧੋਖਾਧੜੀ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਐਤਰਾਜ਼ ਨਹੀਂ ਚੁੱਕਿਆ ਗਿਆ। ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਬੈਂਕ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਗਏ, ਉਨ੍ਹਾਂ 'ਤੇ ਹਮਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ

ਇਸ ਲਈ ਬੈਂਕ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਨੇ 24.02.2011 ਨੂੰ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਂਦੇ ਸਮੇਂ ਉਨ੍ਹਾਂ 'ਤੇ ਹਮਲੇ ਲਈ ਇੱਕ ਐਫ.ਆਈ.ਆਰ. ਦਰਜ ਕਰਵਾਈ।

2.5 ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਐਕਟ, 1960 ਦੀ ਧਾਰਾ 154 ਅਧੀਨ ਸੁਧਾਰ ਅਰਜ਼ੀ ਨੰਬਰ 11/2011 ਦੁਆਰਾ ਡਿਵੀਜ਼ਨਲ ਜੌਇੰਟ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਅੱਗੇ ਨਿਲਾਮੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਐਫ.ਆਈ.ਆਰ. ਨੰਬਰ 138/2011 ਦਰਜ ਕਰਵਾਈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਗਿਰਵੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 437 (34ਆਰ ਦੇ ਹਦ ਤੱਕ) ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 440(72ਆਰ ਦੇ ਹਦ ਤੱਕ) ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਹਨ। 13.04.2011 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ, ਡਿਵੀਜ਼ਨਲ ਜੌਇੰਟ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਸੁਧਾਰ ਅਰਜ਼ੀ ਨੰਬਰ 11/2011 ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਸੁਧਾਰ ਅਰਜ਼ੀ ਨੰਬਰ 11/2011 ਵਿੱਚ 13.04.2011 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 570/2012 ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਰਿਕਵਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਤਾਰੀਖ 6.2.2010 ਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਅੱਗੇ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਦੋ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ, ਅਰਥਾਤ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 4618/2011 ਅਤੇ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 9282/2011 ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ। ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 4618/ 2011 ਅਤੇ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 9282/2011 ਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ, 20.02.2012 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। 23.09.2013 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਬੈਂਕ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਸਬੰਧਤ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਖਿਲਾਫ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਵੱਲੋਂ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਆਪਰਾਧਿਕ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਐਫ.ਆਈ.ਆਰ. ਨੰਬਰ 138/2011 ਦੁਆਰਾ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ।

2.6 ਸਿੱਖਿਅਤ ਇਕਲੌਤੇ ਜੱਜ ਵੱਲੋਂ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 4618/2011 ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਦੁਖੀ ਅਤੇ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੋ ਕੇ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਲੈਟਰਜ਼ ਪੈਟੈਂਟ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 130/2012 ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ। ਇਹ ਅਪੀਲ 5.3.2014 ਨੂੰ ਸੁਣਵਾਈ ਲਈ ਆਈ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਕਿਹਾ ਲੈਟਰਜ਼ ਪੈਟੈਂਟ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਲੈ ਲਿਆ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਉਕਤ ਐਲ.ਪੀ.ਏ. ਨੰਬਰ 130/2012 ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

2.7 ਦੋਸ਼ੀ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਹੁਕਮ ਮਿਤੀ 30.07.2021 ਨੂੰ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 570/2012 ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਜੋ ਕਿ 13.04.2011 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਡਿਵੀਜ਼ਨਲ ਜੌਇੰਟ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਦੁਆਰਾ ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਅਪਲੀਕੇਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 11/2011 ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਨਤੀਜਤਨ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 440, 437 ਅਤੇ 102 ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ 29.11.2010 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਦੋਸ਼ੀ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਹੁਕਮ ਨਾਲ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ 19.01.2011 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਨੂੰ ਵੀ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਮੁੱਲ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਨਾਲ ਹੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਭੁਗਤਾਨ ਤੱਕ 10% ਸਾਲਾਨਾ ਬਿਆਜ ਨਾਲ। ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਦੋਸ਼ੀ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਹੁਕਮ ਤੋਂ ਇਹ ਪ੍ਰਤੀਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਕਿ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਨਿਯਮਾਂ, 1961 ਦੇ ਨਿਯਮ 107(11) (ਈ) (ਐਫ) ਅਤੇ ਨਿਯਮ 107(11)(ਐਚ) ਦੇ ਲਾਜ਼ਮੀ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਾ ਕਰਨ 'ਤੇ ਆਧਾਰਿਤ ਹੈ।

2.8 ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਦੋਸ਼ੀ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਹੁਕਮ ਨਾਲ ਦੁਖੀ ਅਤੇ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੋ ਕੇ, ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੋਵੇਂ ਨੇ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਪਸੰਦ ਕੀਤਾ ਹੈ।

3. ਸ਼੍ਰੀ ਸੁਧਾਨਸ਼ੂ ਐਸ. ਚੌਧਰੀ, ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 818/2022 ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋ ਰਹੇ ਸਿੱਖਿਅਤ ਵਕੀਲ ਨੇ ਜ਼ੋਰਦਾਰ ਢੰਗ ਨਾਲ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਕਿ, ਅਸਲ ਵਿੱਚ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ 2010 ਤੋਂ ਕਰਜ਼ ਦੀ ਰਕਮ ਵੱਲ ਇੱਕ ਪੈਸਾ ਵੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ। ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਉਸ ਨੇ 26.05.2010 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਐਲਾਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ, ਨਾ ਹੀ ਉਸ ਨੇ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਨਿਯਮਾਂ, 1961 ਦੇ ਨਿਯਮ 107(13) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ 5% ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਨਿਲਾਮੀ/ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕੇ।

3.1 ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਪਹਿਲੇ ਦੋ ਦੌਰ ਦੇ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਜਵਾਬਦੇਹ

ਨੰਬਰ 1 ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਅਸਫਲਤਾ ਨੂੰ ਠੀਕ ਢੰਗ ਨਾਲ ਨਹੀਂ ਸਮਝਿਆ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ, ਉਸ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਅਤੇ ਆਧਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਉਸ ਦੀ ਅਸਫਲਤਾ। ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਜਨਤਕ ਧਨ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਦੀ ਤੀਜੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਹੈ।

3.2 ਇਹ ਵੀ ਜ਼ੋਰ ਦੇ ਕੇ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 440 ਅਤੇ 102 'ਤੇ ਸਥਿਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨੂੰ ਠੀਕ ਢੰਗ ਨਾਲ ਨਹੀਂ ਸਮਝਿਆ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਵਿਚਾਰਿਆ ਜੋ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਵੈਦਨਾਥ ਬੈਂਕ ਨਾਲ ਸੰਯੁਕਤ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਵੱਖ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਰਕਮ ਵਿੱਚੋਂ 47 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਵੈਦਨਾਥ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ ਅਤੇ ਇਸ ਤੱਥ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਵੈਦਨਾਥ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਪਾਰਟੀ ਨਹੀਂ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 570/2012 ਵਿੱਚ, ਅਸਲ ਵਿੱਚ, ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 440 ਅਤੇ 102 ਦੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਗਿਰਵੀ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਵੈਦਨਾਥ ਬੈਂਕ ਨਾਲ ਸੰਯੁਕਤ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਗੱਲ ਹੈ।

3.3 ਇਹ ਵੀ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਿੱਖਿਆ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਕਿ ਇਕ ਵਾਰ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਚੂੰਕਿ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਨਿਯਮ 107(13) ਅਧੀਨ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ, ਇਸ ਲਈ ਧਾਰਾ 154 ਅਧੀਨ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ ਐਕਟ, 1960 ਅਧੀਨ ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਅਪਲੀਕੇਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 11/2011 ਬਰਕਰਾਰ ਨਹੀਂ ਰਹਿ ਸਕਦੀ, ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਲਈ ਇਹ ਸੰਭਵ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿ ਉਹ ਉਸ ਲਿਖਤੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਦੋਸ਼ਯੁਕਤ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕਰੇ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਅਪਲੀਕੇਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਸੀ।

3.4 ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਵੈਸ਼ਨਵੀ ਹੈਚਰੀਜ਼ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਸੀ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦਾ ਇਕੋ ਇੱਕ ਡਾਇਰੈਕਟਰ ਹੈ। ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ – ਵੈਸ਼ਨਵੀ ਹੈਚਰੀਜ਼ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਸਨੇ ਇਸਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ। ਇਸ ਲਈ ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 ਵੱਲੋਂ ਇੱਕ ਡਾਇਰੈਕਟਰ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਆਪਣੀ ਵਿਅਕਤੀਗਤ ਸਮਰੱਥਾ ਵਿੱਚ ਨਿਲਾਮੀ/ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣਾ ਬਰਕਰਾਰ ਨਹੀਂ ਸੀ।

3.5 ਇਹ ਵੀ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਮੁੜ ਵਸੂਲੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਅੱਗੇ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ ਨਿਯਮਾਂ, 1961 ਦੇ ਨਿਯਮ 107(14) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕੋਈ ਵੀ ਐਤਰਾਜ਼ ਨਹੀਂ ਚੁੱਕਿਆ। ਇਸ ਨਿਯਮ ਦੀ ਪ੍ਰੋਵੀਜ਼ੋ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਕਰੀ ਗਲਤੀ, ਭੁੱਲ ਜਾਂ ਧੋਖਾਧੜੀ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਰੱਦ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਵਸੂਲੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਇਸ ਗੱਲ ਤੋਂ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਨਾ ਹੋਵੇ ਕਿ ਬਿਨੈਕਾਰ ਨੂੰ ਇਸ ਕਾਰਨ ਭਾਰੀ ਨੁਕਸਾਨ ਹੋਇਆ ਹੈ। ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 ਨੂੰ ਭਾਰੀ ਨੁਕਸਾਨ ਪਹੁੰਚਾਏਗਾ ਕਿਉਂਕਿ ਉਸਨੂੰ 2010 ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਅੱਜ ਤੱਕ 15% ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹੇ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ। ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਰਕਮ ਨੂੰ ਹੁਣ ਤੱਕ ਗਿਣਿਆ ਜਾਵੇ ਤਾਂ ਇਹ 3,54,58,836 ਰੁਪਏ ਹੋਵੇਗੀ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ 10% ਦੇ ਜੋੜ ਨਾਲ ਰਕਮ 6,15,05,589 ਰੁਪਏ ਹੋ ਜਾਵੇਗੀ।

3.6 ਇਹ ਵੀ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 ਦੇ ਵਿਵਹਾਰ ਨੂੰ ਠੀਕ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਹੀਂ ਵਿਚਾਰਿਆ। ਇਹ ਇਸ ਲਈ ਹੈ ਕਿ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਲਈ ਕਈ ਅਦਾਲਤਾਂ ਵਿੱਚ ਕਈ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਹਨ। ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਪੜਾਅ 'ਤੇ, ਇੱਕ ਨਵੀਂ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਭਾਰੀ ਨੁਕਸਾਨ ਪਹੁੰਚਾਏਗਾ ਕਿਉਂਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਵੇਚੀ ਗਈ ਮਸ਼ੀਨਰੀ ਦੀ ਉਮਰ ਸਿਰਫ ਤਿੰਨ ਸਾਲ ਸੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਜਨਤਕ ਪੈਸਾ ਹੋਣ ਕਾਰਨ ਰਕਮ ਨੂੰ ਰਿਕਵਰ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕੇਗਾ। ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਭੁਲਵੇਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਮੁੱਲ ਦੇ ਨਾਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਭੁਗਤਾਨ ਤੱਕ 10% ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹੇ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦੇਣ ਦੀ ਗਲਤੀ ਨਾਲ ਪੁੱਛਗਿੱਛ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਬੈਂਕ ਖਿਲਾਫ ਜੁਰਮਾਨਾ ਦੀ ਕਿਸਮ ਦਾ ਹੈ।

3.7 ਇਹ ਵੀ ਜੋਰ ਦੇ ਕੇ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਹੋਰ ਵੀ, ਤੱਥਾਂ ਉੱਤੇ ਵੀ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਗਲਤੀ ਕਰਦਿਆਂ ਇਹ

ਦੇਖਣ ਅਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕਿ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਨਿਯਮਾਂ, 1961 ਦੇ ਨਿਯਮ 107(11)(ਈ), (ਐਫ) ਅਤੇ (ਐਚ) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਹੋਈ ਹੈ। ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਹ ਦੇਖਣ ਅਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਗੰਭੀਰ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ ਕਿ ਨਿਯਮ 107(11)(ਈ) ਅਤੇ (ਐਫ) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਵਿੱਚ ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਦਾ ਕੋਈ ਅੰਤਰ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਹ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ 20.02.2010 ਅਤੇ 26.05.2010 ਸੀ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਮਿਤੀ 28.09.2010 ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਦੋਵਾਂ ਵਿੱਚ ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਦਾ ਸਾਫ ਅੰਤਰ ਸੀ। ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਗਲਤੀ ਨਾਲ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਵਜੋਂ ਲਿਆ ਹੈ।

3.8 ਇਹ ਵੀ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਨਿਯਮ 107(11)(ਐਫ) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਨਵਾਂ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਜਾਰੀ ਨਾ ਕਰਨਾ। ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ ਕਿ ਨਿਯਮ 107(11)(ਐਫ) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਨਿਲਾਮੀ ਨੂੰ ਸੱਤ ਦਿਨਾਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਮੇਂ ਲਈ ਮੁਲਤਵੀ ਕਰਨ ਦੇ ਕਾਰਨ ਇੱਕ ਨਵਾਂ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਜਾਰੀ ਕਰਨਾ ਲੋੜੀਂਦਾ ਸੀ। ਇਹ ਜੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਹ ਨਹੀਂ ਵਿਚਾਰਿਆ ਕਿ ਨਿਯਮ 107(11)(ਐਫ) ਦੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜ਼ੋ ਅਨੁਸਾਰ, ਸਿਰਫ ਜਦੋਂ ਰਿਕਵਰੀ ਅਫਸਰ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਅਫਸਰ ਆਪਣੀ ਵਿਵੇਕ ਅਨੁਸਾਰ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਸੱਤ ਦਿਨਾਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਮੇਂ ਲਈ ਮੁਲਤਵੀ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਇੱਕ ਨਵਾਂ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਜਾਰੀ ਕਰਨਾ ਲੋੜੀਂਦਾ ਸੀ। ਕਿ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਨਾ ਤਾਂ ਰਿਕਵਰੀ ਅਫਸਰ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਵਿਕਰੀ ਅਫਸਰ ਵਲੋਂ ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਵੇਕ ਵਰਤਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਨੂੰ ਮੁਲਤਵੀ ਕਰਨਾ ਲੋੜੀਂਦਾ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਉੱਤੇ ਹੀ ਡਿਵੀਜ਼ਨਲ ਜੌਇੰਟ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਵਲੋਂ 28.09.2010 ਨੂੰ ਆਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕਰਕੇ ਨਿਲਾਮੀ ਉੱਤੇ ਰੋਕ ਲਗਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਜੋ ਕਿ 23.11.2010 ਨੂੰ ਹਟਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅਤੇ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸੱਤ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵਿੱਚ ਨਿਲਾਮੀ ਕੀਤੀ ਗਈ।

3.9 ਉਪਰੋਕਤ ਪੇਸ਼ਕਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਕਰਦਿਆਂ, ਇਹ ਅਰਦਾਸ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵਲੋਂ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਕੇ ਖਾਰਜ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ।

4. ਸ੍ਰੀ ਨਿਸ਼ਾਂਤ ਕਟਨੇਸ਼ਵਰਕਰ, ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਸਿੱਖਿਅਤ ਵਕੀਲ, ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬੈਂਕ ਵਲੋਂ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਪੇਸ਼ਕਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਅਪਣਾਉਂਦਿਆਂ ਹੋਇਆਂ ਹੋਰ ਵੀ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਨਿਯਮਾਂ ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ ਬਾਕੀ 85% ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ। ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਸਹਕਾਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨਰ ਅਤੇ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਸਹਕਾਰੀ ਸੋਸਾਇਟੀਆਂ ਵਲੋਂ 23.07.2004 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਸਰਕੁਲਰ ਅਨੁਸਾਰ, ਵਿਕਰੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਲਈ ਸਾਰੇ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਸਹਾਇਕ ਰਜਿਸਟਰਾਰ/ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਉਪ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਨੂੰ ਪੇਸ਼ ਕਰਨੇ ਲੋੜੀਂਦੇ ਸਨ। ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਬੋਲੀਆਂ ਖੋਲ੍ਹੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਹ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਬੋਲੀ ਲਗਾਉਣ ਵਾਲਾ ਸੀ, ਟੈਂਡਰ ਅਲਾਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਉਸ ਨੇ 29.11.2010 ਨੂੰ 15% ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ। ਕਿ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਉਪ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਕੋਲ ਆਪਣੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਬਾਕੀ 85% ਰਕਮ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਲਈ। ਕਿ ਇਹ 23.07.2004 ਦੇ ਸਰਕੁਲਰ ਅਨੁਸਾਰ ਲੋੜੀਂਦਾ ਸੀ। ਕਿ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਉਪ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਤੋਂ 29.12.2010 ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਮਿਲੀ ਅਤੇ ਤੁਰੰਤ ਬਾਅਦ 15 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵਿੱਚ, ਭਾਵ, 12.01.2011 ਨੂੰ, ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਬਾਕੀ 85% ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 17.01.2011 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਨਿਲਾਮ

5. ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਸ੍ਰੀ ਸੰਤੋਸ਼ ਪੌਲ, ਵਰਿਸ਼ਠ ਅਧਿਵਕਤਾ ਜੋ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋ ਰਹੇ ਹਨ, ਦੁਆਰਾ ਸਖਤੀ ਨਾਲ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਹੀ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਨਿਯਮਾਂ, 1961 ਦੇ ਨਿਯਮ 107(11)(ਈ), 107(11)(ਐਫ), 107(11)(ਜੀ) ਅਤੇ 107(11)(ਐਚ) ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਸੀ।

5.1 ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਨਿਯਮਾਂ, 1961 ਦੇ ਨਿਯਮ 107(11)(ਈ) ਅਨੁਸਾਰ, ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਤੀਹ ਦਿਨ ਪਹਿਲਾਂ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਨੂੰ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕਰਨਾ ਸੀ। ਪਰ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਕੋਈ ਵੀ ਅਜਿਹਾ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਜਾਂ 29.11.2010 ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨਹੀਂ ਹੋਈ। ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ 09.09.2010 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ 14.09.2010 ਨੂੰ ਟੈਂਡਰ ਖੋਲ੍ਹਣ ਲਈ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜੋ ਕਿ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਅਵਧੀ ਵਿੱਚ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਉੱਚ

ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਹੀ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਨਿਯਮਾਂ, 1961 ਦੇ ਨਿਯਮ 107(11)(ਈ) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਵਿੱਚ ਸੀ।

5.2 ਇਹ ਹੋਰ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 107 11)(ਐਫ) ਦੀ ਦੂਜੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜ਼ੋ ਅਨੁਸਾਰ, ਜੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਰਨ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਸੱਤ ਦਿਨਾਂ ਤੋਂ ਪਰੇ ਮੁਲਤਵੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਤਾਂ ਇੱਕ ਨਵਾਂ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਜਾਰੀ ਕਰਨਾ ਲੋੜੀਂਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਦਾਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਡਿਵੀਜ਼ਨਲ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਨੇ 28.09.2010 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਹੁਕਮ ਨਾਲ ਨਿਲਾਮੀ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਨੂੰ ਰੋਕ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਸੁਧਾਰ ਨੂੰ 23.11.2010 ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਨਿਲਾਮੀ 28.09.2010 ਨੂੰ ਹੋਣੀ ਸੀ ਪਰ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਨਿਲਾਮੀ 61 ਦਿਨਾਂ ਬਾਅਦ, ਯਾਨੀ 29.11.2010 ਨੂੰ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਨਵੇਂ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੇ ਹੋਈ ਜੋ ਕਿ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਦੂਜੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜ਼ੋ ਅਨੁਸਾਰ ਲੋੜੀਂਦਾ ਸੀ। ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਨਿਯਮ 107(11)(ਐਫ) ਦੀ ਦੂਜੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜ਼ੋ ਸਪਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਵੇਂ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਹਿੰਦਾ ਕਿ ਜੇਕਰ ਉੱਚ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ/ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਰੋਕ ਲਗਾਈ ਗਈ ਹੋਵੇ ਤਾਂ ਨਵਾਂ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਲੋੜੀਂਦਾ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਨਵੇਂ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਗੈਰ-ਮੌਜੂਦਗੀ ਵਿੱਚ, 29.11.2010 ਨੂੰ ਹੋਈ ਨਿਲਾਮੀ ਇੱਕ ਅਸਤਿਤਵਹੀਨਤਾ ਹੈ।

5.3 ਇਹ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਇੱਕ ਨਵਾਂ ਐਲਾਨ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧੀਨ ਉਦੇਸ਼ ਜਾਇਦਾਦ ਲਈ ਵਧੀਆ ਵਿੱਤੀ ਵਾਪਸੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਆਜ਼ਾਦ ਅਤੇ ਨਿਆਂਪੂਰਣ ਮੁਕਾਬਲਾ ਦੇਖਣਾ ਹੈ। ਇਹ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 107(11)(f) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਵਿੱਚ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਸਹੀ ਹੈ।

5.4 ਇਹ ਹੋਰ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰਧੀਨ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ 1,26,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਵਿੱਚ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਉਹੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਚਾਰ ਮਹੀਨੇ ਵਿੱਚ ਉਸੇ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ 4,91,00,000/- ਰੁਪਏ ਵਿੱਚ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਕੀਤਾ। ਇਹ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਨਵੇਂ ਐਲਾਨ ਦੀ ਗੈਰ-ਮੌਜੂਦਗੀ ਵਿੱਚ ਸਿਰਫ ਤਿੰਨ ਸੰਬੰਧਿਤ ਪਾਰਟੀਆਂ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਭਾਗ ਲਿਆ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਵਿਚਾਰਧੀਨ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਕੀਮਤ ਤੇ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ।

5.5 ਇਹ ਹੋਰ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਨਿਯਮਾਂ 107(11) (g) & (h) ਅਨੁਸਾਰ, ਇਹ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਤੁਰੰਤ 15% ਕੀਮਤ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਾਵੇ ਅਤੇ ਉਹ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪੰਦਰਾਂ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਅਵਧੀ ਵਿੱਚ ਬਾਕੀ 85% ਵੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਾਵੇ। ਇਹ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ 29.11.2010 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਮੁੱਲ ਦਾ 15% ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਬਾਕੀ ਰਕਮ 44 ਦਿਨਾਂ ਬਾਅਦ 12.1.2011 ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੀ। ਇਹ ਨਿਯਮਾਂ 107(11) (g) & (h) ਦੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਉਲੰਘਣਾ ਹੈ। ਇਹ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਸਹੀ ਹੈ।

5.6 ਇਹ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਸ਼ਿਲਪਾ ਸ਼ੇਅਰਜ਼ ਅਤੇ ਸਿਕਿਊਰਿਟੀਜ਼ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਬਨਾਮ ਨੈਸ਼ਨਲ ਕੋਆਪਰੇਟਿਵ ਬੈਂਕ ਲਿਮਿਟੇਡ, (2007) 12 SCC 165 ਵਿੱਚ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਜਿੱਥੇ ਉਹੀ ਨਿਯਮ 107(11) (g) & (h) ਅਧੀਨ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ ਸਨ ਅਤੇ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪੰਦਰਾਂ ਦਿਨਾਂ ਵਿੱਚ 85% ਬਾਕੀ ਰਕਮ ਅਦਾ ਨਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੇ ਪਿਛਲੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਇਸ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਬਲਰਾਮ ਬਨਾਮ ਇਲਮ ਸਿੰਘ, (1996) 5 SCC 705 ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਖਰੀਦ ਮੁੱਲ ਦਾ 85% ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ ਅਦਾ ਨਾ ਕਰਨਾ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਇੱਕ ਨਿਰਰਥਕ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕੋਈ ਵੈਧ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਹ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਉਕਤ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਾ ਕਰਨਾ ਨਿਲਾਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਖਰਾਬ ਕਰਦਾ ਹੈ।

5.7 ਹੁਣ ਜਿੰਨ੍ਹਾਂ ਮੈਂ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ MCS ਐਕਟ, 1960 ਦੀ ਧਾਰਾ 154 ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਹ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਨਿਲਾਮੀ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਅਤੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਖੁੱਲ੍ਹੀ ਉਲੰਘਣਾ ਵਿੱਚ ਹੋਈ ਹੈ ਜੋ ਲਾਜ਼ਮੀ ਕਿਸਮ ਦੇ ਹਨ, ਤਾਂ ਉਕਤ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਹ ਦਾਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਨਵਾਂ ਐਲਾਨ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਸਟੇ ਨੂੰ ਹਟਾਉਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਨਿਲਾਮੀ ਨੂੰ ਜਲਦੀ

ਵਿੱਚ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸਹੀ ਤੌਰ ਤੇ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨੋਰੰਜਨ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਸਹੀ ਤੌਰ ਤੇ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਹੈ।

5.8 ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਰਾਮ ਕਿਸ਼ਨ ਬਨਾਮ ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰਾਜ, ਜੋ ਕਿ (2012) 11 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 511 ਅਤੇ ਜੇ. ਰਾਜੀਵ ਸੁਬਰਮਣੀਅਨ ਬਨਾਮ ਪਾਂਡਿਯਾਸ, ਜੋ ਕਿ (2014) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 651 ਵਿੱਚ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮਾਮਲਿਆਂ ਉੱਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦਿਆਂ, ਜਵਾਬੀ – ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋ ਰਹੇ ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ ਨੇ ਜੋਰਦਾਰ ਢੰਗ ਨਾਲ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਉਕਤ ਦੋ ਫੈਸਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਦੇਖਿਆ ਹੈ ਕਿ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਨਿਆਂਪੂਰਨ ਢੰਗ ਨਾਲ ਕੰਮ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਗਿਰਵੀ ਸੰਪਤੀ ਲਈ ਸਭ ਤੋਂ ਵਧੀਆ ਕੀਮਤ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਉਕਤ ਫੈਸਲਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਦੀ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਲੈ ਜਾਣ ਜਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਪੂਰਵ ਸ਼ਰਤ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਕਰਦਿਆਂ ਅਤੇ ਸੰਪਤੀ ਵੇਚਦਿਆਂ, ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਤੇ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਘੱਟ ਕੀਮਤ ਉੱਤੇ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਨੂੰ ਸਹੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਰੱਦ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ।

5.9 ਉਪਰੋਕਤ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ਾਂ ਕਰਦਿਆਂ ਅਤੇ ਉਕਤ ਫੈਸਲਿਆਂ ਉੱਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦਿਆਂ, ਇਹ ਅਰਦਾਸ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ।

6. ਅਸੀਂ ਸੰਬੰਧਿਤ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੇ ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਕੀਲਾਂ ਨੂੰ ਲੰਬਾਈ ਨਾਲ ਸੁਣਿਆ ਹੈ।

ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ 29.11.2010 ਨੂੰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ 19.01.2011 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ/ਵਿਕਰੀ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਨਿਯਮਾਂ, 1961 ਦੇ ਨਿਯਮ 107(11) (ਈ), (ਐਫ), (ਜੀ) & (ਐਚ) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਵਿੱਚ ਸੀ।

6.1 ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਅੱਗੇ ਜੋ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਉਹ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਐਕਟ, 1960 ਦੀ ਧਾਰਾ 154 ਅਧੀਨ ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਅਪਲੀਕੇਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 11/2011 ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਡਿਵੀਜ਼ਨਲ ਜੌਇੰਟ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਵੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ ਉੱਤੇ ਪੈਰਾ 31 ਵਿੱਚ ਇਹ ਗੱਲ ਦਰਜ ਕੀਤੀ ਹੈ ਕਿ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੇ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 107(13) ਅਧੀਨ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਕਸਰਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ, ਇਸ ਲਈ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਲਈ ਡਿਵੀਜ਼ਨਲ ਜੌਇੰਟ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਕੋਲ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਐਕਟ, 1960 ਦੀ ਧਾਰਾ 154 ਅਧੀਨ ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕਰਨਾ ਬਣਤਾ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਮੈਰਿਟਸ ਉੱਤੇ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਨਾ ਨਹੀਂ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ।

(iii) ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਪੂਰੀ ਹੋਣ ਉੱਤੇ, ਜੇਕਰ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਬੇਨਤੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜਾਂ ਜੇ ਅਜਿਹੀ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਤਾਂ [ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਉਪ ਰਜਿਸਟਰਾਰ] ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਹੁਕਮ ਜਾਰੀ ਕਰੇਗਾ; ਬਸ਼ਰਤੇ ਜੇ ਉਸ ਨੂੰ ਇਹ ਵਿਸ਼ਵਾਸ ਹੋਵੇ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦੇਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਭਾਵੇਂ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਕੋਈ ਬੇਨਤੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜਾਂ ਉਹ ਕਾਰਨ ਜੋ ਕਿਸੇ ਵੀ ਬੇਨਤੀ ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਹਨ, ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਹੋਣ, ਤਾਂ ਉਹ, ਆਪਣੇ ਕਾਰਨਾਂ ਨੂੰ ਲਿਖਤ ਵਿੱਚ ਦਰਜ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।

(iv) ਜਦੋਂ ਕਿਸੇ ਅਚਲ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ ਜਾਂ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਾਸ਼ੀ ਜਾਂ ਖਰੀਦ ਦੀ ਰਕਮ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।

(v) ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਜਿਹੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, [ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਉਪ ਰਜਿਸਟਰਾਰ] ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਮੋਹਰ ਅਤੇ ਦਸਤਖਤ ਵਾਲਾ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰੇਗਾ, ਅਤੇ ਅਜਿਹਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਵਿਕੀ ਗਈ ਸੰਪਤੀ ਅਤੇ

ਖਰੀਦਦਾਰ ਦਾ ਨਾਮ ਦਰਸਾਵੇਗਾ।

7.1 ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ 19.01.2011 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਬਾਅਦ। ਇਸ ਪੜਾਅ ਤੇ ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਬੈਂਕ/ਰਿਕਵਰੀ ਅਫਸਰ ਵੱਲੋਂ ਸਿਰਫ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਉਪ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਦੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੰਦਿਆਂ ਹੋਇਆਂ, ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਉਪ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਨੇ 29.11.2010 ਦੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਵਿੱਚ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਸਰਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵੈਲੂਅਰ ਦੇ 10.06.2010 ਦੇ ਪੱਤਰ ਅਨੁਸਾਰ ਰੁ. 98,10,000/- ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਜੋ ਕਿ ਉਦਾਸੀਨ ਕੀਮਤ ਸੀ ਅਤੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਰਕਮ ਰੁ.1,26,00,000/- ਸੀ, ਜੋ ਕਿ ਉਦਾਸੀਨ ਕੀਮਤ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਅਜਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਉਪ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਨੇ ਵੀ ਕੀਮਤ ਅਤੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਰਕਮ, ਯਾਨੀ ਰੁ. 1,26,00,000/- ਦੀ ਉਦਾਸੀਨ ਕੀਮਤ ਰੁ.98,10,000/- ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਕੋਈ ਸ਼ੱਕ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ। ਇਸ ਲਈ, ਜਦੋਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਅਨਿਯਮਿਤਤਾ, ਗਲਤੀ ਜਾਂ ਧੋਖਾਧੜੀ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਰੱਦ ਕਰਨ ਲਈ ਰਿਕਵਰੀ ਅਫਸਰ ਨੂੰ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਲਈ ਅਚਲ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ, ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਅਨਿਯਮਿਤਤਾ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਜਿਨ ਆਧਾਰਾਂ 'ਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ/ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਉਹ ਸਾਰੇ ਆਧਾਰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਕੋਲ ਮੌਜੂਦ ਸਨ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਉਹਨਾਂ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਅਨਿਯਮਿਤਤਾ, ਗਲਤੀ ਜਾਂ ਧੋਖਾਧੜੀ ਦੇ ਆਧਾਰਾਂ 'ਤੇ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ। ਇਸ ਲਈ, ਜਦੋਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਅਚਲ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵਿੱਚ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਅਨਿਯਮਿਤਤਾ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਲਈ ਰਿਕਵਰੀ ਅਫਸਰ ਨੂੰ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਲਈ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਅਤੇ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ, ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਉਸੇ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਸ ਨੇ ਉਚਿਤ ਸਮੇਂ ਅਤੇ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਕੋਈ ਵਿਰੋਧ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਨਿਰਰਥਕ ਅਤੇ ਅਕਾਰਜ ਬਣ ਜਾਣਗੇ।

7.2 ਇਹ ਵੀ ਧਿਆਨ ਦੇਣਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਨਿਯਮਾਂ, 1961 ਦੇ ਨਿਯਮ 107(14)(i) ਅਧੀਨ ਵੀ, ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਬੇਨਿਯਮੀਤਾ, ਗਲਤੀ ਜਾਂ ਧੋਖਾਧੜੀ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਰੱਦ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਰਿਕਵਰੀ ਅਫਸਰ ਇਸ ਗੱਲ ਤੋਂ ਸੰਤੁ□ਟ ਨਾ ਹੋਵੇ ਕਿ ਬਿਨੈਕਾਰ ਨੂੰ ਅਜਿਹੀ ਬੇਨਿਯਮੀਤਾ, ਗਲਤੀ ਜਾਂ ਧੋਖਾਧੜੀ ਕਾਰਨ ਭਾਰੀ ਨੁਕਸਾਨ ਉੱਠਾਣਾ ਪਿਆ ਹੈ। ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਰਿਕਾਰਡ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਕਰਜਾਕਾਰ ਨੇ ਭਾਰੀ ਨੁਕਸਾਨ ਉੱਠਾਇਆ ਹੈ ਅਤੇ ਅਜਿਹੀ ਬੇਨਿਯਮੀਤਾ ਕਾਰਨ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨਾ ਪਿਆ। ਉਪਰੋਕਤ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਵੀ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨਾ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਨਿਯਮਾਂ, 1961 ਦੇ ਨਿਯਮ 107(14)(i) ਦੀ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹੈ।

8. ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਇੱਕ ਹੋਰ ਕਾਰਨ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਜਿਵੇਂ ਨਿਲਾਮੀ ਨੂੰ ਸੱਤ ਦਿਨਾਂ ਲਈ ਮੁਲਤਵੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਤਾਜ਼ਾ ਐਲਾਨ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਅਨੁਸਾਰ, ਤਾਜ਼ਾ ਐਲਾਨ ਜਾਰੀ ਨਾ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਨੂੰ ਆਯੋਜਿਤ/ਕਰਨਾ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 107(11)(f) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਹੈ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਦੇਖਿਆ ਅਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਜਿਵੇਂ ਨਿਲਾਮੀ ਐਲਾਨ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਅਵਧੀ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਇਹ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 107(11)(f) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਹੈ। ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਨਿਯਮਾਂ ਦਾ ਨਿਯਮ 107(11)(f) ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਹੈ:

“(f) ਜਦੋਂ ਕੋਈ ਅਚਲ ਸੰਪਤੀ ਇਨ੍ਹਾਂ ਨਿਯਮਾਂ ਅਧੀਨ ਵੇਚੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਵਿਕਰੀ ਸੰਪਤੀ 'ਤੇ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਮੌਜੂਦ ਕਿਸੇ ਵੀ ਬੰਧਕ ਅਧਿਕਾਰ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੋਵੇਗੀ, ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ। ਜਦੋਂ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਲਈ ਰਕਮ ਰੁ. 100 ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੋਵੇ, ਤਾਂ ਬਿਨੈਕਾਰ ਨੂੰ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਸ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਜਾਂ ਰਿਕਵਰੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਤੈਅ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸਮਾਂ ਵਿੱਚ, ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਵਿਭਾਗ ਤੋਂ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਅਟੈਚਮੈਂਟ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਬਾਰਾਂ ਸਾਲ ਤੋਂ ਘੱਟ ਨਾ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਅਵਧੀ ਲਈ, ਜਾਂ ਉਪ-ਨਿਯਮ (10) ਦੀ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਅਧੀਨ ਪੈਣ ਵਾਲੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਕਾਰਵਾਈ ਲਈ ਬਿਨੈ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਵਿਕਰੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਬੰਧਕ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਬੰਧਕ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਾਰੀ ਦਾ ਸਮਾਂ ਵਿਕਰੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਜਾਂ ਰਿਕਵਰੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੀ ਵਿਵੇਕਸ਼ੀਲਤਾ ਅਨੁਸਾਰ ਵਧਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਵਿਕਰੀ ਸਭ ਤੋਂ ਉੱਚੀ ਬੋਲੀ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਦੁਆਰਾ ਹੋਵੇਗੀ:

ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਉੱਚੀ ਬੋਲੀ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਕੀਮਤ ਨੂੰ ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਜਾਂ ਹੋਰ ਪਰਯਾਪਤ ਕਾਰਨਾਂ ਲਈ ਅਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ: ਇਸ ਨੂੰ ਹੋਰ ਅੱਗੇ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਰਿਕਵਰੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਆਪਣੀ ਵਿਵੇਕਸ਼ੀਲਤਾ ਅਨੁਸਾਰ, ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਦਿਨ ਅਤੇ ਸਮੇਂ ਲਈ ਮੁਲਤਵੀ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਆਪਣੇ ਮੁਲਤਵੀ ਕਰਨ ਦੇ ਕਾਰਨ ਨੂੰ ਰਿਕਾਰਡ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਜਦੋਂ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਸੱਤ ਦਿਨਾਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਮੇਂ ਲਈ ਮੁਲਤਵੀ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਧਾਰਾ (e) ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਤਾਜ਼ਾ ਐਲਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਕਰਜਾਕਾਰ ਇਸ ਨੂੰ ਛੱਡਣ ਦੀ ਸਹਿਮਤੀ ਨਾ ਦੇਵੇ।

ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕਰਕੇ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਜਿਸ ਦਿਨ ਪ੍ਰੋਕਲੇਮੇਸ਼ਨ ਦੀ ਸੂਚਨਾ ਰਿਕਵਰੀ ਅਫਸਰ ਦੇ ਦਫਤਰ ਵਿੱਚ ਲਗਾਈ ਗਈ ਸੀ। ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਸਮਾਂ ਅਤੇ ਥਾਂ ਰਿਕਵਰੀ ਅਫਸਰ ਦੁਆਰਾ ਤੈਅ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਥਾਂ ਉਹ ਪਿੰਡ ਹੋਵੇਗਾ ਜਿੱਥੇ ਵੇਚੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਜਾਇਦਾਦ ਸਥਿਤ ਹੈ ਜਾਂ ਅਜਿਹਾ ਨੇੜਲਾ ਪ੍ਰਮੁੱਖ ਜਨਤਕ ਸਥਾਨ ਜੋ ਰਿਕਵਰੀ ਅਫਸਰ ਦੁਆਰਾ ਤੈਅ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ:

ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਜਿਥੇ ਇਕ ਬੰਧਕ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿਉਂਕਿ ਸੰਬੰਧਿਤ ਰਿਕਾਰਡਾਂ ਦੀ ਤਬਾਹੀ ਕਾਰਨ, ਪਿੰਡ ਦੇ ਤਲਾਠੀ ਜਾਂ ਸੰਬੰਧਿਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਵੱਲੋਂ ਉਸਨੂੰ ਜਾਣੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਬੰਧਕਾਂ ਬਾਰੇ ਇੱਕ ਹਲਫਨਾਮਾ ਅਤੇ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਵਿਭਾਗ ਵੱਲੋਂ ਇੱਕ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜੋ ਕਿ ਬੰਧਕ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਨਹੀਂ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿਉਂਕਿ ਸੰਬੰਧਿਤ ਰਿਕਾਰਡਾਂ ਦੀ ਤਬਾਹੀ ਹੋ ਗਈ ਹੈ, ਨੂੰ ਬੰਧਕ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਥਾਂ ਤੇ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।"

8.1 ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਟੈਂਡਰ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ 9.9.2010 ਨੂੰ ਰੋਜ਼ਾਨਾ ਅਖਬਾਰ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਟੈਂਡਰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਤਾਰੀਖ 28.09.2010 ਨੂੰ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਆਖਰੀ ਮੌਕੇ ਤੇ, ਭਾਵ, 28.09.2010 ਨੂੰ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨਲ ਜੌਇੰਟ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਅੱਗੇ ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਅਪਲੀਕੇਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 58/2010 ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ, ਜਿਸ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਕਾਰਵਾਈ ਉੱਤੇ ਰੋਕ ਲਗਾ ਦਿੱਤੀ ਸੀ 28.09.2010 ਨੂੰ। ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਅਪਲੀਕੇਸ਼ਨ ਨੂੰ ਡਿਵੀਜ਼ਨਲ ਜੌਇੰਟ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਦੁਆਰਾ 23.11.2010 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਹੁਕਮ ਰਾਹੀਂ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਅਪਲੀਕੇਸ਼ਨ ਦੇ ਖਾਰਜ ਹੋਣ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿਰੁੱਧ ਰੋਕ ਨੂੰ ਹਟਾਉਣ ਦੇ ਸੱਤ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਅਵਧੀ ਵਿੱਚ, ਨਿਲਾਮੀ ਕੀਤੀ ਗਈ। ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 107(11)(ਐਫ) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਵਿੱਚ ਸੀ। ਜਿਸ ਸਮੇਂ ਦੌਰਾਨ ਰੋਕ ਲਾਗੂ ਸੀ, ਉਸਨੂੰ ਛੱਡਿਆ ਜਾਣਾ ਸੀ। ਭਾਵੇਂ, ਨਿਯਮ 107(11)(ਐਫ) ਦੀ ਦੂਜੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜ਼ੋ ਨਿਲਾਮੀ ਨੂੰ ਸੱਤ ਦਿਨਾਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਮੇਂ ਲਈ ਮੁਲਤਵੀ ਕਰਨ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਨਵੀਂ ਪ੍ਰੋਕਲੇਮੇਸ਼ਨ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਲਈ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਜੇ ਰਿਕਵਰੀ ਅਫਸਰ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਅਫਸਰ ਦੁਆਰਾ। ਉਕਤ ਪ੍ਰੋਵਿਜ਼ੋ ਉਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ ਜਿੱਥੇ ਆਖਰੀ ਮੌਕੇ ਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਰੋਕ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕੁਝ ਸਮੇਂ ਬਾਅਦ ਹਟਾਈ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਭਾਵ, ਸੱਤ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਅਵਧੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ। ਜਦੋਂ ਨਿਲਾਮੀ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਰੋਕ ਆਦੇਸ਼ ਕਾਰਨ ਮੁਲਤਵੀ ਕਰਨਾ ਪਿਆ ਅਤੇ ਰੋਕ ਸੱਤ ਦਿਨਾਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਮੇਂ ਲਈ ਜਾਰੀ ਰਹੀ ਜੋ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਹਟਾਈ ਗਈ, ਕਿਵੇਂ ਇਕ ਅਜਿਹਾ ਵਿਅਕਤੀ/ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਇਸ ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਲਾਭ ਲੈਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਨਿਲਾਮੀ ਨੂੰ ਉਸਦੇ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਰੋਕ ਆਦੇਸ਼ ਕਾਰਨ ਸੱਤ ਦਿਨਾਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਮੇਂ ਲਈ ਮੁਲਤਵੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਤਾਂ ਇੱਕ ਨਵੀਂ ਪ੍ਰੋਕਲੇਮੇਸ਼ਨ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ। ਇਹ ਅਜਿਹੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਇਨਾਮ ਦੇਣ ਵਾਲਾ ਕਹਿ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਜੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਪੱਖ ਵਿੱਚ ਦਾਅਵਾ/ਸਬਮਿਸ਼ਨ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਦੂਜੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜ਼ੋ ਨੂੰ ਨਿਯਮ 107(11)(ਐਫ) ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਹਿੰਦਾ ਕਿ ਜੇਕਰ ਉੱਚ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ/ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਰੋਕ ਹੈ ਤਾਂ ਨਵੀਂ ਪ੍ਰੋਕਲੇਮੇਸ਼ਨ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਉਸ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਹਰ ਇਕ ਬੇਈਮਾਨ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਜੋ ਨਿਲਾਮੀ/ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਜਾਂ ਦੇਰੀ ਕਰਨਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਅਦਾਲਤ/ਉਚਿਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਕੋਲ ਗਿਆਰਵੀਂ ਘੰਟੀ ਤੇ ਪਹੁੰਚੇਗਾ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਰੋਕ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰੇਗਾ ਜੋ ਸੱਤ ਦਿਨਾਂ ਗਿਆਰ੍ਹਵੇਂ ਘੰਟੇ 'ਤੇ ਅਦਾਲਤ/ਉਚਿਤ ਅਥਾਰਟੀ ਅਤੇ ਸਟੇਅ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰੋ ਇਹ ਨਿਲਾਮੀ ਸੱਤ ਦਿਨਾਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਚੱਲ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹ ਕਰੇਗੀ ਫਿਰ ਦਲੀਲ ਦਿਓ ਕਿ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸੱਤ ਦਿਨ ਤੋਂ ਵੱਧ ਬੀਤ ਗਏ ਹਨ, ਤਾਜ਼ਾ ਘੋਸ਼ਣਾ ਪੱਤਰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਉਪਰੋਕਤ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ।

9. ਹੁਣ ਜਿਹੜਾ ਫੈਸਲਾ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਅਵਧੀ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਇਹ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਨਿਯਮਾਂ, 1961 ਦੇ ਨਿਯਮ 107(11)(ਐਫ) ਦੀ

ਉਲੰਘਣਾ ਹੈ, ਇਸ ਬਾਰੇ ਵਿੱਚ ਲਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ 09.09.2010 ਨੂੰ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਮੰਨ ਲਿਆ ਹੈ। ਪਰੰਤੂ, ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਯੋਗ ਹੈ ਕਿ 09.09.2010 ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ/ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹੋਏ ਟੈਂਡਰ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹੀ ਰੋਜ਼ਾਨਾ ਅਖਬਾਰ ਵਿੱਚ 14.09.2010 ਨੂੰ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਹੋਇਆ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ/ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਤਾਰੀਖ 28.09.2010 ਨੂੰ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਗਈ। ਇਹ ਇੱਕ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ/ਜਨਤਕ ਨੋਟਿਸ ਮਿਤੀ 20.02.2010 ਨੂੰ ਰੋਜ਼ਾਨਾ ਅਖਬਾਰ 'ਸਕਾਲ' ਵਿੱਚ 22.02.2010, 23.02.2010 ਅਤੇ 24.02.2010 ਨੂੰ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ, ਜਨਤਕ ਇਸ਼ਤਿਹਾਰ ਮਿਤੀ 26.05.2010 ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਵੀ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਨਿਯਮਾਂ, 1961 ਦੇ ਨਿਯਮ 107(11)(ਐਫ) ਅਨੁਸਾਰ ਇੱਕ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਕਹਿਣਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਇਸ ਨਤੀਜੇ ਤੇ ਪਹੁੰਚਣ ਵਿੱਚ ਤੱਥਾਤਮਕ ਤੌਰ ਤੇ ਗਲਤ ਹੈ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਨਿਯਮਾਂ, 1961 ਦੇ ਨਿਯਮ 107(11)(ਐਫ) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਵਿੱਚ ਸੀ।

10. ਹੁਣ ਜਿਹੜਾ ਫੈਸਲਾ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਵਿੱਚ ਜੋ ਸ਼ਿਲਪਾ ਸ਼ੇਅਰਜ਼ ਅਤੇ ਸਿਕਿਊਰਿਟੀਜ਼ (ਉੱਪਰ) ਅਤੇ ਬਲਰਾਮ (ਉੱਪਰ) ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 107(11)(ਜੀ) ਅਤੇ (ਐਚ) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਹੋਈ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ 85% ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰ ਦੀ ਰਕਮ 15 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਅਵਧੀ ਵਿੱਚ ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ, ਇਹ ਵੀ ਤੱਥਾਤਮਕ ਤੌਰ ਤੇ ਗਲਤ ਹੈ। ਬੋਲੀਆਂ 29.11.2010 ਨੂੰ ਖੋਲ੍ਹੀਆਂ ਗਈਆਂ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਸਭ ਤੋਂ ਉੱਚੀ ਬੋਲੀ ਲਗਾਉਣ ਵਾਲਾ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਜਿਸ ਨੇ ਰੁ. 1,26,00,000/- ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ। ਉਸੇ ਦਿਨ, ਉਸ ਨੇ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰ ਦੇ 15% ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾ ਦਿੱਤੇ। 01.12.2010 ਨੂੰ, ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਉਪ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਨੂੰ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ, ਜੋ ਕਿ ਸਹਿਕਾਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨਰ ਅਤੇ ਰਜਿਸਟਰਾਰ, ਸਹਿਕਾਰੀ ਸੋਸਾਇਟੀਆਂ ਦੁਆਰਾ 23.07.2004 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਸਰਕੂਲਰ ਅਨੁਸਾਰ ਲੋੜੀਂਦਾ ਸੀ। ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਉਪ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਨੇ ਕਹੀ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਜੋ 29.12.2010 ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਈ ਅਤੇ ਅਜਿਹੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪੰਦਰਾਂ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਅਵਧੀ ਵਿੱਚ, ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਬਾਕੀ 85% ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾ ਦਿੱਤੀ। ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਹਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਨਿਯਮਾਂ, 1961 ਦੇ ਨਿਯਮ 107(11)(ਜੀ) ਅਤੇ (ਐਚ) ਦੀ ਕੋਈ ਉਲੰਘਣਾ ਹੋਈ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੰਨਿਆ ਅਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਹੈ।

11. ਇਸ ਪੜਾਅ ਵਿੱਚ ਕਰਜਾਕਾਰ ਵੱਲੋਂ ਦਿਖਾਈ ਗਈ ਚਾਲ ਨੂੰ ਵੀ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਅਤੇ ਵਿਚਾਰਿਆ ਜਾਣਾ ਲੋੜੀਂਦਾ ਹੈ। ਇੱਕ ਵੱਡੀ ਰਕਮ ਰੁ. 3,54,58,836/- ਦੇਣੀ ਅਤੇ ਅਦਾਇਗੀ ਲਈ ਬਕਾਇਆ ਸੀ। ਉਸ ਨੇ 2010 ਤੋਂ ਕਰਜ਼ ਦੀ ਰਕਮ ਵੱਲ ਇੱਕ ਪੈਸਾ ਵੀ ਅਦਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ/ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸ ਦੇ ਬਜਾਏ, ਉਸ ਨੇ ਬੈਂਕ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਖਿਲਾਫ ਇੱਕ ਐਫ.ਆਈ.ਆਰ. ਦਰਜ ਕਰਵਾਈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਗਿਰਵੀ ਕੀਤੇ ਕਾਗਜ਼ਾਤ ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਕਾਗਜ਼ਾਤ ਘਾਟ ਨੰਬਰ 437 (34ਆਰ ਦੇ ਹਦ ਤੱਕ) ਅਤੇ ਘਾਟ ਨੰਬਰ 440 (72ਆਰ ਦੇ ਹਦ ਤੱਕ) ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਹਨ। ਉਕਤ ਆਪਰਾਧਿਕ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਨੂੰ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵੱਲੋਂ ਹੁਕਮ ਮਿਤੀ 23.09.2013 ਨਾਲ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਕਰਜਾਕਾਰ ਵੱਲੋਂ ਅਨੇਕਾਂ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਦੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਤੇ ਉਸ ਨੇ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ/ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਦੇਰੀ ਕਰਨ ਦੀ ਹਰ ਸੰਭਵ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕੀਤੀ ਬਿਨਾਂ ਇੱਕ ਰੁਪਇਆ ਵੀ ਅਦਾ ਕੀਤੇ। ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਨਿਯਮਾਂ, 1961 ਅਧੀਨ ਨਿਯਮ 107(11) ਤਹਿਤ 26.05.2010 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਐਲਾਨ ਅਨੁਸਾਰ, ਕਰਜਾਕਾਰ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਲਈ ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਦਾ ਸਮਾਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ, ਪਰ ਉਸ ਨੇ ਕੋਈ ਕਦਮ ਨਹੀਂ ਚੁੱਕਿਆ। ਕਰਜਾਕਾਰ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਬਾਰੇ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜਾਣੂ ਸੀ। ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, 09.09.2010 ਨੂੰ ਇੱਕ ਜਨਤਕ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ, ਜੋ 14.09.2010 ਨੂੰ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਹੋਈ ਅਤੇ 28.09.2010 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ/ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਗਈ। ਉਸ ਦਿਨ, ਕਰਜਾਕਾਰ ਵੱਲੋਂ ਸਟੇ ਆਰਡਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਕਰਜਾਕਾਰ ਵੱਲੋਂ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਤੀਜੇ ਦੌਰ ਦੀ ਲੜਾਈ ਸੀ। ਪਹਿਲੇ ਦੌਰ ਦੀ ਲੜਾਈ ਵਿੱਚ, ਉਸ ਨੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨਲ ਜੌਇੰਟ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਵੱਲੋਂ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਪਸੈੱਟ ਕੀਮਤ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਜੋ 28.09.2010 ਨੂੰ ਟੈਂਡਰ ਦੀ ਆਖਰੀ ਤਾਰੀਖ ਹੋਣ ਤੇ ਦਾਖਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਉਕਤ ਸੁਧਾਰ ਅਰਜ਼ੀ ਨੰਬਰ 58/2010 ਨੂੰ ਡਿਵੀਜ਼ਨਲ ਜੌਇੰਟ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਵੱਲੋਂ 23.11.2010 ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਨਿਲਾਮੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ 17.01.2011 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ 19.01.2011 ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਕਾਗਜ਼ ਤਿਆਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਇਸ ਪੜਾਅ ਵਿੱਚ ਵੀ, ਉਹ ਖਰੀਦ ਰਾਸ਼ੀ ਦੇ 5% ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਕੇ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਸਕਦਾ ਸੀ ਪਰ ਕਰਜਾਕਾਰ ਨੇ ਉਕਤ ਮੌਕਾ ਦਾ ਲਾਭ ਨਹੀਂ ਉਠਾਇਆ। ਉਸ ਨੇ ਰਿਕਵਰੀ ਅਫਸਰ ਅੱਗੇ ਕਥਿਤ ਸਾਮਗ੍ਰੀ ਵਿੱਚ ਗੈਰ-ਨਿਯਮਤਾ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਐਤਰਾਜ਼ ਵੀ ਨਹੀਂ ਚੁੱਕਿਆ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਨਿਯਮ 107(14) ਅਧੀਨ ਲੋੜੀਂਦਾ ਸੀ। ਇਸ ਦੇ ਬਜਾਏ, ਉਸ ਨੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨਲ ਜੌਇੰਟ ਰਜਿਸਟਰਾਰ

ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਨਿਲਾਮੀ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਸੁਧਾਰ ਅਰਜ਼ੀ ਨੰਬਰ 11/2011 ਦੇ ਤਹਿਤ ਐਮ.ਸੀ.ਐਸ. ਐਕਟ, 1960 ਦੀ ਧਾਰਾ 154 ਅਧੀਨ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵੱਲੋਂ ਵੀ ਕਰਜਾਕਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ। ਉਪਰੋਕਤ ਤੋਂ ਇਹ ਸਪਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਹਰ ਪੜਾਅ ਤੇ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ, ਕਰਜਾਕਾਰ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ/ਵਿਕਰੀ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕੀਤੀ।

12. ਹੁਣ ਜਿਹੜਾ ਭਰੋਸਾ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਸ਼ਿਲਪਾ ਸ਼ੇਅਰਜ਼ ਅਤੇ ਸਿਕਿਊਰਿਟੀਜ਼ (ਉਪਰੋਕਤ) ਅਤੇ ਬਲਰਾਮ (ਉਪਰੋਕਤ) ਵਿੱਚ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਉਸ ਨੂੰ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਸਾਡੇ ਦੁਆਰਾ ਇਥੇ ਉਪਰ ਦਰਜ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਤੀਜਿਆਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ।

13. ਉਪਰੋਕਤ ਚਰਚਾ ਅਤੇ ਉਪਰ ਦੱਸੇ ਗਏ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ, ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਸਫਲ ਹਨ। ਬੰਬਈ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ, ਔਰੰਗਾਬਾਦ ਬੈਂਚ ਵੱਲੋਂ 30.07.2021 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਅਪੀਲਿਤ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 570/2012 ਵਿੱਚ ਇੱਥੇ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਨਤੀਜਤਨ ਕਰਜ਼ਦਾਰ-ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 570/2012 ਇੱਥੇ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ।

ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਹਨ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਖਰਚੇ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਹੋਣਗੇ।

ਦੇਵਿਕਾ ਗੁਜਰਾਲ
ਅਪੀਲਾਂ ਮਨਜ਼ੂਰ।
(ਸਹਾਇਤਾ ਕੀਤੀ : ਸ਼ੇਵਾਲੀ ਮੋਂਗਾ, ਐਲ.ਸੀ.ਆਰ.ਏ.)

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