ਸੀ.ਈ.ਐਲ.ਆਈ.ਆਰ ਐਲ.ਐਲ.ਪੀ.

ਬਨਾਮ

ਬਾਫਨਾ ਮੋਟਰਸ (ਮੁੰਬਈ) ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਹੋਰ

(2023 ਦਾ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 5542 - 5543)
ਸਤੰਬਰ 21, 2023

[ਡਾ. ਧਨੰਜ□ ਵਾਈ. ਚੰਦ੍ਰਚੂੜ, ਸੀ.ਜੇ.ਆਈ ਅਤੇ

ਜੇ. ਬੀ. ਪਰਦੀਵਾਲਾ*, ਜੇ]

ਵਿਚਾਰਣ ਲਈ ਮੁੱਦੇ:

ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਉਸ ਫੈਸਲੇ ਖਿਲਾਫ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜੋ ਹਾਈ ਕੋਰੱਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾੱਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਸਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1-ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਅੰਤਿਮ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਬੰਧਕ ਨੂੰ ਮੁਕਤ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇਣ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਵਿਚਾਰਣ ਲਈ ਸਵਾਲ ਸਨ:

1 ਕੀ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 226 ਅਧੀਨ ਆਪਣੀ ਰਿਟ ਅਧਿਕਾਰਤਾ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਉਚਿਤ ਸੀ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਜਦੋਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਉਪਲਬਧ ਵਿਕਲਪਿਕ ਉਪਾਯ ਦਾ ਲਾਭ ਲਿਆ ਜਾ ਚੁੱਕਾ ਸੀ।

2 ਕੀ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯਮ 9(2) ਅਧੀਨ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਨ ਨਾਲ ਸਫਲ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਇੱਕ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਅਧਿਕਾਰ ਮਿਲ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

3 ਸਿਕਿਊਰਿਟਾਈਜੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਰੀਕੰਸਟ੍ਰਕਸ਼ਨ ਆਫ ਫਾਇਨੈਂਸ਼ੀਅਲ ਐਸੈਟਸ ਅਤੇ ਐਨਫੋਰਸਮੈਂਟ ਆਫ ਸਿਕਿਊਰਿਟੀਜ ਇੰਟਰੈਸਟ ਐਕਟ, 2002 (ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਈ.ਆਈ.ਐਸ.ਆਈ ਐਕਟ) ਦੀ ਸੋਧੀ ਗਈ ਧਾਰਾ 13(8) ਦਾ ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਈ.ਆਈ.ਐਸ.ਆਈ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ

4.ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੇ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ 'ਤੇ ਕੀ ਅਸਰ ਪੈਂਦਾ ਹੈ। ਧਾਰਾ 13(8) ਦੀ ਸੋਧ ਦਾ ਅਸਰ ਕੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਇਸਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਦੇ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ, 1882 ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾਵੇ।

5 ਕੀ ਬੈਂਕ ਨਿਯਮ 9(2) ਅਧੀਨ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਨਿਯਮ 9(6) ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ 2002 ਅਧੀਨ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਨੂੰ ਰੋਕ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨਾਲ ਇੱਕ ਨਿਜੀ ਪ੍ਰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਵੇਸ਼ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।

6 ਕੀ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਧਾਰਾ 226 ਅਧੀਨ, ਨਤੀਜੇ ਨੂੰ ਓਵਰਰਾਈਡ ਕਰਨ ਲਈ ਸਮਾਨ ਵਿਚਾਰਾਂ ਦੀ ਲਾਗੂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਸੀ

ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੁਆਰਾ ਤਜਵੀਜ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਿਧਾਨਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੁਆਰਾ ਵਿਚਾਰਿਆ ਗਿਆ।

6. ਕੀ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਸੂਚਨਾ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਉੱਤੇ ਬੰਧਕ ਦੇ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖਤਮ ਹੋ ਗਿਆ ਸੀ। ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪੱਤੀ ਲਈ ਬੰਧਕ ਦੇ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਕਿਸ ਸਮੇਂ ਤੱਕ ਵਰਤਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਸੈਕੂਰੀਟਾਈਜੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਪੁਨਰਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹਿੱਤਾਂ ਦੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦਾ ਐਕਟ, 2002 (ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ) – ਧਾਰਾ 17 – ਭਾਰਤ ਦਾ ਸੰਵਿਧਾਨ – ਅਨੁਚਛੇਦ 226 - ਜਦੋਂ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਅਧੀਨ ਵਿਕਲਪਿਕ ਉਪਾਯ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦੁਆਰਾ ਵਰਤਿਆ ਜਾ ਚੁੱਕਾ ਹੈ – ਜੇ ਉਚਿਤ ਹੈ।

ਫੈਸਲਾ: ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸਮੇਂ ਸਮੇਂ ਤੇ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੂੰ ਯਾਦ ਦਿਲਾਇਆ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਧੀਨ ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਇੱਕ ਪ੍ਰਭਾਵੀ ਉਪਾਯ ਉੱਪਲਬਧ ਹੈ ਤਾਂ ਉਹ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਚਛੇਦ 226 ਅਧੀਨ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨੋਰੰਜਨ ਨਹੀਂ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ – ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਚਛੇਦ 226 ਅਧੀਨ ਆਪਣੀ ਰਿੱਟ ਅਧਿਕਾਰਤਾ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨਾ ਉਚਿਤ ਨਹੀਂ ਸੀ ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਜਦੋਂ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਅਧੀਨ ਉਪਲਬਧ ਵਿਕਲਪਿਕ ਉਪਾਯ ਦਾ ਲਾਭ ਉਠਾਇਆ ਸੀ।

ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹਿੱਤ (ਲਾਗੂ ਕਰਨ) ਨਿਯਮ, 2002 – ਨਿਯਮ 9(2) - ਕੀ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯਮ 9(2) ਅਧੀਨ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਸਫਲ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਇੱਕ ਨਿਵੇਸ਼ਿਤ ਅਧਿਕਾਰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ।

ਫੈਸਲਾ: ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯਮ 9(2) ਅਧੀਨ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ 2002 ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 9(6) ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਯਮਾਂ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਫਾਰਮ ਵਿੱਚ ਅਚਲ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨਾਲ ਸਫਲ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਇੱਕ ਨਿਵੇਸ਼ਿਤ ਅਧਿਕਾਰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ।

ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਸੈਕੂਰੀਟਾਈਜੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਪੁਨਰਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹਿੱਤਾਂ ਦੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦਾ ਐਕਟ, 2002 (ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ) – ਧਾਰਾਵਾਂ 13(8) ਅਤੇ ਧਾਰਾ 13 (8) ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ, 1882 – ਧਾਰਾ 60 – ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਦਾ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦੇ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਉੱਤੇ ਪ੍ਰਭਾਵ – ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਨਿਲਾਮੀ – ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਨਾਲ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ, 1882 ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਨਾਲ ਸੋਧ ਦਾ ਪ੍ਰਭਾਵ।

ਬੰਧਕ – ਬੰਧਕ ਦੇ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ।

ਫੈਸਲਾ: 1. ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਆਈ. ਐਕਟ ਦੀ ਅਣ-ਸੋਧੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਅਨੁਸਾਰ, ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਮੁੜ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਉਸ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲੇ ਤੱਕ ਉਪਲਬਧ ਸੀ - ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦਾ ਮੁੜ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ ਸੀ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੇ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਦਿਲੀਵਰੀ ਤੱਕ ਜਿਉਂਦਾ ਰਿਹਾ - ਹਾਲਾਂਕਿ, ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਆਈ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੇ ਸੋਧੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਨੇ ਸਪਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਮੁੜ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਉਸ ਦਿਨ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਦਿਨ ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਨੋਟਿਸ ਦਾ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਅਧੀਨ ਨਿਯਮ 9(1) 2002 ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਅਧੀਨ - ਅਸਲ ਵਿੱਚ, ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਮੁੜ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੁਣ ਕੇਵਲ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੱਕ ਹੀ ਉਪਲਬਧ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲੇ ਦੇ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਤੱਕ ਨਹੀਂ।

2. ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਆਈ. ਐਕਟ ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਨੂੰਨ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਲਾਗੂ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਇੱਕ ਓਵਰਰਾਈਡਿੰਗ ਕਲੋਜ਼ ਹੈ - ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਦਾ ਐਕਟ, 1882, ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਇੱਕ ਆਮ ਕਾਨੂੰਨ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਿ ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਆਈ. ਐਕਟ ਦੀ ਸੋਧੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਨੂੰਨ ਹੈ - ਮੁੜ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦਾ

ਅਧਿਕਾਰ ਸਪਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਆਈ. ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੱਕ ਸੀਮਿਤ ਹੈ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਉਕਤ ਅਧਿਕਾਰ 1882 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਅਧੀਨ ਬੰਧਕ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਦੇ ਨਿਰਵਾਹ ਤੱਕ ਜਾਰੀ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ - ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਆਈ. ਐਕਟ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਦੀ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਰਿਕਵਰੀ ਲਈ ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਨੂੰਨ ਹੈ ਜੋ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੀ ਦਖਲਅੰਦਾਜ਼ੀ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਸਮਰਥਨ ਕਰਦਾ ਹੈ - ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਆਈ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਆਮ ਮੁੜ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਤੋਂ ਇੱਕ ਵਿਚੋਲਣ ਹੈ ਜੋ ਆਮ ਕਾਨੂੰਨ ਯਾਨੀ ਐਕਟ 1882 ਅਧੀਨ ਹੈ - ਹੋਰ, ਸੋਧਕ ਐਕਟ ਪਾਸ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਅਤੇ ਕਾਰਣਾਂ ਵਿੱਚ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਨੇ ਸਪਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਹਾ "ਰਿਕਵਰੀ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਦੇ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਨਿਪਟਾਰੇ ਨੂੰ ਸਹੂਲਤ ਦੇਣ ਲਈ, ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਉਕਤ ਐਕਟਾਂ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ...." - ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਧਾਰਾ 13(8) ਅਤੇ ਐਕਟ 1882 ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ, ਉਕਤ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਅਤੇ ਕਾਰਣਾਂ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਉਣ ਵਾਲੀ ਵਿਆਖਿਆ ਨੂੰ ਪਸੰਦ ਅਤੇ ਅਪਣਾਇਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ - ਜੇ ਆਮ ਕਾਨੂੰਨ ਨੂੰ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਦੁਆਰਾ ਤਰਕ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਢੰਗ ਨਾਲ ਚਲਾਉਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਆਈ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੇ ਸਪਸ਼ਟ ਭਾਸ਼ਾ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਮਕਸਦ ਨੂੰ ਹਰਾਉਣਗੇ - ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਆਈ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 35 ਦੇ ਚਾਨਣ ਵਿੱਚ ਐਕਟ 1882 ਦੇ ਬਾਅਦ ਆਮ ਐਨੈਕਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਓਵਰਰਾਈਡ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਪਿਛਲੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਐਨੈਕਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਮੁੜ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਜਾਂ ਬੰਧਕ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਕੇਵਲ ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਤੱਕ ਹੀ ਉਪਲਬਧ ਹੈ, ਅਤੇ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਨਹੀਂ, ਸੋਧੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੇ ਚਾਨਣ ਵਿੱਚ।

ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ (ਪ੍ਰਵਰਤਨ) ਨਿਯਮ, 2002 – ਐਸ.9(2) ਅਤੇ ਆਰ.9(6) – ਕੀ ਇੱਕ ਬੈਂਕ ਨੇ ਆਰ.9(2) ਅਧੀਨ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਆਰ.9(6) ਅਧੀਨ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਨੂੰ ਰੋਕ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨਾਲ ਇੱਕ ਨਿੱਜੀ ਪ੍ਰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਵੇਸ਼ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਫੈਸਲਾ: ਬੈਂਕ ਨੇ ਨਿਯਮ 9(2) ਅਧੀਨ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਨਿਯਮ 9(6) ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਅਧੀਨ 2002 ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਅਧੀਨ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਨੂੰ ਰੋਕ ਨਹੀਂ ਸਕਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨਾਲ ਇੱਕ ਨਿੱਜੀ ਪ੍ਰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਵੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਸੀ।

ਭਾਰਤ ਦਾ ਸੰਵਿਧਾਨ – ਅਨੁਚਛੇਦ 226 – ਅਨੁਚਛੇਦ 226 ਅਧੀਨ ਸਮਾਨਤਾ ਦੇ ਵਿਚਾਰਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਪਹੁੰਚ, SARFAESI ਐਕਟ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਵਿਧਾਨਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਨੂੰ ਓਵਰਰਾਈਡ ਕਰਨ ਲਈ।

ਫੈਸਲਾ: ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਚਛੇਦ 226 ਅਧੀਨ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਮਾਨਤਾ ਦੇ ਵਿਚਾਰਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੀ ਸੀ ਜੋ ਕਿ SARFAESI ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਵਿਧਾਨਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਨੂੰ ਪਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਸੀ।

ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਦਾਵਾਂ ਦੀ ਸੈਕਯੂਰਿਟਾਈਜੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਪੁਨਰਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਦੇ ਪ੍ਰਵਰਤਨ ਐਕਟ, 2002 – ਐਸ.13(8) – ਵਿਆਖਿਆ ਦੀ।

ਨਿਲਾਮੀ - SARFAESI ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਨਿਲਾਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ।

ਨਿਲਾਮੀ – ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ – ਇਸ ਦੀ ਪਵਿੱਤਰਤਾ – ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀਆਂ ਨਾਲ ਦਖਲਅੰਦਾਜ਼ੀ ਤੋਂ ਬਚਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

ਫੈਸਲਾ: SARFAESI ਐਕਟ ਦੇ ਸੋਧੇ ਗਏ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਅਨੁਸਾਰ, ਇੱਕ ਵਾਰ ਜਦੋਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸਭ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਦੀ ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਅਤੇ ਸਾਰੇ ਖਰਚੇ ਅਤੇ ਚਾਰਜ਼ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਉਸ ਦਾ ਬੰਧੱਕ ਦੇ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਅਖਬਾਰ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕਰਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੇ ਖਤਮ / ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਨੁਸਾਰ 2002 ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 8 – ਇਹ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦਾ ਫਰਜ਼ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਕਿਸੇ ਵੀ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਪਵਿੱਤਰਤਾ ਨੂੰ ਜ਼ੋਰਦਾਰ ਢੰਗ ਨਾਲ ਬਚਾਉਣ – ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀਆਂ ਨਾਲ ਦਖਲਅੰਦਾਜ਼ੀ ਤੋਂ ਬਚਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ CELIR ਐਲ.ਐਲ.ਪੀ. ਬਨਾਮ ਬਾਫਨਾ ਮੋਟਰਸ (ਮੁੰਬਈ)

ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਹੋਰ।

ਨਿਲਾਮੀਆਂ ਵਿੱਚ ਦਖਲਅੰਦਾਜੀ ਨਾਲ ਬਚਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ, ਨਹੀਂ ਤਾਂ ਇਹ ਨਿਲਾਮੀਆਂ ਦੇ ਪਿੱਛੇ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਮਕਸਦ ਨੂੰ ਨਿਰਾਸ਼ ਕਰ ਦੇਵੇਗਾ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਜਨਤਾ ਦੇ ਭਰੋਸੇ ਅਤੇ ਭਾਗੀਦਾਰੀ ਨੂੰ ਰੋਕੇਗਾ — ਸੋਧੇ ਗਏ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਦੀ ਕੋਈ ਵੀ ਹੋਰ ਵਿਆਖਿਆ ਇੱਕ ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਜਨਮ ਦੇਵੇਗੀ ਜਿੱਥੇ ਇੱਕ ਸ਼ਰਾਰਤੀ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਕਈ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰੋਤਸਾਹਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਜਨਤਾ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਵਿੱਚ ਭਾਗ ਲੈਣ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਅਤੇ ਨਿਰੁਤਸਾਹਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੀ ਸੰਪੂਰਣ ਪਵਿੱਤਰਤਾ ਨੂੰ ਨਿਰਾਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਜਿਸ ਨਾਲ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਅਸਲ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਹਰਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ — ਇਸ ਲਈ, ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਨਿਲਾਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੀ ਪਵਿੱਤਰਤਾ ਨੂੰ ਬਣਾਏ ਰੱਖਣਾ ਵੱਡੇ ਜਨਤਕ ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ ਹੈ।

ਇਕਵਿਟੀ – ਕਾਨੂੰਨ ਅਤੇ ਇਕਵਿਟੀ – ਸੰਬੰਧ।

ਇਕਵਿਟੀ ਕਾਨੂੰਨ ਨੂੰ ਬਦਲ ਨਹੀਂ ਸਕਦੀ – ਜੇਕਰ ਕਾਨੂੰਨ ਸਪਸ਼ਟ ਅਤੇ ਅਸਪਸ਼ਟ ਹੈ ਤਾਂ ਇਕਵਿਟੀ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਪਾਲਣ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ।

ਕੰਸਰਨ ਰੈਡੀਮਿਕਸ, ਇਸਦੇ ਮਾਲਕ, ਸ੍ਰੀਮਤੀ ਵਾਈ. ਸੁਨੀਤਾ ਬਨਾਮ ਅਧਿਕ੍ਰਿਤ ਅਧਿਕਾਰੀ, ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਅਨੁਸਾਰ 2018 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ ਆਨਲਾਈਨ ਹੈਦ 783; ਮੈਸਰਜ਼.ਪਾਲ ਅਲੈਏ ਅਤੇ ਮੈਟਲ ਇੰਡਾ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ & ਓਰਸ. ਬਨਾਮ ਅਲਾਹਾਬਾਦ ਬੈਂਕ & ਓਰਸ. 2021 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ ਆਨਲਾਈਨ ਪੀ&ਐਚ 2733; ਅੰਮ੍ਰਿਤਸਰ ਸਲਮ ਬਨਾਮ ਯੂਨੀਅਨ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ, ਕ੍ਰਿਸ਼ੀ ਦਫਤਰ, ਗੁੰਟੂਰ, ਇਸਦੇ ਖੇਤਰੀ ਮੁਖੀ ਅਤੇ ਉਪ ਜਨਰਲ ਮੈਨੇਜਰ, ਆਂਧਰਾ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ & ਓਰਸ. ਡਬਲਿਊ.ਪੀ. ਨੰਬਰ 11345 ਦੇ 2021 (ਤੇਲੰਗਾਨਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਮਿਤੀ 17.08.2022 ਦਾ ਫੈਸਲਾ) – ਸਹੀ ਕਾਨੂੰਨ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ।

ਸਾਈ ਆਨੰਦਾਥਾ ਪੋਲੀਮਰਸ & ਅਨੁਸਾਰ ਬਨਾਮ ਕੈਨਰਾ ਬੈਂਕ ਇਸਦੇ ਬ੍ਰਾਂਚ ਮੈਨੇਜਰ, ਮੰਡਾਪੱਲੇ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ 2018 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ ਆਨਲਾਈਨ ਹੈਦ 178; ਕੇ.ਵੀ.ਵੀ. ਪ੍ਰਸਾਦ ਰਾਓ ਗੁਪਤਾ ਬਨਾਮ ਸਟੇਟ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ 2021 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ ਆਨਲਾਈਨ ਟੀਐਸ 328 – ਸਹੀ ਕਾਨੂੰਨ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ।

ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ ਬਨਾਮ ਐਮ. ਅਮ੍ਰਿਤਾ ਕੁਮਾਰ ਅਤੇ ਓਰਸ. 2014 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ 610 : [2014] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ 736; ਸ਼ਕੀਨਾ ਅਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਬਨਾਮ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਅਤੇ ਓਰਸ. [2012] 12 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ 761 : [2019] 11 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ 934; ਐਸ. ਕਾਰਥਿਕ & ਓਰਸ. ਬਨਾਮ ਐਨ. ਸੁਭਾਸ਼ ਚੰਦ ਜੈਨ & ਓਰਸ., [2021] 10 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ 641 – ...

(2013) 9 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ 208; ਰੈੱਡੀ ਬਨਾਮ ਬੀ. ਸ੍ਰੀਨਿਵਾਸੁਲੂ & ਓਰਸ. ਵਰਾਦਾ 2 (1968) 1 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ 642; ਅਧਿਕ੍ਰਿਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਸਟੇਟ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਬਨਾਮ ਐਨ. ਕਰਕਰਾ ਅਤੇ ਅਨੁਸਾਰ 2021 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ ਆਨਲਾਈਨ ਐਸ.ਸੀ 1070; ਨਰੰਦਾਸ ਕਾਗਦਾਸ ਬਨਾਮ ਐਸ.ਏ. ਕਾਮਤਮ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ [1977] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ 247 : [1977] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ 341; ਐਂਬੈਸੀ ਹੋਟਲਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਗਜਰਾਜ ਅਤੇ ਕੰਪਨੀ & ਓਰਸ. [2015] 14 ...

ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 316 : [2014] 14 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 603; ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਯੂਨੀਵਰਸਿਟੀ ਆਫ ਹੈਲਥ ਸਾਇੰਸਜ਼ ਬਨਾਮ ਸਚਿਕਿਤਸਾ ਪ੍ਰਸਾਰਕ ਮੰਡਲ (2010) 3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 786; (2010) 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 931; ਨੈਸ਼ਨਲ ਸਪੋਟ ਐਕਸਚੇਂਜ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਅਨਿਲ ਕੋਹਲੀ, ਰਿਜ਼ੋਲਿਊਸ਼ਨ ਪ੍ਰੋਫੈਸ਼ਨਲ ਫਾਰ ਦੁਨਾਰ ਫੂਡਜ਼ ਲਿਮਿਟੇਡ (2021) 12 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 761; ਮਾਰਡੀਆ ਕੈਮੀਕਲਜ਼ ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ ਅਤੇ ਹੋਰ (2004) 4 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 311 : [2004] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 982; ਮੈਡਰਾਸ ਪੈਟਰੋਕੈਮ ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਬੋਰਡ ਫਾਰ ਇੰਡਸਟਰੀਅਲ ਅਤੇ ਫਾਇਨੈਂਸ਼ੀਅਲ ਰੀਕੰਸਟਰਕਸ਼ਨ ਅਤੇ ਹੋਰ (2016) 4 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 1 : [2016] 11 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 419; [ਐਲ.ਕੇ. ਟਰੱਸਟ ਬਨਾਮ ਈ.ਡੀ.ਸੀ. ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਹੋਰ (2011) 6 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 780 : [2011] 7 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 569; ਦ੍ਵਾਰਿਕਾ ਪ੍ਰਸਾਦ ਬਨਾਮ ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰਾਜ (2018) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 491 : [2018] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 829; ਅਲੱਕਮ ਪੱਡਾ ਵਿਭਿਆ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਅੱਲਾਹਾਬਾਦ ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਹੋਰ (2017)

8 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 272 : [2017] 8 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 121; ਆਰਸੇਲੋਰਮਿਤਾਲ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਅਜੰਤਾ ਫਾਰਮਾਸਿਊਟੀਕਲਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਹੋਰ (2022) 2 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 121; ਐਮ.ਡੀ. ਫਰੇਜ਼ਨ ਫੂਡਜ਼ ਐਕਸਪੋਰਟਸ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਹੀਰੋ ਫਿਨਕੋਰਪ ਲਿਮਿਟੇਡ (2017) 16 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 741 : (2017) 13 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 800; ਵਿਸ਼ਾਲ ਐਨ. ਕਾਲਸਾਰੀਆ ਬਨਾਮ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਅਤੇ ਹੋਰ (2016) 3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 762 : [2016] 1 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 419; ਵਾਲੀਜੀ ਓਰਹਿਮਜੀ ਕੰਪਨੀ ਬਨਾਮ ਆਫੀਸ਼ੀਅਲ ਲਿਕੁਇਡੇਟਰ ਆਫ ਹਿੰਦੁਸਤਾਨ ਨਾਈਟਰੋ ਪ੍ਰੋਡਕਟ (ਗੁਜਰਾਤ) ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਹੋਰ (2008) 9 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 299 : [2008] 12 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 1; ਕੇ. ਕੁਮਾਰ ਗੁਪਤਾ ਬਨਾਮ ਸ੍ਰੀ ਮਾਰਕੰਡੇਯ ਕੋਆਪਰੇਟਿਵ ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਹੋਰ ਸ੍ਰੀਨਿਵਾਸਾ ਮੰਦਰ ਅਤੇ ਹੋਰ (2022) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 710; ਈਵਾਰਾ ਐਗਰੋ ਫੀਡਸ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਪੰਜਾਬ ਨੈਸ਼ਨਲ ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ 2023 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. ਆਨਲਾਈਨ ਐਸ.ਸੀ. 153; ਯੂਨਾਈਟੇਡ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਬਨਾਮ ਸਤਿਆਵਤੀ ਟੰਡਨ ਅਤੇ ਹੋਰ (2010) 8 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 110 : [2010] 9 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 1; ਇਨਕਮ ਟੈਕਸ ਕਮਿਸ਼ਨ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਛਬੀਲ ਦਾਸ ਅਗਰਵਾਲ (2014) 1 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 603; ਫੀਨਿਕਸ ਏ.ਆਰ.ਸੀ. ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਵਿਸ਼ਵ ਭਾਰਤੀ ਵਿਦਿਆ ਮੰਦਿਰ ਅਤੇ ਹੋਰ (2022) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 545; ਸਦਾਸ਼ਿਵ ਪ੍ਰਸਾਦ ਸਿੰਘ ਬਨਾਮ ਹਰੇਂਦਰ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ (2015) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 574 : [2014] 1 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 249 – ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲੇਟ ਜੁਰਿਸਡਿਕਸ਼ਨ: ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 5542-5543 ਦੇ 2023।

ਬੰਬਈ ਦੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਜੱਜਮੈਂਟ ਅਤੇ ਆਰਡਰ ਮਿਤੀ 17.08.2023 ਦੇ ਸੀ.ਡਬਲਿਊ.ਪੀ. ਨੰਬਰ 9523 ਦੇ 2023 ਅਤੇ ਆਈ.ਏ. (ਐਸ.ਟੀ.) ਨੰਬਰ 21706 ਦੇ 2023 ਤੋਂ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ

ਜੇ. ਬੀ. ਪਾਰਦੀਵਾਲਾ, ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕਾ।

ਵਿਵਰਣ ਦੀ ਸੁਵਿਧਾ ਲਈ, ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਨਿਮਨਲਿਖਤ ਭਾਗਾਂ ਵਿੱਚ ਵਿਭਾਜਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ:

A. ਤੱਥਾਤਮਕ ਮੈਟਰਿਕਸ 3-10*

B. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵੱਲੋਂ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸੁਝਾਅ 10-13*

C. ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸੁਝਾਅ 13-23*

D. ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਲਈ ਪੈਂਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਵਾਲ 23-24*

E. ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਵਿਧਾਨਿਕ ਇਤਿਹਾਸ ਅਤੇ ਯੋਜਨਾ 24-45*

F. 1882 ਦੇ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਅਧੀਨ ਬੰਧਕ ਦੀ ਮੁਕਤੀ 45-49*

G ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਬੰਧਕ ਦੀ ਮੁਕਤੀ 49-68*

H. ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਦਾ ਅਸਰ 69-80*

I. ਅਸਮੀ ਸ਼੍ਰੀਲੁਆਮ ਬਨਾਮ ਯੂਨੀਅਨ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ, ਖੇਤਰੀ ਦਫਤਰ, ਗੁੰਟੂਰ, ਇਸ ਦੇ ਖੇਤਰੀ ਮੁਖੀ ਅਤੇ ਉਪ ਜਨਰਲ ਮੈਨੇਜਰ, ਆਂਧਰਾ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਤੇਲੰਗਾਨਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਿਉਂ ਇੱਕ ਚੰਗਾ ਕਾਨੂੰਨ ਨਹੀਂ ਹੈ? 80-93*

J. ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਪਵਿੱਤਰਤਾ 93-97*

K. ਸਾਰਫੇਸੀ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 226 ਅਧੀਨ ਅਸਾਧਾਰਣ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ 97-103* ਐਲ. ਬੈਂਕ ਦਾ ਵਿਵਹਾਰ 103-108*

ਐਮ. ਅੰਤਿਮ ਨਿਸਚਾ ਦਾ ਸੰਖੇਪ 108-111*

1. ਚੂੰਕਿ ਦੋਨੋਂ ਨਾਮਜ਼ਦ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਉਠਾਏ ਗਏ ਮੁੱਦੇ ਇੱਕੋ ਜਿਹੇ ਹਨ, ਪਾਰਟੀਆਂ ਵੀ ਉਹੀ ਹਨ ਅਤੇ ਚੁਣੌਤੀ ਵੀ ਉਸੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਮਾਨ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਲੈ ਕੇ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਇਹਨਾਂ ਨੂੰ ਸਮਾਨਤਾ ਦੇ ਨਾਲ ਸੁਣਵਾਈ ਲਈ ਲਿਆ ਗਿਆ ਅਤੇ ਇਸ ਸਾਂਝੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ।

2. ਸੁਵਿਧਾ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਸਪਸ਼ਟ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਇੱਥੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਇੱਕ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਹੈ, ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਹੈ, ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 2 ਗਾਰੰਟਰ ਹੈ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 3 ਬੈਂਕ (ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ) ਹੈ।

3. ਇਹ ਅਪੀਲਾਂ ਇੱਕ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਹਨ ਜੋ ਇੱਥੇ ਦੇ ਜਵਾਬੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਉੱਚੇ ਅਤੇ ਸੁੱਕੇ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਬੰਬਈ ਦੇ ਉੱਚ ਨਿਆਂਕਾਲਯ ਵਿੱਚ ਲਿਖਤ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 9523 ਦੇ 2023 ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਾਂਝੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਖਿਲਾਫ ਹਨ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅੰਤਰਿਮ ਅਰਜ਼ੀ (ਐਸਟੀ) ਨੰਬਰ 21706 ਦੇ 2023 (ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨ ਲਈ) ਨਾਲ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਲਿਖਤ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਉਹ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਬੰਧਕ ਨੂੰ ਮੁਕਤ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇਣ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਨਿਲਾਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਅੰਤਿਮ ਰੂਪ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ।

4. ਤੱਥਾਤਮਕ ਮੈਟਰਿਕਸ

ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਮੌਜੂਦ ਸਮੱਗਰੀ ਤੋਂ ਪ੍ਰਤੀਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੇ 03.07.2017 ਨੂੰ ਬੈਂਕ ਤੋਂ ਕਰੈਡਿਟ ਸੁਵਿਧਾ ਲਈ ਸੀ। ਅਨੁਸਾਰ, ਬੈਂਕ ਨੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਲੀਜ਼ ਰੈਂਟਲ ਡਿਸਕਾਊਂਟਿੰਗ (ਛੋਟੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ, 'ਐਲਆਰਡੀ') ਕਰੈਡਿਟ ਸੁਵਿਧਾ ਨੂੰ 100 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੇ ਪੱਧਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਨੰਬਰ 2 ਨੂੰ ਗਾਰੰਟਰ ਵਜੋਂ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਕੁੱਲ ਰਕਮ ਵਿੱਚੋਂ, 65 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਪਿਛਲੇ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਮੌਜੂਦਾ ਐਲਆਰਡੀ ਸੁਵਿਧਾ ਖਿਲਾਫ ਅਡਜਸਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਬਾਕੀ ਰਕਮ 35 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੇ ਲਈ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਵਿੱਚ ਥਾਣੇ, ਬੇਲਾਪੁਰ ਰੋਡ, ਨੇਰੁਲ, ਨਵੀ ਮੁੰਬਈ, ਥਾਣੇ, ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਵਿੱਚ ਟ੍ਰਾਂਸ ਥਾਣੇ ਕ੍ਰੀਕ ਇੰਡਸਟਰੀਅਲ ਖੇਤਰ ਐਮਆਈਡੀਸੀ ਪਿੰਡ ਸ਼ਿਰਾਵਣੇ, ਪਲਾਟ ਨੰਬਰਾਂ ਡੀ-105, ਡੀ-110 ਅਤੇ ਡੀ-111 ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ 16200 ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਦੇ ਇੱਕ ਪਾਰਸਲ 'ਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਅਤੇ ਸਹਾਇਕ ਸੰਰਚਨਾਵਾਂ ਨਾਲ ਇੱਕ ਸਾਦੇ ਬੰਧਕ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਆ ਬਣਾਈ ਗਈ ਸੀ।

5 ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੇ ਕਰਜ਼ ਦੀ ਰਕਮ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਵਿੱਚ ਚੁੱਕਰ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਕਰਜ਼ ਖਾਤਾ ਨੂੰ ਗੈਰ-ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਸੰਪਤੀ (ਐਨ.ਪੀ.ਏ.) ਵਜੋਂ ਐਲਾਨਿਆ ਗਿਆ।

6 ਬੈਂਕ ਨੇ ਸਿਕਿਊਰਿਟਾਈਜੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਪੁਨਰਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤਾਂ ਦੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਐਕਟ, 2002 (ਛੋਟੇ ਵਿੱਚ, 'ਦ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ') ਦੀ ਧਾਰਾ 13(2) ਅਧੀਨ ਮੁੱਖ ਰਕਮ ਸਮੇਤ ਵਿਆਜ, ਲਾਗਤ, ਚਾਰਜਿਜ਼, ਆਦਿ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਲਈ ਇੱਕ ਮੰਗ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ। 30.04.23 ਨੂੰ, ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਵਲੋਂ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਦੇਣ ਵਾਲੀ ਕੁੱਲ ਰਕਮ ਰੁ. 123.83 ਕਰੋੜ ਸੀ।

7 ਉਪਰੋਕਤ ਦੱਸੇ ਗਏ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਵਿੱਚ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਅਤੇ ਗਾਰੰਟਰ ਦੇ ਅਸਫਲ ਹੋਣ ਕਾਰਨ, ਬੈਂਕ ਨੇ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਧੀਨ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਕਦਮ ਚੁੱਕਣ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ। ਬੈਂਕ ਨੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਪਾਉਣ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ। ਐਸਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਪ੍ਰੈਲ 2022 ਅਤੇ ਜੂਨ 2023 ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ, ਬੈਂਕ ਨੇ ਅੱਠ ਨਿਲਾਮੀਆਂ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕੀਤੀ ਪਰ ਸਾਰੀਆਂ ਅਸਫਲ ਰਹੀਆਂ।

8 ਇਸ ਦੌਰਾਨ, ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਨੇ ਮੁੰਬਈ ਦੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਰਿਕਵਰੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ-I (ਛੋਟੇ ਵਿੱਚ, 'ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ.') ਅੱਗੇ ਸਿਕਿਊਰਿਟਾਈਜੇਸ਼ਨ ਐਪਲੀਕੇਸ਼ਨ ਹੋਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ, "ਡੀ" ਦੇ 2022 ਵਿੱਚ ਅੰਤਰ ਅਲੀਆ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(2) ਅਧੀਨ ਜਾਰੀ ਮੰਗ ਨੋਟਿਸ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ 25.03.22 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਲਈ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ। ਇਹ ਗੱਲ ਵਿਵਾਦ ਰਹਿਤ ਹੈ ਕਿ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਐਪਲੀਕੇਸ਼ਨ ਅੱਜ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੱਕ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਅੱਗੇ ਅਜੇ ਵੀ ਲੰਬਿਤ ਹੈ।

9 ਐਸਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਨੇ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਕਿ ਉਹ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਵੇਚਣ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰ ਰਹੇ ਸਨ ਪਰ ਚੰਗੇ ਆਫਰ ਨਹੀਂ ਮਿਲ ਰਹੇ ਸਨ। ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਨੇ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਉਹ ਅਧਿਕਤਮ ਰੁ. 91-92 ਕਰੋੜ ਹਾਸਲ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਉਹ ਅਜਿਹੀ ਰਕਮ ਪੇਸ਼ ਕਰਕੇ ਪੂਰਾ ਖਾਤਾ ਸੈਟਲ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਸਨ।

10 ਬੈਂਕ ਨੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਜਾਣ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ। 14.06.23 ਨੂੰ, ਬੈਂਕ ਨੇ ਨੌਵੀਂ ਵਾਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ, ਜਿਸ ਦੀ ਰਿਜ਼ਰਵ ਕੀਮਤ ਰੁ. 195 ਕਰੋੜ ਸੀ। ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਉੱਤੇ, ਇੱਕ ਪ੍ਰੀਪਬਲਿਕੇਸ਼ਨ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ 27.06.23 ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ ਭਾਗ ਲੈਣ ਲਈ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਇਸ ਨੇ ਆਪਣੀ ਬੋਲੀ ਰੁ. 105.05 ਕਰੋੜ ਦੀ, ਨਾਲ ਹੀ ਰੁ. 10.5 ਕਰੋੜ ਦੀ ਗੰਭੀਰਤਾ ਮਨੀ ਦੇ ਤੌਰ ਤੇ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ।

11 ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਨੌਵੀਂ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ, ਇੱਥੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਸਭ ਤੋਂ ਉੱਚੀ ਬੋਲੀ ਲਗਾਉਣ ਵਾਲਾ ਐਲਾਨਿਆ ਗਿਆ। ਬੈਂਕ ਨੇ 30.06.2023 ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਈਮੇਲ ਰਾਹੀਂ ਇੱਕ "ਵਿਕਰੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਪੱਤਰ" ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਭੇਜਿਆ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਸ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਸਭ ਤੋਂ ਉੱਚੀ ਬੋਲੀ ਲਗਾਉਣ ਵਾਲਾ / ਐਚ1 ਵਜੋਂ ਐਲਾਨਿਆ ਗਿਆ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ 01.07.23 ਤੱਕ ਬੋਲੀ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ 25% ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਅਤੇ ਬਾਕੀ ਰਕਮ 15.07.23 ਜਾਂ ਉਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ। ਈਮੇਲ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ:-

admin@mstcauction.com

ਵਿਕਰੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਪੱਤਰ (ਜਾਇਦਾਦ-UBINMUMSAM2888)

ਨੂੰ: ਮੈਕ, ਸੀਸੀ: sam mumbai@unionbankofindia.bank, bjabpi@ mstcauction.com

ਸੀਈਐਲਆਰ ਐਲਐਲਪੀ ਮਿਤੀ: 30-06-2023:

ਸੀ-708 ਤੀਰਥ ਟੈਕਨੋਸਪੇਸ 7ਵੀਂ ਮੰਜ਼ਿਲ ਸੀਨੀਅਰ ਨੰਬਰ 103 ਬਾਨੇਰ

ਪੁਣੇ

411045

ਭਾਰਤ

ਮਿਤੀ: 30.06.2023

ਸਮਾਂ: 06:36 ਸ਼ਾਮ

ਪ੍ਰਿਯ ਸਰ / ਮੈਡਮ,

ਈ-ਬੀਕ੍ਰੇ ਪੋਰਟਲ 'ਤੇ 30-06-2023 ਨੂੰ ਹੋਈ ਆਨਲਾਈਨ ਨਿਲਾਮੀ ਦੌਰਾਨ ਜਾਇਦਾਦ ਆਈਡੀ ਨੰਬਰ

UBINMUMSAM2888 ਲਈ ਤੁਹਾਡੀ ਬੋਲੀ ਦੀ ਰਕਮ ਰੁਪਏ 105500000 ਨੂੰ ਸਭ ਤੋਂ ਉੱਚੀ ਬੋਲੀ ਵਜੋਂ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਤਦਨੁਸਾਰ ਤੁਸੀਂ ਉਕਤ ਜਾਇਦਾਦ ਲਈ H1 ਬੋਲੀਦਾਤਾ ਵਜੋਂ ਐਲਾਨੇ ਗਏ ਹੋ।

ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਧੀਨ ਜਾਰੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ, ਤੁਹਾਨੂੰ ਬੋਲੀ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ 25% ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣਾ ਪਵੇਗਾ, ਜੋ ਕਿ ਰੁਪਏ 26362500 ਬਣਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਰਿਜ਼ਰਵ ਕੀਮਤ ਦਾ 10% ਈਐਮਓ ਰਕਮ ਵਜੋਂ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ, ਜੋ ਤੁਹਾਡੇ ਗਲੋਬਲ ਈਐਮਓ ਵਾਲੇਟ ਤੋਂ ਤੁਰੰਤ ਕੱਟ ਲਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਪਰ 01-07-2023 ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਨਹੀਂ। ਜੇਕਰ 07.07.2023 ਨੂੰ ਛੁੱਟੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਗਲੇ ਕਾਰਜ ਦਿਨ ਬੈਂਕ ਦੀ ਸੰਬੰਧਿਤ ਸ਼ਾਖਾ ਵਿੱਚ ਖਾਤਾ ਨੰਬਰ 08702198050000 'ਤੇ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਹੋਰ, ਤੁਹਾਨੂੰ ਪੂਰੀ ਬੋਲੀ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ 75% ਯਾਨੀ ਕਿ ਰੁਪਏ 78787500, 15 ਦਿਨਾਂ ਵਿੱਚ ਯਾਨੀ ਕਿ 15.07.2023 ਨੂੰ ਜਾਂ ਉਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਬੈਂਕ ਦੀ ਸੰਬੰਧਿਤ ਸ਼ਾਖਾ ਵਿੱਚ ਖਾਤਾ ਨੰਬਰ 08702198050000 'ਤੇ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣਾ ਪਵੇਗਾ।

ਕਿਰਪਾ ਕਰਕੇ ਸੂਚਿਤ ਰਹੋ ਕਿ ਜੇਕਰ ਤੁਸੀਂ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਤਾਰੀਖਾਂ ਤੱਕ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਹੀਂ ਕਰਦੇ, ਤਾਂ ਵਿਕਰੀ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ ਅਤੇ ਇਸ ਬੋਲੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਿਤ ਤੁਹਾਡੀ ਵੱਲੋਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੋਈ ਵੀ ਰਕਮ ਜ਼ਬਤ ਕਰ ਲਈ ਜਾਵੇਗੀ।

ਅਧਿਕ੍ਰਿਤ ਅਧਿਕਾਰੀ

ਅਧਿਕ੍ਰਿਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦਾ ਨਾਮ: ਸਿਧਾਰਥ ਐਸ. ਮਹਾਦੇ

ਬੈਂਕ ਦਾ ਨਾਮ: ਯੂਨੀਅਨ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ

ਸੰਪਰਕ ਨੰਬਰ ਜਾਂ ਏ.ਓ.: 898-5187879

ਈ-ਮੇਲ ਜਾਂ ਏ.ਓ.: samvmumbai@unionbankofindia.bank

(ਇਹ ਮੇਲ ਅਧਿਕ੍ਰਿਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਵੱਲੋਂ ਹੈ ਅਤੇ ਕੰਪਿਊਟਰ ਸਿਸਟਮ ਰਾਹੀਂ ਤਿਆਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਇਸਨੂੰ ਦਸਤਖਤ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ)

12 01.07.2023 ਨੂੰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਕੁੱਲ ਬੋਲੀ ਰਕਮ ਦਾ 25% (ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਡਿਪਾਜਿਟ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ) ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤਾ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੇ 04.07.2023 ਨੂੰ ਇੰਟਰਿਮ ਅਪਲੀਕੇਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 2339 ਆਫ 2023, ਜਿਸਨੂੰ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 46 ਆਫ 2022 ਵਿੱਚ ਮੁੰਬਈ ਦੇ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ-I ਅੱਗੇ ਰਿਡੈਂਪਸ਼ਨ ਅਪਲੀਕੇਸ਼ਨ ਦੇ ਨਾਮ ਨਾਲ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਮੋਰਟਗੇਜ ਨੂੰ ਕੁੱਲ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਦੁਆਰਾ ਮੁਕਤ ਕਰਨ ਲਈ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ।

13 27.07.23 ਨੂੰ, ਇੱਥੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਕੁੱਲ ਬੋਲੀ ਰਕਮ ਦਾ ਬਾਕੀ ਸੰਮਾਨ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤਾ ਜੋ ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਅਤੇ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਉਸੇ ਦਿਨ, ਉੱਪਰ ਦੱਸੇ ਗਏ ਰਿਡੈਂਪਸ਼ਨ ਅਪਲੀਕੇਸ਼ਨ ਨੂੰ ਵੀ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ-I ਨੇ ਸੁਣਿਆ। ਰਿਡੈਂਪਸ਼ਨ ਅਪਲੀਕੇਸ਼ਨ ਨੂੰ ਇੱਥੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਤੇ ਬੈਂਕ ਦੋਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ ਨੇ ਪਾਰਟੀਆਂ ਨੂੰ ਲੰਬੇ ਸਮੇਂ ਤੱਕ ਸੁਣਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, 02.08.23 ਨੂੰ ਸੁਣਾਇਆ ਜਾਣ ਵਾਲਾ ਫੈਸਲਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਰੱਖਿਆ।

14 ਜਦੋਂ ਪਾਰਟੀਆਂ ਰਿਡੈਂਪਸ਼ਨ ਅਪਲੀਕੇਸ਼ਨ 'ਤੇ ਉਚਿਤ ਹੁਕਮ ਪਾਸ ਕਰਨ ਲਈ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ ਦੀ ਉਡੀਕ ਕਰ ਰਹੀਆਂ ਸਨ, ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਜਾ ਕੇ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 9523 ਆਫ 2023 ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਮੋਰਟਗੇਜ ਨੂੰ ਮੁਕਤ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇਣ ਲਈ ਦਿਸ਼ਾ-ਨਿਰਦੇਸ਼ ਮੰਗੇ ਗਏ।

15 ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਮਜ਼ਬੂਤ ਸ਼ੰਕਾ ਸੀ ਕਿ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਰਿਡੈਂਪਸ਼ਨ ਅਪਲੀਕੇਸ਼ਨ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਸਾਰਾ ਮਾਮਲਾ ਬੇਨਤੀਜਾ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਜਦੋਂ ਬੈਂਕ ਨੇ ਇੱਥੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵੱਲੋਂ ਕੁੱਲ ਬੋਲੀ ਦੀ ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੀ ਹੋਵੇ।

16. ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ, ਕਰਜਾਕਾਰਾਂ ਨੇ 31.08.23 ਤੱਕ ਗਿਰਵੀ ਨੂੰ ਮੁਕਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕੁੱਲ 129 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੇਣ ਦੀ ਇੱਛਾ ਪ੍ਰਗਟਾਈ। ਬੈਂਕ ਜਿਸ ਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਅੱਗੇ ਗਿਰਵੀ ਦੇ ਮੁਕਤੀ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ ਸੀ ਕੁਝ ਚੰਗੇ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਕਰਜਾਕਾਰਾਂ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਆਪਣੀ ਇੱਛਾ ਪ੍ਰਗਟਾਈ। ਬੈਂਕ ਸ਼ਾਇਦ ਇਸ ਗੱਲ ਤੋਂ ਲੁਭਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਕਰਜਾਕਾਰ ਲਗਭਗ 23.95 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਜ਼ਿਆਦਾ ਅਦਾ ਕਰ ਰਹੇ ਸਨ ਜੋ ਕਿ ਇੱਥੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਤੋਂ ਅਤੇ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਤੋਂ 5 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਜ਼ਿਆਦਾ ਸੀ।

17. ਇਹ ਵੀ ਪ੍ਰਤੀਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇੱਥੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਬਾਰੇ ਪਤਾ ਚਲਿਆ ਅਤੇ ਉਸ ਨੇ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣ ਲਈ ਅੰਤਰਿਮ ਅਰਜ਼ੀ (ਐਸ.ਟੀ.) ਨੰਬਰ 21706 ਦੀ 2023 ਦਾਖਲ ਕੀਤੀ।

18. ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨਾਲ ਅੰਤਰਿਮ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸੁਣਿਆ ਅਤੇ ਆਪਣੇ ਅਨੁਮਾਨਿਤ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਹੁਕਮ ਦੀ ਮਿਤੀ 17.08.2023 ਨੂੰ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਕਰਜਾਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਉਸੇ ਦਿਨ 25 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਅਤੇ 31.08.2023 ਤੱਕ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ 104 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਗਿਰਵੀ ਨੂੰ ਮੁਕਤ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ, ਜੇਕਰ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ 104 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ 31.08.2023 ਤੱਕ ਅਦਾ ਨਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਤਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਇੱਥੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।

19. ਹਾਈਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਇਪਗਨਡ ਆਰਡਰ ਦਾ ਸੰਚਾਲਨ ਹਿੱਸਾ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪੜ੍ਹਦਾ ਹੈ: "

(A) ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਨੂੰ 25 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਸੌਂਪੇਗੀ ਜਵਾਬਦੇਹ ਬੈਂਕ ਅੱਜ. ਇਸ ਦਿਸ਼ਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਦਿਆਂ ਸ. ਖਾਂਡੇਪਾਰਕਰ ਨੇ ਤਿੰਨ ਡਿਮਾਂਡ ਡਰਾਫਟ ਸੌਂਪੇ ਹਨ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਕ੍ਰਮਵਾਰ 10 ਕਰੋੜ, 10 ਕਰੋੜ ਅਤੇ 5 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਵਿਦਵਾਨ ਐਡਵੋਕੇਟ ਬੈਂਕ ਜੋ ਕਿ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਬੈਂਕ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ ਇਹਨਾਂ ਡਿਮਾਂਡ ਡਰਾਫਟਾਂ ਨੂੰ ਨਗਦ ਕਰਨ ਲਈ ਅਤੇ ਰਕਮ ਨੂੰ ਉਚਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਬਕਾਇਆ ਬਕਾਏ ਲਈ 25 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ।

(B) ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ 104 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾਓਂ ਦੁਆਰਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਨੂੰ 31 ਅਗਸਤ 2023 ਤੱਕ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣਗੇ: ਯੂਨੀਅਨ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਸਟ੍ਰੈਸ ਐਸੈਟ ਮੈਨੇਜਮੈਂਟ ਬ੍ਰਾਂਚ, ਮੁੰਬਈ ਆਈ.ਐਫ.ਐਸ.ਸੀ. ਯੂ.ਬੀ.ਆਈ.ਐਨ.0908703 ਖਾਤਾ ਨੰ. 087021980050000"

(C) ਜੇਕਰ 31 ਅਗਸਤ 2023 ਤੱਕ ਕਹੇ ਗਏ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ 104 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਰਕਮ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾਓਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਿੱਚ ਸਮਾਹਿਤ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ। ਬੈਂਕ ਫਿਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਮੂਲ ਟਾਈਟਲ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾਓਂ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕਰੇਗਾ, ਗਿਰਵੀ ਰੱਦ ਕਰਨ ਲਈ ਸਾਰੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਤਿਆਰ ਕਰੇਗਾ, ਅਤੇ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾਓਂ ਨੂੰ 'ਕੋਈ ਬਕਾਇਆ ਨਹੀਂ' ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰੇਗਾ।

(D) ਸ੍ਰੀ ਸ਼ਿੰਦੇ, ਜੋ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਲਈ ਪੇਸ਼ ਹੋ ਰਹੇ ਸਿੱਖਿਅਤ ਵਕੀਲ ਹਨ, ਨੇ ਸਾਡੇ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਲਿਆਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੁੱਲ ਰਾਸ਼ੀ ਦੇ ਰੁਪਏ 105.05 ਕਰੋੜ ਵਿੱਚੋਂ, ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਨੇ ਯਾਚੀਗਾਨ ਦੀ ਕਰਜ਼ ਦੀ ਰਾਸ਼ੀ ਵਜੋਂ ਰੁਪਏ 63,50,45,000/- ਦੀ ਰਾਸ਼ੀ ਨੂੰ ਸਮਰਪਿਤ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਇਸ ਐਂਟਰੀ ਨੂੰ ਸੋਧਣਗੇ ਅਤੇ ਤੁਰੰਤ ਹੀ ਰੁਪਏ 105.05 ਕਰੋੜ [ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ] ਦੀ ਪੂਰੀ ਰਾਸ਼ੀ ਨੂੰ ਇੱਕ ਨੋ ਲੀਨ ਵਿਆਜ ਵਾਲੇ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਗੇ। ਜੇਕਰ ਯਾਚੀਗਾਨ 31 ਅਗਸਤ 2023 ਤੱਕ ਜਵਾਬਦੇਹ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਬਾਕੀ ਰਾਸ਼ੀ ਰੁਪਏ 104 ਕਰੋੜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਦੇ ਹਨ, ਤਾਂ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਾਸ਼ੀ ਰੁਪਏ 105.05 ਕਰੋੜ ਨੂੰ ਵਧੀਆ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ 7 ਸਤੰਬਰ 2023 ਜਾਂ ਉਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਵਾਪਸ ਕਰ ਦੇਵੇਗਾ।

(E) ਜੇਕਰ 31 ਅਗਸਤ 2023 ਤੱਕ ਯਾਚੀਗਾਨ ਦੁਆਰਾ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਬਾਕੀ ਰਾਸ਼ੀ ਰੁਪਏ 104 ਕਰੋੜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ, ਤਾਂ ਜਵਾਬਦੇਹ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਫਿਰ ਨੋ ਲੀਨ ਵਿਆਜ ਵਾਲੇ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚੋਂ ਯਾਚੀਗਾਨ ਦੁਆਰਾ

ਦੇਣਯੋਗ ਬਕਾਇਆ ਰਾਸ਼ੀ ਵੱਲ ਪੈਸੇ ਸਮਰਪਿਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਉਸ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੇ ਰਜਿਸਟਰੇਸ਼ਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਿਤ ਸਾਰੀਆਂ ਔਪਚਾਰਿਕਤਾਵਾਂ ਵੀ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਣਗੀਆਂ।

(F) ਇਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਚਾਨਣ ਵਿੱਚ, ਸ਼੍ਰੀ ਖੰਡੇਪਾਰਕਰ ਨੇ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਸਿਕਿਊਰਿਟਾਈਜੇਸ਼ਨ ਐਪਲੀਕੇਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 46 ਦੇ 2022 ਅਤੇ/ਜਾਂ ਉਸ ਵਿੱਚ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਅੰਤਰਿਮ ਐਪਲੀਕੇਸ਼ਨਾਂ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਵੀ ਬਾਕੀ ਨਹੀਂ ਰਹਿ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅੱਜ ਤੋਂ ਇੱਕ ਹਫਤੇ ਦੇ ਅੰਦਰ ਉਹੀ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਮੰਗਦੇ ਹਨ। ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਬਿਆਨ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਇੱਕ ਪ੍ਰਤੀਜ਼ਨਾ ਵਜੋਂ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਸਪਸ਼ਟ ਕਰਨਾ ਬੇਕਾਰ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਯਾਚੀਗਾਨ ਸਿਕਿਊਰਿਟਾਈਜੇਸ਼ਨ ਐਪਲੀਕੇਸ਼ਨ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਨਹੀਂ ਲੈਂਦੇ, ਤਾਂ ਵੀ ਇਹ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਚਾਨਣ ਵਿੱਚ ਉਹ ਖਾਰਜ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਯਾਚੀਗਾਨ ਨੂੰ ਜਵਾਬਦੇਹ ਬੈਂਕ ਨਾਲ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਸਬੰਧੀ ਹੋਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਲਈ ਅਨੁਮਤੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਜੇਕਰ ਯਾਚੀਗਾਨ 31 ਅਗਸਤ 2023 ਤੱਕ ਜਵਾਬਦੇਹ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਬਾਕੀ ਰਾਸ਼ੀ ਰੁਪਏ 104 ਕਰੋੜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦੇ ਹਨ, ਤਾਂ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਤੋਂ ਮੁਕਤ ਮਿਲੇਗੀ। ਸ਼੍ਰੀ ਖੰਡੇਪਾਰਕਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਬਿਆਨ ਅਨੁਸਾਰ, ਜੋ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਇੱਕ ਪ੍ਰਤੀਜ਼ਨਾ ਵਜੋਂ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜੇਕਰ ਯਾਚੀਗਾਨ 31 ਅਗਸਤ 2023 ਤੱਕ ਬਾਕੀ ਰਾਸ਼ੀ ਰੁਪਏ 104 ਕਰੋੜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦੇ ਹਨ, ਤਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਭੌਤਿਕ, ਖਾਲੀ, ਸ਼ਾਂਤ ਅਤੇ ਸ਼ਾਂਤਮਈ ਕਬਜ਼ਾ 5 ਸਤੰਬਰ 2023 ਜਾਂ ਉਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।"

20. ਇਹ ਪ੍ਰਤੀਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਦੀ ਲੰਬਿਤਾ ਦੌਰਾਨ, ਕਰਜਾਖੋਰਾਂ ਨੇ 26.08.2003 ਨੂੰ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਚੁਕੌਤੀ ਆਦੇਸ਼ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਬੈਂਕ ਨੂੰ 104 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਕੀਤੀ। 104 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਦੀ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਨਾਲ, ਬੈਂਕ ਨੇ 28.08.03 ਨੂੰ "ਕੋਈ ਬਕਾਇਆ ਨਹੀਂ" ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ। ਉਸੇ ਦਿਨ, ਕਰਜਾਖੋਰਾਂ ਨੇ ਇੱਕ ਤੀਜੇ ਪਾਰਟੀ ਵਿਜ਼. ਐਮ/ਐਸ ਗ੍ਰੀਨਸਕੇਪ ਆਈਟੀ ਪਾਰਕ ਐਲ.ਐਲ.ਪੀ. ਨਾਲ ਲੀਜਹੋਲਡ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਲਈ ਇੱਕ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਸੰਧੀ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਉਕਤ ਸਮਝੌਤਾ ਥਾਣੇ 8 ਦੇ ਜੌਇੰਟ ਸਬ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਅੱਗੇ 2023 ਦੇ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 19286 ਅਧੀਨ ਰਜਿਸਟਰਡ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

21 ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਉਪਰੋਕਤ ਆਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਦੁਖੀ ਅਤੇ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੋ ਕੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਨਾਲ ਹਾਜ਼ਰ ਹੈ।

ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸੁਝਾਅ

22. ਸ਼੍ਰੀ ਮੁਕੁਲ ਰੋਹਤਗੀ, ਵਿਦਵਾਨ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਅਤੇ ਸ਼੍ਰੀ ਨੀਰਜ ਕਿਸ਼ਨ। ਕੌਲ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਨੇ ਕੀਤੀ ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਬੇਨਤੀਆਂ:

a ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿਕਲਪਕ ਉਪਾਅ ਉਪਲਬਧ ਹੋਣ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਬਣਾਈ ਰੱਖਣ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਸੀ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਅਤੇ ਹੋਰ ਦੇ ਅਧੀਨ ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜਦੋਂ ਅਜਿਹਾ ਵਿਕਲਪਕ ਉਪਾਅ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਹੋ ਚੁੱਕਾ ਸੀ ਉਧਾਰ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਦੁਆਰਾ ਲਾਭ ਲਿਆ ਗਿਆ।

b. ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨੋਰੰਜਨ ਨਹੀਂ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਕਾਰਵਾਈ ਅੰਤਿਮਤਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਚੁੱਕੀ ਸੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਇੱਥੇ ਸਫਲ ਘੋਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। c. ਕਿਸੇ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ ਵੱਲੋਂ ਕੇਵਲ ਇਹ ਅੰਦੇਸ਼ਾ ਕਿ ਕੋਈ ਵਿਰੋਧੀ ਆਦੇਸ਼ ਕਿਸੇ ਫੋਰਮ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੋ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਦੇਖ ਰਿਹਾ ਸੀ, ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਚਛੇਦ 226 ਅਧੀਨ ਅਸਾਧਾਰਣ ਅਧਿਕਾਰ ਕਸ਼ਤ ਕਰਨ ਦਾ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਬਣ ਸਕਦਾ।

d. ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਸ ਗੱਲ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਨਾ ਲਿਆ ਕਿ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੇ ਸੋਧੇ

ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਅਨੁਸਾਰ, ਨੀਲਾਮੀ ਦੀ ਸੂਚਨਾ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਉੱਤੇ ਬੰਧਕ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦਾ ਅੰਤ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਆਖਰੀ ਪਲ ਵਿੱਚ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਨੀਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ, ਬੰਧਕ ਨੂੰ ਮੁਕਤ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਕੋਈ ਵੀ ਨੀਲਾਮੀ ਕਦੇ ਅੰਤਿਮ ਰੂਪ ਨਹੀਂ ਲੈ ਸਕੇਗੀ ਅਤੇ ਪਰੋਕਸ ਰੂਪ ਵਿੱਚ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ ਅਨਿਸ਼ਚਿਤ ਸਮਾਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ।

e. ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇੱਕ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਤੱਥ ਨੂੰ ਸਰਾਹਿਆ ਨਹੀਂ ਕਿ ਬੈਂਕ ਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਸੀ ਅਤੇ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹਾਸਲ ਹੋ ਗਿਆ ਸੀ। ਇੱਕ ਵਾਰ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਹੋ ਜਾਣ ਉੱਤੇ, ਬੈਂਕ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ (ਪ੍ਰਵਰਤਨ) ਨਿਯਮ, 2002 (“2002 ਦੇ ਨਿਯਮ”) ਦੇ ਨਿਯਮ 9(2) ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਕੇ ਨਿਯਮ 9(6) ਅਨੁਸਾਰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਲਈ ਬੱਧ ਸੀ। ਬੈਂਕ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਮੁਕਤੀ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਮੰਨਣ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਸੀ।

f. ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਇਕਵਿਟੀ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦਿਆਂ ਇੱਕ ਗੰਭੀਰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ, ਇਸ ਗੱਲ ਤੋਂ ਬੇਖਬਰ ਕਿ ਇਕਵਿਟੀ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਦੀ ਹੈ।

g. ਆਖਰ ਵਿੱਚ, ਮਿਸਟਰ ਰੋਹਤਗੀ ਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਉਸ ਦਾ ਮੁਵੱਕਿਲ ਬੈਂਕ ਨਾਲ ਰੁਪਏ 23.95 ਕਰੋੜ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਕੇ, ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਬੈਂਕ ਨਾਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਰੁਪਏ 10.05 ਕਰੋੜ ਦੇ ਇਲਾਵਾ, ਪੂਰੀ 129 ਕਰੋੜ ਦੀ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਅਤੇ ਇੱਛੁਕ ਹੈ।

h. ਉਪਰੋਕਤ ਦਾਅਵਿਆਂ ਨੂੰ ਮਜ਼ਬੂਤ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਮਨਲਿਖਤ ਫੈਸਲਿਆਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ:

i) ਯੂਨਾਈਟਡ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਬਨਾਮ ਸਤਿਆਵਤੀ ਟੰਡਨ ਅਤੇ ਹੋਰ, (2010) 8 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 110;

ii) ਵਰਮਾਈਦੁੱਗੁ ਓਬੀਆਈ ਰੈੱਡੀ ਬਨਾਮ ਬੀ. ਸ੍ਰੀਨਿਵਾਸੁਲੂ ਅਤੇ ਹੋਰ, (2023) 2 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 168; ਵੈਜੀ ਖਿਮਜੀ ਅਤੇ ਕੰਪਨੀ ਬਨਾਮ ਹਿੰਦੁਸਤਾਨ ਨਾਈਟਰੋ ਪ੍ਰੋਡਕਟ (ਗੁਜਰਾਤ) ਲਿਮਿਟੇਡ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਲਿਕੁਇਡੇਟਰ ਅਤੇ ਹੋਰ, (2008) 9 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 299;

ਅਧਿਕ੍ਰਿਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਸਟੇਟ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਬਨਾਮ ਸੀ. ਨਟਰਾਜਨ ਅਤੇ ਅਨ੍ਹ., 2023 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ ਆਨਲਾਈਨ ਐਸ.ਸੀ 510; ਅਤੇ

ਸਾਧਵੀ ਪ੍ਰਸਾਦ ਸਿੰਘ ਬਨਾਮ ਹਰੇਂਦਰ ਸਿੰਘ & ਓਰਸ., (2015) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ 574.

ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਦਾਖਲ ਕੀਤੇ ਗਏ ਦਲੀਲਾਂ

23 ਮਿਸਟਰ ਸ਼ਿਆਮ ਦੀਵਾਨ, ਸੀਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵੱਡੇ ਵਕੀਲ ਅਤੇ ਮਿਸਟਰ ਨਿਖਿਲ ਨੈਯਰ, ਸੀਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵੱਡੇ ਵਕੀਲ ਜੋ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਹਾਜ਼ਰ ਹੋਏ, ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਦਲੀਲਾਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀਆਂ:

a. ਕਿ 17.8.2023 ਨੂੰ ਖੁੱਲ੍ਹੀ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਬਾਅਦ ਅਤੇ ਬਾਂਬੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਵੈਬਸਾਈਟ 'ਤੇ 26.8.2023 ਨੂੰ ਅਪਲੋਡ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੇ ਬਾਅਦ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਵਿਕਾਸ ਹੋਏ:

(i) ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੇ ਯੂਨੀਅਨ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਨੂੰ ਆਰ.ਟੀ.ਜੀ.ਐਸ. ਰਾਹੀਂ, ਜਿਸਦਾ ਯੂ.ਟੀ.ਆਰ. ਨੰਬਰ ਐਚ.ਡੀ.ਐਫ.ਸੀ.ਆਰ52023082882497416 ਹੈ, 104 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਕੀਤੀ।

(ii) ਇਸ ਦੇ ਬਾਅਦ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੰਬਰ 3, ਅਰਥਾਤ ਯੂਨੀਅਨ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਨੇ 28.08.2023 ਨੂੰ ਇੱਕ ਕੋਈ ਬਕਾਇਆ ਨਾ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਰਾਹੀਂ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੇ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਹੋਰ ਕੋਈ ਰਕਮ ਨਹੀਂ ਦੇਣੀ ਅਤੇ ਨਿੱਜੀ ਗਾਰੰਟੀਆਂ ਨੂੰ ਵੀ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

(iii) ਹੋਰ, ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਕੋਈ ਬਕਾਇਆ ਨਾ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੇ ਬਾਅਦ, ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੇ ਟਾਟਾ ਮੋਟਰਸ ਫਾਇਨਾਂਸਿਅਲ ਸੋਲਿਊਸ਼ਨਜ਼ ਲਿਮਿਟੇਡ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਰਜਿਸਟਰਡ ਰਿਹਾਈ ਦੀ ਮਿਸਲ ਤਿਆਰ ਕੀਤੀ, ਜੋ ਜੌਇੰਟ ਸਬ ਰਜਿਸਟਰਾਰ, ਥਾਣੇ 8 ਨਾਲ ਰਜਿਸਟਰਡ ਹੈ ਜਿਸਦਾ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 19283/2023 ਹੈ, ਜਿਸ ਰਾਹੀਂ ਦੂਜੀ ਜਾਇਦਾਦ 'ਤੇ ਟਾਟਾ ਮੋਟਰਸ ਫਾਇਨਾਂਸ ਸੋਲਿਊਸ਼ਨਜ਼ ਲਿਮਿਟੇਡ ਦਾ ਦੂਜਾ ਚਾਰਜ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ, ਜੋ 15 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ (18.08.2023 ਨੂੰ 10 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਅਤੇ 22.08.2023 ਨੂੰ 5 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ) ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਦੇ ਬਾਅਦ ਹੋਇਆ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਟਾਟਾ ਮੋਟਰਸ ਫਾਇਨਾਂਸ ਸੋਲਿਊਸ਼ਨਜ਼ ਲਿਮਿਟੇਡ ਨੇ ਉਚਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮੰਨਿਆ।

(iv) ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੇ ਵੀ ਲੀਜ਼ਹੋਲਡ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੀ ਇੱਕ ਰਜਿਸਟਰਡ ਸਮਝੌਤਾ ਨਾਮਾ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਸੀ

ਲੀਜ਼ਹੋਲਡ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਵਿੱਚ ਐਮ/ਐਸ ਗ੍ਰੀਨਸਕੇਪ ਐਲ.ਟੀ. ਪਾਰਕ ਐਲ.ਐਲ.ਪੀ. ਨਾਲ 28.8.2023 ਨੂੰ ਹੋਏ ਤਬਾਦਲੇ ਲਈ, ਜੋ ਜੌਇੰਟ ਸਬ-ਰਜਿਸਟਰਾਰ, ਥਾਣੇ 8 ਅੱਗੇ ਰਜਿਸਟਰਡ ਹੋ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸਦਾ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 19286/2023 ਹੈ।

b ਚੂੰਕਿ ਇੱਥੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਵਲੋਂ ਅਤੇ ਬੈਂਕ ਵਲੋਂ ਚੁਕੌਤੀ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪੂਰੀ ਪਾਲਣਾ ਹੋ ਚੁੱਕੀ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਅਪੀਲਾਂ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਬੇਨਤੀਜਾ ਹੋ ਗਈਆਂ ਹਨ।

c ਇੱਕੋ ਇੱਕ ਮੁੱਦਾ ਜੋ ਰਹਿ ਗਿਆ ਹੈ ਉਹ ਹੈ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵਲੋਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ। ਇਹ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਤੇ ਬੈਂਕ ਵਿਚਕਾਰ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਇੱਥੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੇ ਰਸਤੇ ਵਿੱਚ ਆਉਣ ਦਾ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਹੈ।

d ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਦਿਸ਼ਾ-ਨਿਰਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਬੈਂਕ ਤੁਰੰਤ ਹੀ ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਰੁ. 105.05 ਕਰੋੜ (ਜੋ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ/ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵਲੋਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ) ਨੂੰ ਇੱਕ "ਕੋਈ ਲੀਨ ਵਿਆਜ ਬੇਅਰਿੰਗ ਖਾਤਾ" ਵਿੱਚ ਰੱਖੇ ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ 31.8.2023 ਤੱਕ ਬਾਕੀ ਰਕਮ ਰੁ. 104 ਕਰੋੜ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕਰ ਦਿੰਦੇ ਹਨ (ਜੋ ਕਿ ਉਹ ਕਰ ਚੁੱਕੇ ਹਨ), ਤਾਂ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਬੈਂਕ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵਲੋਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਰੁ. 105.05 ਕਰੋੜ ਦੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ 7.9.2023 ਜਾਂ ਉਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਵਾਪਸ ਕਰੇਗਾ।

e ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੀ ਸਹੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ SARFAESI ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਕਿਤੇ ਵੀ ਜਿਕਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਅਜਿਹੀਆਂ ਪਰਿਸਥਿਤੀਆਂ ਵਿੱਚ, ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਦੇ ਐਕਟ, 1882 (ਛੋਟੇ ਤੌਰ 'ਤੇ, 'ਐਕਟ 1882') ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਨੂੰ ਦੇਖਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਐਕਟ 1882 ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਨੂੰ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਆਖਿਆ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇੱਸ ਨੂੰ ਤੀਜੇ ਪਾਰਟੀ ਨੂੰ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਸੰਚਾਰ/ਤਬਾਦਲਾ ਕਰਨ ਦੇ ਪੜਾਅ ਤੱਕ ਬੰਧਕਦਾਰ ਨੂੰ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਬਚਾਉਣ ਲਈ ਵਿਆਖਿਆ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

f ਉਪਰੋਕਤ ਵਿਆਖਿਆ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨਰੰਦਾਸ ਕਾਰਸੋਂਦਾਸ ਬਨਾਮ ਐਸ.ਏ. ਕਾਮਤਮ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਵਿੱਚ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ 1977 (3) ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 247 ਵਿੱਚ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਿੱਥੇ ਇਸ ਨੂੰ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ:

"34. ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਦੇ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਬੰਧਕਦਾਰ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਹੈ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਇਹ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੇ ਕਾਰਜ ਦੁਆਰਾ ਖਤਮ ਨਾ ਹੋ ਜਾਵੇ। ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 54 ਅਤੇ ਭਾਰਤੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਦਾ ਸੰਯੁਕਤ ਪ੍ਰਭਾਵ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਸੌ ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਮੁੱਲ ਦੀ ਅਚਲ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਸੰਬੰਧੀ ਇੱਕ ਅਣ-ਰਜਿਸਟਰਡ ਕਰਾਰ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ। ਭਾਰਤ ਵਿੱਚ ਇਹ ਕੇਵਲ ਬੰਧਕਦਾਰ ਦੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਦੇ ਰਜਿਸਟਰਡ ਸਾਧਨ ਦੇ ਨਿਰਵਾਹ ਅਤੇ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਉੱਤੇ ਹੀ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਬੰਧਕਦਾਰ ਦਾ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ। ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਦਖਲ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਮੋਰਗੇਜ ਦੀਦ ਵਿੱਚ ਵੇਚਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦਾ ਕਰਾਰ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਬੰਧਕਦਾਰ ਨੂੰ ਉਸ ਦੇ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਨਹੀਂ

ਕਰੇਗਾ। ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦਾ ਖਾਤਮਾ ਉਸ ਦੀਦ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜੋ ਅਜਿਹੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੇਣ ਵਾਲੀ ਹੈ। ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸਮਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਖਤਮ ਹੋਣ ਤੇ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ। ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਕੇਵਲ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਕਰਾਰ ਨਾਲ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ।

35. ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦਾ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਤਬ ਤੱਕ ਜਾਰੀ ਰਹੇਗਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਰਜ਼ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਦੁਆਰਾ ਇੱਕ ਰਜਿਸਟਰਡ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੁਆਰਾ ਵਿਕਰੀ ਪੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੋ ਜਾਂਦੀ। ਇੰਗਲੈਂਡ ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਸਮਝੌਤੇ ਦੁਆਰਾ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਪਰ ਸਾਡੇ ਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹਾ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਮੁੱਖ ਰਕਮ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਲਿਖਤੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਸੇਵਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਤੱਕ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਵਰਤਿਆ ਨਹੀਂ ਜਾਵੇਗਾ। ਹੋਰ ਸੈਕਸ਼ਨ 69(3) ਆਫ ਦ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਆਫ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ ਦਿਖਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਅਜਿਹੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਕਥਿਤ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਵਿਕਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਤਾਂ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦਾ ਸਿਰਲੇਖ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਅਧਿਕਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਮਾਮਲਾ ਪੈਦਾ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਵਿਕਰੀ ਰਜਿਸਟਰੇਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੋ ਜਾਂਦੀ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਗੁਆਉਂਦਾ।

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

g. ਉਪਰੋਕਤ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਬਨਾਮ ਐਮ. ਅਮ੍ਰਿਤਾ ਕੁਮਾਰ ਅਤੇ ਓਰਸ., (2014) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 610 ਵਿੱਚ, ਜਿੱਥੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਐਕਟ 1882 ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 69 ਅਤੇ 54 ਅਨੁਸਾਰ ਨਾਲ ਹੀ ਰਜਿਸਟਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1908 ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 17 ਦੇ ਸੰਯੁਕਤ ਪੜ੍ਹਨ ਤੋਂ ਇਹ ਨਿਸਕਰਸ਼ ਨਿਕਾਲਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦਾ ਵਿਸਤਾਰ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਤੋਂ ਬਹੁਤ ਬਾਅਦ ਆਉਂਦਾ ਹੈ।

h. ਹਾਲਾਂਕਿ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ (ਉਪਰੋਕਤ) ਦਾ ਫੈਸਲਾ 2016 ਦੇ ਸੰਸ਼ੋਧਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸੀ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਵਿੱਚ, ਫਿਰ ਵੀ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਸੰਸ਼ੋਧਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ ਇਸ ਦੀ ਲਾਗੂਤਾ ਨੂੰ ਵੈਧ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਤੇਲੰਗਾਨਾ ਦੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਇੱਕ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਕੰਸਰਨ ਰੈਡੀਮਿਕਸ, ਇਸ ਦੇ ਮਾਲਕ, ਸ੍ਰੀਮਤੀ ਵਾਈ. ਸੁਨੀਤਾ ਬਨਾਮ ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ, ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਅਨੁਸਾਰੀ, 2018 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. ਆਨਲਾਈਨ ਹਾਈਡ 783 ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਦੇ ਸੰਸ਼ੋਧਿਤ ਅਤੇ ਅਸੰਸ਼ੋਧਿਤ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਨੂੰ ਇੱਕ ਦੂਜੇ ਨਾਲ ਮਿਲਾਉਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਰ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਬਾਰੇ ਕਿ ਸੰਸ਼ੋਧਿਤ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਸਿਰਫ ਮੋਰਟਗੇਜ਼ੀ ਨੂੰ ਜਾਇਦਾਦ ਨਾਲ ਵਪਾਰ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ 'ਤੇ ਪਾਬੰਦੀ ਲਾਉਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਰ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਬਾਰੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਬੋਲਦਾ। ਇਸ ਨੂੰ ਹੋਰ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਜੇਕਰ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਅਨੁਸਾਰ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਤਾਂ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਵਿਕਰੀ ਹਰ ਪਹਿਲੂ ਵਿੱਚ ਪੂਰੀ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਖੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਮੰਨਣਾ ਕਿ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦੇ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ, ਐਕਟ 1882 ਦੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਹੋਵੇਗਾ ਜੋ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਸਵਾਲ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਬਾਹਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ। ਤੇਲੰਗਾਨਾ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਉਕਤ ਫੈਸਲਾ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ.(ਸੀ) ਡੀ. ਨੰ. 28967 ਆਫ 2019 ਦੁਆਰਾ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਉਹ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

i ਕੰਸਰਨ ਰੈਡੀਮਿਕਸ (ਉੱਪਰ) ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਗਟਾਏ ਗਏ ਵਿਚਾਰ ਨੂੰ ਪੰਜਾਬ ਅਤੇ ਹਰਿਆਣਾ ਦੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਇੱਕ ਡਿਵੀਜਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਮੈਸਰਜ਼ ਪਾਲ ਅਲੋਇਜ਼ ਅਤੇ ਮੈਟਲ ਇੰਡੀਆ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ & ਓਰਸ ਬਨਾਮ ਇਲਾਹਾਬਾਦ ਬੈਂਕ & ਓਰਸ, 2021 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ ਆਨਲਾਈਨ ਪੀ&ਐਚ 2733 ਵਿੱਚ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਗੂੰਜਿਆ ਸੀ, ਜਿਥੇ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ, ਇੰਟਰ ਅਲੀਆ, ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਮੁੱਦੇ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਿਆ "(ਅ) ਮੋਰਟਗੇਜੀ ਦੇ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਰਾਂ / ਉਧਾਰਕਰਤਾਓਂ ਦੁਆਰਾ ਕਿਸ ਸਮੇਂ ਅਤੇ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਵਰਤਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਨੂੰ ਦੇਖਦਿਆਂ।

j ਉਪਰੋਕਤ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਦਾ ਜਵਾਬ ਦਿੰਦਿਆਂ, ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਦੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਾ ਵਸੂਲੀ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਅਤੇ ਵਿਵਿਧ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ (ਸੋਧ) ਬਿੱਲ, 2016 (ਰਿਪੋਰਟ) ਦੀ ਜੋਇੰਟ ਕਮੇਟੀ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਦਾ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ (ਉੱਪਰ) ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਾਨੂੰਨ ਅਤੇ ਕੰਸਰਨ ਰੈਡੀਮਿਕਸ (ਉੱਪਰ) ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ, ਇਸ ਗੱਲ ਨੂੰ ਤੈਅ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿ ਕੀ ਉਕਤ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਉਪਲਬਧ ਸੀ ਜਾਂ ਕੇਵਲ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ। ਐਕਟ 1882 ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਅਤੇ

ਨਾਰੰਦਾਸ ਕਾਰਸੋਂਦਾਸ (ਉੱਪਰ) ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਨਾਲ, ਇਹ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ:

"62. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਭਾਵੇਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਰਾਜ ਵਿੱਤੀ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ ਵਰਗੇ ਖਾਸ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧੀਨ ਹੋਵੇ, ਫਿਰ ਵੀ ਆਮ ਸਿਦ੍ਧਾਂਤ ਤੋਂ ਕੋਈ ਵਿਚਲਨ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਗਿਰਵੀਦਾਰ ਦਾ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਤਬ ਤੱਕ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ ਜਦ ਤੱਕ ਕਿ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਦਾ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਤਿਆਰ ਨਾ ਹੋ ਜਾਵੇ।"

k ਅੰਤ ਵਿੱਚ ਇਸ ਨੂੰ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ:

"96. ... ਕਿ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਸੋਧੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਸਿਰਫ ਇੱਕ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਨੂੰ ਲੀਜ਼, ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਰਾਹੀਂ ਅੱਗੇ ਵਧਣ ਤੋਂ ਰੋਕਦੀ ਹੈ; ਗਿਰਵੀਦਾਰ ਨੂੰ ਜਾਇਦਾਦ ਨਾਲ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ 'ਤੇ ਪਾਬੰਦੀ ਅਤੇ ਗਿਰਵੀਦਾਰ ਨੂੰ ਮਿਲਣ ਵਾਲੀ ਮੁਕਤੀ ਦੀ ਸਮਾਨਤਾ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀ ਨਹੀਂ ਹੈ, SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਵਿੱਚ ਉੱਲੇਖਿਤ ਰਕਮ ਦੀ ਪਰਮੁੱਖਤਾ ਗਿਰਵੀਦਾਰ (ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ) ਦੇ ਹੱਥਾਂ ਵਿੱਚ ਹੈ ਜੋ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਵਰਤਣ ਤੋਂ ਰੋਕਦੀ ਹੈ; ਕਿ ਮੁਕਤੀ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਆਉਂਦੀ ਹੈ; ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦਾ ਖਾਤਮਾ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਤੋਂ ਕਾਫੀ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਹੁੰਦਾ ਹੈ; ਅਤੇ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਸਭ ਤੋਂ ਉੱਚੀ ਬੋਲੀ ਲਗਾਈ ਜਾਣ ਤੇ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੇ ਜਾਣ 'ਤੇ ਤੁਰੰਤ ਖੋਹ ਨਹੀਂ ਜਾਂਦਾ। ਅਸੀਂ ਇਹ ਵੀ ਫੈਸਲਾ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਅਜਿਹਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਤੱਕ ਜਾਰੀ ਰਹੇਗਾ ਭਾਵ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਗਿਰਵੀਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਤੱਕ। ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦਾ ਨਜ਼ਰੀਆ ਇਸ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਹੋਸ਼ਿਆਰਪੁਰ ਰੋਲਰ ਫਲੋਰ ਮਿਲ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਪੰਜਾਬ ਨੈਸ਼ਨਲ ਬੈਂਕ (ਸੀ.ਡਬਲਿਊ.ਪੀ ਨੰਬਰ 14440 ਦੀ 2021, 10.12.2021 ਨੂੰ ਫੈਸਲਾ) ਵਿੱਚ ਵੀ ਲਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।"

97. ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਇੱਥੇ ਪਟੀਸ਼ਨਰਾਂ ਲਈ ਜ਼ਰੂਰ ਉਪਲਬਧ ਹੋਵੇਗਾ ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 2 ਅਤੇ 3 ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ। ਬਿੰਦੂ (i) ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਪਟੀਸ਼ਨਰਾਂ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀਆਂ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਜਵਾਬ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।"

l ਉਕਤ ਫੈਸਲੇ ਨੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰਿਆ ਅਤੇ ਵੱਖ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸ਼ਕੀਨਾ ਅਤੇ ਅਨ੍ ਬਨਾਮ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਅਤੇ ਅਨ੍., (2021) 12 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ 761, ਇਸ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਉਕਤ ਮਾਮਲੇ ਨੇ ਐਕਟ 1882 ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਅਧੀਨ ਮੁਕਤੀ ਦੀ ਅਵਧਾਰਣਾ ਦਾ ਵਿਚਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ। ਸ਼ਕੀਨਾ ਵਿੱਚ ਪੈਰਾ 30 ਦੀਆਂ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਓਬਿਟਰ ਡਿਕਟਾ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਹਨ ਕਿਉਂਕਿ ਉਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਨਿਲਾਮੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੀ ਸੋਧ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਸੰਪੂਰਣ ਹੋ ਚੁੱਕੀ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਘਟਨਾ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜਾ ਚੁੱਕਾ ਸੀ। ਇਸ ਵਿੱਚ, ਧਾਰਾ 13(8) ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਦਾ ਸਵਾਲ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮੁੱਦੇ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਸੀ।

m ਰਿਪੋਰਟ ਦੀ ਪੜਚੋਲ (ਜੋਇੰਟ ਕਮੇਟੀ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਜਿਸ ਨੇ ਸਿਕਿਊਰਿਟੀ ਇੰਟਰੈਸਟ ਦੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਅਤੇ ਵਿਵਿਧ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ (ਸੋਧ) ਬਿੱਲ, 2016, ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਪੈਰਾ 24, ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਸੋਧ ਨੂੰ ਨਿਪਟਾਉਣ ਲਈ ਇਰਾਦਾ ਸੀ: - "ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਲੀਜ਼ ਜਾਂ ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਲਈ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ". ਧਿਆਨ ਦੇਣ ਵਾਲੀ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਗੱਲ ਇਹ ਵੀ ਹੈ ਕਿ ਰਿਪੋਰਟ ਇਸ ਗੱਲ ਦਾ ਸੰਕੇਤ ਨਹੀਂ ਕਰਦੀ ਕਿ ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 60 ਦੇ ਅਸਰ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਿਆ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ, 1882 ਦੀ ਧਾਰਾ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਮੋਰਟਗੇਜ ਦੀ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਸਾਮਾਨ ਕਾਨੂੰਨ ਹੈ ਵਿਸ-ਏ-ਵਿਸ SARFAESI ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੇ ਨਾਲ।

n ਕਹੀ ਗਈ ਰਿਪੋਰਟ ਵਿੱਚ ਕਮੇਟੀ ਦਾ ਧਿਆਨ ਮੋਰਟਗੇਜੀ ਦੇ ਕਰਤਵਿਆਂ ਉੱਤੇ ਹੈ ਕਿ ਕੁਝ ਸਮੇਂ ਤੱਕ ਤੀਜੇ ਪਾਰਟੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨਾ ਬਣਾਏ ਜਾਣ, ਪਰ ਇਹ ਮੋਰਟਗੇਜਰ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਉੱਤੇ ਚੁੱਪ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਆਪਣੀ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਭਿਆਸ ਕਰਨ ਲਈ ਹੈ ਜਿਸ ਲਈ ਐਕਟ 1882 ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਸੰਬੰਧਿਤ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਹੈ।

o ਇਹ ਵੀ ਧਿਆਨ ਦੇਣਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 13 ਵਿੱਚ ਨਾਨ ਓਬਸਟੈਂਟੇ ਕਲੌਜ਼ ਖਾਸ ਤੌਰ ਤੇ ਕੇਵਲ ਧਾਰਾ 69 ਅਤੇ 69A ਨੂੰ ਹੀ ਬਾਹਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਐਕਟ 1882 ਦੀ। ਇਸ ਸੈਕਸ਼ਨ ਵਿੱਚ "ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਸਮਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਮੌਜੂਦਾ ਕਿਸੇ ਵੀ ਚੀਜ਼ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ" ਦੇ ਸ਼ਬਦ ਖਾਸ ਤੌਰ ਤੇ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਹਨ ਜੋ ਕਿ ਨਾਨ ਓਬਸਟੈਂਟੇ ਕਲੌਜ਼ਾਂ ਵਿੱਚ

ਇਸਤੇਮਾਲ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਮਿਆਰੀ ਟਰਮ ਹੈ। ਇਸ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਵਿਧਾਨਕ ਇਰਾਦੇ ਨੂੰ ਕੇਵਲ ਧਾਰਾ 69 ਅਤੇ 69A ਨੂੰ ਹੀ ਬਾਹਰ ਕਰਨ ਲਈ ਵਿਆਖਿਆ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਐਕਟ 1882 ਦੀ ਅਤੇ ਇਸ ਦਾ ਐਕਟ 1882 ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਉੱਤੇ ਕੋਈ ਅਸਰ ਨਹੀਂ ਪੈਂਦਾ।

p ਵੱਖ-ਵੱਖ ਹਾਈ ਕੋਰਟਾਂ ਨੇ ਲਗਾਤਾਰ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਐਕਟ 1882 ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੀ ਅਭਿਆਸ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਨਾ ਕਿ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਅਧੀਨ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 13(8) ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਇਸ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਾ ਛੋਹਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਇਸ ਨੂੰ ਦੂਰ ਕਰਦੀ ਹੈ।

24 ਤੇਲੰਗਾਨਾ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਅੰਮੇ ਸ੍ਰੀਰਾਮੁਲੁ ਬਨਾਮ ਯੂਨੀਅਨ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ, ਖੇਤਰੀ ਦਫਤਰ, ਗੁੰਟੂਰ, ਆਪਣੇ ਖੇਤਰੀ ਮੁਖੀ ਅਤੇ ਉਪ ਜਨਰਲ ਮੈਨੇਜਰ, ਅਨੁਹਾਰ ਰੂਪਕ ਐਲੀਓਸ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਡਬਲਯੂ.ਪੀ. ਨੰਬਰ 11435 ਦੇ 2021 ਨੂੰ 17.08.2022 ਨੂੰ ਫੈਸਲਾ ਕਰਦਿਆਂ ਕੰਸਰਨ ਰੈਡੀਮਿਕਸ (ਉਪਰੋਕਤ) ਅਤੇ ਪਾਲ ਐਲੀਓਸ (ਉਪਰੋਕਤ) ਉੱਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਤੇਲੰਗਾਨਾ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਅੰਮੇ ਸ੍ਰੀਰਾਮੁਲੁ (ਉਪਰੋਕਤ) ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਉੱਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਐਸ. ਕਾਰਥਿਕ & ਓਰਸ. ਬਨਾਮ ਐਨ. ਸੁਭਾਸ਼ ਚੰਦ ਜੈਨ & ਓਰਸ., (2022) 10 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 641 ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਹੈ। ਤੇਲੰਗਾਨਾ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਅੰਮੇ ਸ੍ਰੀਰਾਮੁਲੁ (ਉਪਰੋਕਤ) ਵਿੱਚ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ:

“44. ਜਦੋਂ ਅਸੀਂ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵੱਲ ਮੁੜ ਜਾਂਦੇ ਹਾਂ, ਤਾਂ ਅਸੀਂ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ 35 ਅਤੇ 37 ਨੂੰ ਵੀ ਸੰਦਰਭਿਤ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਾਂ। ਜਦੋਂ ਧਾਰਾ 35 ਕਹਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਸਮਾਨ ਨਾਲ ਬਾਵਜੂਦ ਲਾਗੂ ਹੋਣਗੇ ਜੋ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਹੈ, ਧਾਰਾ 37 ਸਪਸ਼ਟ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਜਾਂ ਇਸ ਅਧੀਨ ਬਣਾਏ ਗਏ ਨਿਯਮ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਧੀਨ ਨਹੀਂ ਹਨ ਜੋ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਹੈ।

45. ਇਹ ਸਾਨੂੰ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਐਕਟ, 1882 ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਵੱਲ ਲੈ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਧਾਰਾ 60 ਕਹਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਮੁੱਖ ਰਕਮ ਦੇ ਬਕਾਇਆ ਹੋ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ, ਕਰਜ਼ ਦੀ ਰਕਮ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਜਾਂ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਉੱਤੇ, ਕਰਜ਼ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ (ਕ) ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਅਤੇ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸਾਰੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਜੋ ਕਰਜ਼ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਜਾਂ ਸ਼ਕਤੀ ਵਿੱਚ ਹਨ, ਨੂੰ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਨ ਲਈ (ਖ) ਜਿੱਥੇ ਕਰਜ਼ ਦੇਣ ਵਾਲਾ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਹੈ, ਉਸ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਮੁੜ ਕਬਜ਼ਾ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਨ ਲਈ, ਅਤੇ (ਗ) ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਲਾਗਤ ਉੱਤੇ ਜਾਂ ਤੋਂ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਮੁੜ ਉਸ ਨੂੰ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਤੀਜੇ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਜੋ ਉਹ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਕਰੇ, ਹਸਤਾਂਤਰਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਜਾਂ ਲਿਖਤੀ ਸਵੀਕ੍ਰਿਤੀ ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰ ਕਰਨ ਲਈ ਜਾਂ ਕਰਜ਼ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਉਸ ਦੇ ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ ਹਸਤਾਂਤਰਿਤ ਕੋਈ ਵੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਦੀ ਲਿਖਤੀ ਸਵੀਕ੍ਰਿਤੀ ਨੂੰ ਨਿਭਾਉਣ ਲਈ। ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਅਨੁਸਾਰ, ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਰਜ ਜਾਂ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਹੁਕਮ ਦੁਆਰਾ ਉਪਰੋਕਤ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਅਧੀਨ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਅਧਿਕਾਰ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਹੋਣਗੇ।

46. ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਸਪਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਵਿਚਾਰੇ ਗਏ ਦਿਸ਼ਾ-ਨਿਰਦੇਸ਼, ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ 35 ਅਤੇ 37 ਦੀ ਸਾਵਧਾਨੀਪੂਰਵਕ ਲਾਗੂਕਰਨ, ਇਹ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਐਕਟ, 1882 ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਦੀ ਲਾਗੂਕਰਨ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਨਹੀਂ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕੰਸਰਨ ਰੈਡੀਮਿਕਸ (ਉਪਰੋਕਤ) ਵਿੱਚ ਸਮਝਾਇਆ, ਕਰਜ਼ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਜਾਇਦਾਦ ਨਾਲ ਨਿਪਟਣ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਉੱਤੇ ਪਾਬੰਦੀ ਹੈ ਕੰਸਰਨ ਰੈਡੀਮਿਕਸ (ਉਪਰੋਕਤ) ਵਿੱਚ, ਕਰਜ਼ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਜਾਇਦਾਦ ਨਾਲ ਨਿਪਟਣ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਉੱਤੇ ਪਾਬੰਦੀ ਹੈ

ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਬੰਧਕਦਾਰ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਵਾਂਗ ਨਹੀਂ ਹੈ।

47. ਜਿਹੜੇ ਮਾਮਲੇ ਦੀ ਸਾਡੇ ਕੋਲ ਹੁਣ ਗੱਲ ਹੈ, ਇਸ ਵਿੱਚ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਬੋਲੀਦਾਤਾ ਦੀ ਬੋਲੀ ਦੀ ਰਕਮ 57.00 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਨਿਲਾਮੀ 16.03.2021 ਨੂੰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਬੋਲੀਦਾਤਾ ਨੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਪਰ ਪਾਰਟੀਆਂ ਵਿਚਕਾਰ ਇਸ ਗੱਲ ਦਾ ਸਪੱਸ਼ਟ ਵਿਵਾਦ ਹੈ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਅਤੇ 2 ਨੇ ਬੋਲੀਦਾਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਵੀ

ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦਾ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ ਹੈ। ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਕਰਜਾਈ ਨੇ 18.03.2021 ਨੂੰ ਓਟੀਐਸ ਸਕੀਮ ਅਧੀਨ ਕਰਜ਼ ਖਾਤੇ ਦੇ ਸੈਟਲਮੈਂਟ ਲਈ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਅਤੇ 2 ਨੂੰ ਸੰਪਰਕ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਦੂਜੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ 20.03.2021 ਨੂੰ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕੀਤੀ ਸੀ ਅਤੇ ਪਹਿਲੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ 31.03.2021 ਨੂੰ 5.10 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਲਈ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਜੋ ਕਰਜਾਈ ਨੇ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਇੱਕ ਪਾਸੇ ਬੋਲੀਦਾਤਾ ਦੀ ਰਕਮ 57.00 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਸੀ ਜੋ ਉਸ ਨੇ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤੀ ਸੀ ਪਰ ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ ਤੀਜੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ ਓਟੀਐਸ ਅਨੁਸਾਰ 5.10 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤੇ। ਪੈਸੇ ਉਧਾਰ ਦੇਣਾ, ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਅਤੇ ਓਟੀਐਸ ਵਿੱਚ ਦਾਖਲ ਹੋਣਾ ਸਾਰੇ ਵਪਾਰਕ ਫੈਸਲੇ ਹਨ ਜੋ ਬੈਂਕਾਂ/ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਆਪਣੇ ਵਧੀਆ ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ ਲੈਂਦੇ ਹਨ, ਬਿਲਕੁਲ ਕਾਨੂੰਨੀ ਢਾਂਚੇ ਦੇ ਅੰਦਰ। ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਅਸੀਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਇਸ ਨਤੀਜੇ ਤੇ ਪਹੁੰਚ ਚੁੱਕੇ ਹਾਂ ਕਿ ਤੀਜੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਸੂਚਨਾ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਤੇ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਗੁਆਇਆ ਸੀ। ਜੇ ਇਹ ਸਥਿਤੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਦਾਤਾ ਦੀ ਵਿਵੇਕਸ਼ੀਲਤਾ ਉੱਤੇ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਹੜਾ ਕੋਰਸ ਆਫ ਐਕਸ਼ਨ ਉਸ ਲਈ ਹੋਰ ਲਾਭਦਾਇਕ ਹੋਵੇਗਾ। ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਤੀਜੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨਾਲ ਓਟੀਐਸ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਦਾਤਾਵਾਂ ਲਈ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਲਾਭਦਾਇਕ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਅਤੇ 2 ਹਨ ਅਤੇ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਸਮਝਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਅਜਿਹਾ ਕੋਰਸ ਆਫ ਐਕਸ਼ਨ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਦੇ ਐਸਏਆਰਐਫਏਈਐਸਆਈ ਐਕਟ ਦੁਆਰਾ ਸੀਮਿਤ ਜਾਂ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

xxxx xxxx xxxx

50. ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਇੱਕ ਕੀਮਤੀ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਹ ਹੁਣ ਮੌਲਿਕ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਰਿਹਾ, ਫਿਰ ਵੀ ਇਹ ਇੱਕ ਸੰਵਿਧਾਨਕ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ। ਜਿਸ ਵਿਆਖਿਆ ਨੂੰ ਅਸੀਂ ਅਪਣਾਇਆ ਹੈ ਉਹ ਅਜਿਹੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਸਹਾਰਾ ਦਿੰਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਤੀਜੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਸੂਚਨਾ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਤੇ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਗੁਆਇਆ; ਉਸ ਦਾ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਕੇਵਲ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਰਜਿਸਟਰ ਹੋਣ ਤੇ ਹੀ ਗੁਆਇਆ ਜਾਂਦਾ, ਜੋ ਕਿ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਸੂਚਨਾ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ ਤੀਜੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੀ ਉੱਚੀ ਓਟੀਐਸ ਰਕਮ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਅਤੇ 2 ਦੁਆਰਾ ਉਚਿਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਗਲਤ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ।

25 ਉਪਰੋਕਤ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਕੀਲ ਨੇ ਅਰਦਾਸ ਕੀਤੀ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਯੋਗਤਾ ਨਾ ਹੋਣ ਕਾਰਨ, ਇਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ।

ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ

26 ਪਾਰਟੀਆਂ ਲਈ ਉਪਸਥਿਤ ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਕੀਲਾਂ ਨੂੰ ਸੁਣਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਤੇ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਮੌਜੂਦ ਸਮੱਗਰੀ ਦੇ ਮਾਧਿਅਮ ਤੋਂ ਗੁਜ਼ਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਨਿਮਨਲਿਖਤ ਸਵਾਲ ਉੱਠਦੇ ਹਨ:

a ਕੀ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਆਰਟੀਕਲ 226 ਅਧੀਨ ਆਪਣੀ ਲਿਖਤੀ ਅਧਿਕਾਰਤਾ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਉਚਿਤ ਸਿੱਧ ਕੀਤਾ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਜਦੋਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਉਪਲਬਧ ਵਿਕਲਪਿਕ ਉਪਾਯ ਦਾ ਲਾਭ ਲਿਆ ਜਾ ਚੁੱਕਾ ਸੀ?

b ਕੀ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ 2002 ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 9(2) ਅਧੀਨ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਨਾਲ ਸਫਲ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਇੱਕ ਨਿਵੇਸ਼ਿਤ ਅਧਿਕਾਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ?

c ਕੀ SARFAESI ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੇ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ 'ਤੇ ਸੋਧੇ ਗਏ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਦਾ ਅਸਰ ਹੈ? ਜਾਂ ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਦੀ ਸੋਧ ਦਾ ਅਸਰ ਕੀ ਹੈ SARFAESI ਐਕਟ ਨੂੰ ਐਕਟ 1882 ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 60 ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ?

d ਕੀ ਬੈਂਕ 2002 ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 9(2) ਅਧੀਨ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਨਿਯਮ 9(6) ਅਧੀਨ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਨੂੰ ਰੋਕ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨਾਲ ਇੱਕ ਨਿਜੀ ਪ੍ਰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਵੇਸ਼ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ?

e ਕੀ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਆਰਟੀਕਲ 226 ਅਧੀਨ, ਸਟੈਚਯੂਟਰੀ ਨਿਲਾਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਨਤੀਜੇ ਨੂੰ ਦਰਕਿਨਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਸਮਾਨ ਵਿਚਾਰਾਂ ਦੀ ਲਾਗੂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਸੀ?

f ਕੀ ਨਿਲਾਮੀ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ 'ਤੇ ਬੰਧਕ ਦੇ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖਤਮ ਹੋ ਗਿਆ ਸੀ? ਜਾਂ ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, SARFAESI ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਬੰਧਕ ਦੇ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਕਿਸ ਸਮੇਂ ਤੱਕ ਵਰਤਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ?

g ਕੀ ਤੇਲੰਗਾਨਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਕੇਸ ਆਫ ਕੰਸਰਨ ਰੀਡੀਮਿਕਸ (ਸੁਪਰਾ) ਅਤੇ ਅੰਮਰੇ ਸਰੀਸੈਲਮ (ਸੁਪਰਾ) ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਸਹੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਬਿਆਨ ਕਰਦੇ ਹਨ?

ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦਾ ਵਿਧਾਨਿਕ ਇਤਿਹਾਸ ਅਤੇ ਯੋਜਨਾ

27. 1990 ਦੇ ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਸਾਲਾਂ ਤੱਕ, ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਸਿਵਲ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਜਾ ਰਹੇ ਸਨ ਐਕਟ 1882 ਅਤੇ ਸਿਵਲ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਸੰਹਿਤਾ, 1908 (ਸੀਪੀਸੀ) ਅਧੀਨ। ਕਰਜ਼ਾਂ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਆ ਰਹੀਆਂ ਵਿਵਿਧ ਮੁਸ਼ਕਿਲਾਂ ਕਾਰਨ, ਸੰਸਦ ਨੇ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨ, 1993 (ਛੋਟੇ ਤੌਰ 'ਤੇ, "ਐਕਟ 1993" ਜਾਂ "ਆਰਡੀਬੀਐਫਆਈ ਐਕਟ") ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਕੀਤਾ।

28 ਢਾਂਚਾਗਤ ਅਤੇ ਮਾਨਵ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਘਾਟ ਕਾਰਨ, ਨਿਯਮਿਤ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤਾਂ ਵਸੂਲੀ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਤੇਜ਼ੀ ਲਿਆਉਣ ਦੇ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਸਨ। ਤਿਵਾਰੀ ਕਮੇਟੀ ਦੀਆਂ ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ ਦੇ ਚਾਨਣ ਵਿੱਚ, ਬੈਂਕ ਲੋਨਾਂ ਦੇ ਵੱਡੇ ਜਮਾ ਹੋਏ ਐਨ.ਪੀ.ਏ. ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ 1993 ਦੇ ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਧੀਨ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਸਥਾਪਿਤ ਕੀਤੇ ਗਏ।

29 ਭਾਰਤ ਵਿੱਚ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਗੈਰ-ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਸੰਪਤੀਆਂ (ਐਨ.ਪੀ.ਏ.) ਦੀ ਗਿਣਤੀ ਵਿੱਚ ਲਗਾਤਾਰ ਵਾਧਾ; ਲੋਨਾਂ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਦੀ ਘੱਟ ਦਰ ਅਤੇ ਬੈਂਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਵਸੂਲੀ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਮੌਜੂਦਾ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਅਸਫਲਤਾ; ਨਰਸਿਮਹਾਮ ਕਮੇਟੀ ਪਹਿਲੀ ਅਤੇ ਦੂਜੀ ਅਤੇ ਅੰਧਯਾਰੂਜੀਨਾ ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਭਾਰਤ ਵਿੱਚ ਬੈਂਕਿੰਗ ਸੁਧਾਰਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਅਤੇ ਸੁਝਾਅ ਦੇਣ ਲਈ ਸਰਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਗਠਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹਨਾਂ ਕਮੇਟੀਆਂ ਨੇ ਆਪਣੀਆਂ ਰਿਪੋਰਟਾਂ ਵਿੱਚ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਹਰ ਪੰਜ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਬਕਾਇਆਦਾਰ ਸੀ, ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਮੌਜੂਦਾ ਢਾਂਚੇ ਦੀ ਲੰਬੀ ਅਤੇ ਥਕਾਊ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਅਤੇ 1993 ਦੇ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਸਮੇਤ ਮੌਜੂਦਾ ਮੰਚਾਂ ਦੇ ਬੋਝ ਕਾਰਨ, ਅਦਾਲਤ/ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੀ ਸਹਾਇਤਾ ਨਾਲ ਵਸੂਲੀ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਅਕਸਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਲੰਬੇ ਦੇਰੀਆਂ ਕਾਰਨ ਲਗਭਗ ਬੇਕਾਰ ਬਣਾ ਦਿੰਦੀ ਸੀ। ਇਸ ਪਿਛੋਕੜ ਵਿੱਚ ਕਮੇਟੀਆਂ ਨੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਨੂੰ ਰੱਖਣ ਅਤੇ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੀ ਸ਼ਮੂਲੀਅਤ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਵੇਚਣ ਲਈ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਆਗਿਆ ਦੇਣ ਲਈ ਨਵੇਂ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ।

30 ਨਰਸਿਮਹਾਮ ਕਮੇਟੀ ਅਤੇ ਅੰਧਯਾਰੂਜੀਨਾ ਕਮੇਟੀ ਦੀਆਂ ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਅਤੇ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਦਖਲਅੰਦਾਜੀ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੇਣ ਲਈ SARFAESI ਐਕਟ ਨੂੰ ਅਧਿਨਿਯਮਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

ਜਿਸ ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਕਾਰਣਾਂ ਲਈ ਐਕਟ ਨੂੰ ਅਧਿਨਿਯਮਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਉਹ ਇਸ ਹੇਠਾਂ ਪੜ੍ਹੇ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹਨ:

"ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਕਾਰਣਾਂ ਦਾ ਬਿਆਨ"

ਵਿੱਤੀ ਖੇਤਰ ਭਾਰਤ ਦੇ ਯਤਨਾਂ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਮੁੱਖ ਚਾਲਕਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਰਿਹਾ ਹੈ ਆਪਣੀ ਆਰਥਿਕਤਾ ਨੂੰ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਵਿਕਸਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਸਫਲਤਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰੋ। ਜਦੋਂ ਕਿ ਭਾਰਤ ਵਿੱਚ ਬੈਂਕਿੰਗ ਉਦਯੋਗ ਹੌਲੀ-ਹੌਲੀ ਅੰਤਰਰਾਸ਼ਟਰੀ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ ਵਿਵੇਕਸ਼ੀਲ ਮਾਪਦੰਡ ਅਤੇ ਲੇਖਾ ਅਭਿਆਸ ਕੁਝ ਖੇਤਰ ਹਨ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਬੈਂਕਿੰਗ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਬਰਾਬਰੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਵਿੱਚ ਵਿੱਤੀ ਬਾਜ਼ਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਹੋਰ ਭਾਗੀਦਾਰਾਂ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਖੇਤਰ ਸੰਸਾਰ. ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ

ਦੀ ਸਹੂਲਤ ਲਈ ਕੋਈ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਿਵਸਥਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਦੀਆਂ ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ। ਅੱਗੇ, ਉਲਟ ਅੰਤਰਰਾਸ਼ਟਰੀ ਬੈਂਕ, ਭਾਰਤ ਵਿੱਚ ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਕਰਦੇ ਹਨ ਪ੍ਰਤੀਭੂਤੀਆਂ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਵਪਾਰਕ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸਾਡਾ ਮੌਜੂਦਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਢਾਂਚਾ ਨੇ ਬਦਲਦੇ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸਾਂ ਨਾਲ ਤਾਲਮੇਲ ਨਹੀਂ ਰੱਖਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਖੇਤਰ ਦੇ ਸੁਧਾਰ. ਇਸ ਕਾਰਨ ਰਿਕਵਰੀ ਦੀ ਰਫ਼ਤਾਰ ਮੱਠੀ ਰਹੀ ਹੈ ਦੇ ਡਿਫਾਲਟ ਕਰਜ਼ਿਆਂ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਵਧਦੇ ਪੱਧਰ ਦੇ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ। ਨਰਸਿੰਘਮ ਕਮੇਟੀ I ਅਤੇ II ਅਤੇ ਲਈ ਕੇਂਦਰ ਸਰਕਾਰ ਵੱਲੋਂ ਗਠਿਤ ਅੰਧਿਆਰੁਜੀਨਾ ਕਮੇਟੀ ਬੈਂਕਿੰਗ ਖੇਤਰ ਦੇ ਸੁਧਾਰਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਇਹਨਾਂ ਖੇਤਰਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਣਾਲੀ ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਕਮੇਟੀਆਂ ਨੇ, ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ, ਇੱਕ ਨਵਾਂ ਕਾਨੂੰਨ ਬਣਾਉਣ ਦਾ ਸੁਝਾਅ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਪ੍ਰਤੀਭੂਤੀਕਰਨ ਅਤੇ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸਸ਼ਕਤੀਕਰਨ ਲਈ ਕਾਨੂੰਨ ਅਦਾਰੇ ਪ੍ਰਤੀਭੂਤੀਆਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਅਤੇ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਲਈ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਦਖਲ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਸੁਝਾਵਾਂ 'ਤੇ ਅਮਲ ਕਰਦਿਆਂ ਸ. ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਪੁਨਰ ਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਆਰਡੀਨੈਂਸ, 2002 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਪ੍ਰਤੀਭੂਤੀਕਰਣ ਅਤੇ ਪੁਨਰ ਨਿਰਮਾਣ ਨੂੰ ਨਿਯਮਤ ਕਰਨ ਲਈ 21 ਜੂਨ, 2002 ਨੂੰ ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਇਸ ਨਾਲ ਜੁੜੇ ਜਾਂ ਇਸ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਮਾਮਲੇ। ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਆਰਡੀਨੈਂਸ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਇਸ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਏਗਾ ਲੰਬੇ ਸਮੇਂ ਦੀਆਂ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦਾ ਅਹਿਸਾਸ ਕਰੋ, ਤਰਲਤਾ ਦੀ ਸਮੱਸਿਆ ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧਨ ਕਰੋ, ਸੰਪਤੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਮੇਲ ਖਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਲੈਣ ਦੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਕੇ ਰਿਕਵਰੀ ਵਿੱਚ ਸੁਧਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਪ੍ਰਤੀਭੂਤੀਆਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ, ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਵੇਚੋ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਨੂੰ ਘਟਾਓ ਰਿਕਵਰੀ ਜਾਂ ਪੁਨਰ ਨਿਰਮਾਣ ਲਈ ਉਪਾਅ ਅਪਣਾ ਕੇ।"

32 ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮਾਰਡੀਆ ਕੈਮੀਕਲਜ਼ ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਜੋ ਕਿ (2004) 4 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 311 ਵਿੱਚ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਨਿਰਮਾਣ ਨੂੰ ਅਗਵਾਈ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਇਤਿਹਾਸ ਅਤੇ ਵਿਧਾਨਕ ਪਿਛੋਕੜ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਹੈ: -

"34. ਕੁਝ ਤੱਥ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਧਿਆਨ ਰੱਖਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਉਹ ਹਨ ਕਿ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੇ ਯਾਚੀਆਂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਉਦਯੋਗਾਂ ਨੂੰ ਭਾਰੀ ਮਾਤਰਾ ਵਿੱਚ ਵਿੱਤੀ ਸਹਾਇਤਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਇਹ ਵੀ ਇੱਕ ਤੱਥ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਵੱਡੀ ਰਕਮ ਅਜੇ ਵੀ ਵਸੂਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਅਦਾਲਤਾਂ ਰਾਹੀਂ ਕਰਜ਼ਾ ਵਸੂਲੀ ਦੀ ਸਧਾਰਨ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਲੰਬੀ ਅਤੇ ਸਮਾਂ ਲੈਣ ਵਾਲੀ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਅਜਿਹੀਆਂ ਬਕਾਇਆਵਾਂ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਉਪਯੁਕਤ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਉਦਯੋਗਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਿੱਤੀ ਸਹਾਇਤਾ ਲਈ, ਵਿੱਤੀ ਤਰਲਤਾ ਬਹੁਤ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ, ਜਿਸ ਦੇ ਨਾ ਹੋਣ 'ਤੇ ਵੱਡੀ ਰਕਮਾਂ ਦਾ ਰੁਕਾਵਟ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਆਰਥਿਕ ਤਰੱਕੀ ਨੂੰ ਧੀਮਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਹੋਰ ਕਈ ਨਕਾਰਾਤਮਕ ਪ੍ਰਭਾਵਾਂ ਨੂੰ ਜਨਮ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਸਾਰੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਧਾਰਾ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦਿਆਂ, ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ਾ ਵਸੂਲੀ ਐਕਟ 1993 ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਪਰ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅੰਕੜੇ ਦਿਖਾਉਂਦੇ ਹਨ, ਇਹ ਵੀ ਵਾਂਛਿਤ ਨਤੀਜੇ ਨਹੀਂ ਲੈ ਕੇ ਆਇਆ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਯਾਚੀਆਂ ਵੱਲੋਂ ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਇਹ ਸਰਕਾਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਕਰਜ਼ਾ ਵਸੂਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲਾਂ ਨੂੰ ਬਣਾਉਣ ਅਤੇ ਪ੍ਰਧਾਨ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਨਿਯੁਕਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਲੰਬੇ ਸਮੇਂ ਤੱਕ ਕਾਰਵਾਈ ਨਾ ਕਰਨ ਕਾਰਨ ਹੋਇਆ। ਇਸ ਮਾਰਜਨ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ ਵੀ, ਇਹ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਚਿੰਤਾ ਦੇ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿੱਚ ਚੀਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਚਲਾਉਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਅੱਜ ਦੀ ਵਿਸ਼ਵ ਅਰਥਵਿਵਸਥਾ ਵਿੱਚ ਪੁਰਾਣੇ ਅਤੇ ਰਵਾਇਤੀ ਵਿੱਤੀ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਾ ਵਸੂਲੀ ਦੇ ਤਰੀਕਿਆਂ 'ਤੇ ਅੜੀਆ ਰਹਿਣਾ ਮੁਸ਼ਕਲ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਕਰਜ਼ਾ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਐਨ.ਪੀ.ਏਜ਼ ਦੀ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਤਰੀਕੇ ਵਿਕਸਿਤ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਕਦਮ ਨਹੀਂ ਚੁੱਕਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਜਾਂ ਕਿ ਇਹ ਅਣਚਾਹੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਥੋਪਣਾ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਇਕ ਕਾਨੂੰਨ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਕੰਮ ਕਰ ਰਿਹਾ ਸੀ, ਅਰਥਾਤ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ਾ ਵਸੂਲੀ ਐਕਟ। ਇਹ ਵੀ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਤਰਫ ਜਾਣ ਦਾ ਵਿਚਾਰ ਅਚਾਨਕ ਨਹੀਂ ਆਇਆ। ਲਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸਮੱਸਿਆਵਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਨਰਸਿਮਹਾਮ ਕਮੇਟੀ ਦਾ ਗਠਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਜਿਸ ਨੇ ਅਜਿਹੇ ਕਾਨੂੰਨ ਲਈ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਨੂੰ ਬਦਲਦੇ ਸਮੇਂ ਅਤੇ ਆਰਥਿਕ ਹਾਲਾਤ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦਿਆਂ ਵਿਚਾਰਿਆ ਗਿਆ, ਜਿਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਇੱਕ ਹੋਰ ਮਾਹਰ ਕਮੇਟੀ ਦਾ ਗਠਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ, ਫਿਰ ਹੀ ਵਿਵਾਦਿਤ ਕਾਨੂੰਨ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ। ਵਿੱਤਾਂ ਦੀ ਤਰਲਤਾ ਅਤੇ ਪੈਸੇ ਦਾ ਬਹਾਅ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਿਹਤਮੰਦ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸਸ਼ੀਲ ਅਰਥਵਿਵਸਥਾ ਲਈ ਬਹੁਤ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਪਰ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾਵੇ ਕਿ ਕਾਨੂੰਨ ਲੋਕਾਂ ਨੂੰ ਸੰਵਿਧਾਨ ਅਧੀਨ ਗਾਰੰਟੀਸ਼ੁਦਾ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੇ ਉਲੰਘਣ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ। ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਵੀ ਉਚਿਤ, ਤਰਕਸੰਗਤ ਅਤੇ ਵੈਧ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਹ ਵੱਖ ਵੱਖ ਸਥਿਤੀਆਂ ਨੂੰ ਸੰਭਾਲਣ ਅਤੇ ਹਾਸਲ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਦੇਖਦਿਆਂ ਵੱਖ ਵੱਖ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ।

36 xxx xxx xxx

ਆਪਣੀ ਦੂਜੀ ਰਿਪੋਰਟ ਵਿੱਚ, ਨਰਸਿਮਹਾਮ ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਦੇਖਿਆ ਕਿ 1992 ਵਿੱਚ ਐਨ.ਪੀ.ਏ. ਜ਼ਿਆਦਾਤਰ ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਖੇਤਰ ਦੇ ਬੈਂਕਾਂ ਲਈ ਅਸਹਜ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਉੱਚੇ ਸਨ। ਦੂਜੀ ਰਿਪੋਰਟ ਦੇ ਅਧਿਆਇ 8 ਵਿੱਚ ਨਰਸਿਮਹਾਮ ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਤੇ ਵਿਧਾਨਿਕ ਢਾਂਚੇ ਬਾਰੇ ਗੱਲਬਾਤ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਦੇਖਿਆ: "8.1 ਇੱਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਢਾਂਚਾ ਜੋ ਕਿ ਕਰਾਰਾਂ ਨਾਲ ਜੁੜੇ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਅਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਵਿਵਾਦਾਂ ਦੇ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਹੱਲ ਲਈ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਵਪਾਰ ਅਤੇ ਵਾਣਿਜਯ ਲਈ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਵਿੱਤੀ ਮਧਿਅਸਤਤਾ ਲਈ, ਬਹੁਤ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਸਾਡੀ ਪ੍ਰਣਾਲੀ ਵਿੱਚ, ਕਾਨੂੰਨੀ ਢਾਂਚੇ ਦਾ ਵਿਕਾਸ ਬਦਲਦੇ ਵਾਣਿਜਯਕ ਅਭਿਆਸ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਖੇਤਰ ਦੇ ਸੁਧਾਰਾਂ ਨਾਲ ਮੇਲ ਨਹੀਂ ਖਾਂਦਾ। ਨਤੀਜਤਨ, ਅਰਥਵਿਵਸਥਾ ਨੂੰ ਸੁਧਾਰ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੇ ਪੂਰੇ ਲਾਭ ਨਹੀਂ ਮਿਲ ਸਕੇ। ਉਦਾਹਰਣ ਵਜੋਂ, ਅਸੀਂ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਬੰਧਕ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਨੂੰ ਦੇਖ ਸਕਦੇ ਹਾਂ, ਜੋ ਕਿ ਵਿੱਤੀ ਮਧਿਅਸਤਾਂ ਦੇ ਕੰਮ ਲਈ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਹੈ..."

ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਇੱਕ ਉਪਾਯ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਰਾਹੀਂ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਦਖਲਅੰਦਾਜੀ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਅਤੇ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਪੁਨਰਨਿਰਮਾਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੇਣਾ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ ਇਹ ਦੇਖਣਾ ਬਣਦਾ ਹੈ ਕਿ ਬੈਂਕਾਂ ਜਾਂ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅਗਾਊ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਕਰਜ਼ਾਂ ਦੀ ਨਾ-ਵਸੂਲਯੋਗ ਜਾਂ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਵਸੂਲੀ ਦਾ ਮਸਲਾ ਧਿਆਨ ਖਿੱਚ ਰਿਹਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਖੇਤਰ ਦੇ ਮਾਹਰਾਂ ਵਾਲੀਆਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਬਣਾਈ ਗਈ ਕਮੇਟੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਗਹਿਰਾਈ ਨਾਲ ਵਿਚਾਰਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਜਿੱਥੇ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮਾਂ ਵੱਡੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਜਲਦੀ ਵਸੂਲੀ ਦੀ ਉਮੀਦ ਘੱਟ ਹੈ, ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਇਸ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਹੋਰ ਪ੍ਰਭਾਵਸ਼ਾਲੀ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਸੀ ਜਾਂ ਇਸ ਨੂੰ ਅਪਣਾਇਆ ਨਹੀਂ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਇਹ ਮੁੜ ਨੋਟ ਕਰਨਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਨਰਸਿਮਹਾਮ ਕਮੇਟੀ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਇੱਕ ਹੋਰ ਕਮੇਟੀ ਦਾ ਗਠਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸ ਦੀ ਅਗਵਾਈ ਮਿਸਟਰ ਅੰਧਯਾਰੁਜੀਨਾ ਨੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਢਾਂਚੇ ਵਿੱਚ ਲੋੜੀਂਦੇ ਕਦਮ ਚੁੱਕਣ ਲਈ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਪਟੀਸ਼ਨਰਾਂ ਵਲੋਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਇਸ ਸਬਮਿਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਤੱਥ ਨਹੀਂ ਲੱਭ ਸਕੇ ਕਿ ਜਦੋਂ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ਾਂ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਕਾਨੂੰਨ ਚਲ ਰਿਹਾ ਸੀ ਤਾਂ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮਾਂ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਇੱਕ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਹਾਲਾਤਾਂ ਅਤੇ ਵਿਸ਼ਵ ਭਰ ਦੇ ਵਿੱਤੀ ਮਾਹੌਲ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਦਿਆਂ, ਇਹ ਸੋਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮਾਂ ਨੂੰ ਹੋਰ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਵਸੂਲਣ ਲਈ ਇੱਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤਰੀਕਾ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਅਜਿਹੇ ਨੀਤੀ ਨਿਰਣੈ ਨਾਲ ਕੋਈ ਗਲਤੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਇਹ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਹੈ ਕਿ ਵਿੱਤੀ ਨੀਤੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਅਜਿਹੇ ਉਪਾਯ ਦੀ ਕਾਨੂੰਨੀਤਾ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ।

33 ਇਸ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਤਿਆਵਤੀ ਟੰਡਨ (ਸੁਪਰਾ) ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਿਮਨਲਿਖਤ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਸਬੰਧਤ ਪੈਰਾਗ੍ਰਾਫ ਇੱਥੇ ਮੁੜ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਜਾ ਰਹੇ ਹਨ:

"1. ... ਦੇਸ਼ ਦੇ ਉਦਯੋਗਿਕ ਵਿਕਾਸ ਨੂੰ ਗਤੀ ਦੇਣ ਲਈ, ਕੇਂਦਰੀ ਅਤੇ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰਾਂ ਨੇ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਨਵੇਂ ਉਦਯੋਗਿਕ ਇਕਾਈਆਂ ਨੂੰ ਸਥਾਪਿਤ ਕਰਨ ਜਾਂ ਮੌਜੂਦਾ ਇਕਾਈਆਂ ਦੇ ਵਿਸਥਾਰ ਲਈ ਕਰਜ਼ੇ ਅਤੇ ਹੋਰ ਵਿੱਤੀ ਸਹੂਲਤਾਂ ਦੇਣ ਲਈ ਸਾਰੀਆਂ ਨੀਤੀਆਂ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਪ੍ਰੋਤਸਾਹਿਤ ਕੀਤਾ। ਕਈ ਲੱਖਾਂ ਨੇ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਆਸਾਨ ਵਿੱਤੀ ਸਹੂਲਤਾਂ ਦਾ ਲਾਭ ਉਠਾਇਆ ਪਰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਵੱਡੀ ਗਿਣਤੀ ਨੇ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ। ਨਾ ਹੀ ਇਹ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਬੇਤੁਕੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਅਤੇ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੇ ਬਕਾਇਆ ਵਸੂਲਣ ਲਈ ਉਠਾਏ ਗਏ ਕਦਮਾਂ ਖਿਲਾਫ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੂੰ ਇੰਜੰਕਸ਼ਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕਰਨ ਲਈ ਰਾਜੀ ਕਰ ਲਿਆ। ਪਰਿਆਪਤ ਢਾਂਚਾਗਤ ਸੁਵਿਧਾ ਅਤੇ ਮਨੁੱਖੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਗੈਰ-ਉਪਲਬਧਤਾ ਕਾਰਨ, ਨਿਯਮਿਤ ਅਦਾਲਤਾਂ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੇ ਬਕਾਇਆ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮੁਕੱਦਮਿਆਂ ਦੀ ਜਲਦੀ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਸਫਲ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕੀਆਂ। ਨਤੀਜਤਨ, ਕਈ ਸੌ ਕਰੋੜ ਦੀ ਜਨਤਕ ਧਨ ਰਾਸ਼ੀ ਬੇਕਾਰ ਉਦਮਾਂ ਵਿੱਚ ਫਸ ਗਈ।

2. ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਸੁਧਾਰਨ ਲਈ, ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ ਨੇ ਸ੍ਰੀ ਟੀ. ਤਿਵਾਰੀ ਦੀ ਅਧਿਕਾਰਤਾ ਹੇਠ ਇੱਕ ਕਮੇਟੀ ਦਾ ਗਠਨ ਕੀਤਾ ਤਾਂ ਜੋ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਆ ਰਹੀਆਂ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਤੇ ਹੋਰ ਮੁਸ਼ਕਲਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰੇ ਅਤੇ ਉਪਾਯ ਸੁਝਾਏ। ਤਿਵਾਰੀ ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਬਹੁਤ ਜਟਿਲ ਸੀ ਅਤੇ ਸੁਝਾਅ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲਾਂ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਕੀਤੀ

ਜਾਵੇ ਜੋ ਇੱਕ ਸੰਖੇਪ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਦੁਆਰਾ ਵਸੂਲੀ ਕਰਨ। ਤਿਵਾਰੀ ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਇੱਕ ਮਸੌਦਾ ਵੀ ਤਿਆਰ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਵਿੱਚ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਦੀ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਕਾਰਵਾਈ ਲਈ ਰਿਕਵਰੀ ਅਫਸਰ ਉੱਤੇ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਸੀਮਾ ਦਾ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਸ਼ਾਮਲ ਸੀ।

34. ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਦੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੀ ਮਧਿਅਸਤਤਾ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੇ ਤਰੀਕੇ ਸਬੰਧੀ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਰੱਖਦੀ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪੜ੍ਹਦੀ ਹੈ:

"13. ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਦਾ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ।—(1) ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ, 1882 (4 ਦੇ 1882) ਦੀ ਧਾਰਾ 69 ਜਾਂ ਧਾਰਾ 69A ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕਿਸੇ ਵੀ ਚੀਜ਼ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਬਣਾਈ ਗਈ ਕੋਈ ਵੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ, ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੀ ਮਧਿਅਸਤਤਾ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ, ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਉਸ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਲਾਗੂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ।"

(2) ਜਿੱਥੇ ਕੋਈ ਵੀ ਕਰਜ਼ਦਾਰ, ਜੋ ਕਿਸੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਸਮਝੌਤੇ ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਪ੍ਰਤੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਅਧੀਨ ਹੈ, ਸੁਰੱਖਿਆ ਦਿੱਤੇ ਕਰਜ਼ ਜਾਂ ਇਸ ਦੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਿਸਤ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਚੂਕ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਸ ਕਰਜ਼ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਗੈਰ-ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਸੰਪਤੀ ਵਜੋਂ ਵਰਗੀਕ੍ਰਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ, ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੇਣ ਵਾਲਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਲਿਖਤੀ ਨੋਟਿਸ ਰਾਹੀਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਸੱਠ ਦਿਨਾਂ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਪ੍ਰਤੀ ਆਪਣੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕਹਿ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਜੇਕਰ ਇਹ ਨਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ ਤਾਂ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੇਣ ਵਾਲਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਧਾਰਾ (4) ਅਧੀਨ ਸਾਰੇ ਜਾਂ ਕੋਈ ਵੀ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਕਸਰਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ।

ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ –

(i) ਇਸ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਅਧੀਨ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ ਨੂੰ ਗੈਰ-ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਸੰਪਤੀ ਵਜੋਂ ਵਰਗੀਕਰਣ ਦੀ ਲੋੜ ਉਸ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਉੱਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ ਜਿਸ ਨੇ ਕਰਜ਼ ਪੱਤਰਾਂ ਦੇ ਜਾਰੀ ਰਾਹੀਂ ਫੰਡ ਇਕੱਠੇ ਕੀਤੇ ਹਨ;

(ii) ਡਿਫਾਲਟ ਦੀ ਘਟਨਾ ਵਿੱਚ, ਡਿਬੈਂਚਰ ਟਰੱਸਟੀ ਨੂੰ ਇਸ ਧਾਰਾ ਅਧੀਨ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਤਰੀਕੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹਿੱਤ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੋਵੇਗਾ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸੋਧਾਂ ਨਾਲ ਅਤੇ ਡਿਬੈਂਚਰ ਟਰੱਸਟੀ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ;

ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਰਕਮ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਾਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੀ ਘਟਨਾ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀਆਂ ਵੇਰਵਿਆਂ ਦੇਣੀਆਂ ਹਨ।

(3A) ਜੇਕਰ, ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਅਧੀਨ ਨੋਟਿਸ ਮਿਲਣ ਉੱਤੇ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਕੋਈ ਵੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਾ ਜਾਂ ਐਤਰਾਜ਼ ਪੇਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਅਜਿਹੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਾ ਜਾਂ ਐਤਰਾਜ਼ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਇਸ ਨਤੀਜੇ ਉੱਤੇ ਪਹੁੰਚਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਾ ਜਾਂ ਐਤਰਾਜ਼ ਸਵੀਕਾਰਯੋਗ ਜਾਂ ਟਿਕਾਊ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਅਜਿਹੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਾ ਜਾਂ ਐਤਰਾਜ਼ ਦੇ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੇ ਪੰਦਰਾਂ ਦਿਨਾਂ ਵਿੱਚ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਾ ਜਾਂ ਐਤਰਾਜ਼ ਦੇ ਨਾ-ਸਵੀਕਾਰ ਦੇ ਕਾਰਨਾਂ ਨੂੰ ਸੰਚਾਰਿਤ ਕਰੇਗਾ:

ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸੰਚਾਰਿਤ ਕਾਰਨਾਂ ਜਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕਾਰਨਾਂ ਦੇ ਸੰਚਾਰ ਦੇ ਪੜਾਅ ਉੱਤੇ ਸੰਭਾਵਿਤ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 17 ਅਧੀਨ ਕਰਜ਼ ਰਿਕਵਰੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਵਿੱਚ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਦਾ ਕੋਈ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦੀ ਜਾਂ ਧਾਰਾ 17A ਅਧੀਨ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ ਦੀ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ।

(4) ਜੇਕਰ ਕਰਜਾਈ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ ਆਪਣੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ, ਤਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾ ਦੇਣ ਵਾਲਾ ਆਪਣਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ ਵਸੂਲ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਜਾਂ ਇੱਕ ਤੋਂ ਵੱਧ ਉਪਾਅ ਅਪਣਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਨਾਮਤ:

(a) ਕਰਜਾਈ ਦੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣਾ ਸਮੇਤ ਲੀਜ਼, ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦੁਆਰਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਮਹਿਸੂਸ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ;

(b) ਕਰਜਾਈ ਦੇ ਵਪਾਰ ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧ ਲੈਣਾ ਸਮੇਤ ਲੀਜ਼, ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦੁਆਰਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਮਹਿਸੂਸ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ;

ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਲੀਜ਼, ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦੁਆਰਾ ਤਬਾਦਲਾ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਕੇਵਲ ਉਸ ਸਮੇਂ ਵਰਤਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਜਦੋਂ ਕਰਜਾਈ ਦੇ ਵਪਾਰ ਦਾ ਮੁੱਖ ਹਿੱਸਾ ਕਰਜ਼ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹੋਵੇ:

ਹੋਰ ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਜੇਕਰ ਵਪਾਰ ਦਾ ਸਾਰਾ ਜਾਂ ਕੁਝ ਹਿੱਸਾ ਵੱਖ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾ ਦੇਣ ਵਾਲਾ ਉਸ ਵਪਾਰ ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧ ਲੈ ਲਵੇਗਾ ਜੋ ਕਰਜ਼ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹੈ;

(a) ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ (ਜਿਸਨੂੰ ਅਜਿਹੇ ਮੈਨੇਜਰ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜਾਣਿਆ ਜਾਵੇਗਾ), ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਯੁਕਤ ਕਰਨਾ, ਜਿਸ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਨੇ ਲੈ ਲਿਆ ਹੈ;

(b) ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਲਿਖਤੀ ਨੋਟਿਸ ਦੁਆਰਾ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਜਿਸ ਨੇ ਕਰਜਾਈ ਤੋਂ ਕੋਈ ਵੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਖਰੀਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਜਿਸ ਤੋਂ ਕਰਜਾਈ ਨੂੰ ਕੋਈ ਵੀ ਪੈਸਾ ਦੇਣਾ ਹੈ ਜਾਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਉਹਨਾਂ ਪੈਸਿਆਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਕਹਿਣਾ, ਜੋ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਕਾਫੀ ਹੋਵੇ।

(5) ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਦੇ ਕਲੋਜ਼ (ਡੀ) ਵਿੱਚ ਉਲਲੇਖਿਤ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਦੁਆਰਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕੋਈ ਵੀ ਭੁਗਤਾਨ ਉਸ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਇੱਕ ਵੈਧ ਛੁਟਕਾਰਾ ਦੇਵੇਗਾ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਸ ਨੇ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਜਾਈ ਨੂੰ ਕੀਤਾ ਹੋਵੇ।

(5A) ਜਿਥੇ ਕਿਸੇ ਅਚਲ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ, ਜਿਸ ਲਈ ਇੱਕ ਰਿਜ਼ਰਵ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਉਸ ਮੁੱਲ ਤੋਂ ਘੱਟ ਬੋਲੀ ਨਾ ਮਿਲਣ ਕਾਰਨ ਮੁਲਤਵੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਤਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਦੇ ਕਿਸੇ ਅਧਿਕਾਰੀ ਲਈ, ਜੇਕਰ ਉਸ ਨੂੰ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਦੁਆਰਾ ਅਧਿਕਾਰਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੋਵੇ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਗਲੀ ਵਿਕਰੀ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਅਚਲ ਸੰਪਤੀ ਲਈ ਬੋਲੀ ਲਗਾਉਣਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਹੋਵੇਗਾ।

(5B) ਜਿਥੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾਦਾਤਾ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਉਪ-ਧਾਰਾ (5A) ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਅਗਲੀ ਵਿਕਰੀ ਵਿੱਚ ਅਚਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਖਰੀਦਦਾਰ ਐਲਾਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਖਰੀਦ ਮੁੱਲ ਦੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾਦਾਤਾ ਦੇ ਦਾਵੇ ਦੀ ਰਕਮ ਵੱਲ ਅਡਜਸਟ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਜਿਸ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾਦਾਤਾ ਨੇ ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਅਧੀਨ ਪ੍ਰਬੰਧ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਲਈ ਹੈ।

(5C) ਬੈਂਕਿੰਗ ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1949 (1949 ਦਾ 10) ਦੀ ਧਾਰਾ 9 ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ, ਜਿੰਨੇ ਵੀ ਸੰਭਵ ਹੋ ਸਕੇ, ਉਪ-ਧਾਰਾ (5A) ਅਧੀਨ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਅਚਲ ਜਾਇਦਾਦ ਉੱਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣਗੇ।

(6) ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਲੈਣ ਜਾਂ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਅਧੀਨ ਪ੍ਰਬੰਧ ਦੀ ਸੰਭਾਲ ਦੇ ਲੈਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕੋਈ ਵੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਤਬਾਦਲਾ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾਦਾਤਾ ਜਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾਦਾਤਾ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਮੈਨੇਜਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ, ਤਬਾਦਲੇ ਵਿੱਚ ਸਾਰੇ ਹੱਕ, ਜਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਿਤ, ਤਬਾਦਲੇ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਵੈਸੇ ਹੀ ਵੇਸਟ ਕਰ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣਗੇ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਤਬਾਦਲਾ ਉਸ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੋਵੇ।

(7) ਜਿਥੇ ਕਿਸੇ ਕਰਜਾਦਾਰ ਵਿਰੁੱਧ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਦੀਆਂ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਧੀਨ ਕੋਈ ਕਾਰਵਾਈ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਸਾਰੇ ਖਰਚੇ, ਚਾਰਜ ਅਤੇ ਖਰਚੇ ਜੋ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾਦਾਤਾ ਦੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਜਾਂ ਉਸ ਨਾਲ ਸਬੰਧਿਤ ਕਿਸੇ ਵੀ ਖਰਚੇ ਨੂੰ ਠੀਕ ਤਰ੍ਹਾਂ ਖਰਚ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਕਰਜਾਦਾਰ ਤੋਂ ਵਸੂਲਣਯੋਗ ਹੋਣਗੇ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾਦਾਤਾ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ ਵਾਲਾ ਧਨ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਰੋਧੀ ਕਰਾਰ ਦੀ ਗੈਰ-ਮੌਜੂਦਗੀ ਵਿੱਚ, ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਭਰੋਸੇ ਵਜੋਂ ਰੱਖਿਆ

ਜਾਵੇਗਾ, ਪਹਿਲਾਂ, ਅਜਿਹੇ ਖਰਚੇ, ਚਾਰਜ ਅਤੇ ਖਰਚੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਦੂਜੇ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾਦਾਤਾ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਵਿੱਚ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਧਨ ਦਾ ਬਾਕੀ ਹਿੱਸਾ ਉਸ ਦੇ ਹੱਕਾਂ ਅਤੇ ਹਿੱਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਹੱਕਦਾਰ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

(ii) ਜੇਕਰ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾਦਾਤਾ ਵੱਲੋਂ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਲੀਜ, ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦੁਆਰਾ ਤਬਾਦਲੇ ਲਈ ਕੋਈ ਕਦਮ ਚੁੱਕਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਸੀਈਐਲਆਈਆਰ ਐਲਐਲਪੀ ਬਨਾਮ ਬਾਫਨਾ ਮੋਟਰਸ (ਮੁੰਬਈ) ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਹੋਰ।

ਇਸ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਅਧੀਨ ਅਜਿਹੀ ਰਕਮ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਅਜਿਹੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਵੱਲੋਂ ਅਜਿਹੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਲੀਜ਼, ਹਵਾਲਗੀ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਰਾਹੀਂ ਤਬਾਦਲਾ ਲਈ ਕੋਈ ਵੀ ਹੋਰ ਕਦਮ ਨਹੀਂ ਚੁੱਕਿਆ ਜਾਵੇਗਾ।

(9) ਦਿਵਾਲੀਆ ਅਤੇ ਦਿਵਾਲਾ ਕੋਡ, 2016 ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ, ਇੱਕ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿੱਤ ਪੋਸ਼ਣ ਜਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਸੰਯੁਕਤ ਵਿੱਤ ਪੋਸ਼ਣ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਕੋਈ ਵੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਉਸ ਨੂੰ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਅਧੀਨ ਜਾਂ ਉਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਜਾਂ ਸਾਰੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕੇਗਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਅਜਿਹੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਉਹਨਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਸਹਿਮਤ ਨਾ ਹੋਵੇ ਜੋ ਰਿਕਾਰਡ ਤਾਰੀਖ਼ ਤੇ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਦੇ ਮੁੱਲ ਦੇ ਛਿਆਸੀ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਤੋਂ ਘੱਟ ਨਹੀਂ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਅਜਿਹੀ ਕਾਰਵਾਈ ਸਾਰੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾਵਾਂ ਉੱਤੇ ਬੰਧਨਕਾਰੀ ਹੋਵੇਗੀ:

ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਲਿਕੁਇਡੇਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਕੰਪਨੀ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਰਕਮ ਨੂੰ ਕੰਪਨੀਆਂ ਐਕਟ, 1956 (1 ਦੇ 1956) ਦੀ ਧਾਰਾ 529A ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਵੰਡਿਆ ਜਾਵੇਗਾ:

ਹੋਰ ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਆਰੰਭ ਹੋਣ ਜਾਂ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਬੰਦ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਕੰਪਨੀ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਅਜਿਹੀ ਕੰਪਨੀ ਦਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ, ਜੋ ਆਪਣੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਨੂੰ ਛੱਡਣ ਦੀ ਬਜਾਏ ਆਪਣੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਨੂੰ ਮਹਿਸੂਸ ਕਰਨ ਦਾ ਚੁਣਾਅ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕੰਪਨੀਆਂ ਐਕਟ, 1956 (1 ਦੇ 1956) ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜ਼ੋ ਅਧੀਨ ਆਪਣਾ ਕਰਜ਼ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਦੀ ਬਜਾਏ, ਆਪਣੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਆਮਦਨ ਨੂੰ ਉਸ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 529A ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਮਜ਼ਦੂਰਾਂ ਦੇ ਬਕਾਇਆ ਨਾਲ ਲਿਕੁਇਡੇਟਰ ਨੂੰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਾਉਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਰੱਖ ਸਕਦਾ ਹੈ:

ਹੋਰ ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਦੂਜੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜ਼ੋ ਵਿੱਚ ਉਲਲੇਖਿਤ ਲਿਕੁਇਡੇਟਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਕੰਪਨੀਆਂ ਐਕਟ, 1956 (1 ਦੇ 1956) ਦੀ ਧਾਰਾ 529A ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਮਜ਼ਦੂਰਾਂ ਦੇ ਬਕਾਇਆ ਬਾਰੇ ਸੂਚਿਤ ਕਰੇਗਾ ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਅਜਿਹੇ ਮਜ਼ਦੂਰਾਂ ਦੇ ਬਕਾਇਆ ਦਾ ਪਤਾ ਨਾ ਲੱਗ ਸਕੇ, ਤਾਂ ਲਿਕੁਇਡੇਟਰ ਉਸ ਧਾਰਾ ਅਧੀਨ ਮਜ਼ਦੂਰਾਂ ਦੇ ਬਕਾਇਆ ਦੀ ਅੰਦਾਜ਼ਿਤ ਰਕਮ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਕਰੇਗਾ ਅਤੇ ਅਜਿਹੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਅਜਿਹੀ ਅੰਦਾਜ਼ਿਤ ਬਕਾਇਆ ਦੀ ਰਕਮ ਲਿਕੁਇਡੇਟਰ ਨਾਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਾਉਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਆਮਦਨ ਨੂੰ ਰੱਖ ਸਕਦਾ ਹੈ:

ਹੋਰ ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਜੇਕਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਮਜ਼ਦੂਰਾਂ ਦੇ ਬਕਾਇਆ ਦੀ ਅੰਦਾਜ਼ਿਤ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਾਉਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਜਿਹਾ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਮਜ਼ਦੂਰਾਂ ਦੇ ਬਕਾਇਆ ਦੇ ਬਾਕੀ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗਾ ਜਾਂ ਜੇਕਰ ਲਿਕੁਇਡੇਟਰ ਨਾਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਵਿੱਚੋਂ ਕੋਈ ਵਾਧੂ ਰਕਮ ਹੋਵੇ, ਤਾਂ ਉਸ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰੀ ਹੋਵੇਗਾ: ਹੋਰ ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਲਿਕੁਇਡੇਟਰ ਨੂੰ ਮਜ਼ਦੂਰਾਂ ਦੇ ਬਕਾਇਆ ਦੇ ਬਾਕੀ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਇੱਕ ਉੱਤਰਜੀਵੀ ਦੇਣ ਲਈ ਬੰਧਨਕਾਰੀ ਹੋਵੇਗਾ, ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ।

ਵਿਆਖਿਆ.—ਇਸ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ,—

(a) "ਰਿਕਾਰਡ ਮਿਤੀ" ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਉਹ ਮਿਤੀ ਜਿਸ 'ਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਉਸ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਬਕਾਇਆ ਰਾਸ਼ੀ ਦੇ ਮੁੱਲ ਦੇ ਛਿਆਨਵੇ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਤੋਂ ਘੱਟ ਨਾ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਵ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਸਹਿਮਤੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ;

(b) "ਬਕਾਇਆ ਰਾਸ਼ੀ" ਵਿੱਚ ਮੁੱਖ ਰਾਸ਼ੀ, ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾਇਗੀ ਯੋਗ ਹੋਰ ਬਕਾਇਆ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣਗੀਆਂ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੀ ਖਾਤਾ ਪੁਸਤਕਾਂ ਅਨੁਸਾਰ।

(10) ਜਦੋਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੇ ਬਕਾਇਆ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਆਮਦਨ ਨਾਲ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਤਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਤੋਂ ਬਕਾਇਆ ਰਾਸ਼ੀ ਦੀ ਰਿਕਵਰੀ ਲਈ ਅਧਿਕਾਰਤ ਦੇਣਦਾਰੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਜਾਂ ਯੋਗ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਨਿਰਧਾਰਤ ਫਾਰਮ ਅਤੇ ਢੰਗ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।

(11) ਇਸ ਧਾਰਾ ਅਧੀਨ ਜਾਂ ਇਸ ਦੁਆਰਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਨੁਕਸਾਨ ਪਹੁੰਚਾਏ ਬਿਨਾਂ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਇਸ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ (a) ਤੋਂ (d) ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਉਪਾਯ ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਖਿਲਾਫ ਅਗਾਊ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰਨ ਜਾਂ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੋਵੇਗਾ।

(12) ਇਸ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਇਸ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਅਧਿਕਾਰਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਇੱਕ ਜਾਂ ਇੱਕ ਤੋਂ ਵੱਧ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਢੰਗ ਵਿੱਚ ਵਰਤਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

(13) ਕੋਈ ਵੀ ਕਰਜ਼ਦਾਰ, ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਆਪਣੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ, ਜਿਸ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਵਿਕਰੀ, ਲੀਜ਼ ਜਾਂ ਹੋਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ (ਆਪਣੇ ਕਾਰੋਬਾਰ ਦੇ ਸਧਾਰਣ ਕੋਰਸ ਤੋਂ ਬਾਹਰ) ਬਿਨਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੀ ਪੂਰਵ ਲਿਖਤੀ ਸਹਿਮਤੀ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਨਹੀਂ ਵੇਚ ਸਕਦਾ।

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

35 ਅਸੀਂ ਮੌਜੂਦਾ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਉਪਰੋਕਤ ਦਿੱਤੀ ਗਈ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ 8 ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਤ ਹਾਂ। ਧਾਰਾ 13(8) ਦੇ ਭਾਗਾਂ ਵਿੱਚ ਹੈ; (i) ਇਹ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਖਾਸ ਸਮੇਂ ਤੱਕ ਆਪਣਾ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਵਰਤਣ ਦੀ ਸਮਰੱਥਾ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸੇ ਸਮੇਂ (ii) ਇਹ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨਾਲ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। ਪਹਿਲਾਂ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਵਿਆਜ, ਲਾਗਤ ਅਤੇ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਸਮੇਤ ਸਾਰੀਆਂ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕਰਨ ਦੇ ਸਮੇਂ ਦੀ ਸੀਮਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਕੇ, ਅਤੇ ਦੂਜੇ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਵੇਚਣ, ਨਿਲਾਮੀ, ਅਸਾਈਨ ਜਾਂ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦੇਣ ਦੇ ਸਮੇਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨਾ।

36 2002 ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 8 ਅਤੇ 9 ਕ੍ਰਮਵਾਰ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਅਨੁਸਾਰ ਅਚਲ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਅਪਣਾਏ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਅਤੇ ਔਪਚਾਰਿਕਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਸਕ੍ਰਿਪਟ ਕਰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪੜ੍ਹਦੇ ਹਨ:

"8. ਅਚਲ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ। – (1) ਜਦੋਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਇੱਕ ਅਚਲ ਜਾਇਦਾਦ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਧਿਕ੍ਰਿਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਇਨ੍ਹਾਂ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਐਪੈਂਡਿਕਸ IV ਵਿੱਚ ਜਿੰਨੀ ਨੇੜੇ ਸੰਭਵ ਹੋ ਸਕੇ, ਤਿਆਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਬਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਦੇਣ ਜਾਂ ਦੇਣ ਦਾ ਕਾਰਨ ਬਣਾਉਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਅਤੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਬਾਹਰਲੇ ਦਰਵਾਜ਼ੇ ਜਾਂ ਅਜਿਹੀ ਸੁਸਪੱਸ਼ਟ ਜਗ੍ਹਾ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਲਗਾ ਕੇ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

(2) ਉਪ-ਨਿਯਮ (1) ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਕਬਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਜਿੱਥੇ ਤੱਕ ਸੰਭਵ ਹੋ ਸਕੇ ਪਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਸੱਤ ਦਿਨਾਂ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਨਹੀਂ, ਉਸ ਇਲਾਕੇ ਵਿੱਚ ਪਰਯਾਪਤ ਪ੍ਰਸਾਰ ਵਾਲੇ ਦੋ ਅਗਵਾਈ ਵਾਲੇ

ਅਖਬਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਵਿਚ ਦੇਸੀ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ, ਅਧਿਕ੍ਰਿਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਵੀ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

(2A) ਇਨ੍ਹਾਂ ਨਿਯਮਾਂ ਅਧੀਨ ਸਾਰੀਆਂ ਨੋਟਿਸਾਂ ਨੂੰ ਉਪ-ਨਿਯਮ (1) ਅਤੇ ਉਪ-ਨਿਯਮ (2) ਦੇ ਨਿਯਮ 8 ਅਧੀਨ ਪ੍ਰਸਕ੍ਰਿਪਟ ਕੀਤੇ ਮੋਡਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਨਾਲ ਇਲੈਕਟ੍ਰੋਨਿਕ ਮੋਡ ਦੁਆਰਾ ਵੀ ਕਰਜ਼ਦਾਰ 'ਤੇ ਸੇਵਾ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ।

(3) ਜੇਕਰ ਅਚਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਅਧਿਕ੍ਰਿਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਲਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਜਿਹੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਉਸ ਦੀ ਆਪਣੀ ਕਸਟਡੀ ਵਿੱਚ ਜਾਂ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਅਧਿਕ੍ਰਿਤ ਜਾਂ ਨਿਯੁਕਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਦੀ ਕਸਟਡੀ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾਵੇਗਾ, ਜੋ ਉਸ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਦੇਖਭਾਲ ਉਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕਰੇਗਾ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸਾਧਾਰਣ ਸਮਝ ਵਾਲਾ ਮਾਲਕ, ਇਸੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਪਰਿਸਥਿਤੀਆਂ ਵਿੱਚ, ਅਜਿਹੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਦੇਖਭਾਲ ਕਰੇਗਾ।

(4) ਅਧਿਕ੍ਰਿਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਸੰਭਾਲ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਲਈ ਕਦਮ ਚੁੱਕੇਗਾ ਅਤੇ ਜੇ ਲੋੜ ਹੋਵੇ ਤਾਂ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਜਾਂ ਅਨਿਵਾਰਿਤ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਛੱਡਣ ਤੱਕ ਬੀਮਾ ਕਰਾਏਗਾ।

(5) ਨਿਯਮ 9 ਦੇ ਉਪ-ਨਿਯਮ (1) ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਈ ਗਈ ਅਚਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਅਸਰਦਾਰ ਬਣਾਉਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਅਧਿਕ੍ਰਿਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਇੱਕ ਮਨਜ਼ੂਰਸ਼ੁਦਾ ਮੁੱਲਾਂਕਣਕਾਰ ਤੋਂ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨਾਲ ਸਲਾਹ ਮਸ਼ਵਰਾ ਕਰਕੇ, ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਰਿਜ਼ਰਵ ਕੀਮਤ ਤੈਅ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਨਿਮਨਲਿਖਿਤ ਵਿਧੀਆਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਇੱਕ ਦੁਆਰਾ ਅਜਿਹੀ ਅਚਲ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਪੂਰਾ ਜਾਂ ਕੋਈ ਹਿੱਸਾ ਵੇਚ ਸਕਦਾ ਹੈ:-

a ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਨਾਲ ਵਪਾਰ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਤੋਂ ਕੋਟੇਸ਼ਨਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਕੇ ਜਾਂ ਅਜਿਹੀਆਂ ਸੰਪਤੀਆਂ ਖਰੀਦਣ ਵਿੱਚ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਤੋਂ; ਜਾਂ

b ਜਨਤਕ ਤੋਂ ਟੈਂਡਰ ਸੱਦਾ ਦੇ ਕੇ;

c ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਮੋਡ ਸਮੇਤ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਕਰਕੇ; ਜਾਂ

d ਨਿਜੀ ਸੰਧੀ ਦੁਆਰਾ।

ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਜੰਮੂ ਅਤੇ ਕਸ਼ਮੀਰ ਰਾਜ ਵਿੱਚ ਅਚਲ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਜੰਮੂ ਅਤੇ ਕਸ਼ਮੀਰ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਤਬਾਦਲਾ ਐਕਟ, 1977 ਦੀ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਉਸ ਵਿਅਕਤੀ ਉੱਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗੀ ਜੋ ਇਸ ਰਾਜ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੀ ਸੰਪਤੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਦਾ ਹੈ।

(6) ਅਧਿਕ੍ਰਿਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਅਚਲ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਦੇਵੇਗਾ, ਉਪ-ਨਿਯਮ (5) ਅਧੀਨ: ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਜੇਕਰ ਅਜਿਹੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਜਨਤਕ ਤੋਂ ਟੈਂਡਰ ਸੱਦਾ ਦੇ ਕੇ ਜਾਂ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਕਰਕੇ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਦੋ ਅਗਰਣੀ ਅਖਬਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਜਨਤਕ ਨੋਟਿਸ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕਹਿਣਾ ਪਵੇਗਾ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਹੋਵੇਗਾ ਜਿਸ ਦਾ ਇਲਾਕੇ ਵਿੱਚ ਵਿਆਪਕ ਪ੍ਰਸਾਰ ਹੋਵੇ।

(7) ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਹਰ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਅਚਲ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹਿੱਸੇ ਉੱਤੇ ਲਗਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਧਿਕ੍ਰਿਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੀ ਵੈਬਸਾਈਟ ਉੱਤੇ ਵਿਕਰੀ ਦੀਆਂ ਵਿਸਥਾਰਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਤੇ ਸਥਿਤੀਆਂ ਨੂੰ ਅੱਪਲੋਡ ਕਰੇਗਾ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣਗੇ;

a ਵੇਚੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਅਚਲ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਵਰਣਨ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਜਾਣੀਆਂ ਗਈਆਂ ਬੰਧਕਾਂ ਦੇ ਵੇਰਵੇ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ;

b ਜਿਸ ਕਰਜ਼ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਵੇਚਿਆ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ;

c ਅਚਲ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਰਿਜ਼ਰਵ ਕੀਮਤ ਜਿਸ ਤੋਂ ਹੇਠਾਂ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਵੇਚਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ;

d ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਦਾ ਸਮਾਂ ਅਤੇ ਸਥਾਨ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਮੋਡ ਦੁਆਰਾ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਸਮਾਂ ਜਿਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਪੂਰੀ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ;

e ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਦੀ ਜਮ੍ਹਾਂ;

(ਐਫ) ਕੋਈ ਵੀ ਹੋਰ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਤੇ ਸਥਿਤੀਆਂ, ਜੋ ਅਧਿਕ੍ਰਿਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਲਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਕੁਦਰਤ ਅਤੇ ਮੁੱਲ ਜਾਣਨ ਲਈ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹਨ।

(8)) ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਜਾਂ ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਟੈਂਡਰ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਿਕਰੀ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾਦਾਤਾਵਾਂ ਅਤੇ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਤੈਅ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸ਼ਰਤਾਂ ਉੱਤੇ ਹੋਵੇਗੀ।

9. ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਸਮਾਂ, ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣਾ, ਆਦਿ।—(1) ਇਨ੍ਹਾਂ ਨਿਯਮਾਂ ਅਧੀਨ ਅਚਲ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ, ਪਹਿਲੀ ਵਾਰ ਵਿੱਚ, ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਤੀਹ ਦਿਨ ਪਹਿਲਾਂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ ਜਿਸ ਦਿਨ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਸੂਚਨਾ ਨੂੰ ਨਿਯਮ 8 ਦੇ ਉਪ-ਨਿਯਮ (6) ਦੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜ਼ੋ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਅਖਬਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਾਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਸੂਚਨਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ:

ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਨਿਯਮ 8 ਦੇ ਉਪ-ਨਿਯਮ (5) ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਇੱਕ ਵਿਧੀ ਦੁਆਰਾ ਅਚਲ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਅਸਫਲ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਮੁੜ ਵਿਕਰੀ ਕਰਨੀ ਪੈਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਧਿਕਾਰਿਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਪੰਦਰਾਂ ਦਿਨਾਂ ਤੋਂ ਘੱਟ ਸਮਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਸੂਚਨਾ ਦੇਵੇਗਾ, ਸੇਵਾ ਕਰੇਗਾ ਅਤੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕਰੇਗਾ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਗਲੀ ਵਿਕਰੀ ਲਈ।

(2) ਵਿਕਰੀ ਉਸ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਪੁਖਤਾ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ ਜਿਸ ਨੇ ਆਪਣੀ ਬੋਲੀ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਜਾਂ ਕੋਟੇਸ਼ਨ ਜਾਂ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਵਿੱਚ ਸਭ ਤੋਂ ਉੱਚੀ ਵਿਕਰੀ ਕੀਮਤ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਪੁਖਤਾ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੋਵੇਗੀ:

ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਨਿਯਮ ਅਧੀਨ ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਕਰੀ ਪੁਖਤਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ, ਜੇਕਰ ਵਿਕਰੀ ਕੀਮਤ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਾਸ਼ੀ ਨਿਯਮ 8 ਦੇ ਉਪ-ਨਿਯਮ (5) ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਰਿਜ਼ਰਵ ਕੀਮਤ ਤੋਂ ਘੱਟ ਹੈ:

ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਅਧਿਕਾਰਿਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਰਿਜ਼ਰਵ ਕੀਮਤ ਤੋਂ ਵੱਧ ਕੀਮਤ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾਦਾਤਾ ਦੀ ਸਹਿਮਤੀ ਨਾਲ ਅਜਿਹੀ ਕੀਮਤ ਉੱਤੇ ਵਿਕਰੀ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।

(3) ਅਚਲ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਹਰ ਵਿਕਰੀ ਉੱਤੇ, ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਤੁਰੰਤ, ਭਾਵ, ਉਸੇ ਦਿਨ ਜਾਂ ਅਗਲੇ ਕਾਰਜ ਦਿਨ

ਤੱਕ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮਾਮਲਾ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਵਿਕਰੀ ਕੀਮਤ ਦਾ ਪੰਜਾਹ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ, ਜੋ ਕਿ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਸਮੇਤ ਹੈ, ਵਿਕਰੀ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਅਧਿਕਾਰਿਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਅਜਿਹਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ, ਤਾਂ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਮੁੜ ਵੇਚਿਆ ਜਾਵੇਗਾ;

(4) ਖਰੀਦ ਕੀਮਤ ਦੀ ਬਾਕੀ ਰਾਸ਼ੀ ਜੋ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਅਧਿਕਾਰਿਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਖਤਾ ਦੀ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪੰਦਰਾਂ ਦਿਨ ਪਹਿਲਾਂ ਜਾਂ ਉਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ।

(3) ਜੇਕਰ ਉਪ-ਨਿਯਮ (4) ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਸਮੇਂ ਦੌਰਾਨ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਾਸ਼ੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਜਬਤ ਕਰ ਲਈ ਜਾਏਗੀ ਅਤੇ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਮੁੜ ਵੇਚਿਆ ਜਾਏਗਾ ਅਤੇ ਨਾਕਾਮ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਜਾਇਦਾਦ ਜਾਂ ਉਸ ਰਾਸ਼ੀ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਛੱਡਣਾ ਪਵੇਗਾ ਜਿਸ ਲਈ ਇਹ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਵੇਚੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ।

(6) ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਅਤੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਹੋਣ 'ਤੇ, ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਅਧਿਕਾਰੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਅਚਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਇਨ੍ਹਾਂ ਨਿਯਮਾਂ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫਾਰਮ ਵਿੱਚ ਜਾਰੀ ਕਰੇਗਾ।

(7) ਜੇਕਰ ਵੇਚੀ ਗਈ ਅਚਲ ਜਾਇਦਾਦ ਕਿਸੇ ਵੀ ਬੰਧਕ ਅਧੀਨ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ, ਜੇ ਉਹ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਉਸ ਬੰਧਕ ਨੂੰ ਛੁਡਾਉਣ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੀ ਰਾਸ਼ੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ 'ਤੇ ਬਕਾਇਆ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਅਜਿਹੀ ਵਾਧੂ ਰਕਮ ਜੋ ਅਣਮਿੱਥੀਆਂ ਜਾਂ ਹੋਰ ਲਾਗਤ, ਖਰਚੇ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕਾਫੀ ਹੋ ਸਕੇ।

ਬਸ਼ਰਤੇ ਜੇ ਬੰਧਕ ਅਤੇ ਅਣਮਿੱਥੀਆਂ ਨੂੰ ਹਟਾਉਣ ਦੀ ਲਾਗਤ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਾਸ਼ੀ ਵਿੱਚੋਂ ਕੋਈ ਵਾਧੂ ਰਕਮ ਉਪਲਬਧ ਹੋਵੇ, ਤਾਂ ਇਹ ਵਾਧੂ ਰਕਮ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਅੰਤਿਮ ਹੋਣ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪੰਦਰਾਂ ਦਿਨਾਂ ਵਿੱਚ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਏਗੀ।

(8) ਬੰਧਕ ਨੂੰ ਛੁਡਾਉਣ ਲਈ ਰਾਸ਼ੀ ਦੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ 'ਤੇ, ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਜਾਂ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਉਸ ਦੇ ਨਾਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਾਸ਼ੀ ਵਿੱਚ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਜਾਂ ਹੱਕਦਾਰ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਜਾਂ ਕਾਰਨ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਕਦਮ ਚੁੱਕੇਗਾ ਅਤੇ ਤਦਨੁਸਾਰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰੇਗਾ।

(9) ਅਧਿਕਾਰੀ ਉਪ-ਨਿਯਮ (7) ਉਪਰੋਕਤ ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਰਾਸ਼ੀ ਦੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ 'ਤੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਬੰਧਕ ਤੋਂ ਮੁਕਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਦਿਲੀਵਰੀ ਦੇਵੇਗਾ, ਜੋ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਜਾਣੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ।

(10) ਉਪ-ਨਿਯਮ (6) ਅਧੀਨ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਲੇਖ ਕੀਤਾ ਜਾਏਗਾ ਕਿ ਕੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਅਚਲ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਜਾਣੀ ਜਾਂਦੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਬੰਧਕ ਤੋਂ ਮੁਕਤ ਖਰੀਦਿਆ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ।"

37. ਉਪਰੋਕਤ ਨਿਯਮ 8(6) ਅਧੀਨ ਦਿੱਤੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਤੋਂ ਇਹ ਸਪਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਬੈਂਕ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰੀ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਅਚਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਦੇਵੇਗਾ, ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਅਜਿਹੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਦੁਆਰਾ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਬੈਂਕ/ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ, ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੋ ਅਗਵਾਈ ਵਾਲੇ ਅਖਬਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਕਰਵਾਏਗਾ, ਇੱਕ ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ, ਜਿਸ ਦਾ ਸਥਾਨਕ ਇਲਾਕੇ ਵਿੱਚ ਪਰਯਾਪਤ ਪ੍ਰਸਾਰ ਹੋਵੇ; ਉਸ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਵਿਕਰੀ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਬਿਆਨ ਕਰਕੇ ਅਤੇ ਨਿਯਮ 9 ਦੇ ਉਪ-ਨਿਯਮ (1) ਅਧੀਨ, ਇਹਨਾਂ ਨਿਯਮਾਂ ਅਧੀਨ ਅਚਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਅਖਬਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ, ਜਾਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੋਵੇ।

38. ਮਾਰਡੀਆ ਕੈਮੀਕਲਜ਼ (ਉੱਪਰੋਕਤ) ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੀ

ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸੰਬੰਧਿਤ ਨਿਰੀਖਣ ਕੀਤੇ: -

"38. ਅਸੀਂ ਹੁਣ ਮੁੱਖ ਲਾਗੂ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹਾਂ ਜੋ ਪੂਰੇ ਵਿਵਾਦ ਲਈ ਕੇਂਦਰੀ ਹੈ, ਭਾਵ, ਐਕਟ ਦੇ ਚੈਪਟਰ III ਵਿੱਚ ਧਾਰਾ 13. ਇਹ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹਿੱਤ ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੀ ਮਧਿਅਤਾ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਲਾਗੂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਭਾਵੇਂ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 69 ਜਾਂ ਧਾਰਾ 69-ਏ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਜਿੱਥੇ ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਅਨੁਸਾਰ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਿਸਤ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਵਿੱਚ ਚੁੱਕਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਹੈ ਅਤੇ ਹੋਰ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਖੜ੍ਹਾ ਕਰਜ਼ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਇੱਕ ਗੈਰ-ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਸੰਪਤੀ ਵਜੋਂ ਵਰਗੀਕ੍ਰਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਹੋਰ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਬਕਾਇਆ ਰਾਸ਼ੀ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਦੀ ਦਿਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵੀ ਕਦਮ ਚੁੱਕਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਲਿਖਤੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਸ ਨੂੰ 60 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵਿੱਚ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਨਿਪਟਾਉਣ ਲਈ ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਨਾਕਾਮ ਹੋਣ 'ਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਉਪਾਯ ਨੂੰ ਲੈਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਹ ਵੀ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ ਕਿ ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (3) ਅਨੁਸਾਰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਅਦਾਇਗੀ ਯੋਗ ਰਾਸ਼ੀ ਅਤੇ ਉਹ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਵੇਰਵੇ ਹੋਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਖਿਲਾਫ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਅਧੀਨ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਾ-ਪਾਲਣਾ ਦੀ ਸੂਰਤ ਵਿੱਚ ਅੱਗੇ ਵਧਣ ਦਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਕਰਦਾ ਹੈ।"

39. ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 35 ਵਿੱਚ ਓਵਰਰਾਈਡਿੰਗ ਕਲੋਜ਼ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਨੂੰ ਓਵਰਰਾਈਡ ਕਰੇਗਾ ਜੋ ਇਸਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਨਾਲ ਅਸੰਗਤ ਹਨ, ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪੜ੍ਹਦਾ ਹੈ: -

"35. ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਨੂੰ ਓਵਰਰਾਈਡ ਕਰਨਗੇ।--ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਸਮਾਏ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਸੰਗਤ ਚੀਜ਼ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਲਾਗੂ ਹੋਣਗੇ ਜੋ ਮੌਜੂਦਾ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਹੈ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਅਜਿਹੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਵਰਤਾਰੇ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਭਾਵ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸਾਧਨ ਹੈ।"

40. ਐਸਏਆਰਐਫਏਈਐਸਆਈ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 37 ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਐਸਏਆਰਐਫਏਈਐਸਆਈ ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਉਸ ਵਿੱਚ ਉਲਲੇਖਿਤ ਜਾਂ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਨਾਲ ਵਾਧੂ ਹੋਣਗੇ ਜੋ ਕਿ ਇਸ ਸਮੇਂ ਲਾਗੂ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਵੀ ਐਸਏਆਰਐਫਏਈਐਸਆਈ ਐਕਟ ਦੇ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਹੋਣਗੇ, ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ: -

"37. ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਦੀ ਲਾਗੂਤਾ ਬਾਰਡ ਨਹੀਂ.--ਇਸ ਐਕਟ ਜਾਂ ਇਸ ਅਧੀਨ ਬਣਾਏ ਗਏ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ, ਕੰਪਨੀਆਂ ਐਕਟ, 1956 (1 ਦਾ 1956), ਸਿਕਿਉਰਿਟੀਜ਼ ਕੰਟਰੈਕਟਸ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ) ਐਕਟ, 1956 (42 ਦਾ 1956), ਸਿਕਿਉਰਿਟੀਜ਼ ਅਤੇ ਐਕਸਚੇਂਜ ਬੋਰਡ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਐਕਟ, 1992 (15 ਦਾ 1992), ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ਾ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਐਕਟ, 1993 (51 ਦਾ 1993) ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਨਾਲ ਵਾਧੂ ਹੋਣਗੇ, ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਹੀ ਨਹੀਂ ਹੋਣਗੇ।"

41. ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਮਦਰਾਸ ਪੈਟਰੋਕੇਮ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਐਨ.ਆਰ. v. ਉਦਯੋਗਿਕ ਲਈ ਬੋਰਡ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਪੁਨਰ ਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਓ.ਆਰ.ਐਸ. (2016) 4 SCC 1 ਵਿੱਚ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤੀ ਗਈ, SARFAESI ਐਕਟ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਦੇ ਪਿੱਛੇ ਵਸਤੂ ਨੂੰ ਦੁਹਰਾਇਆ ਅਤੇ ਉਸ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਧਾਰਾ 13, 35 ਅਤੇ 37 ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਨਿਰੀਖਣਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਕ੍ਰਮਵਾਰ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਹੇਠ ਦਿੱਤੇ ਅਨੁਸਾਰ: -

"16. ਇਸ ਪੜਾਅ ਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਤਿੰਨ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਦੀ ਉਤਪਤੀ ਨੂੰ ਸੰਦਰਭਿਤ ਕਰਨਾ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹੈ। ਹਰੇਕ ਕਾਨੂੰਨ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ਾ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਦੇ ਵੱਖ ਵੱਖ ਪਹਿਲੂਆਂ ਨਾਲ ਨਿਪਟਦਾ ਹੈ। ਦੋ ਕਾਨੂੰਨ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ੇ ਅਤੇ ਅਗਾਊਆਂ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਨਾਲ ਕਿਵੇਂ ਨਿਪਟਣਾ ਹੈ, ਦਾ ਜਿਕਰ ਕਰਦੇ ਹਨ, ਜਦਕਿ ਤੀਜਾ ਕੰਪਨੀਆਂ (ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ) ਐਕਟ, 1985 ਨਾਲ ਨਿਪਟਦਾ ਹੈ, ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਕੁਝ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਬੀਮਾਰ ਉਦਯੋਗ ਕੰਪਨੀਆਂ (ਬੀਮਾਰ ਕੰਪਨੀਆਂ ਜੋ ਉਦਯੋਗ ਚਲਾ ਰਹੀਆਂ ਹਨ ਉਦਯੋਗਾਂ (ਵਿਕਾਸ ਅਤੇ ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ) ਐਕਟ, 1951 ਵਿੱਚ ਸ਼ੈਡਿਊਲ ਵਿੱਚ ਰਹੇ ਹਨ) ਨੂੰ ਦੇਣਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕੀ ਅਜਿਹੇ “ਕਰਜ਼ਦਾਰ” ਜੋ

“ਬੀਮਾਰ” ਬਣ ਗਏ ਹਨ, ਨੂੰ ਮੁੜ ਸਥਾਪਿਤ ਕਰਨਾ ਹੈ। ਸਵਾਲ, ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ਾ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਵਿੱਚ ਜਨਤਕ ਹਿੱਤ ਨੂੰ ਬੀਮਾਰ ਉਦਯੋਗਿਕ ਕੰਪਨੀਆਂ ਦੇ ਪੁਨਰਵਾਸ ਵਿੱਚ ਜਨਤਕ ਹਿੱਤ ਨਾਲ ਬਦਲਣਾ ਹੈ, ਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਮੌਜੂਦਾ ਆਰਥਿਕ ਪਰਿਦ੍ਰਸ਼ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਜੋ ਕਿ ਸੰਸਦੀ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀਬਿੰਬਿਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ।

xxx xxx xxx

19. ਜਦੋਂ ਇਹ ਐਕਟ ਲਗਭਗ 7 ਸਾਲਾਂ ਲਈ ਕੰਮ ਕਰ ਰਿਹਾ ਸੀ, ਤਾਂ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਐਕਟ, 1993 ਨੂੰ ਵਿਭਿੰਨ ਕਮੇਟੀਆਂ ਦੀਆਂ ਰਿਪੋਰਟਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਐਕਟ ਲਈ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਅਤੇ ਕਾਰਣਾਂ ਦਾ ਬਿਆਨ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਹੈ:

ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਐਕਟ, 1993 ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਅਤੇ ਕਾਰਣਾਂ ਦਾ ਬਿਆਨ

1. ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਇਸ ਸਮੇਂ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਜੋੜੇ ਗਏ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕਾਫੀ ਮੁਸ਼ਕਿਲਾਂ ਦਾ ਸਾਹਮਣਾ ਕਰਨਾ ਪੈਂਦਾ ਹੈ। ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਮੌਜੂਦਾ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਫੰਡਾਂ ਦਾ ਇੱਕ ਵੱਡਾ ਹਿੱਸਾ ਬੇਕਾਰ ਸੰਪਤੀਆਂ ਵਿੱਚ ਬਲਾਕ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ, ਜਿੱਸ ਦੀ ਕੀਮਤ ਸਮੇਂ ਦੇ ਨਾਲ ਨਾਲ ਘਟਦੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਵਿੱਤੀ ਸਿਸਟਮ ਉੱਤੇ ਕਮੇਟੀ ਜਿਸ ਦੀ ਅਗਵਾਈ ਸ੍ਰੀ ਐਮ. ਨਰਸਿਮਹਾਮ ਨੇ ਕੀਤੀ ਸੀ, ਨੇ ਅਜਿਹੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਖਾਸ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਨਾਲ ਸਪੈਸ਼ਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲਾਂ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਨੂੰ ਵਿੱਤੀ ਖੇਤਰ ਦੇ ਸੁਧਾਰਾਂ ਦੀ ਸਫਲ ਲਾਗੂਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਣਾਇਕ ਮੰਨਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਬਿਨਾਂ ਦੇਰੀ ਦੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਉਚਿਤ ਤੰਤਰ ਤਿਆਰ ਕਰਨ ਦੀ ਤੁਰੰਤ ਲੋੜ ਮਹਿਸੂਸ ਕੀਤੀ ਗਈ। 1981 ਵਿੱਚ, ਸ੍ਰੀ ਟੀ. ਤਿਵਾਰੀ ਦੀ ਅਧਿਕਾਰਤਾ ਹੇਠ ਇੱਕ ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਸਾਹਮਣੇ ਆਉਣ ਵਾਲੀਆਂ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਤੇ ਹੋਰ ਮੁਸ਼ਕਿਲਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਬਦਲਾਅ ਸਮੇਤ ਉਪਾਯ ਸੁਝਾਏ। ਤਿਵਾਰੀ ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਸਾਰਾਂਸ਼ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਦਿਆਂ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਦੇ ਬਕਾਇਆ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਸਪੈਸ਼ਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲਾਂ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਦਾ ਵੀ ਸੁਝਾਅ ਦਿੱਤਾ। ਸਪੈਸ਼ਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲਾਂ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਨਾ ਸਿਰਫ ਇੱਕ ਲੰਬੇ ਸਮੇਂ ਤੋਂ ਮਹਿਸੂਸ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਲੋੜ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰੇਗੀ, ਬਲਕਿ ਨਰਸਿਮਹਾਮ ਕਮੇਟੀ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਦੇ ਲਾਗੂਕਰਨ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਕਦਮ ਵੀ ਹੋਵੇਗੀ। ਜਦੋਂ 30-9-1990 ਨੂੰ ਸਰਕਾਰੀ ਖੇਤਰ ਦੇ ਬੈਂਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਪੰਦਰਾਂ ਲੱਖ ਤੋਂ ਵੱਧ ਮਾਮਲੇ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਲਗਭਗ 304 ਮਾਮਲੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਅਦਾਲਤਾਂ ਵਿੱਚ ਲੰਬਿਤ ਸਨ, ਤਾਂ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਵਿੱਚ ਸਰਕਾਰੀ ਖੇਤਰ ਦੇ ਬੈਂਕਾਂ ਦੇ ਬਕਾਇਆ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਵਿੱਚ 5622 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਦੇ ਬਕਾਇਆ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਵਿੱਚ ਲਗਭਗ 391 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਸ਼ਾਮਲ ਸਨ।ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਪੈਸੇ ਦੀ ਸਹੀ ਵਰਤੋਂ ਅਤੇ ਰੀਸਾਈਕਲਿੰਗ ਨੂੰ ਰੋਕਦਾ ਹੈ ਦੇਸ਼ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਫੰਡ.

2. ਅਜਿਹੀ ਵੱਡੀ ਰਕਮ ਦੇ ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਬਿੱਲ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਦੇ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲਾਂ ਅਤੇ ਅਪੀਲੇਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲਾਂ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਲਈ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨਾ ਹੈ। ਧਾਰਾਵਾਂ ਉੱਤੇ ਨੋਟਸ ਬਿੱਲ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਨੂੰ ਵਿਸਥਾਰ ਨਾਲ ਸਮਝਾਉਂਦੇ ਹਨ।"

20. ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ਾ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ 1993 ਦਾ ਕਾਨੂੰਨ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖਤਮ ਕਰਕੇ ਇਸ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਸਥਾਪਿਤ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲਾਂ ਵਿੱਚ ਦੇ ਦਿੱਤਾ ਤਾਂ ਜੋ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ਾ ਦੀ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਵਸੂਲੀ ਸੁਨਿਸ਼ਚਿਤ ਹੋ ਸਕੇ। ਇਸ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲੇਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੂੰ ਇੱਕ ਅਪੀਲ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਲੰਬਿਤ ਸਾਰੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਜਾਂ ਹੋਰ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਨੂੰ ਇਸ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧੀਨ ਸਥਾਪਿਤ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲਾਂ ਵਿੱਚ ਭੇਜਣ ਦਾ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਸੀ। ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਸੈਕਸ਼ਨ 34 ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਨਾਨ ਓਬਸਟੈਂਟੇ ਕਲੈਜ਼ ਸ਼ਾਮਲ ਸੀ ਜੋ ਕਹਿੰਦਾ ਸੀ ਕਿ ਇਸਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਭਾਵ ਵਿੱਚ ਆਉਣ ਵਾਲੇ ਕਿਸੇ ਭੀ ਸਾਧਨ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਰੋਧੀ ਚੀਜ਼ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਲਾਗੂ ਹੋਣਗੇ। ਸਾਲ 2000 ਵਿੱਚ, ਇਸ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕੀਤੀ ਗਈ ਤਾਂ ਜੋ ਸੈਕਸ਼ਨ 34 ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਨਵਾਂ ਉਪ-ਸੈਕਸ਼ਨ (2) ਨਾਲ ਨਾਲ ਉਪ-ਸੈਕਸ਼ਨ (1) ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਬਚਾਉ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨ ਲਈ ਸੋਧ ਕੀਤੀ ਗਈ। ਇਹ ਧਿਆਨ ਦੇਣਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਤੀ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਅਤੇ 1985 ਦੇ ਬੀਮਾਰ ਉਦਯੋਗਿਕ ਕੰਪਨੀਆਂ (ਖਾਸ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ) ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ

ਇਲਾਵਾ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਵਿਰੋਧ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਸਪਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ 2000 ਦੀ ਸੋਧ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ਾ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨ, 1993 ਨੂੰ 1985 ਦੇ ਬੀਮਾਰ ਉਦਯੋਗਿਕ ਕੰਪਨੀਆਂ (ਖਾਸ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ) ਕਾਨੂੰਨ ਉੱਤੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਸੀ।

21. ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ਾ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨ, 1993 ਦੇ ਖਰਾਬ ਕੰਮਕਾਜ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦਿਆਂ, 2002 ਵਿੱਚ ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਵਸੂਲੀ ਦੇ ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ ਸਿਕਿਊਰਿਟੀਜੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਰੀਕੰਸਟ੍ਰਕਸ਼ਨ ਕਾਨੂੰਨ, 2002 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ...

22. ਇਹ 2002 ਦਾ ਕਾਨੂੰਨ ਦੋ ਕਮੇਟੀ ਰਿਪੋਰਟਾਂ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਰਾਏ ਦਿੱਤੀ ਸੀ ਕਿ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ਾ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਉਮੀਦ ਅਨੁਸਾਰ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਨਹੀਂ ਹੋ ਰਹੀ ਸੀ, ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਇਨ੍ਹਾਂ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ਾ ਦੀ ਵਧੀਆ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਕੁਝ ਹੋਰ ਉਪਾਅ ਲਾਗੂ ਕਰਨੇ ਪੈਣਗੇ।

xxx xxx xxx

24. "ਕੇਂਦਰੀ" ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ, ਅਰਥਾਤ, ਕਹੇ ਗਏ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਹੁਣ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਉਡੀਕ ਨਹੀਂ ਕਰਨੀ ਪਵੇਗੀ, 1993 ਦੇ ਐਕਟ ਅਧੀਨ। ਉਹ ਧਾਰਾ 13 ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਕੇ, ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਖਿਲਾਫ ਸਿੱਧੀ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣਾ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਵੇਚਣਾ; ਉਹ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਕਾਰੋਬਾਰ ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧ ਵੀ ਸੰਭਾਲ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਉਹ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਯੁਕਤ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ ਜਿਸ ਦਾ ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈ ਲਿਆ ਹੈ, ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਲਿਖਤੀ ਨੋਟਿਸ ਰਾਹੀਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਜਿਸ ਨੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਤੋਂ ਕੋਈ ਵੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਖਰੀਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਜਿਸ ਤੋਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਤੋਂ ਕੋਈ ਵੀ ਪੈਸਾ ਬਕਾਇਆ ਹੈ ਜਾਂ ਬਕਾਇਆ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਉਹਨਾਂ ਪੈਸਿਆਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਕਹਿ ਸਕਦੇ ਹਨ ਜੋ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਕਾਫੀ ਹੈ।

25. ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਸੈਕਯੂਰਿਟਾਈਜੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਪੁਨਰਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹਿੱਤਾਂ ਦੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਐਕਟ, 2002 ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਉਣ ਲਈ, ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਧਾਰਾ 35 ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਨਾਨ ਓਬਸਟੈਂਟੇ ਕਲੋਜ਼ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 37 ਵਿੱਚ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਐਕਟਾਂ ਦਾ ਜ਼ਿਕਰ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਸੈਕਯੂਰਿਟਾਈਜੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਪੁਨਰਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹਿੱਤਾਂ ਦੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਐਕਟ, 2002 ਦੇ ਅਲਾਵਾ ਅਤੇ ਉਸ ਦੇ ਵਿਰੋਧ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹਨ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਐਕਟਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਤਿੰਨ, ਅਰਥਾਤ, ਕੰਪਨੀਆਂ ਦਾ ਐਕਟ, 1956, ਸਿਕਿਊਰਿਟੀਜ਼ ਕੰਟਰੈਕਟਸ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ) ਐਕਟ, 1956 ਅਤੇ ਸਿਕਿਊਰਿਟੀਜ਼ ਅਤੇ ਐਕਸਚੇਂਜ ਬੋਰਡ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਐਕਟ, 1992, ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਿਕਿਊਰਿਟੀਜ਼ ਨਾਲ ਸਬੰਧਿਤ ਹਨ, ਜਦਕਿ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਦਾ ਐਕਟ, 1993 ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਿਤ ਹੈ। ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਇਸ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 41 ਅਧੀਨ, ਤਿੰਨ ਐਕਟਾਂ ਨੂੰ, ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ਡਿਊਲ ਦੁਆਰਾ, ਸੋਧਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਤੀਜੇ ਅਜਿਹੇ ਐਕਟ ਨਾਲ ਸਬੰਧਿਤ ਹਾਂ, ਅਰਥਾਤ, ਬੀਮਾਰ ਉਦਯੋਗਿਕ ਕੰਪਨੀਆਂ (ਖਾਸ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ) ਐਕਟ, 1985, ਜਿਸ ਦੀ ਧਾਰਾ 15(1) ਵਿੱਚ ਦੋ ਪ੍ਰੋਵਾਈਜ਼ ਜੋੜੇ ਗਏ ਹਨ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਭਵਿੱਖ ਇਸ ਦੂਜੇ ਪ੍ਰੋਵਾਈਜ਼ ਦੀ ਸਹੀ ਵਿਆਖਿਆ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ।"

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

ਸੰਪਤੀ ਐਕਟ, 1882 ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਅਧੀਨ ਮੋਰਟਗੇਜ ਦੀ ਮੁਕਤੀ

42. ਐਕਟ 1882 ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਰ ਨੂੰ ਮੋਰਟਗੇਜ ਦੀ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਆਮ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਧਿਕਾਰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪੜ੍ਹਦੀ ਹੈ: -

"60. ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਰ ਨੂੰ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ।—ਜਦੋਂ ਮੁੱਖ ਪੈਸਾ ਬਕਾਇਆ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਰ ਨੂੰ

ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ, ਉਚਿਤ ਸਮੇਂ ਅਤੇ ਥਾਂ 'ਤੇ, ਮੋਰਟਗੇਜ-ਪੈਸੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਜਾਂ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕਰਨ 'ਤੇ, ਮੋਰਟਗੇਜੀ ਨੂੰ (ਅ) ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਰ ਨੂੰ ਮੋਰਟਗੇਜ-ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਅਤੇ ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਡ ਸੰਪਤੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਿਤ ਸਾਰੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਜੋ ਮੋਰਟਗੇਜੀ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਜਾਂ ਸ਼ਕਤੀ ਵਿੱਚ ਹਨ, ਦੇਣ ਲਈ ਕਹਿਣਾ, (ਬੀ) ਜਿੱਥੇ ਮੋਰਟਗੇਜ ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਡ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਹੈ, ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਰ ਨੂੰ ਉਸ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣਾ, ਅਤੇ (ਸੀ) ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਰ ਦੀ ਲਾਗਤ 'ਤੇ ਯਾ ਤਾਂ ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਡ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਉਸ ਨੂੰ ਜਾਂ ਉਸ ਦੇ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ਿਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਤੀਜੇ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਮੁੜ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਕਰਨਾ ਜਾਂ ਲਿਖਤੀ ਮਾਨਤਾ ਨੂੰ ਅੰਜਾਮ ਦੇਣਾ ਅਤੇ (ਜਿੱਥੇ ਮੋਰਟਗੇਜ ਇੱਕ ਰਜਿਸਟਰਡ ਇੰਸਟਰੂਮੈਂਟ ਦ

ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਇਸ ਧਾਰਾ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਅਧਿਕਾਰ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਜਾਂ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਹੁਕਮ ਦੁਆਰਾ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ ਹੈ।

ਇਸ ਧਾਰਾ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਦਾਇਰ ਮੁਕੱਦਮਾ ਨੂੰ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਨਾਮ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

ਇਸ ਧਾਰਾ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਵੀ ਅਜਿਹਾ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਜੋ ਕਿਸੇ ਅਜਿਹੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਨੂੰ ਅਵੈਧ ਕਰਾਰ ਦੇਵੇਗਾ ਜਿਸ ਦਾ ਅਸਰ ਇਹ ਹੈ ਕਿ, ਜੇਕਰ ਮੁੱਖ ਰਕਮ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮਾਂ ਲੰਘ ਗਿਆ ਹੈ ਜਾਂ ਕੋਈ ਅਜਿਹਾ ਸਮਾਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਤਾਂ ਮੋਰਟਗੇਜੀ ਨੂੰ ਅਜਿਹੀ ਰਕਮ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਜਾਂ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਉਚਿਤ ਨੋਟਿਸ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ।

ਬੰਧਕ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਮੁਕਤੀ।—ਇਸ ਧਾਰਾ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਵੀ ਅਜਿਹਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ, ਜੋ ਕੇਵਲ ਬੰਧਕ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਵਿੱਚ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਦਾ ਹੈ, ਆਪਣੇ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਕੇਵਲ ਬੰਧਕ 'ਤੇ ਬਾਕੀ ਰਹਿੰਦੀ ਰਕਮ ਦੇ ਅਨੁਪਾਤਿਕ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ 'ਤੇ ਮੁਕਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ, ਸਿਵਾਏ ਇਸ ਦੇ ਕਿ ਜੇਕਰ ਇੱਕ ਮੋਰਟਗੇਜੀ, ਜਾਂ, ਜੇਕਰ ਇੱਕ ਤੋਂ ਵੱਧ ਮੋਰਟਗੇਜ ਹਨ, ਤਾਂ ਸਾਰੇ ਅਜਿਹੇ ਮੋਰਟਗੇਜ, ਨੇ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹਿੱਸੇ ਵਿੱਚ, ਮੋਰਟਗੇਜਰ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਹਾਸਲ ਕਰ ਲਿਆ ਹੈ।"

43. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਨਰੰਦਾਸ ਕਰਸਨਦਾਸ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ, 1882 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਦਿਆਂ, ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਮੋਰਟਗੇਜਰ ਦਾ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਕੇਵਲ ਰਜਿਸਟਰਡ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਖਤਮ ਹੋਵੇਗਾ, ਅਤੇ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸੰਬੰਧਿਤ ਨਿਰੀਖਣਾਂ ਨੂੰ ਮੁੜ ਪ੍ਰਗਟ ਕੀਤਾ:

"28. ਮੋਰਟਗੇਜਰ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਅਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਵਿੱਚ ਨਿਪਟਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਜਦੋਂ ਮੁੱਖ ਰਕਮ ਦੇਣ ਦੇ ਯੋਗ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਮੋਰਟਗੇਜਰ ਨੂੰ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ, ਉਚਿਤ ਸਮੇਂ ਅਤੇ ਥਾਂ 'ਤੇ ਅਦਾਇਗੀ ਜਾਂ ਪੇਸ਼ਕਸ਼, ਮੋਰਟਗੇਜੀ-ਰਕਮ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਮੋਰਟਗੇਜੀ ਨੂੰ ਬਾਧਿਆ ਕਰਨ ਲਈ (ਅ) ਮੋਰਟਗੇਜਰ ਨੂੰ ਮੋਰਟਗੇਜ-ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਅਤੇ ਮੋਰਟਗੇਜ ਸੰਪਤੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸਾਰੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਜੋ ਮੋਰਟਗੇਜੀ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਜਾਂ ਸ਼ਕਤੀ ਵਿੱਚ ਹਨ, ਦੇਣ ਲਈ, (ਬੀ) ਜਿੱਥੇ ਮੋਰਟਗੇਜੀ ਮੋਰਟਗੇਜ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਹੈ ਉਸ ਨੂੰ ਮੋਰਟਗੇਜਰ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ, ਅਤੇ (ਸੀ) ਮੋਰਟਗੇਜਰ ਦੀ ਲਾਗਤ 'ਤੇ ਮੋਰਟਗੇਜ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਉਸ ਨੂੰ ਜਾਂ ਉਸ ਦੇ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਿਸੇ ਤੀਜੇ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਮੁੜ ਤਬਾਦਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਜਾਂ ਲਿਖਤੀ ਸਵੀਕਾਰੋਕਤੀ ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰ ਕਰਨ ਅਤੇ ਦਰਜ ਕਰਨ ਲਈ। ਇਹ ਇੱਕ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਧਾਰਾ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਅਧਿਕਾਰ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਜਾਂ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਹੁਕਮ ਦੁਆਰਾ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ ਹੈ। ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਉਕਤ ਧਾਰਾ 60 ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਪ੍ਰਦਾਨਤਾ ਕਰਦੀ ਹੈ ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਅਧਿਕਾਰ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਨਾਲ ਖਤਮ ਨਾ ਹੋਇਆ ਹੋਵੇ।

xxx xxx xxx

33. ਭਾਰਤ ਵਿੱਚ, ਸ਼ਬਦ "ਤਬਾਦਲਾ" ਨੂੰ ਸ਼ਬਦ "ਹਸਤਾਂਤਰਣ" ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਪਰਿਭਾਸਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ "ਤਬਾਦਲਾ" ਸ਼ਬਦ ਇੱਕ ਸੰਕੀਰਣ ਅਤੇ ਅਧਿਕ ਆਮ ਅਰਥ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ। ਇੰਗਲੈਂਡ ਦੇ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 205 ਵਿੱਚ ਪਰਿਭਾਸਿਤ ਹੈ: "ਹਸਤਾਂਤਰਣ" ਵਿੱਚ

ਇੱਕ ਬੰਧਕ, ਚਾਰਜ, ਲੀਜ਼, ਸਹਿਮਤੀ, ਵੇਸਟਿੰਗ ਘੋਸ਼ਣਾ, ਵੇਸਟਿੰਗ ਸਾਧਨ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ। ਸੈਕਸ਼ਨ 5 ਵਿੱਚ "ਹਸਤਾਂਤਰਣ" ਸ਼ਬਦ ਮਾਲਕੀਅਤ ਦੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਦੇ ਵਿਆਪਕ ਅਰਥ ਵਿੱਚ ਵਰਤਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।

34. ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਵਿੱਚ ਨਿਹਿਤ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਬੰਧਕਕਰਤਾ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਹੈ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਇਹ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੇ ਕਾਰਜ ਦੁਆਰਾ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਹੋ ਜਾਂਦਾ। ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 54 ਅਤੇ ਭਾਰਤੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਦਾ ਸੰਯੁਕਤ ਪ੍ਰਭਾਵ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਸੌ ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਮੁੱਲ ਦੀ ਅਚਲ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਸੰਬੰਧੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਬਿਨਾਂ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਤੋਂ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੀ। ਭਾਰਤ ਵਿੱਚ ਇਹ ਕੇਵਲ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਦੇ ਨਿਰਵਾਹ ਅਤੇ ਬੰਧਕਕਰਤਾ ਦੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਦੇ ਰਜਿਸਟਰਡ ਸਾਧਨ ਦੇ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਉੱਤੇ ਹੀ ਹੋਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਬੰਧਕਕਰਤਾ ਦਾ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ। ਮੋਰਟਗੇਜ ਡੀਡ ਵਿੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਮਧਿਆਂਤਰਤਾ ਦੇ ਬਿਨਾਂ ਵੇਚਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਪ੍ਰਦਾਨਤਾ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਬੰਧਕਕਰਤਾ ਨੂੰ ਉਸ ਦੇ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਤੋਂ ਵੰਚਿਤ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗੀ।

ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦਾ ਖ਼ਾਤਮਾ ਉਸ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੇ ਬਾਅਦ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜੋ ਅਜਿਹੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਮਿਆਦ ਦੇ ਖ਼ਤਮ ਹੋਣ 'ਤੇ ਖ਼ਤਮ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ। ਮੁਕਤੀ ਦੀ ਇਕੁਇਟੀ ਸਿਰਫ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਸੰਧੀ ਨਾਲ ਖ਼ਤਮ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ।

35. ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦਾ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਤਬ ਤਕ ਜਾਰੀ ਰਹੇਗਾ ਜਦ ਤਕ ਕਿ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਦੁਆਰਾ ਇੱਕ ਰਜਿਸਟਰਡ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੁਆਰਾ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੂਰਤੀ ਨਹੀਂ ਹੋ ਜਾਂਦੀ। ਇੰਗਲੈਂਡ ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਸਮਝੌਤੇ ਦੁਆਰਾ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਪਰ ਸਾਡੇ ਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹਾ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਨੂੰ ਤਬ ਤਕ ਵਰਤਿਆ ਨਹੀਂ ਜਾ ਸਕਦਾ ਜਦ ਤਕ ਕਿ ਮੁੱਖ ਰਕਮ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਲਿਖਤੀ ਨੋਟਿਸ ਨਾ ਭੇਜੀ ਗਈ ਹੋਵੇ। ਹੋਰ ਸੈਕਸ਼ਨ 69(3) ਆਫ ਦ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਆਫ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ ਦਿਖਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਅਜਿਹੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੇ ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਵਜੋਂ ਵਿਕਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਤਾਂ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦਾ ਸਿਰਲੇਖ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਅਧਿਕਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਮਾਮਲਾ ਪੈਦਾ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਜਦ ਤਕ ਵਿਕਰੀ ਰਜਿਸਟਰੇਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੋ ਜਾਂਦੀ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਗੁਆਉਂਦਾ।

37 ਇਸ ਗੱਲ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਕਿ ਸਿਰਫ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੇ ਨਫ਼ਾ ਉਤੇ, ਮਾਲਕੀ ਇੱਕ ਪਾਰਟੀ ਤੋਂ ਦੂਜੀ ਪਾਰਟੀ ਨੂੰ ਪਾਸ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਗੁਆ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਸਿਰਫ ਇਸ ਲਈ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਕੋਲ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਜਦ ਤਕ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਰਜਿੱਸਟਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਰਜਿਸਟਰੇਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪੂਰੀ ਨਾ ਹੋਈ ਹੋਵੇ।"

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

44. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਐਲ.ਕੇ. ਟ੍ਰੱਸਟ ਬਨਾਮ ਈ.ਡੀ.ਸੀ. ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਵਿੱਚ (2011) 6 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 780 ਵਿੱਚ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤੇ ਗਏ ਇੱਕ ਸਮਾਨ ਨਜ਼ਰੀਏ ਨੂੰ ਅਪਣਾਇਆ ਜਿੱਥੇ ਇਹ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ:

“53. ਬਾਰ ਵਿੱਚ ਅੱਗੇ ਵਧਾਏ ਗਏ ਤਰਕਾਂ ਦੇ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ 'ਤੇ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਭਾਰਤ ਵਿੱਚ ਇਹ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਕਿ ਸਿਰਫ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਦੇ ਰਜਿਸਟਰਡ ਸਾਧਨ ਦੇ ਨਾਲ ਹੀ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦਾ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖ਼ਤਮ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਨੂੰ ਅਚ੍ਛੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸੈਟਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਹੋਰ ਇਹ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਾ ਕਹਿਣਾ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਟ੍ਰੱਸਟ ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਰਜਿਸਟਰਡ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦਾ ਨਫ਼ਾ ਹੋਇਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਆਫ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ 1882 ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 54 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਵਿਵਾਦਿਤ ਜਾਇਦਾਦ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਕੋਈ ਵੀ ਸਿਰਲੇਖ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਬਿਲਕੁਲ ਵੀ ਨਹੀਂ ਗਿਆ।”

54. ਨਰੰਦਾਸ ਕਰੰਦਾਸ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਜੋ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਉਹ ਹੈ ਕਿ ਭਾਰਤ ਵਿੱਚ, ਗਿਰਵੀ ਅਤੇ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਸੰਧੀ ਦੁਆਰਾ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਜਾਂ ਇਕੁਇਟੀ ਨੂੰ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਪੈਦਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਅਤੇ ਇਸ ਗੱਲ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਕਿ ਸਿਰਫ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੇ ਨਫ਼ਾ ਉਤੇ, ਮਾਲਕੀ ਇੱਕ ਪਾਰਟੀ ਤੋਂ

ਦੂਜੀ ਪਾਰਟੀ ਨੂੰ ਪਾਸ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਗੁਆ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਸਿਰਫ ਇਸ ਲਈ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਹਾਊਸਿੰਗ ਸੋਸਾਇਟੀ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ, ਨੇ ਸਹਿ-ਜਵਾਬਦੇਹ ਫਾਇਨਾਂਸ ਸੋਸਾਇਟੀ ਤੋਂ ਕਰਜ਼ਾ ਲਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇੱਕ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਗਿਰਵੀ ਅਧੀਨ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖਿਆ ਸੀ। ਮੁਕਦਮੇ ਦੀ ਮਦਦ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਨੇ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਸਾਰਵਜਨਿਕ

55. ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਦਿਆਂ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਕਿ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਵਿੱਚ ਨਿਹਿਤ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਹੈ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਇਹ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੇ ਕਾਰਜ ਜਾਂ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਹੁਕਮ ਦੁਆਰਾ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਹੋ ਜਾਂਦਾ। ਇੱਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਜੋ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਉਹ ਇਹ ਹੈ ਕਿ, ਭਾਰਤ ਵਿੱਚ ਇਹ ਸਿਰਫ ਤਬ ਹੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਦੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਦੀ ਰਜਿਸਟਰੀਕ੍ਰਿਤ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੁਆਰਾ ਕਾਰਵਾਈ ਅਤੇ ਰਜਿਸਟਰੇਸ਼ਨ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦਾ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ ਪਰ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਮਧਿਅਤਾ ਦੇ ਬਿਨਾਂ ਬੰਧਕ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੇਣ ਵਾਲਾ ਬੰਧਕ ਪੱਤਰ, ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਉਸ ਦੇ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗਾ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਹੋਰ ਸਮਝਾਇਆ ਕਿ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਦੇਣ ਉਸ ਪੱਤਰ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਜੋ ਅਜਿਹੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੇਣ ਵਾਲਾ ਹੈ ਅਤੇ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਮਿਆਦ ਦੇ ਖਤਮ ਹੋਣ 'ਤੇ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਉਸ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਜੋਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸਿਰਫ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਕਰਾਰ ਨਾਲ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ।

ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਬੰਧਕ ਦੀ ਮੁਕਤੀ

45. ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (8), ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮੂਲ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਇਸ ਹੇਠਾਂ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ: -

"13. ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਦੀ ਲਾਗੂਤਾ—

(8) ਜੇਕਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲੇ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਉਸਦੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ ਦੇ ਨਾਲ ਸਾਰੇ ਖਰਚੇ, ਚਾਰਜ਼ ਅਤੇ ਖਰਚੇ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਤਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਵੇਚਿਆ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਅਤੇ ਉਸ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਉਸ ਵੱਲੋਂ ਹੋਰ ਕੋਈ ਕਦਮ ਨਹੀਂ ਚੁੱਕਿਆ ਜਾਵੇਗਾ।

46. ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੋਰਟਗੇਜ ਦੇ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਅਤੇ 1882 ਦੇ ਐਕਟ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰਨ ਦਾ ਮੌਕਾ ਮਿਲਿਆ, ਜਿੱਥੇ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਨਿਰੀਖਣ ਕੀਤੇ, ਜੋ ਹੇਠ ਪੁਨਰੁਤਪਾਦਿਤ ਕੀਤੇ ਜਾ ਰਹੇ ਹਨ: -

"38. ... ਦੀ ਦਖਲਅੰਦਾਜ਼ੀ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਵੇਚਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਇੱਕ ਮਹਿਜ਼ ਵੰਡ ਮੋਰਗੇਜ ਡੀਡ ਵਿੱਚ ਅਦਾਲਤ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਵਾਂਝਾ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗੀ ਛੁਟਕਾਰਾ ਕਰਨ ਦਾ ਉਸਦਾ ਅਧਿਕਾਰ, ਕਿ ਛੁਟਕਾਰਾ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦਾ ਅਲੋਪ ਹੋਣਾ ਅਜਿਹੀ ਸ਼ਕਤੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਡੀਡ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਅਵਧੀ ਦੀ ਸਮਾਪਤੀ 'ਤੇ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ, ਕਿ ਛੁਟਕਾਰਾ ਦੀ ਇਕੁਇਟੀ ਸਿਰਫ਼ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨਾਲ ਨਹੀਂ ਬੁਝਦੀ ਹੈ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਮੋਰਟਗੈਗਰ ਦਾ ਰਿਡੀਮ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਕਾਇਮ ਰਹੇਗਾ ਇੱਕ ਰਜਿਸਟਰਡ ਦੁਆਰਾ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਦੁਆਰਾ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕੰਮ ਅਨੁਪਾਤ ਇਸ ਪ੍ਰਭਾਵ ਲਈ ਵੀ ਹੈ ਕਿ ਵੇਚਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਨਹੀਂ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਅਤੇ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਲਿਖਤੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਵਰਤੋਂ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ ਮੂਲ ਧਨ ਦਾ ਮੋਰਗੈਗਰ 'ਤੇ ਸੇਵਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਦ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਉਪਰੋਕਤ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਬੇਸ਼ੱਕ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਨਾਰਨਦਾਸ ਕਰਸੋਂਦਾਸ [ਨਰੰਦਾਸ ਕਰਸੋਂਦਾਸ ਬਨਾਮ ਐਸ.ਏ. ਕਾਮਤਮ, (1977) 3 SCC 247] TP ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਕਰਦੇ ਹੋਏ। ਪਰ ਜਿਵੇਂ ਸਹੀ ਸ੍ਰੀ ਸ਼ਿਆਮ ਦੀਵਾਨ ਦੁਆਰਾ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ, ਅਸੀਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅੰਤਰ ਨੂੰ ਨੋਟ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦੇ ਹਾਂ ਉਪਰੋਕਤ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਖਿੱਚਿਆ ਗਿਆ, ਇੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵੀ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਵਿਆਜ ਦੇ ਰਾਹ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਈ ਗਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ SARFAESI ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦਾ

ਪੱਖ ਐਕਟ, ਸੰਬੰਧਿਤ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹੋ। ਅਸੀਂ ਅਜਿਹਾ ਕਹਿੰਦੇ ਹਾਂ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ, ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸਿਧਾਂਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਵੀ ਅਸੀਂ ਇਹ ਦੇਖਦੇ ਹਾਂ TP ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਕੇ ਮੌਰਗੇਜ ਦੀ ਛੁਟਕਾਰਾ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਦੀ ਕਲਪਨਾ ਕੀਤੀ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਅਜਿਹੀ ਗਿਰਵੀਨਾਮਾ ਡੀਡ ਬਿਨਾਂ ਮੌਰਗੇਜ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲੈਣ ਲਈ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨਾ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਦਖਲ. ਉਕਤ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਇਹ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਛੁਟਕਾਰਾ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸਿਰਫ਼ ਖ਼ਤਮ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਮੌਰਗੇਜ ਡੀਡ ਵਿੱਚ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤੀ ਮਿਆਦ ਦੀ ਸਮਾਪਤੀ 'ਤੇ। ਇਹ ਵੀ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਛੁਟਕਾਰਾ ਦੀ ਇਕੁਇਟੀ ਸਿਰਫ਼ ਇਸ ਨਾਲ ਨਹੀਂ ਬੁਝਦੀ ਹੈ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਅਤੇ ਸਭ ਤੋਂ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਅਤੇ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਸਿਧਾਂਤ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਮੋਰਟਗੈਗਰ ਦਾ ਛੁਡਾਉਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਕਾਇਮ ਰਹੇਗਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ ਇੱਕ ਰਜਿਸਟਰਡ ਡੀਡ ਦੁਆਰਾ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਦੁਆਰਾ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਦ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੂਰਤੀ, ਇਹ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਅਤੇ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਨੂੰ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ 'ਚ ਮੂਲ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਮੋਰਟਗੈਗਰ 'ਤੇ ਸੇਵਾ ਕੀਤੀ। ਇਸ ਲਈ, ਇਸ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਤੱਕ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਆਯੋਜਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪੂਰਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਗਿਰਵੀਨਾਮਾ ਗੁਆਉਂਦਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ. ਇਹ ਵੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਇਹ ਗਲਤ ਸੀ ਇਹ ਸੁਝਾਅ ਦੇਣ ਲਈ ਕਿ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲਾ ਦੇ ਏਜੰਟ ਵਜੋਂ ਕੰਮ ਕਰੇਗਾ ਜਾਇਦਾਦ ਵੇਚਣ ਵਿੱਚ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲਾ।

39. ਜਦੋਂ ਅਸੀਂ ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਉਪਰੋਕਤ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਦੇ ਹਾਂ, ਜੋ ਕਿ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਅਤੇ ਲਾਗੂ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਧੀਨ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਦਿਲਚਸਪੀ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਧਾਰਾ 13(1) ਅਧੀਨ, ਇੱਕ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੀ ਦਖਲਅੰਦਾਜੀ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਆਜ਼ਾਦ ਹੱਥ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਪਰੰਤੂ, ਧਾਰਾ 13(8) ਅਧੀਨ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਬੰਧਕਕਰਤਾ ਭਾਵ ਕਰਜ਼ ਲੈਣ ਵਾਲਾ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਹੋਰ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲੇ ਲਈ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਸਾਰੇ ਬਕਾਏ ਦੇ ਕੇ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਮੁਕਤ ਕਰਨ ਦਾ ਪੂਰਾ ਹੱਕ ਰੱਖਦਾ ਹੈ। ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (8) ਵਿੱਚ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ, ਜਦੋਂ ਕਰਜ਼ ਲੈਣ ਵਾਲਾ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲੇ ਤੋਂ ਠੀਕ ਪਹਿਲਾਂ ਆਖਰੀ ਪਲ 'ਤੇ ਇਹ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਵੇਚਿਆ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ। ਉਕਤ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਇਹ ਵੀ ਕਹਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਸ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਵੱਲੋਂ ਕੋਈ ਹੋਰ ਕਦਮ ਨਹੀਂ ਚੁੱਕਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ। ਅਸੀਂ ਇਹ ਕਹਿਣ ਲਈ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਲੱਭਦੇ ਕਿ ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਬਿਆਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਿਧਾਂਤ, ਜੋ ਕਿ ਸਾਰੇ ਬੰਧਕਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਆਮ ਹਨ, ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਧੀਨ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਸੌਦੇ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਦਿਲਚਸਪੀ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਬਣਾਉਣ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੇ, ਕਿਉਂਕਿ ਸਾਰੇ ਉਪਰੋਕਤ ਸਿਧਾਂਤ ਸੌਦੇ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੇ ਹਨ।

xxx xxx xxx

41. ... ਜੇਕਰ ਧਾਰਾ 13(8) ਅਧੀਨ ਆਪਣੇ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਹੱਕ ਦੀ ਕਸਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਕਰਜ਼ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਫਰਕ ਸੀ, ਤਾਂ ਰਕਮ ਵਿੱਚ ਫਰਕ ਦਾ ਸਵਾਲ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਰੱਖਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

47. ਵਿੱਚ ਦ੍ਵਾਰਿਕਾ ਪ੍ਰਸਾਦ ਬਨਾਮ ਰਾਜ ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ (2018) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 491, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇੱਕ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਡਾ. ਡੀ.ਵਾਈ. ਚੰਦ੍ਰਚੂੜ, ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕਾ ਦੁਆਰਾ ਬੋਲਦਿਆਂ ਹੋਇਆਂ, SARFAESI ਐਕਟ ਦੇ ਅਸੋਧਿਤ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦਿਆਂ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਕੇਸ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਮੱਧ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ। ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਹ ਵਿਚਾਰ ਬਣਾਇਆ ਕਿ ਮੋਰਟਗੇਜ ਦੇ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਤਬ ਤੱਕ ਗੁਆਚਦਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਦ ਤੱਕ ਕਿ ਇੱਕ ਰਜਿਸਟਰਡ ਸਾਧਨ ਦੁਆਰਾ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਨਾ ਹੋ ਜਾਵੇ। ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਪੈਰਾ 8 ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਨਿਰੀਖਣ ਹੇਠ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਹਨ:

"8. ... ਇਹ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਵਿੱਚ ਵਿਆਖਿਆ ਲਈ ਆਏ ਹਨ। ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ

ਐਕਟ, 1882 ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 60 ਉੱਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਦਿਆਂ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹੋਲਿਆ ਕਿ ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਰ ਨੂੰ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਤਬ ਤੱਕ ਉਪਲਬਧ ਹੈ ਜਦ ਤੱਕ ਇਹ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੇ ਕਿਸੇ ਕਾਰਜ ਦੁਆਰਾ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਹੋ ਜਾਂਦਾ। ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਰ ਦਾ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਨੂੰ ਮੁਕਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਤਬ ਤੱਕ ਜਿਉਂਦਾ ਹੈ ਜਦ ਤੱਕ ਕਿ ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਰ ਦੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਦਾ ਇੱਕ ਰਜਿਸਟਰਡ ਸੇਲ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੁਆਰਾ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਨਾ ਹੋ ਜਾਵੇ। ..."

48. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਅੱਲਾਕਮ ਪੈਡਾਬੱਬਾਇਆ & ਅਨ੍ਹ ਬਨਾਮ ਅੱਲਾਹਾਬਾਦ ਬੈਂਕ & ਓਰਸ. ਰਿਪੋਰਟ (2017) 8 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 272, ਇੱਕ ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦਾ ਵਿਚਾਰ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਉੱਥੇ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸੰਬੰਧਿਤ ਨਿਰੀਖਣ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਹਨ:

"23. ਉਪਰੋਕਤ ਚਰਚਾ ਤੋਂ ਇਹ ਨਿਸਕਰਸ਼ ਨਿਕਲਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਡ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਦੀ ਮੁਕਤੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਪਲੇਟਿਫ਼ਸ ਨੇ ਖੋ ਦਿੱਤਾ ਸੀ, ਜਿਵੇਂ ਹੀ ਕਿ ਮੋਰਟਗੇਜੀ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ-ਵਿਕਰੀ ਵਿੱਚ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਫੋਰਕਲੋਜ਼ਰ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਨੂੰ ਡਿਫੈਂਡੈਂਟ 2 ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਮੋਰਟਗੇਜ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੋਈ ਵੀ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਮੁਕਤ ਕਰਨ ਲਈ ਰਹਿ ਗਈ ਨਹੀਂ। ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਅਸਪਸ਼ਟ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ।" ਸੀਈਐਲਆਈਆਰ ਐਲਐਲਪੀ ਬਨਾਮ ਬਾਫਨਾ ਮੋਟਰਸ (ਮੁੰਬਈ) ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ & ਓਰਸ.

49. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੇ ਸੋਧ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਲਗਾਤਾਰ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਮੋਰਟਗੇਜ ਦੀ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਤਬ ਤੱਕ ਬਣਾ ਰਹੇਗਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਰਜਿਸਟਰਡ ਸਾਧਨ ਦੁਆਰਾ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਨਾ ਹੋ ਜਾਵੇ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਸ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਅਸੋਧਿਤ ਧਾਰਾ 13(8) ਅਤੇ ਐਕਟ 1882 ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਅਧੀਨ ਆਮ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਕੋਈ ਵਿਰੋਧਾਭਾਸ ਨਹੀਂ ਪਾਇਆ।

50. ਹਾਲਾਂਕਿ, ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ 1 ਸਤੰਬਰ, 2016 ਨੂੰ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹਿੱਤ ਦੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ ਦੇ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨ ਅਤੇ ਵਿਵਿਧ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ (ਸੋਧ) ਐਕਟ, 2016 ("2016 ਦਾ ਸੋਧ") ਨੂੰ ਅਧਿਨਿਯਮਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਜਿਸ ਨੇ ਅੰਤਰ-ਅਲੀਆ ਸਾਰਫੈਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ 8 ਨੂੰ ਸੋਧਿਆ, ਅਤੇ ਮੂਲ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਸ਼ਬਦਾਂ "ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲੇ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ" ਨੂੰ "ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਜਾਂ ਜਨਤਕ ਜਾਂ ਨਿਜੀ ਸੰਧੀ ਦੁਆਰਾ ਲੀਜ਼, ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਰਾਹੀਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਲਈ ਕੋਟੇਸ਼ਨਾਂ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਸੱਦਾ ਦੇਣ ਜਾਂ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ" ਨਾਲ ਬਦਲ ਦਿੱਤੇ। ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਉਪ-ਧਾਰਾ (8) ਦਾ ਸੋਧਿਆ ਹੋਇਆ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਹੁਣ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪੜ੍ਹਦਾ ਹੈ:

"13. ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹਿੱਤ ਦਾ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ। –

(8) ਜਿੱਥੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਰਕਮ ਨਾਲ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਾਰੇ ਖਰਚੇ, ਚਾਰਜਿਜ਼ ਅਤੇ ਖਰਚੇ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ,—

(i) ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਲੀਜ਼, ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਰਾਹੀਂ ਨਹੀਂ ਵੇਚਿਆ ਜਾਵੇਗਾ; ਅਤੇ

(ii) ਜੇਕਰ, ਇਸ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਅਧੀਨ ਅਜਿਹੀ ਰਕਮ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਾਰੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਸੰਪਤੀਆਂ ਨੂੰ ਲੀਜ਼ ਜਾਂ ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਰਾਹੀਂ ਤਬਾਦਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਕਦਮ ਚੁੱਕਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਜਿਹੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਅਜਿਹੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਲਈ ਹੋਰ ਕੋਈ ਕਦਮ ਨਹੀਂ ਚੁੱਕਿਆ ਜਾਵੇਗਾ।"

51. ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਸੋਧਿਆ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੇ ਅਸਲੀ ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਦਾਇਰੇ ਨੂੰ ਆਂਧਰਾ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਹਾਈ ਕੋਰਟ

ਨੇ ਸ੍ਰੀ. ਸਾਈ ਆਨੰਦਾਥਾ ਪੋਲੀਮਰਸ & ਅਨਰ. ਬਨਾਮ ਕੈਨਰਾ ਬੈਂਕ ਦੇ ਬ੍ਰਾਂਚ ਮੈਨੇਜਰ, ਮੰਡਨਾਪੱਲੇ ਵਿੱਚ 2018 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ ਆਨਲਾਈਨ ਹਾਈਡ 178 ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰਿਆ ਗਿਆ। ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਹ ਵਿਚਾਰ ਪ੍ਰਗਟਾਇਆ ਕਿ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਅਸੋਧਿਤ ਧਾਰਾ 13(8) ਅਨੁਸਾਰ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਮੁਕਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਉਸ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲੇ ਤੱਕ ਉਪਲਬਧ ਸੀ। ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਅੱਗੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੇ ਸੋਧਿਆ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਨੇ ਇੱਕ ਕ੍ਰਾਂਤੀਕਾਰੀ ਬਦਲਾਅ ਲਿਆਇਆ ਜਿਸ ਅਨੁਸਾਰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਮੁਕਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਉਸ ਦਿਨ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ ਜਿਸ ਦਿਨ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਨੋਟਿਸ ਦਾ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ 2002 ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 9(1) ਅਧੀਨ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਧਿਆਨ ਦੇਣਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਸ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਉਸ ਉੱਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸੰਬੰਧਿਤ ਨਿਰੀਖਣ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਹਨ:

"6. SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਸੋਧੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਅਜਿਹੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਉੱਤੇ ਸਮਾਪਤ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਪਰੰਤੂ, 2002 ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਧਾਰਾ 8(6), ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਸ ਬਨਾਮ ਐਮ. ਅਮਰਿਥਾ ਕੁਮਾਰ [2014] 5 SCC 610) ਵਿੱਚ ਵਿਆਖਿਆ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਇਸ ਵਿੱਚ ਉਲਲੇਖਿਤ ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਨੋਟਿਸ ਅਵਧੀ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਮੁਕਤ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਉਣਾ ਹੈ। ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਇਹ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਅਬਾਧਿਤ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ। ਇੱਸ ਲਈ, ਇਹ ਕਾਨੂੰਨੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਅਵਧੀ ਪਵਿੱਤਰ ਹੈ ਅਤੇ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਧਿਕਾਰ ਤੋਂ ਵਿਚਲਣ ਯੋਗ ਹੈ। ਪਰੰਤੂ, SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਸੋਧੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਇੱਕ ਵਾਰ 2002 ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਅਧੀਨ ਨਿਯਮ 9 ਅਧੀਨ ਨੋਟਿਸ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਹੋ ਜਾਵੇ, ਉਕਤ ਅਧਿਕਾਰ ਸਮਾਪਤ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।"

20. ਉਪਰੋਕਤ ਕਾਨੂੰਨੀ ਢਾਂਚੇ ਵਿੱਚ ਹੋਏ ਬਦਲਾਵਾਂ ਦੇ ਚਲਦੇ, ਕੁਝ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਪਹਿਲੂਆਂ ਨੂੰ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਅਸੋਧਿਤ ਧਾਰਾ 13(8) ਅਨੁਸਾਰ, ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਮੁਕਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਉਸ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲੇ ਤੱਕ ਉਪਲਬਧ ਸੀ। ਕੇਸ ਲਾਅ ਨੇ ਲਗਾਤਾਰ ਇਸ ਗੱਲ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲਾ ਤਬ ਤੱਕ ਪੂਰਾ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ ਜਦ ਤੱਕ ਸਾਰੀਆਂ ਔਪਚਾਰਿਕਤਾਵਾਂ ਪੂਰੀਆਂ ਨਾ ਹੋ ਜਾਣ ਅਤੇ ਵਿਕੀ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਅਸਰਦਾਰ ਤਬਾਦਲਾ ਨਾ ਹੋ ਜਾਵੇ। ਨਤੀਜਤਨ, ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਤਾਰੀਖ 'ਤੇ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦਾ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸਮਾਪਤ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ, ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੇ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਕਬਜੇ ਦੀ ਦਿਲੀਵਰੀ ਨਾਲ।

ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਹਾਲ ਹੀ ਵਿੱਚ ਆਏ ਫੈਸਲੇ ਆਈ.ਟੀ.ਸੀ. ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਬਲੂ ਕੋਸਟ ਹੋਟਲਜ਼ ਲਿਮਿਟੇਡ ਨੇ ਵੀ ਇਸ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਥਿਤੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਹੈ।

21. ਹਾਲਾਂਕਿ, ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੇ ਸੋਧੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਇੱਕ ਕ੍ਰਾਂਤੀਕਾਰੀ ਬਦਲਾਅ ਲਿਆਉਂਦੇ ਹਨ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਮੁਕਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਉਸ ਦੇ ਅਧੀਨ ਉਸ ਦਿਨ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਦਿਨ 2002 ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 9(1) ਅਧੀਨ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨਾ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਅਸਲ ਵਿੱਚ, ਮੌਜੂਦਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸ਼ਾਸਨ ਅਧੀਨ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਬਹੁਤ ਹੱਦ ਤੱਕ ਘਟਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਕੇਵਲ 2002 ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 9(1) ਅਧੀਨ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨਾ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੱਕ ਹੀ ਉਪਲਬਧ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲੇ ਦੀ ਪੂਰਤੀ ਤੱਕ ਨਹੀਂ। ...

xxxx xxx xxx

23. ਇਸ ਲਈ, ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੇ ਸੋਧ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ, ਇੱਕ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਨਿਯਮ 8(6) ਅਧੀਨ ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਨੋਟਿਸ ਅਵਧੀ ਦੇਣ ਲਈ ਬੰਧਨਯੋਗ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਉਹ ਆਪਣੇ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਕਸਰਤ ਕਰ ਸਕੇ। ਨਤੀਜਤਨ, ਨਿਯਮ 9(1) ਅਧੀਨ 2002 ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨਾ ਇਸ ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਅਵਧੀ ਦੇ ਸਮਾਪਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਨਵੀਂ ਪਰਿਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੇ ਸੋਧ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਨਿਯਮ 9(1) ਅਧੀਨ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨਾ ਤੋਂ ਤੁਰੰਤ ਬਾਅਦ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਕੈਨਰਾ ਬੈਂਕ ਬਨਾਮ ਐਮ.

ਅਮਰੇਂਦਰ ਰੈੱਡੀ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਫੈਸਲਾ, ਜੋ ਕਿ ਸੋਧੇ ਗਏ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਸੋਧ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੀ ਪਰਿਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਧਾਰਾ 13(8) ਵਿੱਚ ਲਿਆਂਦੇ ਗਏ ਬਦਲਾਅ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ। ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ, ਸੋਧ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੀ ਪਰਿਸਥਿਤੀ ਨਿਯਮ 8(6) ਅਧੀਨ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਅਤੇ ਨਿਯਮ 9(1) ਅਧੀਨ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨਾ ਵਿੱਚ ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਨੋਟਿਸ ਅਵਧੀ ਨੂੰ ਬਣਾਏ ਰੱਖਣ ਦੀ ਅਨਿਵਾਰਤਾ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਵਿੱਚ ਦਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਨਿਯਮ 8(6) ਅਧੀਨ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਨਿਯਮ 9(1) ਅਧੀਨ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨਾ ਤੇ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ

52. ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਸੋਧੀ ਗਈ ਧਾਰਾ 13(8) ਨੂੰ ਤੇਲੰਗਾਨਾ ਦੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਕੇ.ਵੀ.ਵੀ. ਪ੍ਰਸਾਦ ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਵੀ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ...

ਰਾਓ ਗੁਪਤਾ ਬਨਾਮ ਸਟੇਟ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ 2021 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ ਆਨਲਾਈਨ ਟੀ.ਐਸ 328 ਵਿੱਚ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਸ੍ਰੀ ਆਨੰਦਾਥਾ ਪੋਲੀਮਰਸ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਆਂਧਰਾ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਪੈਰਾ 21 ਵਿੱਚ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਟਿੱਪਣੀ ਕੀਤੀ:

"21. ਇਸ ਤੋਂ ਉੱਪਰ ਦਿੱਤੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਤੋਂ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ 2002 ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 8(6) ਅਧੀਨ, ਪਲੇਜ਼ਰਾਂ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਾ ਚੁਕਾਉਣ ਅਤੇ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਮੁਕਤ ਕਰਾਉਣ ਲਈ ਇੱਕ ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਨੋਟਿਸ ਅਵਧੀ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਅਧੀਨ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਸਾਰਫਾਈਸੀ ਐਕਟ, ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਉਹ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਅਵਧੀ ਦੇ ਅੰਦਰ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦੇ ਹਨ, ਤਾਂ ਉਸ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਅਵਧੀ ਦੇ ਸਮਾਪਤੀ ਉਪਰੰਤ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਨਿਯਮ 9(1) ਅਧੀਨ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਸੂਚਨਾ ਦੀ ਪਬਲਿਕੇਸ਼ਨ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਅਜਿਹੀ ਸੂਚਨਾ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ 'ਤੇ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦਾ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਮੁਕਤ ਕਰਾਉਣ ਦਾ ਹੱਕ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।"

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

53. ਤੇਲੰਗਾਨਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਕੰਸਰਨ ਰੈੱਡੀ (ਸੁਪਰਾ), ਨੇ ਸਾਰਫਾਈਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਸੋਧੇ ਗਏ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਦੀ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ, & ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਇਹ ਸਿਰਫ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੇ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਸੀਮਿਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਨਾ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ, ਜੋ ਕਿ ਵਿਲੇਖਨ ਦੇ ਨਿਰਵਾਹ ਤੱਕ ਜਾਰੀ ਰਹੇਗਾ। ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸੰਬੰਧਿਤ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਨੂੰ ਮੁੜ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ -

"10. ਬਿਨਾਂ ਸੋਧੇ ਅਤੇ ਸੋਧੇ ਹੋਏ ਵਿਚਕਾਰ ਪਹਿਲਾ ਅੰਤਰ ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ ਧਾਰਾ (8) ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਸੋਧ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਸਹੂਲਤ ਖਰਚਿਆਂ, ਖਰਚਿਆਂ ਅਤੇ ਸਮੇਤ ਪੂਰੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਮੁੜ ਅਦਾਇਗੀ ਖਰਚੇ, ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਸਨ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਲਈ ਨਿਸ਼ਚਿਤ। ਪਰ ਸੋਧ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਸਹੂਲਤ ਲਈ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਦੇ ਸਮੇਂ ਤੱਕ ਉਪਲਬਧ ਹੈ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਜਾਂ ਜਨਤਕ ਜਾਂ ਨਿੱਜੀ ਤੋਂ ਕੋਟੇਸ਼ਨਾਂ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਸੱਦੇ ਸੰਧੀ ਦੂਸਰਾ ਭੇਦ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਅਪ੍ਰਮਾਣਿਤ ਉਪ-ਭਾਗ (8) ਜਦੋਂ ਬਕਾਇਆ ਟੈਂਡਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਅਚਨਚੇਤੀ ਲਈ ਪ੍ਰਦਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਲੀਜ਼ ਦੇ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਉਧਾਰ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦੁਆਰਾ ਪਰ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ। ਪਰ ਸੋਧੀ ਹੋਈ ਉਪ ਧਾਰਾ (8) ਲੈਂਦੀ ਹੈ ਅਚਨਚੇਤੀ ਦੀ ਦੇਖਭਾਲ ਜਿੱਥੇ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਕਦਮ ਚੁੱਕੇ ਗਏ ਹਨ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ, ਪਹਿਲਾਂ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ. ਇਹਨਾਂ ਦੇ ਭਿੰਨਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ, ਕੋਈ ਨਹੀਂ ਹੈ ਹੋਰ ਅੰਤਰ.

xxx xxx xxx

13. ਜੋ ਗੱਲ ਨੋਟ ਕਰਨੀ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਹੈ ਉਹ ਹੈ ਕਿ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਅਤੇ ਨਿਯਮ 9(1) ਦੇ ਸੋਧੇ ਅਤੇ ਅਸੋਧੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੋਵੇਂ ਹੀ, ਬੰਧਕਦਾਰ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਬਾਰੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਬੋਲਦੇ। ਸੋਧੇ ਗਏ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਵਿੱਚ ਸਿਰਫ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਲੀਜ਼, ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦੁਆਰਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ

ਦੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਨਾਲ ਅੱਗੇ ਵਧਣ ਤੋਂ ਰੋਕਦਾ ਹੈ। ਸੰਪਤੀ ਨਾਲ ਨਿਪਟਣ ਦੇ ਮੋਰਗੇਜੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ 'ਤੇ ਇੱਕ ਪਾਬੰਦੀ ਬੰਧਕਦਾਰ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਵਾਂਗ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਰਕਮਾਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਮੋਰਗੇਜੀ (ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ) ਦੇ ਹੱਥਾਂ ਵਿੱਚ ਹੈ ਜੋ ਕਿ 2002 ਦੇ ਸਿਕਿਊਰੀਟਾਈਜੇਸ਼ਨ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਵਰਤਣ ਤੋਂ ਰੋਕਦਾ ਹੈ। ਮੁਕਤੀ ਬਾਅਦ ਆਉਂਦੀ ਹੈ। ਪਰ ਅਫਸੋਸ ਦੀ ਗੱਲ ਹੈ ਕਿ ਕੁਝ ਅਦਾਲਤਾਂ, ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਬਨਾਮ ਐਮ. ਅਮਰਿਥਾ ਕੁਮਾਰ [(2014) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ 610] ਦੀ ਗਲਤ ਪੜ੍ਹਾਈ ਕਰਕੇ ਇਸ ਨਤੀਜੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚੇ ਹਨ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਬਾਰੇ ਬੋਲਦਾ ਹੈ। ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਨੂੰ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨਾਲ ਸਬੰਧਿਤ ਮੰਨਣ ਦਾ ਖਤਰਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਅਨੁਸਾਰ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ, ਤਾਂ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਵਿਕਰੀ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਖੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਪਰ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਇਹ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਵਿੱਚ ਪੈਰਾਗ੍ਰਾਫ-34 ਤੋਂ 36 ਤੱਕ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 60 ਅਤੇ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 54 ਅਤੇ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 17 ਦੇ ਸੰਯੁਕਤ ਪ੍ਰਭਾਵ ਨੂੰ ਨੋਟ ਕਰਨ ਲਈ ਆਇਆ ਕਿ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦਾ ਖਾਤਮਾ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਤੋਂ ਬਹੁਤ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਆਉਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਸਾਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਇਹ ਸਮਝਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਨੀਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ ਉੱਚਤਮ ਬੋਲੀ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਤੁਰੰਤ ਬਾਅਦ ਨਹੀਂ ਖੋਇਆ ਜਾਂਦਾ।

14. ਸ਼ਾਇਦ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੂੰ ਇਹ ਸੋਚਣ ਲਈ ਲੁਭਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਧਾਰਾ 13(8) ਸਿਰਫ ਇਸ ਲਈ ਮੁਕਤੀ ਬਾਰੇ ਗੱਲ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ (ਪ੍ਰਵਰਤਨ) ਨਿਯਮ, 2002 ਦੇ ਨਿਯਮ 3(5) ਵਿੱਚ ਜੋ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਨਿਯਮ 3(5) ਨੂੰ 04-11-2016 ਨੂੰ ਸੋਧ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜੋ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 13(2) ਅਧੀਨ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਮੰਗ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦਾ ਧਿਆਨ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਵੱਲ ਖਿੱਚਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਮੁਕਤ ਕਰਨ ਲਈ ਉਪਲਬਧ ਸਮਾਂ ਬਾਰੇ ਗੱਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਅੱਜ, ਇਕ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਲਈ ਇਹ ਕਹਿਣਾ ਸੁਵਿਧਾਜਨਕ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਦੇ ਤੁਰੰਤ ਬਾਅਦ ਹੀ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੋਹ ਜਾਵੇਗਾ ਅਧੀਨ ਨਿਯਮ 9(1)। ਪਰ ਜੇ ਇਸ ਨੂੰ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ, ਤਾਂ ਇਹ ਇਸ ਨੂੰ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਮੰਨਣ ਵਾਲਾ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਅਸੀਂ ਇਸ ਗੱਲ ਦੇ ਪ੍ਰਤੀ ਜਾਗਰੂਕ ਹਾਂ, ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਫੈਸਲਾ ਕੰਸਰਨ ਰੈਡੀਮਿਕਸ (ਸੁਪਰਾ) ਨੂੰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਖਾਸ ਛੁੱਟੀ ਪਟੀਸ਼ਨ (ਸੀ) ਨੰਬਰ 20500 ਦੇ 2019 ਦੁਆਰਾ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਜੋ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਲਿਮਿਨੇ ਵਿੱਚ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਹੋਣ ਦੇ ਨਾਤੇ :

"ਆਦੇਸ਼

ਦੇਰੀ ਨੂੰ ਮਾਫ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

ਖਾਸ ਛੁੱਟੀ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਰੱਦ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।"

55. ਸ਼ਕੀਨਾ (ਉਪਰੋਕਤ) ਵਿੱਚ, ਜਦੋਂ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਦੇ ਅਣਸੋਧਿਤ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਨਾਲ ਨਿਪਟਿਆ ਜਾ ਰਿਹਾ ਸੀ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਦੇ ਸੋਧਿਤ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਪ੍ਰਾਸੰਗਿਕ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਵੀ ਕੀਤੀਆਂ ਹਨ, ਜੋ ਇੱਥੇ ਮੁੜ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾ ਰਹੀਆਂ ਹਨ :

"15. ਇਹ ਧਿਆਨ ਦੇਣਯੋਗ ਹੈ ਕਿ 1-9-2016 ਨੂੰ 2002 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਆਈ ਸੀ, ਜਿਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੇ ਬਕਾਏ ਨੂੰ ਉਸ ਦੇ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਾਰੇ ਖਰਚੇ, ਚਾਰਜ਼ ਅਤੇ ਖਰਚਿਆਂ ਸਮੇਤ ਪੇਸ਼ ਕਰਨਾ ਲੋੜੀਂਦਾ ਹੋ ਗਿਆ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਜਾਂ ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਜਾਂ ਨਿਜੀ ਸੰਧੀ ਦੁਆਰਾ ਲੀਜ਼, ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਲਈ ਕੋਟੇਸ਼ਨਾਂ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਸੱਦਾ ਦੇਣ ਜਾਂ ਸੱਦਾ ਦੇਣ ਲਈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਹੋਵੇਗਾ।

xxx xxx xxx

30. ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਇਹ ਮੰਨਣਾ ਪੈਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਜਾਣੇ-ਪਛਾਣੇ ਢੰਗ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਕਸਰਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ 18-9-2007 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੇ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ

ਤੱਕ। ਇਸ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੂੰ ਕੋਈ ਰਾਹਤ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ, ਮਾਨ ਲਿਆ ਜਾਵੇ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਇਸ ਗੱਲ ਵਿੱਚ ਸਹੀ ਹਨ ਕਿ ਸਬੰਧਤ ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ [ਅਣਸੋਧਿਤ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) 2002 ਦਾ ਐਕਟ] ਅਨੁਸਾਰ, ਉਹ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੇ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਤੱਕ ਆਪਣੇ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਕਸਰਤ ਕਰ ਸਕਦੇ ਸਨ — ਜੋ ਕਿ ਬੇਸ਼ੱਕ 18-9-2007 ਨੂੰ ਹੋ ਚੁੱਕਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਦੀ ਪੂਰੀ ਨਿਲਾਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਮੁੜ ਖੋਲ੍ਹਣ ਦੀ ਮੰਗ ਨੂੰ ਮੰਨਣਾ ਸੰਭਵ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਹ ਹੋਰ ਵੀ ਇਸ ਲਈ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਦਾ ਇਹ ਬਿਆਨ ਕਿ ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੇ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸੰਬੰਧਿਤ ਕਰਜ਼ ਖਾਤਿਆਂ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਵੈਧ ਟੈਂਡਰ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਨੂੰ ਕਮਜ਼ੋਰ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਨੂੰ ਸਮਝਿਆ ਜਾਵੇ, ਤਾਂ ਉਹਨਾਂ ਦਾ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ 18-9-2007 ਨੂੰ ਖਤਮ ਹੋ ਗਿਆ ਸੀ। ਹੋਰ, 1-9-2016 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਹੋਏ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਦੇ ਸੋਧਿਤ ਐਕਟ ਹੁਣ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਹੋਵੇਗਾ। ਸੋਧਿਤ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਅਨੁਸਾਰ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਬਕਾਏ ਦੀ ਟੈਂਡਰ ਸਮੇਤ ਸਾਰੇ ਖਰਚੇ, ਚਾਰਜ਼ ਅਤੇ ਖਰਚਿਆਂ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਪੇਸ਼ ਕਰਨਾ ਲੋੜੀਂਦਾ ਹੈ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਜਦੋਂ "ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ" ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਲਈ ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਜਾਂ ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਜਾਂ ਨਿਜੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਲਈ ਕੋਟੇਸ਼ਨਾਂ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਸੱਦਾ ਦੇਣ ਜਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਲੀਜ਼ ਮੂਲਿਆਂਕਨ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਤਬਾਦਲੇ ਲਈ ਸੱਦਾ ਦੇਣ ਲਈ ਹੋਵੇਗਾ। ...

(ਜੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

56. ਪੰਜਾਬ ਅਤੇ ਹਰਿਆਣਾ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਪਾਲ ਅਲੋਇਜ਼ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਆਪਣਾ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਉਂਦਿਆਂ, 2016 ਸੋਧ ਬਾਰੇ ਜੌਇੰਟ ਕਮੇਟੀ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਅਤੇ ਕੰਸਰਨ ਰੈਂਡੀਮਿਕਸ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਵੇਖਿਆ ਅਤੇ ਨਿਸਕਰਸ਼ ਕੱਢਿਆ ਕਿ ਸੋਧ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਅਧੀਨ SARFAESI ਐਕਟ ਵਿੱਚ, ਮੋਰਟਗੇਜ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਕਨਵੇਅੰਸ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਤੱਕ ਜਾਰੀ ਰਹੇਗਾ। ਇਸ ਨੇ ਹੋਰ ਵੇਖਿਆ ਕਿ ਸ਼ਕੀਨਾ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਫੈਸਲਾ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਐਕਟ 1882 ਅਧੀਨ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨਾਲ ਨਹੀਂ ਨਿਬੜਦਾ ਸੀ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਿਰੀਖਣ ਹੇਠ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਹਨ:

"78. ਇਹ ਦਿਲਚਸਪ ਹੈ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦੱਸੀ ਗਈ ਜੌਇੰਟ ਕਮੇਟੀ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਦੇ ਪੈਰਾ 24 ਵਿੱਚ SARFAESI ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਨੂੰ ਸੋਧਣ ਲਈ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਸੋਧ ਨਾਲ ਨਿਪਟਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇੱਕ ਸਿਰਲੇਖ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ "ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਲੀਜ਼ ਜਾਂ ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚ ਰੋਕਣ ਲਈ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ-ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਦੇ SARFAESI ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਸੋਧ."

79.ਇਸ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਵੇਚਣ/ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਣ ਦੇ ਸਮੇਂ ਸੋਧ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। 'ਕਰਜ਼ਦਾਰ/ ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਰ ਦੁਆਰਾ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਕਸਰਤ ਨੂੰ ਕਦੋਂ ਰੋਕਣਾ ਹੈ' ਦੇ ਸ਼ਬਦ ਵਰਤੇ ਨਹੀਂ ਗਏ ਸਨ।

80. ਉਕਤ ਰਿਪੋਰਟ ਵਿੱਚ, ਪੰਨਾ 12 ਤੇ, ਬਿੱਲ ਦੀ ਧਾਰਾ 11(i) ਨੂੰ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿਸ ਨੇ SARFAESI ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਨੂੰ ਸੋਧਣ ਦਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਐਕਟ ਦੇ ਮੌਜੂਦਾ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਨੂੰ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਿਆ ਗਿਆ ਹੈ: -- "ਜੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਉਸ ਦੇ ਕਰਜ਼ੇ ਦੇ ਨਾਲ ਸਾਰੇ ਖਰਚੇ, ਚਾਰਜਿਜ਼ ਅਤੇ ਖਰਚੇ ਉਸ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਤਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਵੇਚਿਆ ਜਾਂ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਅਤੇ ਉਸ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਉਸ ਵੱਲੋਂ ਹੋਰ ਕੋਈ ਕਦਮ ਨਹੀਂ ਚੁੱਕਿਆ ਜਾਵੇਗਾ।"

81. ਧਾਰਾ 13(8) ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਸੋਧ ਨੂੰ ਵੀ ਪੰਨਾ 12 ਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਬਿਆਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ—

"(8) ਜਿਥੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਰਕਮ ਨਾਲ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਾਰੇ ਖਰਚੇ, ਚਾਰਜ਼ ਅਤੇ ਖਰਚੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਜੋ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਲੀਜ਼, ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ,-

(i) ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਲੀਜ਼, ਅਸਾਈਨ ਜਾਂ ਵੇਚਿਆ ਨਹੀਂ ਜਾਵੇਗਾ; ਅਤੇ

(ii) ਜੇਕਰ, ਇਸ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਅਧੀਨ ਅਜਿਹੀ ਰਕਮ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਲੀਜ਼ ਜਾਂ ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਕੋਈ ਕਦਮ ਚੁੱਕਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਜਿਹੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਲੀਜ਼, ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਅਜਿਹੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਹੋਰ ਕੋਈ ਕਦਮ ਨਹੀਂ ਚੁੱਕਿਆ ਜਾਵੇਗਾ।"

82. ਅਜੀਬ ਗੱਲ ਹੈ, ਅਗਲੇ ਪੰਨੇ ਤੇ ਪੰਨਾ 13 ਤੇ ਇਹ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ-

"ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਸੋਧ ਅਤੇ ਇਸ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਮੌਜੂਦਾ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਧਾਰਾ 11(i) [ਮੂਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8)] ਨੂੰ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸੋਧਣ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਹੈ:

"(8) ਜਿਥੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਰਕਮ ਨਾਲ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਾਰੇ ਖਰਚੇ, ਚਾਰਜ਼ ਅਤੇ ਖਰਚੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਪਬਲਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਜਾਂ ਪਬਲਿਕ ਜਾਂ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਟ੍ਰੀਟੀ ਦੁਆਰਾ ਲੀਜ਼, ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਲਈ ਬੋਲੀਆਂ ਜਾਂ ਕੋਟੇਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਸੱਦਾ ਦੇਣ ਜਾਂ ਮੰਗਣ ਲਈ,

(i) ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਲੀਜ਼, ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦੁਆਰਾ ਤਬਾਦਲਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ; ਅਤੇ

(ii) ਜੇਕਰ, ਇਸ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਅਧੀਨ ਅਜਿਹੀ ਰਕਮ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਲੀਜ਼, ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦੁਆਰਾ ਤਬਾਦਲੇ ਲਈ ਕੋਈ ਕਦਮ ਚੁੱਕਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਜਿਹੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਲੀਜ਼, ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦੁਆਰਾ ਤਬਾਦਲੇ ਲਈ ਅਜਿਹੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਹੋਰ ਕੋਈ ਕਦਮ ਨਹੀਂ ਚੁੱਕਿਆ ਜਾਵੇਗਾ।"

83. ਇਸ ਬਾਰੇ ਕੁਝ ਨਹੀਂ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਵਿਚ ਕਿਉਂ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਪੰਨਾ-12 ਨੂੰ ਪੰਨਾ-13 'ਤੇ ਵੱਖਰੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਬਦਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ।

84. ਸਵੀਕਾਰਯੋਗ ਹੈ, ਜੋ ਕੁਝ ਪੰਨਾ-13 ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਉਹ ਲੋਕ ਸਭਾ ਅਤੇ ਰਾਜ ਸਭਾ ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਹੋ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਫਿਰ ਇਹ 2016 ਦਾ ਐਕਟ 44 ਬਣ ਗਿਆ ਅਤੇ 01.09.2016 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਹੋ ਗਿਆ।

85. ਪਰ ਧਿਆਨ ਦੇਣ ਵਾਲੀ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਗੱਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਰਿਪੋਰਟ ਵਿੱਚ ਇਹ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਤਬਾਦਲਾ ਐਕਟ, 1882 ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਨੂੰ ਵੀ ਵਿਚਾਰਿਆ ਸੀ, ਜੋ ਕਿ ਇੱਕ ਮੋਰਟਗੇਜਰ ਦੇ ਮੋਰਟਗੇਜਡ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਮੁਕਤ ਕਰਨ ਦੇ ਆਮ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਵਿਸ-ਏ-ਵਿਸ SARFAESI ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ।

86. ਇਸ ਵਿੱਚ ਕਿਤੇ ਵੀ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਕਿ ਮੋਰਟਗੇਜਰ ਦੇ ਮੋਰਟਗੇਜ ਨੂੰ ਮੁਕਤ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਬਦਲਾਅ ਲਿਆਉਣ ਦੀ ਮੰਸ਼ਾ ਸੀ।

87. ਰਿਪੋਰਟ ਦੇ ਪੈਰਾ 24 ਦੇ ਸਿਰਲੇਖ ਵਿੱਚ ਵੀ ਜੋ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ "ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਲੀਜ਼ ਜਾਂ

ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚ ਰੋਕਣ ਲਈ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ - SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਵਿੱਚ ਸੋਧ" ਇਹ ਸੁਝਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਮੇਟੀ ਦਾ ਧਿਆਨ ਉਸ ਤਾਰੀਖ 'ਤੇ ਸੀ ਜਦੋਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦਾ ਲੀਜ਼ ਜਾਂ ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਰੁਕ ਜਾਵੇਗਾ।

88. ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰਿਤ ਮਤ ਅਨੁਸਾਰ, ਇਹ ਸਪਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦਾ ਕੋਈ ਵੀ ਇਰਾਦਾ ਨਹੀਂ ਸੀ ਜਦੋਂ ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਧਾਰਾ 13(8) ਨੂੰ ਸੋਧਿਆ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਮੋਡੀਫਾਈ ਕੀਤਾ; ਅਤੇ ਸੋਧ ਨੂੰ ਮੌਜੂਦਾ ਕਾਨੂੰਨ ਨੂੰ ਮੋਡੀਫਾਈ ਕਰਨ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਜੋ ਕਿ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਅਸੋਧਿਤ ਧਾਰਾ 13(8) ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਸਮੇਂ ਵੀ ਜਾਰੀ ਰਹੀ। ਸੋਧਿਤ ਧਾਰਾ 13(8) ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਕੇਵਲ ਇਸ ਗੱਲ ਨਾਲ ਨਿਪਟਣਾ ਸੀ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਕਦੋਂ ਰੁਕਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਹੋਰ ਕੁਝ ਨਹੀਂ।

xxx xxx xxx

93. ਤੇਲੰਗਾਨਾ ਅਤੇ ਆਂਧਰਾ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਦੀ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ ਲਿਆ ਗਿਆ ਨਜ਼ਰੀਆ ਮਿਸ. ਕੰਸਰਨ ਰੈਡੀ ਮਿਕਸ [(2019) 3 ALD xxx xxx] 384 : ਲਾਅ ਫਾਈਂਡਰ ਡਾਕ ਆਈਡੀ # 1380151 ਸਾਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰਯੋਗ ਲਗਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅਸੀਂ ਇਸ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਪ੍ਰਸ਼ੰਸਾ ਕਰਦੇ ਹਾਂ।

94. ਹੁਣ ਅਸੀਂ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਸ਼ਕਤੀ ਰਿਟੇਲ [2019] 5 ਐਫ.ਸੀ.ਆਰ. (ਸਿਵਲ) 689 [ਐਸ.ਸੀ.] (ਪਹਿਲੇ ਜਵਾਬੀ ਲਈ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ) ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਵਿਚਾਰਣਾ ਕਰਾਂਗੇ। ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ 01.06.2006 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ 19.01.2006 ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦਿਆਂ ਇੱਕ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਜੋ ਕਿ 19.8.2007 ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤੀ ਗਈ। ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ 18.09.2007 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੇ ਰਜਿਸਟਰੇਸ਼ਨ ਤੱਕ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮਾਂ ਦੀ ਵੈਧ ਟੈਂਡਰ ਜਾਂ ਆਪਣੇ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਕਸਰਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਅਤੇ 18.09.2007 ਨੂੰ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਮਿਟ ਗਿਆ ਸੀ। ਪੈਰਾ 29 ਵਿੱਚ ਕਥਨ ਕਿ ਸੁਧਾਰਿਤ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਅਨੁਸਾਰ ਸਖਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਲਾਗੂ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਦੀ ਟੈਂਡਰ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ, ਸਾਡੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਰਾਏ ਪ੍ਰਗਟ ਕਰਨ ਦਾ ਨਤੀਜਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਅਨੁਸਾਰ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਕਾਨੂੰਨ ਧਾਰਾ 13(8) ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕਾਰਨ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਸ਼ਕਨਾ [2019] 5 ਐਫ.ਸੀ.ਆਰ. (ਸਿਵਲ) 689 (ਐਸ.ਸੀ.) ਵਿੱਚ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਚਰਚਾ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦੀ ਜੋ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਐਕਟ, 1872 ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਅਧੀਨ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨਾਲ ਨਿਪਟਦੇ ਹਨ। ਇਸ ਲਈ ਉਕਤ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਨਾ ਪਹਿਲੇ ਜਵਾਬੀ ਨੂੰ ਮਦਦ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ।

xxxx xxxx xxxx

96. (i) ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹਿੱਤ ਦੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਅਤੇ ਵਿਵਿਧ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ (ਸੋਧ) ਬਿੱਲ, 2016 'ਤੇ ਜੌਇੰਟ ਕਮੇਟੀ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ (ii) ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ [2014] 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 610] ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਾਨੂੰਨ ਅਤੇ (iii) ਮੈਸਰਜ਼. ਕੋਨਰੋਸ ਸਟੀਲਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ [2019] 3 ਏ.ਐਲ.ਡੀ. 344 : ਲਾਅ ਫਾਈਂਡਰ ਡਾਕ ਆਈਡੀ # 1380151 ਦੇ ਤੇਲੰਗਾਨਾ ਅਤੇ ਆਂਧਰਾ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦਿਆਂ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਅਸੀਂ ਆਦਰ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਹਾਂ, ਅਸੀਂ ਫੈਸਲਾ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਈ.ਸੀ.ਆਈ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਲੀਜ਼, ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦੁਆਰਾ ਅਗਲੇ ਕਦਮ ਨਾਲ ਜਾਣ ਤੋਂ ਰੋਕਦੀ ਹੈ; ਬੰਧਕ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਨਿਪਟਾਉਣ 'ਤੇ ਇੱਕ ਪਾਬੰਦੀ ਹੈ

ਜਾਇਦਾਦ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਅਧਿਕਾਰ ਬੰਧਕਕਰਤਾ ਨੂੰ ਮਿਲਣ ਵਾਲੇ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨਾਲ ਬਿਲਕੁਲ ਵੀ ਇੱਕੋ ਜਿਹਾ ਨਹੀਂ ਹੈ; ਸਾਰਫਾਈਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਵਿੱਚ ਉਲਲੇਖਿਤ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਬੰਧਕਕਰਤਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾਦਾਤਾ ਦੇ ਹੱਥਾਂ ਵਿੱਚ ਹੈ ਜੋ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਤੋਂ ਰੋਕਦਾ ਹੈ; ਮੁਕਤੀ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਆਉਂਦੀ ਹੈ; ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦਾ ਖਾਤਮਾ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਤੋਂ ਬਹੁਤ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਹੁੰਦਾ ਹੈ; ਅਤੇ ਮੁਕਤੀ ਦਾ

ਅਧਿਕਾਰ ਤੁਰੰਤ ਨਹੀਂ ਗੁਆਚਦਾ ਜਦੋਂ ਇੱਕ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਸਭ ਤੋਂ ਉੱਚੀ ਬੋਲੀ ਲਗਾਈ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਇਹ ਵੀ ਫੈਸਲਾ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਅਜਿਹਾ ਅਧਿਕਾਰ ਉਸ ਸਮੇਂ ਤੱਕ ਜਾਰੀ ਰਹੇਗਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਬੰਧਕਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਨਾ ਹੋ ਜਾਵੇ।

97. ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਇੱਥੇ ਪਟੀਸ਼ਨਰਾਂ ਲਈ ਜ਼ਰੂਰ ਉਪਲਬਧ ਹੋਵੇਗਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 2 ਅਤੇ 3 ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਨਾ ਹੋ ਜਾਵੇ। ਪੁਆਇੰਟ (ਅ) ਨੂੰ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪਟੀਸ਼ਨਰਾਂ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਜਵਾਬ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।"

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

57. ਐਸ. ਕਾਰਥਿਕ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਇੱਕ ਤਿੰਨ-ਜੱਜ ਬੈਂਚ ਨੇ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸੰਬੰਧਿਤ ਨਿਰੀਖਣ ਕੀਤੇ:-

"53. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ [ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ ਬਨਾਮ ਐਮ. ਅਮਰਿਥਾ ਕੁਮਾਰ, (2014) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 610 : (2014) 3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. (ਸਿਵਿ) 254] ਵਿੱਚ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸਿਰਫ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨਾਲ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ ਅਤੇ ਕਿ ਬੰਧਕਕਰਤਾ ਦਾ ਮੁਕਤੀ ਲਈ ਅਧਿਕਾਰ ਤਬ ਤੱਕ ਜਾਰੀ ਰਹੇਗਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਬੰਧਕਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੂਰਤੀ ਰਜਿਸਟਰਡ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੁਆਰਾ ਨਾ ਹੋ ਜਾਵੇ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹੋਰ ਵੇਖਿਆ ਕਿ ਸਿਕਿਉਰਡ ਐਸੈਟ ਵਿੱਚ ਸਿਕਿਉਰਡ ਕਰਜਾਦਾਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਬਣਾਈ ਗਈ ਸਿਕਿਉਰਡ ਦਿਲਚਸਪੀ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸਾਰਫਾਈਸੀ ਐਕਟ ਅਤੇ ਲਾਗੂ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਧੀਨ ਸਿਕਿਉਰਡ ਕਰਜਾਦਾਤਾ ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੀ ਦਖਲਅੰਦਾਜੀ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਜਵਾਬ ਦੇਣ ਲਈ ਇੱਕ ਆਜ਼ਾਦ ਹੱਥ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਫਿਰ ਵੀ, ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 13(8) ਵਿੱਚ ਸਪਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਬੰਧਕਕਰਤਾ ਭਾਵ, ਕਰਜਾਦਾਰ, ਜਿਸਨੂੰ ਨਹੀਂ ਵੀ ਕਰਜਾਦਾਰ ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਉਸਦਾ ਪੂਰਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲੇ ਲਈ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਸਿਕਿਉਰੱਡ ਕਰਜਾਦਾਤਾ ਨੂੰ ਸਾਰੇ ਬਕਾਏ ਪੇਸ਼ ਕਰਕੇ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਮੁਕਤ ਕਰਵਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

54. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ [ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ ਬਨਾਮ ਐਮ. ਅਮਰਿਥਾ ਕੁਮਾਰ, (2014) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 610 : (2014) 3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. (ਸਿਵਿ) 254] ਵਿੱਚ ਹੋਰ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਜੇ ਕਰਜਾਦਾਰ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲੇ ਤੋਂ ਠੀਕ ਪਹਿਲਾਂ ਆਖਰੀ ਪਲ 'ਤੇ ਟੈਂਡਰ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਸਿਕਿਉਰਡ ਐਸੈਟ ਨੂੰ ਸਿਕਿਉਰਡ ਕਰਜਾਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਵੇਚਿਆ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਨਰੰਦਾਸ ਕਰਸੰਦਾਸ [ਨਰੰਦਾਸ ਕਰਸੰਦਾਸ ਬਨਾਮ ਐਸ.ਏ. ਕਾਮਤਮ, (1977) 3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 247] ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਰੱਖੇ ਗਏ ਆਮ ਸਿਧਾਂਤ ਦੀ ਕੋਈ ਵਜਹ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿ ਸਾਰਫਾਈਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਧੀਨ ਸਿਕਿਉਰਡ ਕਰਜਾਦਾਤਾ ਅਤੇ ਕਰਜਾਦਾਰ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਨਾ ਹੋ ਸਕੇ। ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਉਕਤ ਸਿਧਾਂਤ ਸਾਰਫਾਈਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਧੀਨ ਸਿਕਿਉਰੱਡ ਕਰਜਾਦਾਤਾ ਅਤੇ ਕਰਜਾਦਾਰ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪੂਰੇ ਤੌਰ '

xxxx xxxx xxxx

115. ਜੇ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਨਜ਼ਰੀਏ ਤੋਂ ਵੀ ਵੇਖਿਆ ਜਾਵੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਦਾ ਦਾਵਾ ਟਿਕਾਊ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਦੋ-ਜੱਜ ਬੈਂਚ ਨੇ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਸ [ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਸ ਬਨਾਮ ਐਮ. ਅਮਰਿਥਾ ਕੁਮਾਰ, (2014) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 610 ; (2014) 3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. (ਸਿਵਿ) 245] ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਤਿੰਨ-ਜੱਜ ਬੈਂਚ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨਰੰਦਾਸ ਕਰਸੰਦਾਸ ਉੱਤੇ ਭਾਰੀ ਨਿਰਭਰਤਾ ਜਤਾਈ ਹੈ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਨਰੰਦਾਸ ਕਰਸੰਦਾਸ [ਨਰੰਦਾਸ ਕਰਸੰਦਾਸ ਬਨਾਮ ਐਸ.ਏ. ਕਾਮਤਮ, (1977) 3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 247] ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ, ਕਿ ਮੋਰਟਗੇਜਰ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ, ਜੋ ਕਿ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਵਿੱਚ ਸਮਾਹਿਤ ਹੈ, ਮੋਰਟਗੇਜਰ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਹੈ ਜਬ ਤੱਕ ਕਿ ਇਹ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੇ ਕਾਰਜ ਦੁਆਰਾ ਸਮਾਪਤ ਨਾ ਹੋ ਗਿਆ ਹੋਵੇ। ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਕਿ ਸਿਰਫ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਦੀ ਰਜਿਸਟਰਡ ਸਾਧਨ ਦੁਆਰਾ ਕਾਰਵਾਈ ਅਤੇ ਮੋਰਟਗੇਜਰ ਦੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਦੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਦੀ ਰਜਿਸਟਰੇਸ਼ਨ ਉੱਤੇ, ਕਿ ਮੋਰਟਗੇਜਰ ਦੇ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਸਮਾਪਤ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

xxxx xxxx xxxx

118. ਇਸ ਨੂੰ ਹੋਰ ਵੀ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਦ੍ਵਾਰਿਕਾ ਪ੍ਰਸਾਦ [ਦ੍ਵਾਰਿਕਾ ਪ੍ਰਸਾਦ ਬਨਾਮ ਸਟੇਟ ਆਫ ਯੂ.ਪੀ. (2018) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 491] ਅਤੇ ਸ਼ਕਤੀ ਭੋਗ ਫੂਡਜ਼ ਲਿਮਿਟੇਡ [ਸ਼ਕਤੀ ਭੋਗ ਫੂਡਜ਼ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ, (2021) 12 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 761] ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੇ ਰਜਿਸਟਰ ਹੋਣ ਉੱਤੇ ਸਮਾਪਤ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

(ਜੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

58. ਕੰਸਰਨ ਰੈਡੀਮਿਕਸ (ਉੱਪਰੋਕਤ) ਨੂੰ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਤੇਲੰਗਾਨਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਜਿਸ ਦਾ ਸਿਰਲੇਖ ਅਰਮੀਨ ਸ੍ਰੀਸੈਲਮ (ਉੱਪਰੋਕਤ) ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਨਿਮਨਲਿਖਤ ਸੰਬੰਧਿਤ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ:

"38. ਸਿਕਿਊਰਿਟੀ ਇੰਟਰੈਸਟ (ਐਨਫੋਰਸਮੈਂਟ) ਰੂਲਜ਼, 2002 ਵਿੱਚ ਲਿਆਂਦੇ ਗਏ ਸੋਧਾਂ ਨੂੰ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦਿਆਂ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਹ ਵਿਚਾਰ ਬਣਾਇਆ ਕਿ ਸੋਧਿਆ ਗਿਆ

ਧਾਰਾ 13(8) ਸਿਰਫ ਇਹ ਮਨਾਹੀ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਪਬਲਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਲੀਜ਼, ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਰਾਹੀਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਨਾਲ ਅੱਗੇ ਵਧਣ ਤੋਂ ਰੋਕਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮੋਰਟਗੇਜੀ ਦੇ ਸੰਪਤੀ ਨਾਲ ਵਿਵਹਾਰ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ 'ਤੇ ਪਾਬੰਦੀ ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਰ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਇਕੁਇਟੀ ਆਫ ਰਿਡੈਂਪਸ਼ਨ ਵਾਂਗ ਬਿਲਕੁਲ ਵੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਧਾਰਾ 13(8) ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਰਕਮਾਂ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਮੋਰਟਗੇਜੀ (ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ) ਨੂੰ SARFAESI ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਦੀ ਹੈ। ਰਿਡੈਂਪਸ਼ਨ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਆਉਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਨੂੰ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ:

ਧਾਰਾ 13(8) ਨੂੰ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਨ ਦਾ ਖਤਰਾ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਹ ਰਿਡੈਂਪਸ਼ਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨਾਲ ਸਬੰਧਿਤ ਹੈ, ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਧਾਰਾ 13(8) ਅਨੁਸਾਰ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ, ਤਾਂ ਰਿਡੈਂਪਸ਼ਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਵਿਕਰੀ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਖੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਪਰ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਇਹ ਅਜਿਹਾ ਨਹੀਂ ਹੈ।

39. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਜੋਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਸਭ ਤੋਂ ਉੱਚੀ ਬੋਲੀ ਲਗਾਈ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਤੁਰੰਤ ਰਿਡੈਂਪਸ਼ਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੋਇਆ ਨਹੀਂ ਜਾਂਦਾ।

40. ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੀ ਇੱਕ ਤਿੰਨ-ਜੱਜ ਬੈਂਚ ਨੇ ਐਸ. ਕਾਰਥਿਕ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਜੋ ਰਿਡੈਂਪਸ਼ਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਜੋ ਕਿ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਦੇ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ, 1882 ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ, ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਰ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਹੈ ਜਬ ਤੱਕ ਕਿ ਇਹ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੇ ਕਾਰਜ ਦੁਆਰਾ ਖਤਮ ਨਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੋਵੇ। ਸਿਰਫ ਕਨਵੇਅਨਸ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਅਤੇ ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਰ ਦੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਦੇ ਰਜਿਸਟਰੇਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਹੀ ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਰ ਦਾ ਰਿਡੈਂਪਸ਼ਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ। ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੇ ਪਿਛਲੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦਿਆਂ, ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਰਿਡੈਂਪਸ਼ਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸਿਰਫ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੇ ਰਜਿਸਟਰ ਹੋਣ 'ਤੇ ਹੀ ਖਤਮ ਹੁੰਦਾ ਹੈ।

41. ਇਹ ਸਥਿਤੀ ਪੰਜਾਬ ਅਤੇ ਹਰਿਆਣਾ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪੱਲ ਅਲੋਇਜ਼ ਅਤੇ ਮੈਟਲ ਇੰਡੀਆ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਸਪਸ਼ਟ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਜਿਥੇ ਇਹ ਸਪਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਦੂਜੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਸਿਰਫ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਲੀਜ਼, ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਰਾਹੀਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਨਾਲ ਅੱਗੇ ਵਧਣ ਤੋਂ ਰੋਕਦੀ ਹੈ ਜੇਕਰ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਪਬਲਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਮੋਰਟਗੇਜੀ ਦੇ ਸੰਪਤੀ ਨਾਲ ਵਿਵਹਾਰ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ 'ਤੇ ਪਾਬੰਦੀ ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਰ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਇਕੁਇਟੀ ਆਫ ਰਿਡੈਂਪਸ਼ਨ ਵਾਂਗ ਬਿਲਕੁਲ ਵੀ ਨਹੀਂ ਹੈ।

42. ਹੁਣ ਆਓ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਸ਼ਕੀਨਾ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰੀਏ ਜਿਸ 'ਤੇ ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਨੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਐਸ.ਕਾਰਥਿਕ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਵਿਪਰੀਤ ਜੋ ਕਿ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੀ ਦੋ-ਜੱਜ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਜੋ ਕਿ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੀ ਤਿੰਨ-ਜੱਜ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਇੱਕ ਕੇਸ ਸੀ ਜਿਸ ਨੇ ਸੋਧ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਦੇ ਐਸਏਆਰਐਫਏਈਈਐਸਆਈ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਨਾਲ ਨਿਪਟਾਇਆ। ਇਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੇ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਤੱਕ ਆਪਣੇ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਕਸਰਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ; ਇਸ ਲਈ, ਰਾਹਤ ਨਾਲ ਇਨਕਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਉਪਰੋਕਤ ਨਤੀਜੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਦਿਆਂ, ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੀ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਐਸਏਆਰਐਫਏਈਈਐਸਆਈ ਐਕਟ ਦੀ ਸੋਧੀ ਗਈ ਧਾਰਾ 13(8) ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦਿਆਂ ਓਬਿਟਰ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਸਾਰੇ ਖਰਚੇ, ਚਾਰਜਿਜ਼ ਅਤੇ ਖਰਚੇ ਜੋ ਉਸ ਨੇ ਕੀਤੇ ਹਨ, ਨਾਲ ਬਕਾਇਆ ਰਾਸ਼ੀ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੋਵੇਗੀ ਆਦਿ।

43. ਸ਼ਕੀਨਾ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ 20.08.2019 ਨੂੰ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੀ ਦੋ-ਜੱਜ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਐਸ.ਕਾਰਥਿਕ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਬਹੁਤ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ, ਭਾਵ, 23.09.2021 ਨੂੰ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੀ ਤਿੰਨ-ਜੱਜ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਐਸ.ਕਾਰਥਿਕ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਇੱਕ ਬਾਅਦ ਵਾਲਾ ਫੈਸਲਾ ਹੋਣ ਕਰਕੇ ਅਤੇ ਇੱਕ ਵੱਡੀ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਲਈ ਸਾਡੇ 'ਤੇ ਬੰਧਨਕਾਰੀ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਕੇਵਲ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੇ ਰਜਿਸਟਰ ਹੋਣ 'ਤੇ ਹੀ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

44. ਜਦੋਂ ਅਸੀਂ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵੱਲ ਮੁੜ ਜਾਂਦੇ ਹਾਂ, ਤਾਂ ਅਸੀਂ ਐਸਏਆਰਐਫਏਈਈਐਸਆਈ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ 35 ਅਤੇ 37 ਨੂੰ ਵੀ ਸੰਦਰਭਿਤ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਾਂ। ਜਦੋਂ ਧਾਰਾ 35 ਕਹਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਐਸਏਆਰਐਫਏਈਈਐਸਆਈ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦਾ ਪ੍ਰਭਾਵ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਸਮਾਨ ਸਮੇਂ ਲਈ ਮੌਜੂਦ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਸੰਗਤ ਚੀਜ਼ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਹੋਵੇਗਾ, ਧਾਰਾ 37 ਸਪਸ਼ਟ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਐਸਏਆਰਐਫਏਈਈਐਸਆਈ ਐਕਟ ਜਾਂ ਇਸ ਅਧੀਨ ਬਣਾਏ ਗਏ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀਆਂ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਸਮੇਂ ਲਈ ਮੌਜੂਦ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਵਿਰੋਧ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹਨ।

45. ਇਹ ਸਾਨੂੰ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਐਕਟ, 1882 ਦੀ ਧਾਰਾ 60 'ਤੇ ਲਿਆਉਂਦਾ ਹੈ। ਧਾਰਾ 60 ਕਹਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਮੁੱਖ ਰਕਮ ਦੇ ਬਕਾਇਆ ਹੋ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਹਕ ਹੈ, ਕਰਜ਼ ਦੀ ਰਕਮ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਜਾਂ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ 'ਤੇ, ਕਰਜ਼ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ (ਏ) ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਮੋਰਟਗੇਜ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਅਤੇ ਮੋਰਟਗੇਜਡ ਸੰਪਤੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸਾਰੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਜੋ ਕਰਜ਼ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਜਾਂ ਸ਼ਕਤੀ ਵਿੱਚ ਹਨ, ਦੇਣ ਲਈ ਕਹਿਣਾ, (ਬੀ) ਜਿੱਥੇ ਕਰਜ਼ ਦੇਣ ਵਾਲਾ ਮੋਰਟਗੇਜਡ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਹੈ, ਉਸ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਮੋਰਟਗੇਜਡ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਵਾਪਸ ਦੇਣ ਲਈ ਕਹਿਣਾ, ਅਤੇ (ਸੀ) ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਲਾਗਤ 'ਤੇ ਮੋਰਟਗੇਜਡ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਉਸ ਨੂੰ ਜਾਂ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ਿਤ ਕਿਸੇ ਤੀਜੇ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਮੁੜ ਹਸਤਾਂਤਰਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਜਾਂ ਲਿਖਤੀ ਸਵੀਕ੍ਰਿਤੀ ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰ ਕਰਨ ਅਤੇ ਹਾਸਲ ਕਰਨ ਲਈ ਕਹਿਣਾ ਕਿ ਉਸ ਦੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਦੇ ਵਿਰੋਧ ਵਿੱਚ ਕਰਜ਼ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਹਸਤਾਂਤਰਿਤ ਕੋਈ ਵੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖਤਮ ਹੋ ਗਿਆ ਹੈ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਉਪਰੋਕਤ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਅਧੀਨ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਹੱਕ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੇ ਕਾਰਜ ਜਾਂ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਹੁਕਮ ਦੁਆਰਾ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਹੋਣਗੇ।

46. ਇਸ ਲਈ, ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ 35 ਅਤੇ 37 ਦੀ ਸਾਵਧਾਨੀ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ 'ਤੇ, ਇਹ ਸਪੱਸਟ ਹੈ ਕਿ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਅਧੀਨ ਵਿਚਾਰਿਆ ਗਿਆ ਪਰਿਸਥਿਤੀ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਐਕਟ, 1882 ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਦੀ ਲਾਗੂਤਾ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਨਹੀਂ ਕਰਦੀ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕੰਸਰਨ ਰੈੱਡੀਮਿਕਸ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਸਮਝਾਇਆ, ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਬੰਧਕ ਧਾਰਕ ਨੂੰ ਸੰਪਤੀ ਨਾਲ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ 'ਤੇ ਪਾਬੰਦੀ ਅਤੇ ਬੰਧਕਕਰਤਾ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਇੱਕੋ ਜਿਹਾ ਨਹੀਂ ਹੈ।

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

59. ਇਸ ਲਈ, ਉਪਰੋਕਤ ਤੋਂ, ਇਹ ਸਪੱਸਟ ਹੈ ਕਿ ਤੇਲੰਗਾਨਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਆਮਿਰੇ ਸਿਰਸੈਲਮ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਪਿਛਲੇ ਫੈਸਲੇ ਕੇ.ਵੀ.ਵੀ. ਪ੍ਰਸਾਦ ਰਾਓ ਵਿੱਚ ਗੁਪਤਾ ਸੁਤਨਾਪਾਦਾ ਨੂੰ ਜਾਂ ਦੇਖਿਆ ਜਾਂ ਹਵਾਲਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ। ਆਂਧਰਾ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਸਿਰਾਲਾ ਆਨੰਦਾਥਾ ਪੋਲੀਮਰਸ (ਸੁਪਰਾ) ਵੀ ਤੇਲੰਗਾਨਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ

ਆਮਿਰੇ ਸਿਰਸੈਲਮ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਵੇਖਿਆ ਨਹੀਂ ਗਿਆ। ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਤੇਲੰਗਾਨਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕੰਸਰਨ ਰੈੱਡੀਮਿਕਸ (ਸੁਪਰਾ) ਅਤੇ ਆਮਿਰੇ ਸਿਰਸੈਲਮ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਨਾਲ ਨਾਲ ਪੰਜਾਬ ਅਤੇ ਹਰਿਆਣਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪਾਲੀ ਅਲੋਇਜ਼ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਹ ਵਿਚਾਰ ਅਪਣਾਇਆ ਹੈ ਕਿ ਸੰਸੋਧਿਤ ਧਾਰਾ 13(8) ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਐਕਟ, 1882 ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਦੀ ਲਾਗੂਤਾ ਨੂੰ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ 35 ਅਤੇ 37 ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਬਾਹਰ ਨਹੀਂ ਕਰਦੀ।

ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਦਾ ਅਸਰ

60. ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦਾ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਇਹ ਉਚਿਤ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਸੋਧ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਅਤੇ ਸੋਧ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਇਸ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਨੂੰ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਹੇਠ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਦਰਸਾਇਆ ਜਾਵੇ: - (8) ਜੇਕਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਬਕਾਏ ਸਮੇਤ ਸਾਰੇ ਖਰਚੇ, ਚਾਰਜਿਜ਼ ਅਤੇ ਖਰਚੇ ਜੋ ਉਸ ਨੇ ਕੀਤੇ ਹਨ, ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਤਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਵੇਚਿਆ ਜਾਂ ਹਸਤਾਂਤਰਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਲਈ ਉਸ ਵੱਲੋਂ ਹੋਰ ਕੋਈ ਕਦਮ ਨਹੀਂ ਚੁੱਕਿਆ ਜਾਵੇਗਾ।

(8) ਜੇਕਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਦਾਤਾ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਰਕਮ ਨਾਲ ਸਾਰੇ ਖਰਚੇ, ਚਾਰਜਜ਼ ਅਤੇ ਖਰਚੇ ਜੋ ਉਸ ਨੇ ਕੀਤੇ ਹਨ, ਉਸ ਨੂੰ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਜਾਂ ਜਨਤਕ ਜਾਂ ਨਿਜੀ ਸੰਧੀ ਦੁਆਰਾ ਲੀਜ਼, ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਰਾਹੀਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਲਈ ਬੋਲੀਆਂ ਜਾਂ ਕੋਟੇਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਸੱਦਾ ਦੇਣ ਲਈ ਨੋਟਿਸ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ,

(i) ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਲੀਜ਼ ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਰਾਹੀਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਤਬਾਦਲਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ; ਅਤੇ

(ii) ਜੇਕਰ, ਇਸ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਅਧੀਨ ਅਜਿਹੀ ਰਕਮ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਾਰੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਲੀਜ਼ ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਰਾਹੀਂ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਲਈ ਕੋਈ ਕਦਮ ਚੁੱਕਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਜਿਹੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਲਈ ਲੀਜ਼ ਜਾਂ ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਰਾਹੀਂ ਅਜਿਹਾ ਕੋਈ ਹੋਰ ਕਦਮ ਨਹੀਂ ਚੁੱਕਿਆ ਜਾਵੇਗਾ।

61. ਇਸ ਸਮੇਂ, ਇਸ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦੇਣਾ ਉਚਿਤ ਹੋਵੇਗਾ ਕੋਰਟ ਇਨ ਅੰਬੈਸੀ ਹੋਟਲਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਗਜਰਾਜ ਐਂਡ ਕੰਪਨੀ ਐਂਡ ਓ.ਆਰ.ਐਸ. (2015) 14 SCC 316 ਵਿੱਚ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸੁਣਵਾਈ ਕੀਤੀ ਸੀ ਕਿ ਸੈਕਸ਼ਨ ਦੇ ਪ੍ਰੋਵੀਸੋ ਵਿੱਚ "ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੇ ਕੰਮ ਦੁਆਰਾ" ਸਮੀਕਰਨ 60 ਵਿੱਚ ਵਿਵਾਦ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਧਿਰਾਂ ਦੀ ਅਸਫਲਤਾ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਵੇਗੀ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਐਕਟ ਦੁਆਰਾ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਵੇਚਣ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸੰਬੰਧਿਤ ਨਿਰੀਖਣਾਂ ਨੂੰ ਹੇਠਾਂ ਦੁਬਾਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ:

"16. ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਮੁੱਖ ਰਕਮ ਦੇ ਬਕਾਏ ਹੋ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕਰਕੇ ਵਰਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਪਰ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਇਹ ਸਪਸ਼ਟ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਧਾਰਾ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਅਧਿਕਾਰ ਕੇਵਲ ਉਸੇ ਸਮੇਂ ਉਪਲਬਧ ਹੈ ਜੇਕਰ ਇਹ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੇ ਕਾਰਜ ਜਾਂ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਹੁਕਮ ਦੁਆਰਾ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੋਵੇ। ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੇ ਕਾਰਜ ਵਿੱਚ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਦੇ ਕਾਰਜ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣਗੇ। ਜੇ ਉਹ ਕਰਜ਼ ਦੇ ਦਾਵੇ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਵਿਵਾਦ ਨੂੰ ਹੱਲ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਮਰੱਥ ਹਨ ਅਤੇ ਆਪਣੀ ਕਾਰਵਾਈ ਨਾਲ, ਤੀਜੇ ਪਾਰਟੀ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਨਿਲਾਮੀ ਦੁਆਰਾ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੰਦੇ ਹਨ। ਇਸ ਲਈ, ਪਲੇਂਟੀਫ-ਜਵਾਬੀ ਦੇ ਕੇਸ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨਾ ਸੰਭਵ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤੀ ਨਿਲਾਮੀ ਦੁਆਰਾ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਅੰਤਿਮ ਹੋ ਜਾਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਮੌਜੂਦਾ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਪਲੇਂਟੀਫ ਨੂੰ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਰਾਹਤ ਦੇਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ, ਪਹਿਲਾ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਅਜੇ ਵੀ ਗਿਰਵੀ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਰੱਖਣ ਅਤੇ ਪਲੇਂਟੀਫ ਨੂੰ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਤਬਾਦਲਾ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰੀ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ, ਭਾਵੇਂਕਿ ਅਧਿਕਾਰ, ਸਿਰਲੇਖ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵਿੱਚ ਨਿਵੇਸ਼ਿਤ ਹੋ ਚੁੱਕਾ ਹੈ।"

(ਜੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

62 ਇਹ ਵੀ ਬਰਾਬਰ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਥਾਪਿਤ ਹੈ ਕਿ ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਈ.ਐਸ.ਆਈ. ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਲਈ ਬਣਾਏ ਗਏ ਅਧਿਕਾਰ ਛੱਡੇ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਛੱਡ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ ਸਪੱਸ਼ਟ ਆਚਰਣ ਦੁਆਰਾ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਧਿਕਾਰ ਵੀ ਅਨੁਮਾਨਿਤ ਆਚਰਣ ਦੁਆਰਾ ਛੱਡਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ, ਇਕ ਫਾਇਦੇਮੰਦ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਮੌਕਾ ਲੈਣਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਤੱਥ ਕਿ ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ ਨੇ ਇਸ 'ਤੇ ਕਾਰਵਾਈ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਕਾਫੀ ਵਿਚਾਰ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਐਕਰ ਪੋਲੀਮਰਸ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਏ.ਪੀ. ਪ੍ਰਿਥਮਚੰਦਰਾ ਦੀ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਵਿੱਚ (2022) 2 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 221 ਵਿੱਚ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਹੇਠਾਂ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ:

“16. ਛੱਡ ਇਕ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਛੱਡਣਾ ਹੈ ਇਕ ਜਾਣੀ ਅਧਿਕਾਰ ਦਾ। ਛੱਡ ਤਦ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਇਕ ਪਾਰਟੀ ਮੁੱਖ ਤੱਥਾਂ ਨੂੰ ਜਾਣਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੀ ਜਾਗਰੂਕ ਹੈ, ਅਤੇ ਫਿਰ ਵੀ ਕਿਸੇ ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਉਸ ਮੌਜੂਦਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਧਿਕਾਰ, ਲਾਭ, ਦਾਅਵਾ ਜਾਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਾਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਛੱਡ ਦਿੰਦੀ ਹੈ। ਛੱਡ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ ਸਪੱਸ਼ਟ ਆਚਰਣ ਦੁਆਰਾ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਧਿਕਾਰ ਵੀ ਅਨੁਮਾਨਿਤ ਆਚਰਣ ਦੁਆਰਾ ਛੱਡਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ, ਇਕ ਫਾਇਦੇਮੰਦ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਮੌਕਾ ਲੈਣਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਤੱਥ ਕਿ ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ ਨੇ ਇਸ 'ਤੇ ਕਾਰਵਾਈ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਕਾਫੀ ਵਿਚਾਰ ਹੈ।

17. ਇਹ ਸਹੀ ਹੈ ਕਿ ਛੱਡ ਇਕ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਛੱਡਣਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਕੇਵਲ ਕਾਰਵਾਈ ਨਾ ਕਰਨ ਦੀ ਅਸਫਲਤਾ ਦੁਆਰਾ ਨਹੀਂ ਸਮਝਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ, ਪਰ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲਾ ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਈ.ਐਸ.ਆਈ. ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ 13(2) ਅਤੇ 13(4) ਅਧੀਨ ਨੋਟਿਸਾਂ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੁਹਰਾਏ ਗਏ ਸਕਾਰਾਤਮਕ ਕਾਰਜਾਂ ਦਾ ਹੈ। ਨਾ ਕੇਵਲ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਬੈਂਕ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਨੂੰ ਸਵਾਲ ਜਾਂ ਵਿਰੋਧ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ, ਸਗੋਂ ਉਸ ਨੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਅਤੇ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਆਚਰਣ ਨਾਲ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਸਥਿਤੀ ਸਮਝੌਤਾ ਕਰਨ ਅਤੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਬਦਲਣ ਲਈ ਕਿਹਾ। ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਕਰਜ਼ਾਂ ਦੇ ਪੁਨਰਗਠਨ ਲਈ ਬਾਰ-ਬਾਰ ਬੇਨਤੀ ਪੱਤਰ ਲਿਖੇ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਅਰਦਾਸਾਂ ਨੂੰ ਬੈਂਕ ਨੇ ਢਿੱਲ, ਸਮਾਂ ਅਤੇ ਮੌਕੇ ਦਿੰਦਿਆਂ ਵਿਚਾਰਿਆ। ਕਰਜ਼ਦਾਰ, ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੇ ਪ੍ਰਤੀ ਜਾਗਰੂਕ ਅਤੇ ਸਚੇਤ, ਨੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਦਾਅਵਾ ਛੱਡਣ ਦਾ ਚੁਣਾਵ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਆਪਣਾ ਮੌਕਾ ਲਿਆ ਅਤੇ ਯਹਾਂ ਤੱਕ ਕਿ ਫਾਇਦੇਮੰਦ ਫੈਸਲੇ ਵੀ ਹਾਸਲ ਕੀਤੇ। ਭਾਵੇਂ ਅਸੀਂ ਮਾਨ ਲਈਏ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਉਪਾਯ ਨੂੰ ਛੱਡਿਆ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਉਸ ਦੇ ਆਚਰਣ ਨੇ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਇੱਕ ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਪਾ ਦਿੱਤਾ ਜਿੱਥੇ ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਸਮਾਂ ਗੁਆਇਆ ਹੈ, ਅਤੇ ਦੇਰੀ ਅਤੇ ਲਾਚਾਰੀ ਦੇ ਕਾਰਨ ਨੁਕਸਾਨ ਉੱਠਾਇਆ ਹੈ, ਜੋ ਪਹਿਲੂ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਹਨ। ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਬੇਨਤੀ 'ਤੇ ਵਿਸ਼ਾ ਸੰਪਤੀ 'ਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਇੱਕ ਸਾਲ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਹੋਈ ਕਿਉਂਕਿ ਬੈਂਕ ਨੇ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਖਾਤਾ ਨਿਯਮਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਲੰਮੀ ਰੱਸੀ ਦਿੱਤੀ। ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਆਚਰਣ ਨੂੰ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਕਰਨਾ ਬੈਂਕ ਲਈ ਉਚਿਤ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਇੱਕ ਵਾਰ ਜਦੋਂ ਤੀਜੇ ਪਾਰਟੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਬਣਾਏ ਗਏ ਹਨ। ਇਸ ਪਿਛੋਕੜ ਵਿੱਚ, ਨਿਆਂਇਕ ਰੋਕ ਦਾ ਸਿਧਾਂਤ ਇੱਕ ਸਬੂਤ ਦੇ ਨਿਯਮ ਵਜੋਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਉਲੰਘਣ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਦਾ ਹੈ।”

(ਜੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

63 ਅਸੀਂ ਇਸ ਨਜ਼ਰੀਏ ਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਵਲੋਂ ਨੀਲਾਮੀ ਦੀ ਸੂਚਨਾ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸਮੂਹ ਬਕਾਇਆ ਰਾਸ਼ੀ ਸਮੇਤ ਚਾਰਜਿਜ਼, ਵਿਆਜ, ਲਾਗਤ ਆਦਿ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲਤਾ, SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੁਆਰਾ ਲੋੜੀਂਦੀ ਹੋਣ ਕਾਰਨ, ਐਕਟ 1882 ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਦੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜ਼ੋ ਅਨੁਸਾਰ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੁਆਰਾ ਬੰਧਕ ਦੇ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੇ ਖਤਮ ਹੋਣ ਦਾ ਪਰਯਾਪਤ ਕਾਰਣ ਵੀ ਬਣਾਉਂਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਨੀਲਾਮੀ ਦੀ ਸੂਚਨਾ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਜਾਂ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਵਲੋਂ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਲਈ ਕੋਈ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਸਿਰਫ ਨੀਲਾਮੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਦੇ ਬਾਰੇ ਵਿੱਚ ਜਾਣਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਝਗੜੇ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਏ। ਭਾਵੇਂ ਇਹ ਜੋ ਵੀ ਹੋਵੇ, ਇੱਕ ਵਾਰ ਜਦੋਂ ਧਾਰਾ 13(8) ਦਾ ਪੜਾਅ ਖਤਮ ਹੋ ਗਿਆ ਅਤੇ ਨੀਲਾਮੀ ਸੰਪੰਨ ਹੋ ਗਈ, ਇਹ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 13(8) ਅਧੀਨ ਉਸਦੇ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਛੱਡ ਦੇਣ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਹੋਈ, ਜਿਥੇ ਬੈਂਕ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਸਫਲ ਨੀਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵਜੋਂ ਐਲਾਨਿਆ ਜਿਸ ਨੇ ਨੀਲਾਮੀ ਸੂਚਨਾ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਉੱਚਤਮ ਬੋਲੀ ਲਗਾਈ।

64 SARFAESI ਐਕਟ ਇੱਕ ਖਾਸ ਕਾਨੂੰਨ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਲਾਗੂ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਵਿੱਚ ਓਵਰਰਾਈਡਿੰਗ ਕਲਾਜ਼ ਹੈ। ਧਾਰਾ 60 ਦੀ

1882 ਐਕਟ, ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਸੋਧੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਇੱਕ ਆਮ ਕਾਨੂੰਨ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਇੱਕ ਖਾਸ ਕਾਨੂੰਨ ਹੈ। ਮੋਰਟਗੇਜਡ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਦੇ ਨਿਰਵਾਹ ਤੱਕ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਸੀਮਿਤ ਹੈ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਕਹਿਣਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਅਧਿਕਾਰ 1882 ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਅਧੀਨ ਮੋਰਟਗੇਜਡ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਦੇ ਨਿਰਵਾਹ ਤੱਕ ਜਾਰੀ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਪਿਛਲੇ ਪੈਰਾਗ੍ਰਾਫਾਂ ਵਿੱਚ ਵਿਧਾਨਕ ਇਤਿਹਾਸ ਨੂੰ ਕਵਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਵੇਂ ਸੰਸਦ ਨੇ 1882 ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਦੇ ਆਮ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਤੋਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਵਿਚਲਨ ਰੱਖਣ ਦੀ ਇੱਛਾ ਪ੍ਰਗਟਾਈ। ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੀ ਦਖਲਅੰਦਾਜੀ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਲਈ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਰਿਕਵਰੀ ਲਈ ਇੱਕ ਖਾਸ ਕਾਨੂੰਨ ਹੈ। ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਆਮ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧੀਨ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਆਮ ਅਧਿਕਾਰ ਤੋਂ ਇੱਕ ਵਿਚਲਨ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਐਕਟ 1882 ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਵਿਧਾਨ ਨੇ ਸੋਧ ਐਕਟ ਪਾਸ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਅਤੇ ਕਾਰਨਾਂ ਵਿੱਚ ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਹਾ ਹੈ "ਰਿਕਵਰੀ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਦੇ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਨਿਪਟਾਰੇ ਨੂੰ ਸੁਵਿਧਾਜਨਕ ਬਣਾਉਣ ਲਈ, ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਐਕਟਾਂ ਨੂੰ ਸੋਧਣਾ ਹੈ...". ਇਸ ਲਈ, ਜਦੋਂ ਧਾਰਾ 13(8) ਨੂੰ ਧਾਰਾ 60 ਦੇ ਐਕਟ 1882 ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਵਿੱਚ ਵਿਆਖਿਆ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਸ ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਕਾਰਨਾਂ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਉਣ ਵਾਲੀ ਵਿਆਖਿਆ ਨੂੰ ਪਸੰਦ ਅਤੇ ਅਪਣਾਇਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਜੇ ਆਮ ਕਾਨੂੰਨ ਨੂੰ ਉਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦਾ ਸ਼ਾਸਨ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਤਰਕ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਸੋਧੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਭਾਸ਼ਾ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਮਕਸਦ ਨੂੰ ਹਰਾਉਣਾ ਹੋਵੇਗਾ।

65. ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਅਸੋਧਿਤ ਧਾਰਾ 13(8) ਅਤੇ 1882 ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਨੂੰ ਕ੍ਰਮਵਾਰ ਵਿਆਖਿਆ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵਿਧਾਨ ਨੇ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਨੂੰ ਸੋਧਿਆ। ਇਸ ਲਈ, ਇਸ ਸਕੋਰ 'ਤੇ, ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਹੱਦ ਤੱਕ ਵਿਧਾਨਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਲਟ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਆਧਾਰ ਬਦਲ ਦਿੱਤਾ / ਸੋਧਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।

66. ਭਾਵੇਂ, ਸਾਨੂੰ ਇਸ ਗੱਲ ਦਾ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਬਾਰੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਸੀ ਕਿ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਅਤੇ 1882 ਐਕਟ ਇੱਕ ਦੂਜੇ ਦੇ ਪੂਰਕ ਹਨ ਅਤੇ ਬਰਾਬਰ ਲਾਗੂ ਹਨ। ਇਸ ਨੇ ਇਹ ਇਸ ਲਈ ਕਿਹਾ ਸੀ, ਕਿਉਂਕਿ ਅਸੋਧਿਤ ਧਾਰਾ 13(8) ਵਿੱਚ "ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ" ਦੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਵਿੱਚ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਇੱਕ ਰਜਿਸਟਰਡ ਸਾਧਨ ਦੁਆਰਾ ਵੀ ਸਮਝਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ (ਜੋ ਕਿ 1882 ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੇ ਸਧਾਰਣ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦਾ ਅੰਤ ਹੈ)। ਚੂੰਕਿ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਦੇਖਿਆ ਕਿ "ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ" ਦਾ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਜਾਂ ਅੰਭਿਵਿਆਖਿਆ ਵੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ / ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, 1882 ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਮੁਕਤੀ ਦੀ ਸਧਾਰਣ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਤੋਂ ਬਹੁਤ ਵੱਖਰੀ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਇਸ ਨੂੰ ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਅਤੇ 1882 ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਮੂੱਖ ਅਸੰਗਤੀ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਇੱਸ ਨੇ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਜਾਂ ਹਿਚਕਿਚਾਹਟ ਨੂੰ ਨਾ ਪਾਇਆ ਕਿ 1882 ਐਕਟ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੋਨਾਂ ਨੂੰ ਸਾਂਝਾ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕੀਤੀ।

67 ਇਹ ਪ੍ਰਤੀਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਬਿਨਾ ਸੋਧੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਅਧੀਨ ਬੰਧਕ ਦੇ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਨ ਦੌਰਾਨ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਸ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਕੇਵਲ ਇਤਨਾ ਕਿਹਾ ਸੀ ਕਿ SARFAESI ਐਕਟ ਅਤੇ ਐਕਟ 1882 ਵਿਚਕਾਰ ਕੋਈ ਵੀ ਸਮੱਗਰੀ ਵਿਰੋਧਾਭਾਸ ਨਾ ਹੋਣ ਦੇ ਕਾਰਨ, ਇਹ ਮੰਨਣ ਦਾ ਕੋਈ ਵਧੀਆ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿ ਐਕਟ 1882 ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਐਕਟ 1882 ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 60 ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਬੰਧਕ ਦੇ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਆਮ ਅਧਿਕਾਰ SARFAESI ਐਕਟ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵੀ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ।

68 ਹਾਲਾਂਕਿ, 2016 ਦੀ ਸੋਧ ਦੇ ਆਗਮਨ ਨਾਲ, SARFAESI ਐਕਟ ਦਾ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਹੁਣ "ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਸੂਚਨਾ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਜਾਂ ਜਨਤਕ ਜਾਂ ਨਿਜੀ ਸੰਧੀ ਦੁਆਰਾ ਲੀਜ਼, ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਰਾਹੀਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਲਈ ਬੋਲੀਆਂ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਸੱਦਾ ਜਾਂ ਸੂਚਨਾ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਸ਼ਬਦਾਵਲੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਾ ਹੈ" ਜਿਸ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਲਪਨਾ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਐਕਟ 1882 ਦੇ ਆਮ ਨਿਯਮ ਨਾਲ ਮੇਲ ਖਾਂਦਾ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਬੰਧਕ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਕੇਵਲ ਰਜਿਸਟਰਡ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੁਆਰਾ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ

ਹੀ ਖਤਮ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, SARFAESI ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਅਤੇ ਐਕਟ 1882 ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 60 ਵਿਚਕਾਰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਵਿਰੋਧਾਭਾਸ ਦੇ ਚਲਦੇ ਪਹਿਲਾ ਖਾਸ ਐਨੈਕਟਮੈਂਟ ਬਾਅਦ ਵਾਲੇ ਆਮ ਐਨੈਕਟਮੈਂਟ 'ਤੇ SARFAESI ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 35 ਦੇ ਚਲਦੇ ਹਾਵੀ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਬੰਧਕ ਦਾ ਮੁਕਤੀ ਅਧਿਕਾਰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ SARFAESI ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਕੇਵਲ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਸੂਚਨਾ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਤੱਕ ਹੀ ਉਪਲਬਧ ਹੈ, ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਨਹੀਂ, ਸੋਧੇ ਗਏ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਦੇ ਚਲਦੇ।

69 ਐਕਟ 1882 ਦੀ SARFAESI ਐਕਟ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਲਾਗੂ ਨਾ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਇਸ ਪਹਿਲੂ ਨੂੰ ਇੱਕ ਹੋਰ ਨਜ਼ਰੀਏ ਤੋਂ ਵੀ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਮੱਦਰਾਸ ਪੈਟਰੋਕੈਮ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇੱਕ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਟਿੱਪਣੀ ਕੀਤੀ ਕਿ SARFAESI ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 35 ਅਤੇ 37 ਕ੍ਰਮਵਾਰ ਹਾਵੀ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੀ ਇੱਕ ਅਨੋਖੀ ਯੋਜਨਾ ਬਣਾਉਂਦੇ ਹਨ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਸੈਕਸ਼ਨ 37 ਦਾ ਦਾਇਰਾ ਕੇਵਲ ਸਿਕਿਊਰਿਟੀਜ਼ ਕਾਨੂੰਨ ਤੱਕ ਹੀ ਸੀਮਿਤ ਹੈ। ਸੰਬੰਧਿਤ ਹਿੱਸਾ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਹੈ:-

"39. ਇਹ ਉਹ ਹੈ ਜੋ ਫਿਰ ਸਾਨੂੰ ਇਕਸੁਰਤਾ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤ ਵੱਲ ਲਿਆਉਂਦਾ ਹੈ ਉਸਾਰੀ, ਜੋ ਕਿ ਲਾਗੂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਰਵਉੱਚ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਹੈ ਸਾਰੇ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਨ ਵਿੱਚ. ਕਿਉਂਕਿ ਨਾ ਤਾਂ ਧਾਰਾ 35 ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਧਾਰਾ 37 ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਪੁਨਰ ਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਐਕਟ, 2002 ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਦੂਜੇ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੈ, ਅਸੀਂ ਸਮਝਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਸਮੀਕਰਨ "ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਸੈਕਸ਼ਨ 37 ਵਿੱਚ ਇਸ ਸਮੇਂ ਲਈ ਲਾਗੂ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਇੱਕ ਸ਼ਾਬਦਿਕ ਅਰਥ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਉਪਰੋਕਤ ਸਮੀਕਰਨ ਲਈ, ਧਾਰਾ 35 ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਓਟਿਓਸ ਬਣ ਜਾਵੇਗੀ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਹੋਰ ਸਾਰੇ ਕਾਨੂੰਨ ਤਦ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਹੋਣਗੇ ਅਤੇ ਅਪਮਾਨ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹੋਣਗੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਪੁਨਰ ਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਐਕਟ, 2002 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ। ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹਾ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਿਆ ਦੀ ਧਾਰਾ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਸੰਸਦੀ ਇਰਾਦੇ ਰਹੇ ਹਨ 35 ਕਿ ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਪੁਨਰ ਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਐਕਟ, 2002 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਸਭ ਉੱਤੇ ਹਾਵੀ ਹੋਵੇਗਾ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਜੋ ਇਸਦੇ ਨਾਲ ਅਸੰਗਤ ਹਨ। ਇੱਕ ਮੱਧ ਜ਼ਮੀਨ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ, ਜ਼ਰੂਰੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਲਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਸਾਡੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਦੋ ਜ਼ਾਹਰ ਹੈ ਵਿਰੋਧੀ ਭਾਗਾਂ ਨੂੰ ਅਰਥ ਦੇ ਕੇ ਸਭ ਤੋਂ ਵਧੀਆ ਮੇਲ ਖਾਂਦਾ ਹੈ ਦੋਵੇਂ ਇਹ ਕੇਵਲ ਸਮੀਕਰਨ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਨੂੰ ਸੀਮਤ ਕਰਕੇ ਹੀ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਸੈਕਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ "ਜਾਂ ਇਸ ਸਮੇਂ ਲਈ ਲਾਗੂ ਕੋਈ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ" 37. ਇਸ ਲਈ, ਇਸ ਸਮੀਕਰਨ ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੋਰ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਦੀ ਰਿਕਵਰੀ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਿਰਫ ਪ੍ਰਤੀਭੂਤੀਆਂ ਦੀ ਮਾਰਕੀਟ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਕਾਨੂੰਨ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਐਕਟ, 1993 ਦੇ ਕਾਰਨ ਕਰਜ਼ੇ ਹੀ ਹਨ ਸੁਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਪੁਨਰ ਨਿਰਮਾਣ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਹੋਰ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਤੀ ਸੰਪੱਤੀ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਵਿਆਜ ਐਕਟ, 2002 ਦੇ ਲਾਗੂਕਰਨ, ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਦੇ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਣਾ। ਇਸ ਵਿਆਖਿਆ 'ਤੇ ਵੀ, ਬਿਮਾਰ ਉਦਯੋਗਿਕ ਕੰਪਨੀਆਂ (ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਉਪਬੰਧ) ਐਕਟ, 1985 ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਕਿ ਇਸਦਾ ਮੁੱਖ ਉਦੇਸ਼ ਬਿਮਾਰ ਉਦਯੋਗਿਕ ਕੰਪਨੀਆਂ ਦਾ ਪੁਨਰਵਾਸ ਕਰਨਾ ਹੈ ਅਤੇ ਪ੍ਰਤੀਭੂਤੀਆਂ ਬਾਜ਼ਾਰ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਣ ਲਈ ਨਹੀਂ।"

(ਜੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

70. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਐਮ.ਡੀ. ਫਰੋਜ਼ਨ ਫੂਡਜ਼ ਐਕਸਪੋਰਟਸ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਬਨਾਮ ਹੀਰੋ ਫਿਨਕੋਰਪ ਲਿਮਿਟੇਡ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਵਿੱਚ (2017) 16 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 741, ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ ਕਿ ਚੂੰਕਿ ਸੈਕਸ਼ਨ 37 ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਅਨੁਸਾਰ, ਆਰ.ਡੀ.ਡੀ.ਬੀ.ਐਫ.ਆਈ. ਐਕਟ ਜੋ ਕਿ ਮਧਿਆਸਥਤਾ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਨੂੰ ਵੀ ਸੋਚਦਾ ਹੈ, ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਨਾਲ ਨਾਲ ਹੈ, ਇਸ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਦੋਵੇਂ ਮਧਿਆਸਥਤਾ ਅਤੇ ਸੁਲਹ ਐਕਟ, 1996 ਅਤੇ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਇੱਕ ਨਾਲ ਚੱਲਣਗੇ। ਸੰਬੰਧਿਤ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਹੇਠ ਦੁਬਾਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ: - "27. ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਜਿਸ ਨਾਲ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਖਿਲਾਫ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਹੋ ਸਕੇ, ਇਹ ਸਵਾਲ ਉਠਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਕੀ ਆਰ.ਡੀ.ਡੀ.ਬੀ. ਐਕਟ ਅਤੇ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਸਮਾਨਾਂਤਰ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਜਾਰੀ ਰਹਿ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ। ਇਸ ਮੁੱਦੇ ਨੂੰ ਸਪਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਇਕੱਠੇ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਜਵਾਬ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਟ੍ਰਾਂਸਕੋਰ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸੰਘ। ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਬਨਾਮ ਐਮ. ਅਮ੍ਰਿਤਾ ਕੁਮਾਰ ਵਿੱਚ ਵੀ ਇਸ ਮੁੱਦੇ 'ਤੇ ਚਰਚਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ: (ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਕੇਸ, ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. ਪੀ.ਪੀ. 640-41, ਪੈਰਾ 45-46)

"45. ਧਾਰਾ 37 ਦੀ ਨੇੜੇ ਤੋਂ ਪੜ੍ਹਾਈ ਦਿਖਾਉਂਦੀ ਹੈ ਕਿ SARFAESI ਐਕਟ ਜਾਂ ਇਸ ਅਧੀਨ ਬਣਾਏ ਗਏ

ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ RDDB ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਵਾਧੂ ਹੋਣਗੇ। SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 35 ਕਹਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ SARFAESI ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਸਮਾਨ ਸਮੇਂ ਲਈ ਮੌਜੂਦ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਰੋਧੀ ਚੀਜ਼ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਉੱਚ ਪ੍ਰਭਾਵ ਰੱਖਣਗੇ। ਇਸ ਲਈ, ਧਾਰਾਵਾਂ 35 ਅਤੇ 37 ਨੂੰ ਇੱਕਠੇ ਪੜ੍ਹਦਿਆਂ, ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਪਵੇਗਾ ਕਿ ਜੇਕਰ RDDB ਐਕਟ ਦੇ ਕੋਈ ਵੀ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ SARFAESI ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਨਾਲ ਵਿਰੋਧੀ ਨਹੀਂ ਹਨ, ਤਾਂ ਦੋਵੇਂ ਐਕਟਾਂ ਦਾ ਲਾਗੂ ਹੋਣਾ, ਭਾਵ SARFAESI ਐਕਟ ਅਤੇ RDDB ਐਕਟ, ਇੱਕ ਦੂਜੇ ਦੇ ਪੂਰਕ ਹੋਣਗੇ। ਇਸ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ Transcore ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸੰਘ ਵਿੱਚ ਲਿਆਏ ਗਏ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਪੈਰਾ 64 ਵਿੱਚ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 37 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦਿਆਂ ਹੇਠ ਲਿਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ: (SCC p. 662)

"64. ... ਅਮਰੀਕੀ ਜੁਰਿਸਪ੍ਰੂਡੈਂਸ, 2d, ਵੌਲ. 25, ਪੰਨਾ 652 ਅਨੁਸਾਰ, ਜੇ ਸੱਚਮੁੱਚ ਵਿੱਚ ਕੇਵਲ ਇੱਕ ਹੀ ਉਪਾਯ ਹੈ, ਤਾਂ ਚੋਣ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤ ਦੀ ਲਾਗੂਤਾ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ। ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ, NPA ਐਕਟ DRT ਐਕਟ ਨੂੰ ਇੱਕ ਵਾਧੂ ਉਪਾਯ ਹੈ। ਇੱਕੱਠੇ ਉਹ ਇੱਕ ਉਪਾਯ ਬਣਾਉਂਦੇ ਹਨ, ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਚੋਣ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤ ਦੀ ਲਾਗੂਤਾ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ। ਯਹਾਂ ਤੱਕ ਕਿ Snell's Principles of Equity (31ਵੀਂ ਐਡ., ਪੰਨਾ 119) ਅਨੁਸਾਰ ਵੀ, ਚੋਣ ਦੇ ਉਪਾਯਾਂ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤ ਦੀ ਲਾਗੂਤਾ ਕੇਵਲ ਉਸ ਸਮੇਂ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਚੋਣ ਕਰਨ ਵੇਲੇ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ ਨੂੰ ਦੋ ਜਾਂ ਦੋ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਹਿ-ਅਸਤਿਤਵ ਵਾਲੇ ਉਪਾਯ ਉਪਲਬਧ ਹੁੰਦੇ ਹਨ ਜੋ ਵਿਰੋਧੀ ਅਤੇ ਅਸੰਗਤ ਹਨ। ਹਰ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ, ਦੋ ਉਪਾਯਾਂ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵਿਰੋਧ ਜਾਂ ਅਸੰਗਤਤਾ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ, ਚੋਣ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤ ਦੀ ਲਾਗੂਤਾ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ।"

"46. ਧਾਰਾ 37 ਦੀ ਪੜ੍ਹਾਈ ਦਿਖਾਉਂਦੀ ਹੈ ਕਿ SARFAESI ਐਕਟ ਦਾ ਲਾਗੂ ਹੋਣਾ RDDB ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਵਾਧੂ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਵਿਰੋਧ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਾਲ RDDB ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੇ ਪ੍ਰਭਾਵ ਨੂੰ ਰੱਦ ਜਾਂ ਖਤਮ ਜਾਂ ਘਟਾਉਣਾ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ।

ਅਸੀਂ ਆਪਣੇ ਉਪਰੋਕਤ ਕਾਨੂੰਨੀ ਬਿਆਨ ਦੁਆਰਾ ਵੀ ਮਜ਼ਬੂਤ ਹਾਂ ਕਿਉਂਕਿ ਕਿਹੇ ਗਏ ਸੈਕਸ਼ਨ ਦਾ ਸਿਰਲੇਖ ਵੀ ਸਪਸ਼ਟ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਦੀ ਲਾਗੂਤਾ ਉੱਤੇ ਰੋਕ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਸੈਕਸ਼ਨ 37 ਦਾ ਅਸਰ ਇਹ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ SARFAESI ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਸ਼ਾਮਲ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ, ਕਿਸੇ ਪਾਰਟੀ ਲਈ ਸੈਕਸ਼ਨ 37 ਵਿੱਚ ਉਲਲੇਖਿਤ ਹੋਰ ਐਕਟਾਂ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਉੱਤੇ ਨਿਰਭਰ ਰਹਿਣਾ ਉਚਿਤ ਹੋਵੇਗਾ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕੰਪਨੀਆਂ ਐਕਟ, 1956; ਸਿਕਿਉਰਿਟੀਜ਼ ਕੰਟਰੈਕਟਸ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ) ਐਕਟ, 1956; ਸਿਕਿਉਰਿਟੀਜ਼ ਅਤੇ ਐਕਸਚੇਂਜ ਬੋਰਡ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਐਕਟ, 1992; ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ਾ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਐਕਟ, 1993, ਜਾਂ ਮੌਜੂਦਾ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਕੋਈ ਵੀ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ।

xxx xxx xxx

29.ਇਸ ਲਈ, ਉਪਰੋਕਤ ਦੋ ਐਕਟ ਇੱਕ ਦੂਜੇ ਦੇ ਪੂਰਕ ਹਨ ਅਤੇ ਇਹ ਇਲਾਜ ਦੀ ਚੋਣ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਨਹੀਂ ਹੈ।

30. ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿਚ ਇਕੋ ਮੋੜ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਰਿਕਵਰੀ ਦੀ ਬਜਾਏ RDDB ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ, ਅਸੀਂ ਇੱਕ ਸਾਲਸੀ ਨਾਲ ਚਿੰਤਤ ਹਾਂ ਜਾਰੀ ਇਹ ਕਹਿਣਾ ਤਿੱਖਾ ਹੈ ਕਿ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਦਾ ਬਦਲ ਹੈ ਸਿਵਲ ਕਾਰਵਾਈ. ਦਰਅਸਲ, ਜਦੋਂ ਇੱਕ ਸਵਾਲ ਉਠਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਕੀ ਉਹ ਮਾਮਲੇ ਜੋ ਕਰਜ਼ੇ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਆਉਂਦੇ ਹਨ ਆਰਡੀਡੀਬੀ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਰਿਕਵਰੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੂੰ ਅਜੇ ਵੀ ਰੈਫਰ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਜਦੋਂ ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਨੇ ਅਜਿਹੀ ਧਾਰਾ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਜਵਾਬ ਹਾਂ ਵਿਚ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਉਹ ਸਥਿਤੀ ਹੈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਮੁਸ਼ਕਿਲ ਨਾਲ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦੇਣ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਕਿ ਦੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਸਾਲਸੀ ਕਾਰਵਾਈਆਂ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ, ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦਾ ਪੱਖਪਾਤ ਕਰੇਗੀ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਰਾਹਤ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਲਈ। xxx

32. ਉਪਰੋਕਤ ਇਲਾਜ ਦੀ ਚੋਣ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਲਈ ਸੀਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਸੀਨੀਅਰ ਕੌਂਸਲ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਕਿਉਂਕਿ ਵਿਕਲਪ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ, ਆਰਬਿਟਰਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਜਾਂ ਆਰ.ਡੀ.ਡੀ.ਬੀ. ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਬਣਾਏ ਗਏ ਕਰਜ਼ਾ ਰਿਕਵਰੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਵਿਚਕਾਰ ਹਨ। ਜਿਹਨਾਂ ਚੋਣਾਂ ਦੀ ਗੱਲ ਹੈ, ਝਗੜਿਆਂ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਜਾਂ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੀ ਚੋਣ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, SARFAESI ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਇਲਾਜ ਵਜੋਂ ਹਨ। ਟ੍ਰਾਂਸਕੋਰ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸੰਘ ਵਿੱਚ

ਸਪਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ SARFAESI ਐਕਟ ਨੂੰ ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਸਿਕਿਊਰਿਟੀਜ਼ੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਪੁਨਰਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸਿਕਿਊਰਿਟੀ ਹਿੱਤ ਦੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਅਤੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਨੂੰ ਵਿਨਿਯਮਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ

ਇਸ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ। ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਵਧੇਰੇ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹਿੱਤ ਦਾ ਤਰਲੀਕਰਣ ਇਹੀ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾਵਾਂ ਲਈ ਕੁਮੁਲਤੀ ਉਪਚਾਰ ਹਨ।

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

71 ਇਸ ਨੂੰ ਵੀ ਉਚਿਤ ਸਮਝਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ, ਜੋ ਕਿ ਵਿਸ਼ਾਲ ਐਨ. ਕਾਲਸਾਰੀਆ ਬਨਾਮ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ & ਓਰਸ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ (2016) 3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 762 ਵਿੱਚ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿਥੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 35 ਵਿੱਚ ਆਉਣ ਵਾਲੇ ਸ਼ਬਦ "ਕੋਈ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ" ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਦਿਆਂ ਇਸ ਨੂੰ ਇਹੀ ਮਤਲਬ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਉਸੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਕੰਮ ਕਰ ਰਹੇ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸੰਬੰਧਿਤ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਨੂੰ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ: -

"37. ਇਹ ਇੱਕ ਸੈਟਲਡ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਥਿਤੀ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਵਾਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਬਣਾਈ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਧੀਨ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਉਚਿਤ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦਾ ਪਾਲਣ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਕੱਢਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਕੇ ਮਨਮਾਨੇ ਢੰਗ ਨਾਲ ਕੱਢਿਆ ਨਹੀਂ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਨਕਾਰਨ ਵਾਲਾ ਹੋਵੇਗਾ। ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 35 ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਨਾਨ ਓਬਸਟੈਂਟੇ ਕਲਾਜ਼ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਬੁਲਡੋਜ਼ ਕਰਨ ਲਈ ਵਰਤਿਆ ਨਹੀਂ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 35 ਵਿੱਚ ਆਉਣ ਵਾਲਾ ਸ਼ਬਦ "ਕੋਈ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਜੋ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਹੈ" ਦਾ ਮਤਲਬ ਇਹ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਕਿ ਇਹ ਕੇਂਦਰੀ ਅਤੇ ਰਾਜ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਏ ਗਏ ਹਰੇਕ ਕਾਨੂੰਨ ਤੱਕ ਵਿਸਤਾਰਿਤ ਹੋ ਜਾਵੇ। ਇਹ ਕੇਵਲ ਉਹਨਾਂ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਤੱਕ ਹੀ ਵਿਸਤਾਰਿਤ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੋ ਉਸੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਕੰਮ ਕਰ ਰਹੇ ਹਨ।"

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

72 ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਮੈਡਰਾਸ ਪੈਟਰੋਕੈਮ (ਸੁਪਰਾ) ਅਤੇ ਐਮ.ਡੀ. ਫਰੋਜ਼ਨ ਫੂਡਜ਼ ਐਕਸਪੋਰਟਸ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਸੰਯੁਕਤ ਪੜ੍ਹਨ ਤੋਂ ਪ੍ਰਤੀਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਲਗਾਤਾਰ ਇਸ ਗੱਲ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕੀਤੀ ਹੈ ਕਿ ਕੇਵਲ ਉਹ ਕਾਨੂੰਨ ਜੋ ਕਿ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 37 ਵਿੱਚ ਗਿਣਤੀ ਗਏ ਹਨ ਜਾਂ ਇਸ ਨਾਲ ਮਿਲਦੇ ਜੁਲਦੇ ਹਨ, ਉਹ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਨਾਲ ਵਾਧੂ ਤੌਰ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣਗੇ ਅਰਥਾਤ ਉਹ ਕਾਨੂੰਨ ਜੋ ਸੁਰੱਖਿਆਵਾਂ ਨਾਲ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਦੇ ਹਨ ਜਾਂ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਵਾਂਗ ਉਸੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਕਾਬਜ਼ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਇਸ ਪਹਿਲੂ 'ਤੇ ਵੀ, ਅਸੀਂ ਇਸ ਨਜ਼ਰੀਏ ਦੇ ਹਾਮੀ ਹਾਂ ਕਿ ਐਕਟ 1882 ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਨਾਲ ਵਾਧੂ ਤੌਰ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਕਹਿਣਾ ਕਾਫੀ ਹੈ, ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਚਰਚਾ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਐਕਟ 1882 ਅਧੀਨ ਸੱਟੈਚੂਟਰੀ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਮੁਕਤੀ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਸੋਧੀ ਗਈ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਸੋਧੀ ਗਈ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਹੀ ਲੱਭਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

ਤੇਲੰਗਾਨਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਅੰਮ੍ਰਿਤ ਸ੍ਰੀਸੈਲਮ (ਸੁਪਰਾ) ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਅਚ੍ਛੀ ਵਿਧੀ ਕਿਉਂ ਨਹੀਂ ਹੈ?

73 ਤੇਲੰਗਾਨਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਚਾਰ ਭਾਗਾਂ ਵਿੱਚ ਹੈ। ਇਸ ਨੇ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਦੇਖਿਆ ਹੈ:

a. ਕਿ ਸੋਧਿਤ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਐਕਟ 1882 ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 60 ਅਧੀਨ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਦੂਰ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਅਤੇ ਇਸ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਲਈ ਕੰਸਰਨ ਰੈਡੀ ਮਿਕਸ (ਸੁਪਰਾ) ਅਤੇ ਐਸ. ਕਾਰਥਿਕ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਿਆਂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰਤਾ ਰੱਖੀ ਗਈ ਸੀ। (ਪੈਰਾ 37-40)

b. ਸ਼ਕੀਨਾ (ਸੁਪਰਾ) ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ ਕਿਉਂਕਿ ਇਸ ਨੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਦੇ ਸੋਧ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਦੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸੋਧਿਤ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਬਾਰੇ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਨੂੰ ਓਬਿਟਰ ਡਿਕਟਾ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕਿਉਂਕਿ ਐਸ. ਕਾਰਥਿਕ (ਸੁਪਰਾ) ਇੱਕ ਤਿੰਨ-ਜੱਜ ਬੈਂਚ ਦਾ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਆਇਆ ਫੈਸਲਾ ਹੈ, ਸ਼ਕੀਨਾ (ਸੁਪਰਾ) 'ਤੇ ਨਿਰਭਰਤਾ ਨਹੀਂ ਰੱਖੀ ਜਾ ਸਕਦੀ। (ਪੈਰਾ 42-43)

c. ਇਸ ਨੇ ਐਸਏਆਰਐਫਏਈਐਸਆਈ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 37 'ਤੇ ਨਿਰਭਰਤਾ ਰੱਖੀ ਜੋ ਸਪਸ਼ਟ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਐਸਏਆਰਐਫਏਈਐਸਆਈ ਐਕਟ ਜਾਂ ਇਸ ਅਧੀਨ ਬਣਾਏ ਗਏ ਨਿਯਮ ਮੌਜੂਦਾ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਸਮਯ ਲਈ ਵਾਧੂ ਹਨ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹਨ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਸੋਧਿਤ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਐਕਟ 1882 ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 60 ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ। (ਪੈਰਾ 44 ਅਤੇ 46)

d. ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਇੱਕ ਸੰਵਿਧਾਨਕ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਸੋਧਿਤ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਦੀ ਅਜਿਹੀ ਵਿਆਖਿਆ ਉਕਤ ਸੰਵਿਧਾਨਕ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਉਲਟ ਦਿੰਦੀ ਹੈ। (ਪੈਰਾ 50)

74 ਅਸੀਂ ਇਸ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ ਹਾਂ ਕਿ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਨੀਂਹ ਦੇ ਹਰ ਇੱਕ ਪਹਿਲੂ ਗਲਤ ਹਨ ਨਿਮਨਲਿਖਤ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ:

a. ਐਸ. ਕਾਰਥਿਕ (ਸੁਪਰਾ) 'ਤੇ ਨਿਰਭਰਤਾ ਗਲਤ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ:

(i) ਅੰਮ੍ਰਿਤ ਸ੍ਰੀਸੈਲਮ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਐਸ. ਕਾਰਥਿਕ (ਸੁਪਰਾ) 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਸ਼ਕੀਨਾ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਪਾਰ ਕਰ ਸਕੇ ਕਿਉਂਕਿ ਬਾਅਦ ਵਾਲਾ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਦੇ ਸੋਧ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਦੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਨਾਲ ਨਿਪਟਦਾ ਹੈ। ਦਿਲਚਸਪ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਹੀ ਗੱਲ ਐਸ. ਕਾਰਥਿਕ (ਸੁਪਰਾ) 'ਤੇ ਵੀ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਪੈਰਾ 3-26 ਵਿੱਚ ਐਸ. ਕਾਰਥਿਕ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਦੀ ਸਾਵਧਾਨੀ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਾਈ ਸਪਸ਼ਟ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਕਤ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ 2012 ਵਿੱਚ ਹੋਈ ਸੀ। ਪੈਰਾ 59 ਵਿੱਚ ਐਸ. ਕਾਰਥਿਕ (ਸੁਪਰਾ) ਇਸ ਮੁੱਦੇ 'ਤੇ ਮੁੱਖ ਗੱਲ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਆਪਣੀ ਜਾਂਚ ਨੂੰ 21.01.2012 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਤੱਕ ਸੀਮਿਤ ਰੱਖਿਆ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਦੇ ਸੋਧ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੋਈ ਨਿਲਾਮੀ ਹੈ:

"59. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਮਿਤੀ 21-1-2012 ਵਿੱਚ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਸੂਚੀ ਵਿੱਚ 'ਬੀ' ਅਤੇ 'ਸੀ' ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਈ ਗਈ ਸੰਪਤੀਆਂ ਨੂੰ ਨਿਜੀ ਸੰਧੀ ਰਾਹੀਂ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਉਕਤ ਵਿਕਰੀਆਂ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਸਿਰਫ ਪਹਿਲੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਮਿਤੀ 21-1-2012 ਵਿੱਚ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਸੂਚੀ ਵਿੱਚ 'ਏ' ਅਤੇ 'ਡੀ' ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਈ ਗਈ ਸੰਪਤੀਆਂ, ਜੋ ਕਿ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਮਿਤੀ 9-7-2012 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਰਾਹੀਂ ਨਿਲਾਮੀ-ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵੇਚੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ, ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਸਾਨੂੰ ਇਸ ਦਲੀਲ ਦੀ ਸਹੀਅਤ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨੀ ਪਵੇਗੀ ਕਿ ਚੂੰਕਿ ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਮਿਤੀ 9-7-2012 ਨੇ ਸਿਰਫ 10 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦਿੱਤੀ ਸੀ, ਨਿਲਾਮੀ-ਵਿਕਰੀ ਜੋ ਕਿ 20-7-2012 ਨੂੰ ਹੋਈ ਸੀ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ (ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ ਬਨਾਮ ਐਮ. ਅਮਰਿਥਾ ਕੁਮਾਰ, (2014) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 610 ; (2014) 3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. (ਸਿਵਿ) 215) ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਵਿਕਾਰਗ੍ਰਸਤ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲਾਂ ਅਤੇ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਹਵਾਲਾ ਦੇਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੋਵੇਗਾ।"

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

(ii) ਧਾਰਾ 13(8) ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਸਮੇਂ ਦੇ ਨਾਲ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਆਈ ਹੈ ਅਤੇ 01.09.2016 ਤੋਂ ਲਾਗੂ ਹੋਈ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਐਸ. ਕਾਰਤਿਕ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਧਾਰਾ 13(8) ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਵਿਚਾਰ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਸ਼ਕੀਨਾ (ਸੁਪਰਾ) ਹਾਲਾਂਕਿ ਧਾਰਾ 13(8) ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਤੋਂ ਉੱਠਿਆ ਹੈ, ਫਿਰ ਵੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਲਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਸ਼ਕੀਨਾ (ਸੁਪਰਾ) ਦਾ ਸੰਬੰਧਿਤ ਭਾਗ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਹੈ:-

"30. ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਜਾਣੇ-ਪਛਾਣੇ ਢੰਗ

ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਕਸਰਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਭਾਵੇਂਕਿ ਸੇਲ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੇ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਤੱਕ 18-9-2007। ਇਸ ਨਜ਼ਰੀਏ ਤੋਂ ਕੋਈ ਵੀ ਰਾਹਤ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ, ਮੰਨ ਲਿਆ ਜਾਵੇ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਇਸ ਗੱਲ ਵਿੱਚ ਸਹੀ ਹਨ ਕਿ ਸਬੰਧਤ ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ [ਅਸੋਧਿਤ ਧਾਰਾ 13(8)] ਅਨੁਸਾਰ।"

2002 ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਅਨੁਸਾਰ], ਉਹਨਾਂ ਕੋਲ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੇ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਤੱਕ ਆਪਣੇ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸੀ— ਜੋ ਬੇਸ਼ੱਕ 18-9-2007 ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਹੋ ਚੁੱਕਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਇਹ ਦਲੀਲ ਕਿ ਪੂਰੀ ਨਿਲਾਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਮੁੜ ਖੋਲ੍ਹਣ ਦੀ ਮੰਗ ਨੂੰ ਮੰਨਣਾ ਸੰਭਵ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਹ ਹੋਰ ਵੀ ਇਸ ਲਈ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਇਹ ਕਹਾਣੀ ਕਿ ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੇ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਵਿਸ਼ੇ ਕਰਜ਼ਾ ਖਾਤਿਆਂ ਵੱਲ ਇੱਕ ਵੈਧ ਟੈਂਡਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ, ਨੂੰ ਕਮਜ਼ੋਰ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਨੂੰ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਮਝਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਉਹਨਾਂ ਦਾ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ 18-9-2007 ਨੂੰ ਮਿਟ ਗਿਆ ਸੀ। ਹੋਰ, 2002 ਐਕਟ ਦੀ ਸੋਧੀ ਗਈ ਧਾਰਾ 13(8) ਜੋ 1-9-2016 ਤੋਂ ਲਾਗੂ ਹੋ ਗਈ ਹੈ, ਹੁਣ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਹੋਵੇਗੀ। ਸੋਧੇ ਗਏ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਅਨੁਸਾਰ, ਇਹ ਸਖਤ ਸ਼ਰਤ ਲਾਗੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਸਾਰੇ ਟੈਂਡਰ ਨਾਲ ਖਰਚ, ਚਾਰਜ਼ ਅਤੇ ਖਰਚੇ ਜੋ ਉਸ ਨੇ ਕੀਤੇ ਹਨ, ਉਹ "ਪਬਲਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਦੇ ਨੋਟਿਸ" ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਹੋਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ ਜਾਂ ਪਬਲਿਕ ਜਾਂ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਕਾਰਵਾਈ ਲਈ ਬੋਲੀਆਂ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਸੱਦਾ ਦੇਣ ਜਾਂ ਲੀਜ਼, ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦੁਆਰਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਲਈ ਕੋਟੇਸ਼ਨ ਮੰਗਣ ਲਈ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੱਕ। ਇਹ ਘਟਨਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਵਿਸ਼ੇ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਦੇ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੋਈ ਸੀ।

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

(iii) ਐਸ. ਕਾਰਥਿਕ (ਉੱਪਰੋਕਤ) ਨੇ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਦਾ ਅਨੁਸਰਣ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਉੱਤੇ ਵਿਸਥਾਰ ਨਾਲ ਚਰਚਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੀ। ਹੋਰ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਧਾਰਾ 13(8) ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। [ਐਸ. ਕਾਰਥਿਕ (ਉੱਪਰੋਕਤ) ਦੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਭਾਗ ਨੂੰ ਦੇਖੋ]

"39. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ (ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਬਨਾਮ ਐਮ. ਅਮਰਿਥਾ ਕੁਮਾਰ, (2014) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 610 : (2014) 3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. (ਸਿਵਿ) 254) ਵਿੱਚ ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਆਈ. ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ 13(1), 13(8), 35 ਅਤੇ 37 ਅਤੇ ਉਸ ਐਕਟ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ 8 ਅਤੇ 9 ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਉੱਤੇ ਵਿਸਥਾਰ ਨਾਲ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਉਹ ਸਾਰੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਮੁੜ ਪੇਸ਼ ਕਰਨਾ ਨਹੀਂ ਚਾਹੁੰਦੇ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਹ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ (ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਬਨਾਮ ਐਮ. ਅਮਰਿਥਾ ਕੁਮਾਰ, (2014) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 610 : (2014) 3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. (ਸਿਵਿ) 254) ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਅਤੇ ਵਿਚਾਰੇ ਗਏ ਹਨ। ...." (iv) ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਐਸ. ਕਾਰਥਿਕ (ਉੱਪਰੋਕਤ) ਵਿੱਚ ਹੋਰ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਕਿ ਧਾਰਾ 13(8) ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲੇ ਲਈ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦਾ ਸਮਰਥਨ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਸਪਸ਼ਟ ਤੌਰ ਤੇ ਪੁਰਾਣੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ (ਉੱਪਰੋਕਤ) ਵਿੱਚ ਵਿਆਖਿਆ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਉਥੇ ਦੇ ਤੱਥ ਧਾਰਾ 13(8) ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਪੈਦਾ ਹੋਏ ਸਨ। ਉਕਤ ਧਾਰਾ 13(8) ਹੁਣ ਸੋਧੀ ਗਈ ਹੈ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਲਈ ਇੱਕ ਕੱਟ ਆਫ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਹੁਣ ਸੋਧ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦਾ ਸਮਰਥਨ ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੱਕ ਸੀਮਿਤ ਹੈ। ਸੰਬੰਧਿਤ ਪੈਰਾ ਹਵਾਲੇ ਲਈ ਉਦਧ□ਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ:

"53. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ [ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਬਨਾਮ ਐਮ. ਅਮਰਿਤਾ ਕੁਮਾਰ, (2014) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 610 : (2014) 3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. (ਸਿਵਿ) 254] ਵਿੱਚ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਰਿਡੈਂਪਸ਼ਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸਿਰਫ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਇਕਾਰਾਰਨਾਮੇ ਨਾਲ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ ਅਤੇ ਕਿ ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਰ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਰਿਡੀਮ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਤਬ ਤੱਕ ਜਾਰੀ ਰਹੇਗਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਮੋਰਟਗੇਜ਼ੀ ਦੁਆਰਾ ਇਕ ਰਜਿਸਟਰਡ ਕਰਾਰ ਦੁਆਰਾ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੂਰਤੀ ਨਹੀਂ ਹੋ ਜਾਂਦੀ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹੋਰ ਵੀ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਸਿਕਿਊਰਡ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਸਿਕਿਊਰਡ ਸੰਪਤੀ ਵਿੱਚ ਸਿਕਿਊਰਡ ਵਿਆਜ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਦੇ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ ਬਿਆਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਿਦ੍ਧਾਂਤਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਦਿਆਂ, SARFAESI ਐਕਟ ਅਤੇ ਲਾਗੂ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ

ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਧੀਨ ਇਕ ਸਿਕਿਊਰਡ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੀ ਦਖਲਅੰਦਾਜੀ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਆਜ਼ਾਦ ਹੱਥ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 13(8) ਅਧੀਨ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਰ ਭਾਵ ਕਰਜ਼ਦਾਰ, ਜਿਸਨੂੰ ਹੋਰ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਾ ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਲਈ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਸਿਕਿਊਰਡ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਸਾਰੇ ਬਕਾਏ ਪੇਸ਼ ਕਰਕੇ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਰਿਡੀਮ ਕਰਨ ਦਾ ਪੂਰਾ ਅਧਿਕਾਰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਦਾ ਹੈ।"

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

(v) ਐਸ. ਕਾਰਥਿਕ (ਸੁਪਰਾ) ਨੇ ਸ਼ਕੀਨਾ ਦੇ ਕੇਸ ਨੂੰ ਵੀ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਪਰ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਧਿਆਨ ਧਾਰਾ 13(8) ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਅਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ਕੀਨਾ ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਇਸ ਸੋਧ 'ਤੇ ਟਿੱਪਣੀ ਵੱਲ ਨਹੀਂ ਖਿੱਚਿਆ ਗਿਆ। ਐਸ. ਕਾਰਥਿਕ (ਸੁਪਰਾ) ਦੀ ਪੈਰਾ 118 ਨੂੰ ਹੇਠਾਂ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ:- “ਇਹ ਵੀ ਧਿਆਨ ਦੇਣਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਦ੍ਵਾਰਕਾ ਪ੍ਰਸਾਦ (ਦ੍ਵਾਰਕਾ ਪ੍ਰਸਾਦ ਬਨਾਮ ਰਾਜ ਯੂ.ਪੀ., [(2018) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 491] ਅਤੇ ਸਵਿਨਹਾਸੂ (ਸ਼ੈਨਖਾਨ ਬਨਾਮ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ, [(2021) 12 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 761] ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਰਿਡੈਂਪਸ਼ਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੇ ਰਜਿਸਟਰ ਹੋਣ 'ਤੇ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।”

(ਜੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

(vi) ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਾਰਤਿਕ (ਉਪਰੋਕਤ) ਨੂੰ ਅਮਰਹੇ ਸ੍ਰੀਰਾਸਲਾਮੀ (ਉਪਰੋਕਤ) ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਗਲਤ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਵਿਆਖਿਆ ਅਤੇ ਸਮਝਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।

b. ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਪਿਛਲੀ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਕੰਸਰਨ ਰੈਡੀਮਿਕਸ (ਉਪਰੋਕਤ) 'ਤੇ ਨਿਰਭਰਤਾ ਗਲਤ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ:

i ਇਸ ਨੇ ਇਹ ਵਿਚਾਰਨਾ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਕਿ ਸੈਕਿਊਰਿਟਾਈਜੇਸ਼ਨ ਐਕਟ, 2002 ਇੱਕ ਖਾਸ ਐਕਟ ਹੈ ਅਤੇ ਐਕਟ 1882 ਇੱਕ ਆਮ ਐਕਟ ਹੈ।

ii ਇਸ ਨੇ ਸੈਕਿਊਰਿਟਾਈਜੇਸ਼ਨ ਐਕਟ, 2002 ਅਧੀਨ ਧਾਰਾ 35 ਦੇ ਓਵਰਰਾਈਡਿੰਗ ਕਲੈਜ਼ ਨੂੰ ਨੋਟ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ।

iii ਮੂਲ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਧਾਰਾ 13(1B) ਨੇ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਐਕਟ, 1882 ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਵਰਗਾ ਅਧਿਕਾਰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ। ਸੋਧ ਦੁਆਰਾ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਵੱਲੋਂ ਇੱਕ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਬਦਲਾਅ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

(iv) ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ (ਉਪਰੋਕਤ) ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਮੂਲ ਧਾਰਾ 13(1B) ਨੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦਾ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ। ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 13(1B) ਅਧੀਨ ਸੋਧ ਹੋਣ ਤੱਕ, SARFAESI ਐਕਟ ਅਤੇ ਐਕਟ 1882 ਵਿੱਚ 13(1B) ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵਿਰੋਧਾਭਾਸ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਹ ਸਿਰਫ ਧਾਰਾ 13(1B) ਦੀ ਸੋਧ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਹੈ ਕਿ ਦੋਵੇਂ ਐਕਟਾਂ ਵਿੱਚ ਕਹੀ ਗਈ ਵਿਸ਼ਾ ਉੱਤੇ ਵਿਰੋਧਾਭਾਸ ਪੈਦਾ ਹੋਇਆ, ਜੋ ਕਿ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 35 ਦੁਆਰਾ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਵਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿਥੇ ਹੁਣ ਸੋਧਿਤ ਧਾਰਾ 13(1B) ਨੂੰ ਐਕਟ 1882 ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਉੱਤੇ ਸਰਵੋਚਚਤਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, SARFAESI ਐਕਟ ਨੂੰ ਐਕਟ 1882 ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਖਾਸ ਕਾਨੂੰਨ ਵਜੋਂ ਉਪਰਾਲਾ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। [ਦੇਖੋ ਪੈਰਾ 53 ਐਸ. ਕਾਰਤਿਕ (ਉਪਰੋਕਤ) ਵੀ ਉੱਪਰ ਉਦ੍ਧ□ਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।]

(v) ਕਿ SARFAESI ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਸਮਾਨ ਰੂਪ ਨਾਲ SARFAESI ਐਕਟ ਦੁਆਰਾ ਬੰਧੇ ਹਨ।

ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਸਮੇਤ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ। ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾਦਾਤਾ ਧਾਰਾ 13(8) ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਕੰਮ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ। ਇਕ ਅਜਿਹੀ ਵਿਆਖਿਆ ਜੋ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾਦਾਤਾ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੁਆਰਾ ਬੰਧਨਯੋਗ ਨਹੀਂ ਮੰਨਦੀ, ਉਸ ਨੂੰ ਚੀਨੀ ਘਰ ਵਿੱਚ ਬੁੱਲ ਬਣਾ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਸਾਰੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾਦਾਤਾ ਦੀ ਮਰਜੀ ਅਤੇ ਫੈਨਸੀਆਂ 'ਤੇ ਛੱਡ ਦਿੰਦੀ ਹੈ। ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਸਭ ਤੋਂ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਅਦਾਕਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ 'ਤੇ ਹੀ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਸਫਲਤਾ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਆਖਿਆ ਜੋ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਭਾਗ ਲੈਣ ਤੋਂ ਰੋਕਦੀ ਹੈ, ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਅਤੇ ਜਨਤਕ ਬਕਾਇਆਵਾਂ ਦੀ ਵਸੂਲੀ 'ਤੇ ਸਿੱਧਾ ਅਸਰ ਪਾਉਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਟਾਲਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਇਕੋ ਇਕ ਸਾਵਧਾਨੀ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਬੋਲੀ ਦੀ ਸਫਲਤਾ ਦੇ ਬਾਅਦ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਸਾਰੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨੀ ਪੈਂਦੀ ਹੈ।

ਸੀ. ਐਸਏਆਰਐਫਏਈਆਈਐਸਆਈ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 37 'ਤੇ ਨਿਰਭਰਤਾ ਗਲਤ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮਦਰਾਸ ਪੈਟਰੋਕੈਮ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਇਸ ਦੀ ਲਾਗੂਤਾ ਨੂੰ ਕੇਵਲ ਸਿਕਿਊਰਿਟੀਜ਼ ਕਾਨੂੰਨ ਤੱਕ ਸੀਮਿਤ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ।

"39. ਇਹ ਸਾਨੂੰ ਸਮਰੂਪ ਨਿਰਮਾਣ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤ 'ਤੇ ਲੈ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਸਾਰੇ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਚੂੰਕਿ ਨਾ ਤਾਂ ਧਾਰਾ 35 ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਧਾਰਾ 37 ਸਿਕਿਊਰਿਟਾਈਜੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਪੁਨਰਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹਿੱਤ ਦੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨ, 2002 ਦੇ ਅਧੀਨ ਦੂਜੇ ਦੇ ਅਧੀਨ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਅਸੀਂ ਸੋਚਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਧਾਰਾ 37 ਵਿੱਚ 'ਜਾਂ ਕੋਈ ਹੋਰ ਮੌਜੂਦਾ ਕਾਨੂੰਨ' ਦੇ ਪ੍ਰਗਟਾਵ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਇਸ ਪ੍ਰਗਟਾਵ ਨੂੰ ਸ਼ਾਬਦਿਕ ਅਰਥ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਧਾਰਾ 35 ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਿਰਰਥਕ ਹੋ ਜਾਏਗੀ ਕਿਉਂਕਿ ਫਿਰ ਸਾਰੇ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਸਿਕਿਊਰਿਟਾਈਜੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਪੁਨਰਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹਿੱਤ ਦੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨ, 2002 ਦੇ ਨਾਲ ਵਾਧੂ ਹੋਣਗੇ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਵਿਰੋਧ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ। ਸਪਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਹ ਸੰਸਦੀ ਇਰਾਦਾ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਸੀ, ਜਦੋਂ ਧਾਰਾ 35 ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਸਿਕਿਊਰਿਟਾਈਜੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਪੁਨਰਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹਿੱਤ ਦੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦਾ ਕਾਨੂੰਨ, 2002 ਸਾਰੇ ਹੋਰ ਵਿਰੋਧੀ ਕਾਨੂੰਨਾਂ 'ਤੇ ਹਾਵੀ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਲਈ, ਇਕ ਮੱਧ ਮਾਰਗ ਲਿਆ ਜਾਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਸਾਡੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਦੋ ਪ੍ਰਤੀਤ ਹੋ ਰਹੇ ਵਿਰੋਧੀ ਧਾਰਾਵਾਂ ਨੂੰ ਸਭ ਤੋਂ ਵਧੀਆ ਢੰਗ ਨਾਲ ਸਮਰੂਪ ਬਣਾ ਕੇ ਦੋਵਾਂ ਨੂੰ ਅਰਥ ਦੇ ਕੇ ਸਮਝਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਕੇਵਲ ਧਾਰਾ 37 ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ 'ਜਾਂ ਕੋਈ ਹੋਰ ਮੌਜੂਦਾ ਕਾਨੂੰਨ' ਦੇ ਪ੍ਰਗਟਾਵ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਨੂੰ ਸੀਮਿਤ ਕਰਕੇ ਹੀ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਪ੍ਰਗਟਾਵ ਨੂੰ, ਇਸ ਲਈ, ਕੇਵਲ ਸਿਕਿਊਰਿਟੀਜ਼ ਬਾਜ਼ਾਰ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮਾਂ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨ, 1993 ਹੀ ਸਿਕਿਊਰਿਟਾਈਜੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਪੁਨਰਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹਿੱਤ ਦੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨ, 2002 ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਇਕੋ ਹੋਰ ਖਾਸ ਕਾਨੂੰਨ ਹੈ, ਜੋ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮਾਂ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਨਾਲ ਨਿਪਟਣ ਲਈ ਹੈ। ਇਸ ਵਿਆਖਿਆ 'ਤੇ ਵੀ, ਬੀਮਾਰ ਉਦਯੋਗਿਕ ਕੰਪਨੀਆਂ (ਖਾਸ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ) ਐਕਟ, 1985 ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਸਪਸ਼ਟ ਕਾਰਨ ਲਈ ਕਿ ਇਸ ਦਾ ਮੁੱਖ ਉਦੇਸ਼ ਬੀਮਾਰ ਉਦਯੋਗਿਕ ਕੰਪਨੀਆਂ ਦਾ ਪੁਨਰਵਾਸ ਕਰਨਾ ਹੈ ਅਤੇ ਸਿਕਿਊਰਿਟੀਜ਼ ਬਾਜ਼ਾਰ ਨਾਲ ਨਿਪਟਣਾ ਨਹੀਂ।

(ਜੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

(ii) ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਲਾਤੀਨੀ ਮੁਹਾਵਰਾ "ejusdem generis" ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਿਸਨੂੰ "Noscitur a sociis" ਦਾ ਇੱਕ ਪਹਿਲੂ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਇੱਥੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹੈ:

ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਯੂਨੀਵਰਸਿਟੀ ਆਫ ਹੈਲਥ ਸਾਇੰਸਜ਼ ਬਨਾਮ ਸਚਿਕਿਤਸਾ ਪ੍ਰਸਾਰਕ ਮੰਡਲ, (2010) 3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 786:

"27. ਲਾਤੀਨੀ ਮੁਹਾਵਰਾ 'ejusdem generis' ਜਿਸਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ 'ਇੱਕੋ ਜਿਹੇ ਜਾਂ ਕਿਸਮ ਦਾ ਇੱਕ ਨਿਰਮਾਣ ਦਾ ਸਿਦਾਂਤ ਹੈ, ਮਤਲਬ ਇਸ ਨਾਲ ਜਦੋਂ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪਾਠ ਵਿੱਚ ਆਮ ਸ਼ਬਦਾਂ ਨੂੰ ਸੀਮਿਤ ਸ਼ਬਦਾਂ ਦੁਆਰਾ ਘਿਰਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਆਮ ਸ਼ਬਦਾਂ ਦਾ ਮਤਲਬ ਸੀਮਿਤ ਸ਼ਬਦਾਂ ਦੇ ਮਤਲਬ ਨਾਲ ਸੰਕੇਤ ਦੁਆਰਾ ਸੀਮਿਤ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਇੱਕ ਸਿਦਾਂਤ ਹੈ ਜੋ ਭਾਸ਼ਾਈ ਸੰਕੇਤ ਤੋਂ ਉੱਤਪੰਨ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਸ਼ਬਦਾਂ ਨੂੰ 'ਸ਼ਾਬਦਿਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇੱਕ ਵਿਆਪਕ ਅਰਥ (ਜਦੋਂ ਇਕੱਲੇ ਲਿਆ ਜਾਂਦੇ ਹਨ) ਨੂੰ ਸ਼ਬਦਾਂ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਘਟਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਸਨੂੰ ਛੋਟ ਕਰਨ ਦੀ ਇੱਕ ਮਿਸਾਲ ਜਾਂ ਸੰਕੇਤ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰਤਾ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿਸੇ ਵਿਰੋਧੀ ਸੰਕੇਤ

ਦੀ ਸੂਚਨਾ ਨਾ ਹੋਵੇ ਇਸ ਸਿਦਾਂਤ ਦੀ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਦਾ ਅਨੁਮਾਨ ਹੈ [ਦੇਖੋ Glanville Williams, The Origins and Logical Implications of the Ejusdem Generis Rule, 7 Conv (NS) 119]." 28. ਇਹ ejusdem generis ਸਿਦਾਂਤ ਨੋਸਿਟੁਰ ਅ ਸੋਸੀਅਸ ਦੇ ਸਿਦਾਂਤ ਦਾ ਇੱਕ ਪਹਿਲੂ ਹੈ। ਲਾਤੀਨੀ ਮੁਹਾਵਰਾ noscitur a sociis ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸ਼ਬਦ ਨੂੰ ਇਸਦੇ ਸਹਿਯੋਗੀ ਸ਼ਬਦਾਂ ਦੁਆਰਾ ਪਛਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਲਾਤੀਨੀ ਸ਼ਬਦ 'socius' ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ "ਸਮਾਜ"। ਇਸ ਲਈ, ਜਦੋਂ ਆਮ ਸ਼ਬਦਾਂ ਨੂੰ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਸ਼ਬਦਾਂ ਨਾਲ ਜੋੜਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਆਮ ਸ਼ਬਦਾਂ ਨੂੰ ਇਕੱਲੇ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਉਹਨਾਂ ਦਾ ਰੰਗ ਅਤੇ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਸਮਗਰੀ ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਤੋਂ ਲਈ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। (ਵਿਸਕਾਉਂਟ ਸਾਈਮੰਡਸ ਦੇ ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਦੇਖੋ Attorney General v Prince Ernest Augustus of Hanover [1957 AC 436 ; (1957) 2 WLR 1 ; (1957) 1 All ER 49 (HL)] ਪੰਨਾ 461 'ਤੇ).

d. ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਇੱਕ ਸੰਵਿਧਾਨਕ ਅਧਿਕਾਰ ਹੋਣ ਦੀ ਦਲੀਲ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਜੋ ਇਸ ਨੂੰ ਉਲਟ ਦਿੰਦੀ ਹੈ, ਨਿਮਨਲਿਖਤ ਦੇ ਚਾਨਣ ਵਿੱਚ ਬੇਤੁੱਕੀ ਹੈ:-

(i) ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਸਥਾਪਿਤ ਹੋ ਜਾਣ 'ਤੇ ਕਿ ਸੈਕਸ਼ਨ 60 ਆਫ ਦ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਆਫ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ, 1882 ਦਾ ਸੈਕਿਊਰਿਟਾਈਜੇਸ਼ਨ ਐਕਟ, 2002 ਅਧੀਨ ਕੋਈ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਸ ਗਿਣਤੀ 'ਤੇ ਕੁਝ ਵੀ ਬਾਕੀ ਨਹੀਂ ਰਹਿੰਦਾ।

75. ਇਹ ਵੀ ਕਹਿਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ, ਅਮੀ ਸ੍ਰੀਸੈਲਮ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ਕੀਨਾ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸੋਧੇ ਗਏ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਬਾਰੇ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਇਸ ਨੂੰ ਲੱਗਦਾ ਸੀ ਕਿ ਉਹ ਸਿਰਫ ਓਬਿਟਰ ਡਿਕਟਾ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਵੱਧ ਕੇ ਕਿਉਂਕਿ ਇਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਇੱਕ ਬਾਅਦ ਵਾਲੇ ਅਤੇ ਵੱਡੇ ਬੈਂਚ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਐਸ. ਕਾਰਥਿਕ (ਸੁਪਰਾ) ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਸੀ ਕਿ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸਿਰਫ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੇ ਜਾਰੀ ਅਤੇ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ 'ਤੇ ਹੀ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ।

76. ਹਾਲਾਂਕਿ, ਸਾਨੂੰ ਇਹ ਵੀ ਦੱਸਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ, ਇਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਐਸ. ਕਾਰਥਿਕ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਇਹ ਕੋਈ ਜ਼ਿਕਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਸੀ ਕਿ ਕੀ ਇਹ ਅਣਸੋਧੇ ਜਾਂ ਸੋਧੇ ਗਏ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਨੂੰ ਵਿਚਾਰ ਰਹੇ ਸਨ, ਨਾ ਹੀ ਕਿਤੇ 2016 ਦੇ ਸੋਧ ਦਾ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਇਸ ਲਈ, ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ, ਐਸ. ਕਾਰਥਿਕ (ਸੁਪਰਾ) ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਦੇ ਸੋਧੇ ਗਏ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਿਆ ਨਹੀਂ ਜਾ ਸਕਦਾ ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਜਦੋਂ ਕਿ ਇਸ ਨੇ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ (ਸੁਪਰਾ) 'ਤੇ ਮਜ਼ਬੂਤ ਆਧਾਰਿਤ ਕੀਤਾ ਸੀ ਜੋ ਅਣਸੋਧੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਨਾਲ ਕੋਰਟ ਅੱਗੇ ਬਹਿਸ ਸੀ।

77. ਅਸੀਂ ਇਹ ਵੀ ਪਾਉਂਦੇ ਹਾਂ ਕਿ, ਪਾਲ ਅਲੋਏਜ਼ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਜੌਇੰਟ ਕਮੇਟੀ ਰਿਪੋਰਟ 'ਤੇ ਆਧਾਰਿਤ ਵਿਸ਼ਵਾਸ ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਹੈਡਿੰਗ "ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚ ਲੀਜ਼ ਜਾਂ ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਲਈ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ-ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਦੇ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਸੋਧ" ਵਿੱਚ ਆਉਂਦੀ ਹੈ, ਨੂੰ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਮਝਣਾ ਕਿ ਕਿਹਾ ਸੋਧ ਸਿਰਫ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਲੀਜ਼ ਆਉਟ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਣਾ ਸੀ। ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਗਲਤ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਇਹ ਕਹਿੰਦੇ ਹਾਂ, ਕਿਉਂਕਿ, ਰਿਪੋਰਟ ਵਿੱਚ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਵਿੱਚ, ਸੈਕਸ਼ਨ 13 ਦੇ ਉਪ-ਸੈਕਸ਼ਨ (8) ਨੂੰ ਸੋਧਣ ਲਈ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਸੋਧ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਸੀ:

"ਸੋਧਿਆ ਗਿਆ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਧਾਰਾ 13(8) ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ:-

"(8) ਜਿਥੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਰਕਮ ਨਾਲ ਸਾਰੇ ਖਰਚੇ, ਚਾਰਜ਼ ਅਤੇ ਖਰਚੇ ਜੋ ਉਸ ਨੇ ਕੀਤੇ ਹਨ, ਉਸ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਲੀਜ਼, ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ।"

(i) ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਲੀਜ਼, ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ; ਅਤੇ

(ii) ਜੇਕਰ, ਇਸ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਅਧੀਨ ਅਜਿਹੀ ਰਕਮ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਲੀਜ਼ ਜਾਂ ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਕੋਈ ਕਦਮ ਚੁੱਕਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਜਿਹੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ

ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਲੀਜ਼ ਜਾਂ ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਕੋਈ ਹੋਰ ਕਦਮ ਨਹੀਂ ਚੁੱਕਿਆ ਜਾਵੇਗਾ।"

(ਜੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

78. ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਸੋਧ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦੀ ਸੀ "ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਲੀਜ਼, ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ"। ਇਸ ਨੂੰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸਿਰਲੇਖ ਕੇਵਲ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ 'ਤੇ ਪਾਬੰਦੀ ਲਗਾਉਣ ਲਈ ਪੜ੍ਹਿਆ ਗਿਆ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਕਾਬਲੇ ਗੌਰ ਹੈ, ਸੰਯੁਕਤ ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਨੂੰ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਬਦਲ ਦਿੱਤਾ: -

"ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਸੋਧ ਅਤੇ ਇਸ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਮੌਜੂਦਾ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਧਾਰਾ 11(ii) [ਮੂਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8)] ਨੂੰ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਸੋਧਣ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ:

"(8) ਜਿਥੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਰਕਮ ਨਾਲ ਸਾਰੇ ਖਰਚੇ, ਚਾਰਜ਼ ਅਤੇ ਖਰਚੇ ਜੋ ਉਸ ਨੇ ਕੀਤੇ ਹਨ, ਉਸ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਲੀਜ਼, ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਲਈ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਜਾਂ ਕੋਟੇਸ਼ਨਾਂ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਲਈ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ:

(i) ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਲੀਜ਼, ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ; ਅਤੇ

(ii) ਜੇਕਰ, ਇਸ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਅਧੀਨ ਅਜਿਹੀ ਰਕਮ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਲੀਜ਼ ਜਾਂ ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਲਈ ਕੋਈ ਕਦਮ ਚੁੱਕਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।"

79. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਬਦਲਾਅ ਲਈ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਦੱਸੇ ਬਿਨਾਂ, ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਹੁਣ "ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਜਨਤਕ ਨੋਟਿਸ ਜਾਂ ਕੋਟੇਸ਼ਨਾਂ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਜਾਂ ਨਿਜੀ ਸੰਧੀ ਦੁਆਰਾ ਲੀਜ਼, ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਲਈ ਸੱਦਾ ਦੇਣ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ" ਦੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹੀ 2016 ਦੇ ਸੋਧ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਅਸੀਂ ਮਹਿਸੂਸ ਕਰਦੇ ਹਾਂ, ਅਜਿਹੀਆਂ ਪਰਿਸਥਿਤੀਆਂ ਵਿੱਚ, ਸੰਯੁਕਤ ਕਮੇਟੀ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਵਿੱਚ ਅਚਾਨਕ ਅਤੇ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਬਦਲਾਅ ਕਰਨ ਕਾਰਨ, ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਸਿਰਲੇਖ ਗਲਤੀ ਨਾਲ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਸ ਧਾਰਾ ਨੂੰ ਕੇਵਲ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਲਈ ਇਰਾਦਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਕਿਸੇ ਵੀ ਘਟਨਾ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਇੱਕ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਥਾਪਿਤ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਸਿਧਾਂਤ ਹੈ, ਕਿ ਕਿਸੇ ਵੀ ਧਾਰਾ ਦਾ ਸਾਰ ਅਤੇ ਸਾਰਾਂਸ਼ ਇਸ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਨਾ ਕਿ ਇਸ ਦੇ ਸਿਰਲੇਖ ਜਾਂ ਮਾਰਜਿਨਲ ਨੋਟ ਦੁਆਰਾ।

80. ਇਸ ਨੂੰ ਦੂਜੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਨਾ, ਸਖਤ ਢੰਗ ਨਾਲ ਕੇਵਲ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾਦਾਤਾ 'ਤੇ ਪਾਬੰਦੀ ਲਗਾਉਣ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਅਤੇ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦੇ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ 'ਤੇ ਨਹੀਂ, ਇਸ ਨੂੰ ਇੱਕ ਬਹੁਤ ਹੀ ਠੰਡਾ ਪ੍ਰਭਾਵ ਵਿੱਚ ਲੈ ਜਾਵੇਗਾ, ਜਿੱਥੇ ਕੋਈ ਵੀ ਨੀਲਾਮੀ ਜੋ ਕਿ SARFAESI ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਕੋਈ ਵੀ ਪਵਿੱਤਰਤਾ ਦਾ ਰੂਪ ਨਹੀਂ ਰੱਖੇਗੀ, ਅਤੇ ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਨੀਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਹਿੱਸਾ ਲੈਣ ਲਈ ਅੱਗੇ ਨਹੀਂ ਆਵੇਗਾ ਕਿਉਂਕਿ ਡਰ ਅਤੇ ਸ਼ੰਕਾ ਦੇ ਕਾਰਨ ਕਿ ਬਾਵਜੂਦ ਇਸ ਦੇ ਕਿ ਸਫਲ ਬੋਲੀਦਾਤਾ ਘੋਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲਾ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਆ ਕੇ ਗਿਰਵੀ ਨੂੰ ਮੁਕਤ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪੂਰੀ ਨੀਲਾਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਵਿਫਲ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।

81 ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਹੋਰ ਵੀ ਚਿੰਤਾਜਨਕ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਅਜਿਹੀਆਂ ਨੀਲਾਮੀਆਂ ਵਿੱਚ ਹਿੱਸਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਆਮ ਲੋਕ ਅਕਸਰ ਨਾ ਤਾਂ ਜਾਣਕਾਰ ਹੁੰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾਦਾਤਾਓਂ ਦੁਆਰਾ ਨੀਲਾਮੀ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਇਸ ਗੱਲ ਦੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ, ਉਹਨਾਂ ਕੋਲ ਉਸ ਸੰਪਤੀ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਜਿਸ ਦੀ ਸੰਪਤੀ ਨੀਲਾਮ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਹੈ ਉਹ ਕਰਜਾ ਲੈਣ

ਵਾਲਾ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਆ ਕੇ ਗਿਰਵੀ ਨੂੰ ਮੁਕਤ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਅਤੇ ਪੂਰੀ ਨੀਲਾਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਵਿਫਲ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।

82 ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਸੋਧੀ ਗਈ ਧਾਰਾ 13(8) ਨੂੰ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਆਖਿਆ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ ਜਿੱਥੇ ਇੱਕ ਨੀਲਾਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪਵਿੱਤਰਤਾ ਜੋੜੀ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਇੱਕ ਸਪੱਸ਼ਟ ਰੇਖਾ ਖਿੱਚੀ ਜਾਵੇ ਜਿੱਥੇ ਇੱਕ ਸ਼ਰਾਰਤੀ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ 'ਹੁਣ ਹੋਰ ਨਹੀਂ ਅਤੇ ਅੱਗੇ ਨਹੀਂ' ਕਿਹਾ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਉਸ ਨੂੰ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੇ ਬਿਲਕੁਲ ਅੰਤ ਵਿੱਚ ਕਿਤੇ ਤੋਂ ਵੀ ਆਪਣੇ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਜਲਦੀ ਵਰਤਣ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪੂਰੀ ਨੀਲਾਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ। ਜੇ ਇਸ ਨੂੰ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਤਾਂ SARFAESI ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਸਾਰੀਆਂ ਨੀਲਾਮੀਆਂ ਬੇਮਾਨੀ ਹੋ ਜਾਣਗੀਆਂ ਅਤੇ ਸਿਰਫ ਵਿਅਰਥ ਹੋ ਜਾਣਗੀਆਂ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 13 ਅਤੇ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਸਮੁੱਚੀ ਯੋਜਨਾ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਜੋ ਕਿ ਬੈਂਕਾਂ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਬਕਾਏ ਨੂੰ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੀ ਦਖਲਅੰਦਾਜੀ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਵਸੂਲਣ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਉਣਾ ਹੈ, ਸਿਰਫ ਹਾਰ ਜਾਵੇਗਾ।

ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਪਵਿੱਤ੍ਰਤਾ

83 ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਵੱਲੀ ਖਿਮਜੀ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਇੱਕ ਵਾਰ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਹੋ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਇਸ ਵਿੱਚ ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਆਧਾਰਾਂ 'ਤੇ ਹੀ ਦਖਲ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਨਹੀਂ ਤਾਂ ਕੋਈ ਵੀ ਨਿਲਾਮੀ ਕਦੇ ਪੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ, ਇਸ ਸੰਬੰਧੀ ਨਿਮਨਲਿਖਤ ਪ੍ਰਾਸੰਗਿਕ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਨੂੰ ਇੱਥੇ ਮੁੜ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ:

"11 ਇਹ ਧਿਆਨ ਦੇਣਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ-ਵਿਕਰੀ ਪ੍ਰਸਿੱਧ ਅਖਬਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਪਰਯਾਪਤ ਪ੍ਰਚਾਰ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਜੇ ਕੋਈ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਬੋਲੀ ਲਗਾਉਣਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਸੀ ਤਾਂ ਉਸ ਨੂੰ ਉਸ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਭਾਗ ਲੈਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਆਪਣੀ ਬੋਲੀ ਲਗਾਉਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਨਿਲਾਮੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਸਿਰਫ 30-7-2003 ਨੂੰ ਹੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਮਿਲੀ ਸੀ, ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਲੈ ਕੇ ਕੋਈ ਵੀ ਐਤਰਾਜ਼ ਉਸ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਸਾਡੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਹੋ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਐਤਰਾਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਸਾਧਾਰਣ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨੋਰੰਜਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ, ਸਿਵਾਏ ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਆਧਾਰਾਂ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਧੋਖਾਧੜੀ ਦੇ, ਨਹੀਂ ਤਾਂ ਕੋਈ ਵੀ ਨਿਲਾਮੀ-ਵਿਕਰੀ ਕਦੇ ਪੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ।

xxx xxx xxx

29. ... ਇਹ ਉਲਲੇਖਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀਆਂ ਦੋ ਕਿਸਮਾਂ ਦੀਆਂ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ – (1) ਜਿੱਥੇ ਨਿਲਾਮੀ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਪੁਸ਼ਟੀ ਦੀ ਅਧੀਨ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ, ਅਤੇ (2) ਜਿੱਥੇ ਨਿਲਾਮੀ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਪੁਸ਼ਟੀ ਦੀ ਅਧੀਨ ਹੁੰਦੀ ਹੈ।

30. ਉਪਰੋਕਤ ਪਹਿਲੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਜਿੱਥੇ ਨਿਲਾਮੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਧਿਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਪੁਸ਼ਟੀ ਦੀ ਅਧੀਨ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਹੱਥੌੜੀ ਦੇ ਡਿੱਗਣ 'ਤੇ ਪੂਰੀ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ-ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਬਣ ਜਾਂਦੇ ਹਨ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਜਿੱਥੇ ਨਿਲਾਮੀ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਅਧਿਕਾਰ (ਕਾਨੂੰਨ ਜਾਂ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਧੀਨ) ਦੁਆਰਾ ਪੁਸ਼ਟੀ ਦੀ ਅਧੀਨ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਨਿਲਾਮੀ ਪੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ ਅਤੇ ਕੋਈ ਵੀ ਹੱਕ ਉਸ ਅਧਿਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਹੋਣ ਤੱਕ ਨਹੀਂ ਬਣਦੇ। ਇੱਕ ਵਾਰ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਉਸ ਅਧਿਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਨਿਲਾਮੀ-ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਬਣ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਅਤੇ ਇਹ ਹੱਕ ਧੋਖਾਧੜੀ ਵਰਗੇ ਅਸਾਧਾਰਣ ਮਾਮਲਿਆਂ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਹੋਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਾਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤੇ ਜਾ ਸਕਦੇ।"

84. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਕੇ. ਕੁਮਾਰਾ ਗੁਪਤਾ ਬਨਾਮ ਸ੍ਰੀ ਮਾਰਕੇਂਦੇਯ ਅਤੇ ਸ੍ਰੀ ਓਮਕਾਰੇਸਵਰਾ ਸਵਾਮੀ ਮੰਦਰ & ਓਰਸ. ਜੋ ਕਿ (2022) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 710 ਵਿੱਚ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਨਾਲ ਬਾਰ-ਬਾਰ ਦਖਲ ਦੇਣਾ ਨਿਲਾਮੀਆਂ ਨੂੰ ਕਰਨ ਦੀ ਪਵਿੱਤ੍ਰਤਾ ਅਤੇ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਨਿਰਾਸ਼ ਕਰ ਦੇਵੇਗਾ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਪ੍ਰਾਸੰਗਿਕ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ:

"14. ਜਦੋਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਇੱਕ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ 45 ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੇ ਭਾਗ ਲਿਆ ਸੀ,

ਸਭ ਤੋਂ ਉੱਚੀ ਬੋਲੀ ਲਗਾਉਣ ਵਾਲਾ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਅਤੇ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਜਦੋਂ ਵਿਕਰੀ ਉਸਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਤੇ ਯਹਾਂ ਤੱਕ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਵੀ ਤਿਆਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ, ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਇਹ ਪਾਇਆ ਨਾ ਜਾਵੇ ਕਿ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਨੂੰ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਅਨਿਯਮਿਤਤਾ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਗੈਰਕਾਨੂੰਨੀਤਾ ਸੀ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਨਿਲਾਮੀ-ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਧੋਖਾਧੜੀ ਜਾਂ ਮਿਲੀਭੁਗਤ ਨਾਲ ਵਿਗਾੜਿਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਤਾਂ ਕਿਸੇ ਉੱਚੀ ਬੋਲੀ ਲਗਾਉਣ ਵਾਲੇ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਨਿਲਾਮੀ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਆਧਾਰਿਤ ਕੁਝ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਾਵਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਜੋ ਤੀਜੇ ਪਕ਼ਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਵਿੱਚ ਭਾਗ ਹੀ ਨਹੀਂ ਲਿਆ ਅਤੇ ਕੋਈ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਵੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ.

xxx xxx xxx

16. ਇਹ ਵੀ ਨੋਟ ਕਰਨਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਕਮਿਸ਼ਨਰ, ਐਂਡੋਮੈਂਟਸ ਵਿਭਾਗ ਦੁਆਰਾ ਸਹਾਇਕ ਕਮਿਸ਼ਨਰ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਇਸ ਨਤੀਜੇ 'ਤੇ ਹਾਂ ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਪਰਿਸਥਿਤੀਆਂ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਦੇ 23 ਸਾਲਾਂ ਬਾਅਦ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਮੁੜ-ਨਿਲਾਮੀ ਦਾ ਹੁਕਮ ਨਹੀਂ ਦੇਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ, ਇਸ ਗੱਲ ਦਾ ਨਿਰੀਖਣ ਕਰਦਿਆਂ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਕੀਮਤ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਹੋ ਸਕਦੀ ਸੀ, ਨਹੀਂ ਤਾਂ, ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਨੂੰ ਕਰਨ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਪਵਿੱਤਰਤਾ ਨਿਰਰਥਕ ਹੋ ਜਾਵੇਗੀ। ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਠੋਸ ਸਮੱਗਰੀ ਨਾ ਹੋਵੇ ਅਤੇ ਇਹ ਸਥਾਪਿਤ ਨਾ ਹੋ ਜਾਵੇ ਕਿ ਕੋਈ ਧੋਖਾਧੜੀ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਮਿਲੀਭੁਗਤ ਸੀ ਜਾਂ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਕੀਮਤ 'ਤੇ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਤਾਂ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੇ ਅਜਨਬੀਆਂ ਦੀ ਬੇਨਤੀ 'ਤੇ ਰੱਦ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ।

17. ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਉਸ ਘਟਨਾਕ੍ਰਮ ਵਿੱਚ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿਥੇ ਇਹ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਮੌਜੂਦ ਸਮੱਗਰੀ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਪਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਕੀਮਤ 'ਤੇ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਪਰਯਾਪਤ ਵਿਚਾਰਧਾਰਾ ਕਾਰਨ ਧੋਖਾਧੜੀ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਮਿਲੀਭੁਗਤ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਨੂੰ ਕਰਨ/ਰੱਖਣ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਅਨਿਯਮਿਤਤਾ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਗੈਰਕਾਨੂੰਨੀਤਾ ਪਾਈ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਤੇ ਉੱਚੀ ਬੋਲੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਤੇ ਜਾਇਦਾਦ ਹੈ ਸੀਐਲਆਈਆਰ ਐਲਐਲਪੀ ਬਨਾਮ ਬਾਫਨਾ ਮੋਟਰਸ (ਮੁੰਬਈ) ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਐਂਡ ਓਰਸ.

ਜੇ ਕਿਸੇ ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਉੱਚਤਮ ਬੋਲੀ ਲਗਾਉਣ ਵਾਲੇ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵਸਤੂ ਵੇਚੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਜਿਹੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਤੀਜੇ ਪਕਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਿਸੇ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਰੱਦ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਜਦੋਂ ਉਹ ਨਿਲਾਮੀ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ ਭਾਗ ਨਹੀਂ ਲੈਂਦੇ ਅਤੇ ਕੋਈ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਨਹੀਂ ਕਰਦੇ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਸਿਰਫ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕਰਨ ਦੇ ਲਈ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਗੰਭੀਰ ਇਰਾਦੇ ਦੇ। ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇੱਥੇ ਉੱਪਰ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਸ਼੍ਰੀ ਜਗਤ ਕੁਮਾਰ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਫਾਈਨਲ ਕਰਨ ਤੋਂ ਤੁਰੰਤ ਬਾਅਦ ਕਿਹਾ ਕਿ ਉਹ ਵੱਧ ਕੀਮਤ ਦੇਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਅਤੇ ਇੱਛੁਕ ਹੈ, ਪਰੰਤੂ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ, ਉਸ ਨੇ ਪਿੱਛੇ ਹੱਟ ਲਿਆ। ਜੇ ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਲਾਮੀ-ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਅਜਿਹੇ ਹਲਕੇ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਾਵਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਪਵਿੱਤਰਤਾ ਨੂੰ ਨਿਰਾਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਇੱਕ ਅਸਲੀ ਬੋਲੀਦਾਤਾ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਵਿਪਰੀਤ ਅਸਰ ਪਾਵੇਗਾ।"

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

85 ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵੱਲੋਂ ਹਾਲ ਹੀ ਵਿੱਚ ਈਵਾ ਏਗਰੋ ਫੀਡਸ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਪੰਜਾਬ ਨੈਸ਼ਨਲ ਬੈਂਕ ਐਂਡ ਅਨਰ. ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਨਿਮਨਲਿਖਤ ਸੰਬੰਧਿਤ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਨੂੰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ:

"84. ... ਲਿਕੁਇਡੇਟਰ ਦੀ ਸਿਰਫ ਉਮੀਦ ਕਿ ਇੱਕ ਉੱਚੀ ਕੀਮਤ ਮਿਲ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਇੱਕ ਵਰਨਾ ਵੈਧ ਨਿਲਾਮੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਦੌਰ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਜਾਣ ਦਾ ਕੋਈ ਚੰਗਾ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ। ਅਜਿਹਾ ਕਾਰਨ ਨਾ ਸਿਰਫ ਬਚਣਯੋਗ ਖਰਚਿਆਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰੇਗਾ ਪਰ ਨਿਲਾਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੀ ਸਾਖ ਨੂੰ ਵੀ ਖੋਹ ਦੇਵੇਗਾ। ਇਸ ਤੋਂ

ਇਲਾਵਾ, ਨਿਲਾਮੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਲਿਕੁਇਡੇਟਰ ਨੂੰ ਤੀਜੇ ਪਕਸ਼ ਦੇ ਸੰਚਾਰ 'ਤੇ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰਨ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਜਬ ਤੱਕ ਇੱਹ ਨਾ ਪਾਇਆ ਜਾਵੇ ਕਿ ਧੋਖਾਧੜੀ ਜਾਂ ਮਿਲੀਭੁਗਤ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਨੂੰ ਵਿਗਾੜਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਜੋ ਜ਼ਰੂਰੀ ਨਤੀਜਾ ਨਿਕਲਦਾ ਹੈ ਉਹ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਲਿਕੁਇਡੇਟਰ ਦਾ ਨਿਲਾਮੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਸਰਬਸੰਮਤ ਜਾਂ ਬੇਲੈਂਡੀ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ ਵਰਨਾ ਵੈਧ ਹੈ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਹ ਇੱਕ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਨਿਕ ਢਾਂਚਾ ਹੈ ਜੋ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਨਿਯਮ ਦੁਆਰਾ ਸੰਚਾਲਿਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਇਸ ਲਈ ਲਿਕੁਇਡੇਟਰ ਦਾ ਕੋਈ ਸਰਬਸੰਮਤ ਬੇਲੈਂਡੀ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ। ਹੋਰ, ਲਿਕੁਇਡੇਟਰ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸਾਰੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੇ ਗਹਿਰੇ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ ਤੋਂ ਇਹ ਸਪਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਲਿਕੁਇਡੇਟਰ ਨੂੰ ਲਿਕੁਇਡੇਸ਼ਨ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਦੇਖਣ ਲਈ ਬਹੁਤ ਸਾਰੇ ਫਰਜ਼, ਫੰਕਸ਼ਨ ਅਤੇ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ ਜਿੱਸ ਵਿੱਚ ਉਸ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵਿਰੋਧੀ ਢੰਗ ਵਿੱਚ ਕੰਮ ਨਹੀਂ ਕਰਨਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਉਹ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਅਤੇ ਸਾਰੇ ਹਿੱਤਧਾਰਕਾਂ ਦੇ ਲਾਭ ਲਈ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਸਿਰਫ ਇਸ ਲਈ ਕਿ ਲਿਕੁਇਡੇਟਰ ਨੂੰ ਕਈ ਨਿਲਾਮੀਆਂ ਕਰਨ ਦਾ ਵਿਕਲਪ ਹੈ ਇਸ ਦਾ ਮਤਲਬ ਇਹ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਇੱਕ ਵਾਜਬ ਕੀਮਤ 'ਤੇ ਮਿਲਣ ਵਾਲੀ ਵੈਧ ਨਿਲਾਮੀ ਨੂੰ ਛੱਡ ਜਾਂ ਰੱਦ ਕਰ ਦੇਵੇ ਅਤੇ ਵਧੀਆ ਕੀਮਤ ਦੀ ਉਮੀਦ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਹੋਰ ਦੌਰ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਲਈ ਜਾਵੇ। ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ ਸਹੀ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਲਿਕੁਇਡੇਟਰ ਕੋਲ ਨਿਲਾਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਦੌਰ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਜਾਣ ਲਈ ਕੋਈ ਉਦਦੇਸ਼ਪੂਰਨ ਸਮੱਗਰੀ ਨਹੀਂ ਸੀ।"

(ਜੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

86 ਇਸ ਤੋਂ ਉੱਪਰ ਜੋ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ, ਉਹ ਇਹ ਹੈ ਕਿ, ਅਦਾਲਤਾਂ ਦਾ ਫਰਜ਼ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਵੀ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਪਵਿੱਤਰਤਾ ਨੂੰ ਜੋਸ਼ ਨਾਲ ਬਚਾਉਣਾ ਹੈ। ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀਆਂ ਵਿੱਚ ਦਖਲ ਦੇਣ ਤੋਂ ਬਚਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਨਹੀਂ ਤਾਂ ਇਹ ਨਿਲਾਮੀਆਂ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਮਕਸਦ ਨੂੰ ਨਿਰਾਸ਼ ਕਰ ਦੇਵੇਗਾ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਜਨਤਾ ਦੇ ਭਰੋਸੇ ਅਤੇ ਭਾਗੀਦਾਰੀ ਨੂੰ ਰੋਕ ਦੇਵੇਗਾ।

87 ਸੋਧੇ ਗਏ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਦੀ ਕੋਈ ਵੀ ਹੋਰ ਵਿਆਖਿਆ ਇੱਕ ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਜਨਮ ਦੇਵੇਗੀ ਜਿੱਥੇ ਇੱਕ ਸ਼ਰਾਰਤੀ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕਈ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਪ੍ਰਸਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰੋਤਸਾਹਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਜਨਤਾ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਵਿੱਚ ਭਾਗ ਲੈਣ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਅਤੇ ਨਿਰੁਤਸਾਹਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੀ ਕੁੱਲ ਪਵਿੱਤਰਤਾ ਨੂੰ ਨਿਰਾਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਜਿਸ ਨਾਲ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਅਸਲ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਹਰਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ। ਇਸ ਲਈ, ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਨਿਲਾਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੀ ਪਵਿੱਤਰਤਾ ਨੂੰ ਬਣਾਏ ਰੱਖਣਾ ਵੱਡੇ ਜਨਤਕ ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ ਹੈ।

88 ਉਪਰੋਕਤ ਚਰਚਾ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਅਸੀਂ ਫੈਸਲਾ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਸੋਧੇ ਗਏ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(8) ਅਨੁਸਾਰ, ਇੱਕ ਵਾਰ ਜਦੋਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਸਾਰੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਸਾਰੇ ਖਰਚੇ ਅਤੇ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਸਮੇਤ ਅਦਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਸ ਦਾ ਬੰਧਕ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਅਖਬਾਰ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਸਮਾਪਤ / ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, 2002 ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 8 ਅਨੁਸਾਰ।

ਸਾਰਫੇਸੀ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਲੇਖ 226 ਅਧੀਨ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਅਸਾਧਾਰਣ ਅਧਿਕਾਰ ਕਸਰਤ

69 ਹੁਣ ਅਸੀਂ ਵਿਚਾਰ ਕਰਾਂਗੇ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਦੇ ਸਕੋਰ ਵਿੱਚ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੀ ਵਿਵੇਕਸ਼ੀਲ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਅਧੀਨ ਲੇਖ 226 ਦੀ ਕਸਰਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਦਖਲ ਦੇਣਾ ਉਚਿਤ ਸੀ ਜਾਂ ਨਹੀਂ।

90 ਜੋ ਬੇਬਾਕ ਸਥਿਤੀ ਉਭਰਦੀ ਹੈ;

(ਅ) ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਸਫਲ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਸੀ ਜਿਸਨੇ 105.05 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਬੋਲੀ ਲਗਾਈ; (ਬ) 30.06.2023 ਨੂੰ, ਬੈਂਕ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ;

(c) 27.07.2023 ਨੂੰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਬੋਲੀ ਦੀ ਪੂਰੀ ਰਕਮ 105.05 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਸੀ;

(d) ਇਸ ਵਿੱਚੋਂ, ਬੈਂਕ ਨੇ 63,50,45,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਖਿਲਾਫ ਵਰਤੋਂ ਕੀਤੀ ਸੀ;

(e) ਬੈਂਕ ਨੇ 27.07.2023 ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ, ਜੋ ਉਸ ਨੂੰ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ;

(f) ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਵਿੱਚ DRT-1, ਮੁੰਬਈ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨੂੰ ਸੱਦਾ ਦੇਣ ਅਤੇ ਮੁਕਤੀ ਲਈ ਇੱਕ ਬੇਨਤੀ 'ਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਮੰਗਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੇ ਇਹ ਡਰਦਿਆਂ ਕਿ DRT ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਨੂੰ ਨਾਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਬੰਬਈ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਲਿਖਤੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਅਧੀਨ ਅਨੁਚਛੇਦ 226 ਅਧੀਨ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ;

(g) 17.07.2023 ਦੇ ਇਮਪੱਗਡ ਜੱਜਮੈਂਟ ਦੁਆਰਾ, ਬੰਬਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸਹਿਮਤੀ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਨੂੰ 31.08.2023 ਤੱਕ ਦਾ ਸਮਾਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਬਕਾਇਆ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਕਰਨ ਲਈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਏ ਛੁਟਕਾਰਾ.

91. ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾ ਮਨੋਰੰਜਨ ਕਰਨ ਦਾ ਇੱਕੋ-ਇੱਕ ਤਰਕ ਇਸ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਇਮਪੁਗਡ ਜੱਜਮੈਂਟ ਦੇ ਕ੍ਰਮਵਾਰ ਪੈਰੇ 11 ਅਤੇ 14। ਜਦਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਜਿਹੀ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਹੋਵੇਗੀ ਰੱਖ-ਰਖਾਅਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਇਸ ਕਰਕੇ ਇਹ ਉਸੇ ਦਾ ਮਨੋਰੰਜਨ ਕਰਨ ਲਈ ਅੱਗੇ ਵਧਿਆ "ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਦੇ ਅਜੀਬ ਤੱਥ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤ", "ਇਹ ਹੋਵੇਗਾ ਜੇਕਰ ਆਪਸ ਵਿੱਚ ਸਹਿਮਤੀ ਬਣ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਸਾਰੇ ਸਬੰਧਤਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ ਹੋਵੇ ਰਿਸਪੌਂਡੈਂਟ ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਨੋਟਿਸ ਲਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਸਾਨੂੰ।" ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਇਹ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਕਿ “ਪ੍ਰਬੰਧ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਉਪਰੋਕਤ ਸਭ ਦੇ ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ ਹੈ, ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਸਮੇਤ”। ਏ ਪੈਰਾ 14 ਦੀ ਪੜਚੋਲ ਇਹ ਦਰਸਾਏਗੀ ਕਿ ਨਤੀਜੇ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਜੋ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਆਦਰਸ਼ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ, ਅਜਿਹਾ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੀ ਦੁਰਵਰਤੋਂ ਵਜੋਂ ਫੜੋ।

92. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਮੇਂ ਸਮੇਂ 'ਤੇ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੂੰ ਯਾਦ ਦਿਲਾਇਆ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਕਿਸੇ ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ SARFAESI ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਕਾਰਗਰ ਉਪਾਯ ਉਪਲਬਧ ਹੈ ਤਾਂ ਉਹ ਅਨੁਚਛੇਦ 226 ਅਧੀਨ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨੋਰੰਜਨ ਨਹੀਂ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਤਿਆਵਤੀ ਟੌਂਡਨ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਨਿਮਨਲਿਖਤ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਕੀਤੀਆਂ: 43. ਅਫਸੋਸ ਦੀ ਗੱਲ ਹੈ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸੈਟਲਡ ਕਾਨੂੰਨ ਨੂੰ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਕੀਤਾ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਨੁਚਛੇਦ 226 ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨੋਰੰਜਨ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗੀ ਜੇਕਰ ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਕਾਰਗਰ ਉਪਾਯ ਉਪਲਬਧ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਨਿਯਮ ਟੈਕਸ, ਸੈਸ, ਫੀਸ, ਹੋਰ ਕਿਸਮਾਂ ਦੇ ਪਬਲਿਕ ਪੈਸੇ ਅਤੇ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਹੋਰ ਸਖਤੀ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ, ਜਦੋਂ ਪਬਲਿਕ ਦੇ ਬਕਾਏ ਆਦਿ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਵਾਲੀਆਂ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨਾਲ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਦਿਆਂ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਇਹ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸੰਸਦ ਅਤੇ ਰਾਜ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾਓਂ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਾਨੂੰਨ ਜੋ ਅਜਿਹੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਹਨ, ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਕੋਡ ਹਨ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਹ ਨਾ ਸਿਰਫ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਵਿਸਥਾਰਤ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਦੇ ਹਨ ਬਲਕਿ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਨਿਵਾਰਣ ਲਈ ਅਰਧ-ਨਿਆਇਕ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਦੀ ਵੀ ਕਲਪਨਾ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਇਸ ਲਈ, ਅਜਿਹੇ ਸਾਰੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਇਸ 'ਤੇ ਜ਼ੋਰ ਦੇਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਨੁਚਛੇਦ 226 ਅਧੀਨ ਉਪਾਯ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਇੱਕ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਸੰਬੰਧਿਤ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧੀਨ ਉਪਲਬਧ ਉਪਾਯਾਂ ਦਾ ਸਮੁੱਚਾ ਲਾਭ ਉਠਾਉਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

44. ਉਪਰੋਕਤ ਵਿਚਾਰ ਪ੍ਰਗਟਾਉਂਦਿਆਂ, ਅਸੀਂ ਇਸ ਗੱਲ ਦੇ ਪ੍ਰਤੀ ਸਚੇਤ ਹਾਂ ਕਿ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਲੇਖ 226 ਅਧੀਨ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਜਾਂ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ, ਉਚਿਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਰਕਾਰ ਸਮੇਤ, ਦਿਸ਼ਾ-ਨਿਰਦੇਸ਼, ਆਦੇਸ਼ ਜਾਂ ਰਿਟਾਂ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਬਹੁਤ ਵਿਆਪਕ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ 'ਤੇ ਕੋਈ ਸਪੱਸ਼ਟ ਸੀਮਾ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਪਰ ਇਸੇ ਸਮੇਂ, ਅਸੀਂ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਵਿਕਸਿਤ ਸਵੈ-ਲਾਗੂ ਸੰਯਮ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਪ੍ਰਤੀ ਬੇਖਬਰ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੇ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਹਰ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਲੇਖ 226 ਅਧੀਨ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਬੰਨ੍ਹਿਆ ਹੈ।

45. ਇਹ ਸੱਚ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਲਪਿਕ ਉਪਾਯ ਦੀ ਥਕਾਉਣ ਦਾ ਨਿਯਮ ਇੱਕ ਵਿਵੇਕ ਦਾ ਨਿਯਮ ਹੈ ਅਤੇ ਮਜਬੂਰੀ ਦਾ ਨਹੀਂ, ਪਰ ਇਹ ਸਮਝਣਾ ਔਖਾ ਹੈ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਲੇਖ 226 ਅਧੀਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਪਟੀਸ਼ਨ

ਨੂੰ ਕਿਉਂ ਮਨੋਰੰਜਨ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਇਸ ਗੱਲ ਨੂੰ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਕਰਦਿਆਂ ਕਿ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਅਰਜ਼ੀ, ਅਪੀਲ, ਸੁਧਾਰ, ਆਦਿ ਦਾਖਲ ਕਰਕੇ ਅਸਰਦਾਰ ਵਿਕਲਪਿਕ ਉਪਾਯ ਦਾ ਲਾਭ ਲੈ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਖਾਸ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਉਸ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਨਿਵਾਰਣ ਲਈ ਇੱਕ ਵਿਸਥਾਰਤ ਤੰਤਰ ਹੈ।

55. ਇਹ ਇੱਕ ਗੰਭੀਰ ਚਿੰਤਾ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਬਾਰ-ਬਾਰ ਦੇ ਐਲਾਨਾਂ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤਾਂ DRT ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਵਿਧਾਨਿਕ ਉਪਾਯਾਂ ਦੀ ਉਪਲਬਧਤਾ ਨੂੰ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਕਰਦੀਆਂ ਜਾਰੀ ਹਨ ਅਤੇ "ਪਾਸ ਕਰਨ ਲਈ ਆਰਟੀਕਲ 226 ਦੇ ਤਹਿਤ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਅਤੇ ਅਭਿਆਸ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਆਰਡਰ ਜੋ ਬੈਂਕਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ 'ਤੇ ਗੰਭੀਰ ਮਾੜਾ ਪ੍ਰਭਾਵ ਪਾਉਂਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਹੋਰ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਆਪਣੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਕਰਨ ਲਈ। ਸਾਨੂੰ ਆਸ ਅਤੇ ਭਰੋਸਾ ਹੈ ਕਿ ਭਵਿੱਖ ਵਿੱਚ ਹਾਈਕੋਰਟਾਂ ਅਜਿਹੇ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਵਿਵੇਕ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨਗੀਆਂ ਜ਼ਿਆਦਾ ਸਾਵਧਾਨੀ, ਦੇਖਭਾਲ ਅਤੇ ਸੰਜੀਦਗੀ ਨਾਲ ਮਾਮਲਿਆਂ ਨੂੰ।

93. ਇਨਕਮ ਟੈਕਸ ਅਤੇ ਓ.ਆਰ.ਐਸ. v. ਛਬੀਲ ਦਾਸ ਅਗਰਵਾਲ (2014) 1 SCC 603 ਵਿੱਚ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤੀ ਗਈ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਪੈਰਾ 15 ਵਿੱਚ ਬਣਾਇਆ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਨਿਰੀਖਣ:

“15. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਇਹ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕੁਝ ਨੂੰ ਮਾਨਤਾ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਵਿਕਲਪਕ ਉਪਾਅ ਦੇ ਨਿਯਮ ਦੇ ਅਪਵਾਦ ਯਾਨੀ ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਹੈ ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕੰਮ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਹੈ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਕਾਨੂੰਨ, ਜਾਂ ਬੁਨਿਆਦੀ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਵਿੱਚ ਨਿਆਂਇਕ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੀ, ਜਾਂ ਉਹਨਾਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲਿਆ ਹੈ ਜੋ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜਾਂ ਜਦੋਂ ਕੋਈ ਆਦੇਸ਼ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਉਲੰਘਣਾ ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕੁਦਰਤੀ ਨਿਆਂ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਥਾਨਸਿੰਘ ਨਾਥਮਲ ਕੇਸ [ਏਆਈਆਰ 1964 ਐਸਸੀ 1419], ਟੀਟਾਘੁਰ ਪੇਪਰ ਮਿੱਲਜ਼ ਕੇਸ [ਟੀਟਾਘੁਰ ਪੇਪਰ ਮਿੱਲਜ਼ ਕੰਪਨੀ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਉੜੀਸਾ ਰਾਜ, (1983) 2 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 433 : 1983 SCC (ਟੈਕਸ) 131] ਅਤੇ ਹੋਰ ਸਮਾਨ ਨਿਰਣੇ ਜੋ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 226 ਦੇ ਤਹਿਤ ਪਟੀਸ਼ਨ 'ਤੇ ਸੁਣਵਾਈ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗੀ ਜੇਕਰ ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਲਈ ਕੋਈ ਪ੍ਰਭਾਵੀ ਵਿਕਲਪਕ ਉਪਾਅ ਉਪਲਬਧ ਹੈ ਜਾਂ ਉਸ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਜਿਸ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ ਇੱਕ ਵਿਧੀ ਅਜੇ ਵੀ ਮੌਜੂਦ ਹੈ ਖੇਤਰ. ਇਸ ਲਈ, ਜਦੋਂ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਇੱਕ ਵਿਧਾਨਕ ਫੋਰਮ ਬਣਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੀ, ਇੱਕ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਕਰਕੇ ਵਿਚਾਰਿਆ ਨਹੀਂ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਿਵਸਥਾ।"

94. ਫੀਨਿਕਸ ਏਆਰਸੀ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਵਿਸ਼ਵ ਭਾਰਤੀ ਵਿਦਿਆ ਮੰਦਰ ਵਿੱਚ & Ors. (2022) 5 SCC 345 ਵਿੱਚ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤੀ ਗਈ, ਇਹ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ:

18. ਭਾਵੇਂਕਿ, ਇਹ ਵੀ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਨਿੱਜੀ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾ – ARC — ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਇੱਥੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਲੇਖ 226 ਅਧੀਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(4) ਅਧੀਨ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਕਾਰਵਾਈ/ਪਹਿਲਕਦਮੀਆਂ ਖਿਲਾਫ ਬਰਕਰਾਰ ਨਹੀਂ ਰੱਖੀ ਜਾ ਸਕਦੀ। ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ARC ਨੇ SARFAESI ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਕਾਰਵਾਈ/ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਕਰਨ ਦਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਕੀਤਾ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਉਧਾਰ ਲਈ ਗਈ ਰਕਮ ਨੂੰ ਇੱਕ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਵਜੋਂ ਵਸੂਲ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ। ARC ਨੂੰ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕਿਹਾ ਨਹੀਂ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਉਹ ਪਬਲਿਕ ਫੰਕਸ਼ਨ ਨਿਭਾ ਰਹੀ ਹੈ ਜੋ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਰਾਜ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਨਿਭਾਏ ਜਾਣ ਦੀ ਉਮੀਦ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਇੱਕ ਵਪਾਰਕ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੌਰਾਨ ਅਤੇ ਕਰਾਰ ਅਧੀਨ, ਬੈਂਕ/ARC ਨੇ " ਇੱਥੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਪੈਸਾ ਉਧਾਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਬੈਂਕ/ARC ਦੀ ਉਹ ਗਤੀਵਿਧੀ ਰਾਜ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਿਭਾਈ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਪਬਲਿਕ ਫੰਕਸ਼ਨ ਵਜੋਂ ਨਹੀਂ ਕਹੀ ਜਾ ਸਕਦੀ। ਜੇ SARFAESI ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਕੋਈ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਕਾਰਵਾਈ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਨਿੱਜੀ ਬੈਂਕ/ARC ਦੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਰਵਾਈ ਨਾਲ ਸਮੱਸਿਆ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ SARFAESI ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਉਪਾਯ ਦਾ ਲਾਭ ਲੈਣਾ ਪਵੇਗਾ ਅਤੇ ਕੋਈ ਵੀ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਮਨੋਰੰਜਨ ਯੋਗ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ Praga Tools Corpn. Praga Tools Corpn. ਬਨਾਮ C.A. Imanual, (1969) 1 SCC 585] ਅਤੇ Ramesh Ahluwalia [Ramesh Ahluwalia ਬਨਾਮ ਪੰਜਾਬ ਰਾਜ, (2012) 12 SCC 331 : (2013) 3 SCC (L&S) 456 : 4 SCEC 715] ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੀ ਸਹਾਇਤਾ ਲਈ ਨਹੀਂ ਹਨ।

xxx xxx xxx

21. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵੱਲੋਂ ਮੈਥਿਊ ਕੇ.ਸੀ. [ਸਟੇਟ ਬੈਂਕ ਆਫ ਟ੍ਰਾਵੰਕੋਰ ਬਨਾਮ ਮੈਥਿਊ ਕੇ.ਸੀ., (2018) 3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 85 : (2018) 2 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. (ਸਿਵਿ) 41] ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਾਨੂੰਨ ਨੂੰ ਮੌਜੂਦਾ ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਕਰਦਿਆਂ, ਅਸੀਂ ਇਸ ਰਾਏ ਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਲੇਖ 226 ਅਧੀਨ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਕਰਜਾਕਾਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਦੀ ਦਾਖਲਾ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦਾ ਦੁਰੁਪਯੋਗ ਹੈ। ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਧਾਰਾ 13(4) ਅਧੀਨ ਲਿਆਂਦੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਕਾਰਵਾਈ ਖਿਲਾਫ ਦਾਖਲ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇੱਥੇ ਉਪਰੋਕਤ ਹੈ, ਭਾਵੇਂ ਮਾਨ ਲਿਆ ਜਾਵੇ ਕਿ 13-8-2015 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲਾ ਸੰਚਾਰ ਧਾਰਾ 13(4) ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਨੋਟਿਸ ਸੀ, ਫਿਰ ਵੀ, ਧਾਰਾ 17 ਅਧੀਨ ਅਪੀਲ ਦੇ ਰਾਹੀਂ ਉਪਲਬਧ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਭਾਵਸ਼ਾਲੀ ਉਪਾਯ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਮਨੋਰੰਜਨ ਨਹੀਂ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਇਮਪੀਚਡ ਆਦੇਸ਼ ਜੋ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਨੂੰ ਸਿਰਫ 1 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ 'ਤੇ ਸਥਿਤੀ ਕੋ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਣ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ (ਕੁੱਲ 3 ਕਰੋੜ) ਬਿਲਕੁਲ ਅਨੁਚਿਤ ਹਨ। ਨਿਯਮ ਲਗਭਗ 117 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੇ ਹਨ। ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ 2015 ਤੋਂ ਜਾਰੀ ਹਨ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾਕਾਰ ਨੂੰ SARFAESI ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਨਿਲਾਮੀ ਨਾਲ ਅੱਗੇ ਵਧਣ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਹੈ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਕਰਜਾਕਾਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਰਿਟ ਪੀਟੀਸ਼ਨ ਦਾਖਲ ਕਰਨਾ ਸਿਰਫ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦਾ ਦੁਰੁਪਯੋਗ ਹੈ। ਇਹ ਪ੍ਰਤੀਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਇਕਪਾਸੇ ਅਤੇ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਮਸ਼ੀਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਤੇ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਦੱਸੇ ਬਿਨਾਂ ਦਿੱਤਾ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਇਹ ਸਰਾਹਣਾ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਸੀ ਕਿ ਅਜਿਹਾ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕਰਕੇ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾਕਾਰ ਦੇ "ਬਕਾਇਆ ਅਤੇ ਅਦਾਇਗੀ ਯੋਗ ਰਕਮ ਨੂੰ ਰਿਕਵਰ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਗੰਭੀਰ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾਕਾਰ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਇਸ ਦਾ ਅਸਾਈਨਰ ਕਰਜਾਕਾਰਾਂ ਤੋਂ ਬਕਾਇਆ ਅਤੇ ਅਦਾਇਗੀ ਯੋਗ ਰਕਮ ਨੂੰ ਰਿਕਵਰ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਰੱਖਦਾ ਹੈ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਰੋਕ ਦਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾਕਾਰ/ਅਸਾਈਨਰ ਦੀ ਵਿੱਤੀ ਸਿਹਤ 'ਤੇ ਗੰਭੀਰ ਮਾੜਾ ਪ੍ਰਭਾਵ ਪੈਣਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਅਜਿਹੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਰੋਕ ਦੇਣ ਦੇ ਆਪਣੇ ਵਿਵੇਕ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ ਬਹੁਤ ਸਾਵਧਾਨ ਅਤੇ ਸੂਝਵਾਨ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਇਹਨਾਂ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਅੱਗੇ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਹੈ।

95.ਵਰਮਦੇਸ਼ਿਗ ਓਬੀਆਈ ਰੈੱਡੀ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ, ਇਸ ਨੂੰ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ:

"36. ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਜਵਾਬੀ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੇ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਵਿੱਚ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, 2002 ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਕੇ ਕਰਜ਼ ਰਿਕਵਰੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੂੰ ਸੰਪਰਕ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਪਰ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਵਾਸਤਵ ਵਿੱਚ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਅਧੀਨ ਅਪੀਲ ਯੋਗ ਸੀ ਜੇਕਰ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਬਿਨਾਂ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧੀਨ ਉਪਲਬਧ ਵਿਕਲਪਿਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਉਪਾਯ ਦੀ ਥੱਕ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ, ਜਵਾਬੀ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਲੇਖ 226 ਅਧੀਨ ਰਿਟ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਕੇ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਰੁਖ ਕੀਤਾ। ਅਸੀਂ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧੀਨ ਉਪਲਬਧ ਵਿਕਲਪਿਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਉਪਾਯ ਦੀ ਥੱਕ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਲੇਖ 226 ਅਧੀਨ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਕਸਰਤ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਰਿਟ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਮਨੋਰੰਜਨ ਕਰਨ ਦੀ ਇਸ ਪ੍ਰਥਾ ਦੀ ਨਿੰਦਾ ਕਰਦੇ ਹਾਂ। ਇਹ ਘੁੰਮਣਘੇਰੀ ਰਸਤਾ 2002 ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੀ 2ਜੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜ਼ੋ ਅਧੀਨ ਵਿਚਾਰਿਆ ਗਿਆ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਤੋਂ ਬਚਣ ਲਈ ਅਪਣਾਇਆ ਜਾਣ ਲੱਗਦਾ ਹੈ।"

96.ਇੱਕ ਦਹਾਕੇ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਮੇਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਗੰਭੀਰ ਚਿੰਤਾ ਪ੍ਰਗਟ ਕੀਤੀ ਸੀ ਬਾਵਜੂਦ ਇਸ ਦੇ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੇ ਆਪਣੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਉਪਾਯਾਂ ਦੀ ਉਪਲਬਧਤਾ ਨੂੰ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਆਰਡੀਬੀਐਫਆਈ ਐਕਟ ਅਤੇ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਅਤੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਲੇਖ 226 ਅਧੀਨ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਕਸਰਤ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਸਪਤਾਲਯਨ ਟੋਂਕਲੋਨ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ, ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੇ ਆਰਡੀਬੀਐਫਆਈ ਐਕਟ ਅਤੇ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਕਾਨੂੰਨੀ ਉਪਾਯਾਂ ਨੂੰ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਆਪਣੇ ਰਿਟ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਕਸਰਤ ਜਾਰੀ ਰੱਖੀ ਹੈ।

ਬੈਂਕ ਦਾ ਵਿਵਹਾਰ

97 nਪੂਰੇ ਮਾਮਲੇ ਦੀ ਜੜ ਬੈਂਕ ਦੇ ਅਵੈਧ ਵਿਵਹਾਰ ਵਿੱਚ ਹੈ ਜਿਸ ਨੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀਆਂ ਸਪਸ਼ਟ ਧਾਰਾਵਾਂ ਤੋਂ ਉੱਪਰ ਵੱਖਰੀਆਂ ਚਿੰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਰੱਖਿਆ। ਪਹਿਲਾਂ, ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ

ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲਤਾ ਸੀ, ਇਸ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਬੋਲੀ ਦੀ ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਦੂਜੇ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਅਧੀਨ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸਪਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਖਤਮ ਹੋ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਪੂਰੀ ਬੋਲੀ ਦੀ ਰਕਮ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋ ਗਈ ਸੀ, ਫਿਰ ਵੀ ਬੈਂਕ ਨੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਪੂਰੀ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਅੱਗੇ ਵਧਿਆ ਜੋ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਸਪਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਾਮਨਜ਼ੂਰ ਹੈ। ਜਦੋਂ ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਅਨੁਸਾਰ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਜਦ ਤੱਕ ਨਿਲਾਮੀ ਨੂੰ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ ਖਰਾਬ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ, ਤਾਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਬੰਧਕ ਦੀ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਉਪਲਬਧ ਨਹੀਂ ਹੈ।

98 ਇਹ ਇਕ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਤੱਥ ਹੈ ਕਿ ਸਮੂਹ ਬੋਲੀ ਰਾਸ਼ੀ ਨੂੰ ਬੋਲੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਦੋਸ਼ੀ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਪੈਰਾ 10 ਵਿੱਚ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ। ਇਸ ਲਈ, ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ 2002 ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 9(6) ਦੀ ਭਾਸ਼ਾ ਅਨੁਸਾਰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਲਈ ਬੱਧ ਸੀ। ਉਕਤ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਵਿੱਚ "ਚਾਹੀਦਾ" ਫਰੇਜ਼ ਨੂੰ ਵਰਤਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਇਕ ਲਾਜ਼ਮੀ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦਾ ਉਦਾਹਰਨ ਹੈ। ਜਦੋਂ ਬੋਲੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਸਮੂਹ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਬੋਲੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਹੋਰ ਕੁਝ ਵੀ ਕਰਨ ਦੀ ਗੁੰਜਾਇਸ਼ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਹ ਤੱਥ ਕਿ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਬੈਂਕ ਨੇ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੀ, ਗੰਭੀਰ ਚਿੰਤਾ ਪੈਦਾ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਜਦੋਂ ਕਿਸੇ ਯੋਗ ਫੋਰਮ ਵੱਲੋਂ ਕੋਈ ਰੋਕ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਭਾਵੇਂਕ ਹੋਰ ਵੀ, ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਬੈਂਕ ਦਾ ਆਮ ਵਿਵਹਾਰ ਸੰਤੋਖਜਨਕ ਨਹੀਂ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਜਦੋਂ ਸਮੂਹ ਬੋਲੀ ਮੁੱਲ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾ ਚੁੱਕੀ ਹੈ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਨੂੰ ਜਾਣਨ ਵਾਲੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਫੋਰਮ ਵੱਲੋਂ ਕੋਈ ਰੋਕ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਤਾਂ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਇੱਕ ਵੈਧ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਅਤੇ ਨੀਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਭੌਤਿਕ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਲਈ ਬੱਧ ਹੈ।

99 ਇਹ ਵੀ ਧਿਆਨ ਦੇਣਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਨੇ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਰੋਧੀ ਮੌਕਾ ਲਿਆ। ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਅੱਗੇ, ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਬੰਧਕ ਦੇ ਮੁਕਤੀ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪੈਰਾ 11 ਵਿੱਚ ਦਰਜ ਕੀਤਾ, ਜਦਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਅੱਗੇ ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਪੂਰੇ 360 ਡਿਗਰੀ ਮੋੜ ਲਿਆ ਅਤੇ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ। ਇਸ ਲਈ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਕਮਜ਼ੋਰ ਅਤੇ ਲਾਚਾਰ ਸਫਾਈ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਸ਼ਾਂਤ ਕਰਨ ਲਈ ਸੀ। ਇਹ ਮੁੜ ਦਿਖਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਬੈਂਕ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਨਹੀਂ ਲਏ ਜਾਂਦੇ ਸਗੋਂ ਬੈਂਕ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਦੀਆਂ ਮਨਮਰਜ਼ੀਆਂ ਅਨੁਸਾਰ ਹਨ।

100 ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਲਈ ਬੱਧ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕੋਈ ਵੀ ਹੋਰ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼। ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਬੈਂਕ ਯਾਨੀ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਧਾਰਾ 13(2) ਅਧੀਨ ਨਿਯੁਕਤ ਅਧਿਕ੍ਰਿਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਰਾਹੀਂ ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਈ.ਐਸ.ਆਈ. ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਕੰਮ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਅਧਿਕ੍ਰਿਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਅਤੇ ਬੈਂਕ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦਾ ਵਿਵਹਾਰ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਨੀਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ ਗਰਦਨ 'ਤੇ ਤਲਵਾਰ ਲਟਕਾਈ ਜਾਵੇ। ਕਾਨੂੰਨ ਹਰ ਇੱਕ ਨੂੰ ਬਰਾਬਰ ਮੰਨਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਅਧਿਕਾਰੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ। ਉਕਤ ਕਾਨੂੰਨ 'ਤੇ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਰਿਕਵਰੀ ਅਤੇ ਜਨਤਾ ਨੂੰ ਲਾਭ ਪਹੁੰਚਾਉਣ ਲਈ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਵੱਡਾ ਹੈ ਅਤੇ ਬੈਂਕ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਲਾਇਸੈਂਸ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਸਕੀਮ ਜਾਂ ਬਾਈਡਿੰਗ ਫੈਸਲਿਆਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਦਾ ਹੈ।

101 ਇਹ ਬੈਂਕ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ: (i) ਸਤਿਆਵਤੀ ਟੰਡਨ (ਸੁਪਰਾ) ਅਤੇ (ii) 16.11.2022 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਦੋ ਫੈਸਲੇ ਵਟਿਮਾਡੁਗੁ ਓਬੀਆਈ ਰੈੱਡੀ (ਸੁਪਰਾ)।

102. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਨੈਸ਼ਨਲ ਸਪੋਟ ਐਕਸਚੇਂਜ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਅਨਿਲ ਕੋਹਲੀ, ਦੁਨਾਰ ਫੂਡਜ਼ ਲਿਮਿਟੇਡ ਲਈ ਰਿਜ਼ੋਲਿਊਸ਼ਨ ਪ੍ਰੋਫੈਸ਼ਨਲ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਵਿੱਚ (2022) 11 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 761 ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ ਆਪਣੇ ਹੋਰ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੀ ਇੱਕ ਲੜੀ ਨੂੰ ਦੇਖਦਿਆਂ, ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਸੀ ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਕਾਨੂੰਨ ਸਪਸ਼ਟ ਹੈ ਉਥੇ ਉਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਨੂੰ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਕੋਲ ਕਾਨੂੰਨ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਇਲਾਵਾ ਕੋਈ ਵਿਕਲਪ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸੰਬੰਧਿਤ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਨੂੰ ਹੇਠਾਂ ਮੁੜ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ:-

“15. ਮਿਸ ਲਾਹੋਟੀ [ਬੀ.ਐਸ.ਐਨ.ਐਲ. ਬਨਾਮ ਮਿਸ਼ੀ ਲਾਲ, (2011) 14 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 739 : (2014) 1 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. (ਐਲ.ਐਸ) 387] ਵਿੱਚ ਇਹ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਕਾਨੂੰਨ ਅਤੇ ਇਕੁਇਟੀ ਵਿੱਚ ਟਕਰਾਅ ਹੋਵੇ ਤਾਂ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਪਾਲਣ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਹ ਵੀ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਕੁਇਟੀ ਕੇਵਲ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਪੂਰਕ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਨਾ ਕਿ ਇਸ ਨੂੰ ਬਦਲ ਸਕਦੀ ਹੈ।

15.2. ਰਘੁਨਾਥ ਰਾਏ ਬਰੇਜਾ [ਰਘੁਨਾਥ ਰਾਏ ਬਰੇਜਾ ਬਨਾਮ ਪੰਜਾਬ ਨੈਸ਼ਨਲ ਬੈਂਕ, (2007) 2 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 230] ਵਿੱਚ, ਪੈਰਾ 40 ਤੋਂ 37 ਤੱਕ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਨਿਰੀਖਣ ਅਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਹੇਠਾਂ: (ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. ਪੀ.ਪੀ. 242-43)

“30./ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਮਾਡਮਾਂਚੀ ਰਾਮੱਪਾ ਬਨਾਮ ਮੁਥਾਲੁਰੂ ਬੋਜਜੱਪਾ [ਏ.ਆਈ.ਆਰ. 1963 ਐਸ.ਸੀ. 1633] (ਵੇਖੋ ਪੈਰਾ 12) ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਨਿਰੀਖਣ ਕੀਤਾ: (ਏ.ਆਈ.ਆਰ. ਪੀ. 1637)

“12. .../ਅਦਾਲਤਾਂ ਵਿੱਚ ਜੋ ਨਿਆਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਉਹ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਅਤੇ ਨਿਆਂ ਅਤੇ ਇਕੁਇਟੀ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਭਾਵੇਂ ਕਿੰਨੇ ਹੀ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹੋਣ, ਪਰ ਉਹ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਸਪਸ਼ਟ ਅਤੇ ਪ੍ਰਗਟ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅੱਗੇ ਝੁਕਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ।”

ਕੌਂਸਲ ਫਾਰ ਇੰਡੀਅਨ ਸਕੂਲ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਐਕਜ਼ਾਮੀਨੇਸ਼ਨ ਬਨਾਮ ਇਸ਼ਾ ਮਿੱਤਲ [(2000) 7 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 521] (ਵੇਖੋ ਪੈਰਾ 4) ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਨਿਰੀਖਣ ਕੀਤਾ:

“4. ... ਇਕੁਇਟੀ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਹਾਵੀ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੇ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਕੋਈ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦੇ।”

ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਪੀ.ਐਮ. ਲਾਥਾ ਬਨਾਮ ਸਟੇਟ ਆਫ ਕੇਰਲਾ [(2003) 3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 541 : 2003 (5) ਐਲ.ਸੀ(ਐਸ) 339] (ਵੇਖੋ ਪੈਰਾ 13) ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਨਿਰੀਖਣ ਕੀਤਾ: (ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. ਪੀ. 546) 13. ਇਕੁਇਟੀ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਜੁੜਵਾਂ ਭਰਾ ਹਨ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਨੂੰ ਸਮਾਨ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਅਤੇ ਵਿਆਖਿਆ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਪਰ ਇਕੁਇਟੀ ਲਿਖਤੀ ਜਾਂ ਸੁਥਰੀ ਕਾਨੂੰਨ ਨੂੰ ਓਵਰਰਾਈਡ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੀ।

33. ਲਕਸਮੀ ਨਾਰਾਇਣ ਆਰ. ਭੱਟਾ ਬਨਾਮ ਰਾਜ ਪੰਜਾਬ [(2003) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 413] (ਵਿਦੇ ਪੈਰਾ 73) ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੁਸ਼ਾਹਦਾ ਕੀਤਾ: (ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. ਪੰਨਾ 436)"ਇਹ ਹੁਣ ਅਚਰਜ ਨਾਲ ਸੁਲਝਾ ਲਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਕਾਨੂੰਨ ਅਤੇ ਇਕੁਇਟੀ ਵਿਚਕਾਰ ਟਕਰਾਅ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਪਹਿਲਾਂ ਵਾਲਾ ਹਾਵੀ ਹੋਵੇਗਾ।"

34. ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਨਾਸਿਰੁਦੀਨ ਬਨਾਮ ਸੀਤਾ ਰਾਮ ਅਗਰਵਾਲ [(2003) 2 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 577] (ਵਿਦੇ ਪੈਰਾ 35) ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੁਸ਼ਾਹਦਾ ਕੀਤਾ: (ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. ਪੰਨਾ 588)"ਜਿਥੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਸਪਸ਼ਟ ਅਤੇ ਅਸਪਸ਼ਟ ਹੈ, ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਇਸਨੂੰ ਵੱਖਰੇ ਢੰਗ ਨਾਲ ਵਿਆਖਿਆ ਨਹੀਂ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ, ਸਿਰਫ ਇਸ ਲਈ ਕਿ ਇਸ ਤੋਂ ਕਠੋਰ ਪਰਿਣਾਮ ਉੱਤਪੰਨ ਹੁੰਦੇ ਹਨ।"

35. ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਈ. ਪਾਲਾਨੀਸਾਮੀ ਬਨਾਮ ਪਾਲਾਨੀਸਾਮੀ [(2003) 1 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 123] (ਵਿਦੇ ਪੈਰਾ 5) ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੁਸ਼ਾਹਦਾ ਕੀਤਾ: (ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. ਪੰਨਾ 127)"ਜਿਥੇ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿਚ ਸਪਸ਼ਟ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਹਨ, ਉਥੇ ਇਕੁਇਟੀ ਵਿਚਾਰਾਂ ਦੀ ਕੋਈ ਥਾਂ ਨਹੀਂ ਹੈ।"

36. ਇੰਡੀਆ ਹਾਊਸ ਬਨਾਮ ਕਿਸ਼ਨ ਐਨ. ਲਾਲਵਾਨੀ [(2003) 9 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 393] (ਵਿਦੇ ਪੈਰਾ 7) ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ: (ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. ਪੰਨਾ 398)

"7...ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮਾਂ ਸੀਮਾ ਨੂੰ ਸਖਤੀ ਨਾਲ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਕੁਇਟੀ ਵਿਚਾਰਾਂ ਲਈ ਇਸ ਤੋਂ ਢਿੱਲ ਜਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ..."

103. ਸਦਾਸ਼ਿਵ ਪ੍ਰਸਾਦ ਸਿੰਘ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖਿਆ ਹੈ ਉਪਰੋਕਤ ਚਰਚਾ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਨਿਰੀਖਣ, ਦੁਬਾਰਾ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹੇਠਾਂ: -

"21. ਅਣਪਛਾਤੇ ਹੁਕਮਾਂ ਦੀ ਪੜਚੋਲ [ਹਰਿੰਦਰ ਸਿੰਘ ਬਨਾਮ ਸਟੇਟ ਆਫ ਬਿਹਾਰ, ਐਲ.ਪੀ.ਏ ਨੰ. 844

2010, ਆਰਡਰ ਮਿਤੀ 17-5-2010 (ਪੈਟ)] ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪੈਰਾਂ 8, 12 ਅਤੇ 13 ਇੱਥੇ ਕੱਢੇ ਗਏ ਹਨ ਜੋ ਪ੍ਰਗਟ ਕਰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਇਪਗਨਡ ਹੈ ਵਿਚਕਾਰ ਇਕੁਇਟੀ ਦਾ ਕੰਮ ਕਰਨ ਲਈ ਆਰਡਰ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਪਾਰਟੀਆਂ ਹਾਈਕੋਰਟ ਦੇ ਹੱਥੋਂ ਸਾਰੀ ਵਿਚਾਰ-ਵਟਾਂਦਰਾ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ਾਂ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ਾਂ 'ਤੇ ਅਧਾਰਤ ਸਨ, ਵਿਚਕਾਰ ਅੰਤਰ ਇਕ ਪਾਸੇ ਇਲਾਹਾਬਾਦ ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਇਤਰਾਜ਼ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਹਰਿੰਦਰ ਸਿੰਘ ਨੇ ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ ਸਦਾਸ਼ਿਵ ਪ੍ਰਸਾਦ ਸਿਨਹਾ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨਿਲਾਮੀ-ਖਰੀਦਦਾਰ, ਨੂੰ ਬਿਲਕੁਲ ਵੀ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ।

ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਦਾਸ਼ਿਵ ਪ੍ਰਸਾਦ ਸਿੰਘ (ਉਪਰੋਕਤ), ਉਪਰੋਕਤ ਚਰਚਾ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਨਿਮਨਲਿਖਤ ਮੁਸ਼ਾਹਦੇ ਕੀਤੇ, ਜੋ ਹੇਠਾਂ ਦੁਬਾਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ: ਅਸਲ ਵਿਚ, ਇਹ ਸਦਾਸ਼ਿਵ ਪ੍ਰਸਾਦ ਸਿੰਘ ਸੀ ਜਿਸ ਨੂੰ 28-8-2008 ਨੂੰ ਉਸ ਵਿਚ ਵੇਸਟ ਹੋਈ ਜਾਇਦਾਦ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਸੀ। ਕਿਸੇ ਦਾ ਵੀ ਇਹ ਕਹਿਣਾ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ-ਖਰੀਦ ਦੇ ਸਮੇਂ, ਸਦਾਸ਼ਿਵ ਪ੍ਰਸਾਦ ਸਿੰਘ ਦੁਆਰਾ ਖਰੀਦੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਕੀਮਤ ਉਸ ਦੀ ਬੋਲੀ ਰਾਸ਼ੀ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸੀ। ਅਸਲ ਵਿਚ, ਦੋਸ਼ੀ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਪੈਰਾ 8 ਅਧੀਨ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਤੱਥਿਕ ਸਥਿਤੀ ਦਾ ਖੁਲਾਸਾ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕੀਮਤਾਂ ਵਿਚ ਵਾਧਾ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੋਇਆ ਸੀ, ਅਤੇ ਸਦਾਸ਼ਿਵ ਪ੍ਰਸਾਦ ਸਿੰਘ ਦੁਆਰਾ ਖਰੀਦੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਕੀਮਤ ਹੁਣ ਬੋਲੀ ਰਾਸ਼ੀ ਤੋਂ ਕਾਫੀ ਵੱਧ ਸੀ।

22.ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕਿਸੇ ਦਾ ਵੀ ਕੇਸ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿ ਸਦਾਸ਼ਿਵ ਪ੍ਰਸਾਦ ਸਿਨਹਾ, ਜੋ ਕਿ 28-8-2008 ਨੂੰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਬੋਲੀ ਲਗਾਉਣ ਵਾਲਾ ਸੀ, ਨੇ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਆਈ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਉਸ ਸਮੇਂ ਦੇ ਚਲ ਰਹੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਤੋਂ ਘੱਟ ਕੀਮਤ ਤੇ ਖਰੀਦਿਆ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਕੀਮਤਾਂ ਵਿੱਚ ਵਾਧੇ ਦੇ ਕਾਰਨ ਉਸ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ-ਖਰੀਦ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਜਾਇਜ਼ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਉਸ ਦੇ ਵੇਸ਼ਵਿਕ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਕਰਦਿਆਂ, ਜਦੋਂ ਉਸ ਦੀ ਬੋਲੀ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਅਤੇ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਉਸ ਨੂੰ ਗੰਭੀਰ ਅਨਿਆਇ ਦਾ ਸ਼ਿਕਾਰ ਬਣਾਇਆ ਅਤੇ ਉਸ ਨੂੰ ਉਸ ਜਾਇਦਾਦ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਕੀਤਾ ਜੋ ਉਸ ਨੇ ਸਹੀ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ ਤੇ ਇੱਕ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਖਰੀਦੀ ਸੀ। ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰਿਤ ਵਿੱਚ, ਨਾ ਕੇਵਲ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਤੀਜੇ ਪਾਰਟੀ ਦੇ ਨਿਲਾਮੀ-ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਰੱਖੇ ਗਏ ਸਪਸ਼ਟ, ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਤੇ ਸਾਫ ਸਿਦਾਂਤਾਂ ਨੂੰ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਕੀਤਾ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ-ਖਰੀਦਦਾਰ ਵਿੱਚ ਵੇਸ਼ਵਿਕ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਵੀ ਸਪਸ਼ਟ ਤੌਰ ਤੇ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਕੀਤਾ ਜਦੋਂ ਮਾਮਲੇ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

104. ਉਪਰੋਕਤ ਚਰਚਾਵਾਂ ਤੋਂ ਸਪਸ਼ਟ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਿਦਾਂਤ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਇਕਤਾ ਕਾਨੂੰਨ ਨੂੰ ਬਦਲ ਨਹੀਂ ਸਕਦੀ। ਜੇਕਰ ਕਾਨੂੰਨ ਸਪਸ਼ਟ ਅਤੇ ਅਸਪਸ਼ਟ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਕਤਾ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਪਾਲਣ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ।

105. ਅਸੀਂ ਆਪਣਾ ਅੰਤਿਮ ਨਿਸਕਰਸ਼ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸੰਖੇਪ ਕਰਦੇ ਹਾਂ:

i ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਚਛੇਦ 226 ਅਧੀਨ ਆਪਣੀ ਰਿੱਟ ਅਧਿਕਾਰਤਾ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਦਾ ਉਚਿਤ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਜਦੋਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 17 ਅਧੀਨ ਉਪਲਬਧ ਵਿਕਲਪਿਕ ਉਪਾਯ ਦਾ ਲਾਭ ਉਠਾ ਲਿਆ ਸੀ।

(ii) 2002 ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 9(2) ਅਧੀਨ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਸਫਲ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਅਚਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਐਪੈਂਡਿਕਸ (V) ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਫਾਰਮ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ, ਭਾਵ, SARFAESI ਦੇ ਨਿਯਮ 9(6) ਅਨੁਸਾਰ।

(iii) SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਅਸੋਧਿਤ ਧਾਰਾ 13(8) ਅਨੁਸਾਰ, ਕਰਜਾਕਾਰ ਦਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਮੁਕਤ ਕਰਾਉਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਉਸ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲੇ ਤੱਕ ਉਪਲਬਧ ਸੀ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਕਰਜਾਕਾਰ ਦਾ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ ਸੀ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੇ ਰਜਿਸਟਰੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਤੱਕ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਤੱਕ ਜਿਉਂਦਾ ਰਿਹਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੇ ਸੋਧੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਨੂੰ

ਸਪਸ਼ਟ ਕਰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਕਰਜਾਕਾਰ ਦਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਮੁਕਤ ਕਰਾਉਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਉਸ ਦਿਨ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਦਿਨ ਨਿਯਮ 9(1) ਅਧੀਨ 2002 ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਅਧੀਨ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਨੋਟਿਸ ਦਾ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਅਸਲ ਵਿੱਚ, ਮੌਜੂਦਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਢਾਂਚੇ ਅਧੀਨ ਕਰਜਾਕਾਰ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਮੁਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਕੇਵਲ 2002 ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 9(1) ਅਧੀਨ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੱਕ ਹੀ ਉਪਲਬਧ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲੇ ਦੇ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਤੱਕ ਨਹੀਂ।

(iv) ਬੈਂਕ ਨੇ 2002 ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 9(2) ਅਧੀਨ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਨਿਯਮ 9(6) ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਅਧੀਨ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਨੂੰ ਰੋਕ ਨਹੀਂ ਸਕਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਕਰਜਾਕਾਰ ਨਾਲ ਕੋਈ ਨਿਜੀ ਪ੍ਰਬੰਧ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਸੀ।

(v) ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਲੇਖ 226 ਅਧੀਨ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ SARFAESI ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਾਨੂੰਨੀ ਨਿਲਾਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੇ ਪਰਿਣਾਮ ਨੂੰ ਅਧਿਕਾਰਿਕ ਵਿਚਾਰਾਂ ਦੀ ਮਦਦ ਨਾਲ ਪਾਰ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੀ ਸੀ।

(vi) ਤੇਲੰਗਾਨਾ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਦੋ ਫੈਸਲੇ ਜੋ ਕਿ Concern Readymix (ਸੁਪਰਾ) ਅਤੇ Amve. Sreisailam (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਹਨ, ਸਹੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹਨ, ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਪੰਜਾਬ ਅਤੇ ਹਰਿਆਣਾ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ Pal Alloys (ਸੁਪਰਾ) ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਵੀ ਸਹੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਦਰਸਾਉਂਦਾ।

(vii) ਆਂਧਰਾ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਸ੍ਰੀ ਸਾਈ ਅੰਨਦਾਥਾ ਪੋਲੀਫਾਰਮਸ (ਉਪਰੋਕਤ) ਅਤੇ ਤੇਲੰਗਾਨਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦਾ ਕੇਸ ਕੇ.ਵੀ.ਵੀ. ਪ੍ਰਸਾਦ ਰਾਓ ਗੁਪਤਾ (ਉਪਰੋਕਤ) ਵਿੱਚ ਦਾ ਫੈਸਲਾ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਸੋਧੀ ਗਈ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਸਹੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਸਥਾਪਿਤ ਕਰਦੇ ਹਨ।

106. ਨਤੀਜਤਨ, ਦੋਵੇਂ ਅਪੀਲਾਂ ਸਫਲ ਹੋਈਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਇਥੇ ਇਹਨਾਂ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

107. ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਵਿਵਾਦਿਤ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਇਥੇ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

108. ਜਵਾਬੀ ਬੈਂਕ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਅਰਥਾਤ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਬੰਧਕ ਦੇ ਮੁਕਤੀ ਦੇ ਬਦਲੇ ਉਹਨਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ 129 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਜਲਦੀ ਤੋਂ ਜਲਦੀ ਵਾਪਸ ਕਰੇਗਾ। ਇਥੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਅੱਜ ਤੋਂ ਇੱਕ ਹਫਤੇ ਦੀ ਅਵਧੀ ਵਿੱਚ 23.95 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਵਾਧੂ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕਰੇਗਾ ਅਤੇ ਅਜਿਹੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ, ਬੈਂਕ 2002 ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 9(6) ਅਨੁਸਾਰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰੇਗਾ।

109. ਜੇ ਕੋਈ ਲੰਬਿਤ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਹਨ ਤਾਂ ਉਹ ਵੀ ਨਿਪਟਾਈ ਜਾਣਗੀਆਂ।

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