ਸਿੱਧਾ ਨੀਲਕੰਠ ਪੇਪਰ ਇੰਡਸਟਰੀਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਅਨਜ

ਬਨਾਮ

ਪ੍ਰਡੈਂਟ ਏ.ਆਰ.ਸੀ. ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਹੋਰ

(ਸਿੱਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 8969 ਦਾ 2022)

ਜਨਵਰੀ 05, 2023

[ਐਮ. ਆਰ. ਸ਼ਾਹ ਅਤੇ ਬੀ. ਵੀ. ਨਾਗਰਥਨਾ ਜੇ.ਜੇ.]

ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਸੈਕਿਊਰੀਟਾਈਜੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਪੁਨਰਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਦੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਐਕਟ, 2002: ਧਾਰਾ 18 – ਅਪੀਲੇਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਖਿਲਾਫ ਅਪੀਲ – ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਵਲੋਂ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦਾ 50% ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਅਧੀਨ ਧਾਰਾ 18 ਦੀ ਦੂਜੀ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ – ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ – ਨਿਲਾਮੀ ਰਾਹੀਂ ਮੋਰਟਗੇਜ਼ਡ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਵੇਚ ਕੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਕ੍ਰੈਡਿਟਰ ਦੁਆਰਾ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਪ੍ਰਾਪਤ/ਹਾਸਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ – "ਕਰਜ਼ ਦੇਣ" ਦੀ ਰਕਮ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ, ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਖਰੀਦ 'ਤੇ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ, ਜੇਕਰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਵਲੋਂ ਧਾਰਾ 18 ਅਧੀਨ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਰਕਮ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਮਾਯੋਜਿਤ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਵਰਤੋਂ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਕਰਜ਼ ਦੇਣ ਦੀ 50% ਰਕਮ ਹੈ – ਫੈਸਲਾ: ਧਾਰਾ 18 ਅਧੀਨ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਬੈਂਕ/ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾ/ਅਸਾਈਨੀ ਦੁਆਰਾ ਧਾਰਾ 13(2) ਅਧੀਨ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੀ ਗਈ "ਕਰਜ਼ ਦੇਣ" ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ 50% ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ ਨਾਲ ਹੀ ਵਿਆਜ ਵੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ – ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਵਿੱਚ ਕ੍ਰੈਡਿਟਰ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਰਕਮ ਦਾ ਲਾਭ ਤਾਂ ਹੀ ਲੈ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੇਕਰ ਉਹ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਬੇਸ਼ੱਕ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ – ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਵਿੱਚ ਵੇਚੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸੁਰੱਖਿਆ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਹਾਸਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦੀ ਸਮਾਯੋਜਨ/ਵਰਤੋਂ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਜਦੋਂ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਵੀ ਚੁਣੌਤੀ ਹੇਠ ਹੈ – ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਦੁਆਰਾ ਹਾਸਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਨੂੰ ਸਮਾਯੋਜਿਤ/ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਜਦੋਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਵਲੋਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰਿਆ ਜਾਣ ਵਾਲਾ 50% ਰਕਮ ਦਾ ਵਿਚਾਰ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਦੁਆਰਾ ਹਾਸਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਨੂੰ ਸਮਾਯੋਜਿਤ/ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ – ਕਰਜ਼ ਅਤੇ ਦਿਵਾਲੀਆਪਨ ਐਕਟ, 1993 – ਧਾਰਾ 2(ਜੀ).

ਧਾਰਾ 18 - ਧਾਰਾ 18 ਅਧੀਨ "ਕਰਜ਼ ਦੇਣ", ਜੇਕਰ ਦੇਣਦਾਰੀ ਪਲੱਸ ਵਿਆਜ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਦਾ ਹੈ – ਫੈਸਲਾ: "ਕਰਜ਼" ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਕੋਈ ਵੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਵਿਆਜ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਵੇ – ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ, ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕੁੱਲ ਦੇਣਦਾਰੀ ਵਲੋਂ...

ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ "ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼" ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਨ ਸਮੇਂ ਵਿਆਜ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਵੱਲੋਂ ਧਿਆਨ ਨਾ ਦੇਣ ਦੀ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ - ਕਰਜ਼ਾ ਅਤੇ ਦਿਵਾਲੀਆ ਐਕਟ, 1993 - ਐਸ. 2(ਜੀ)।

ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਨਿਪਟਾਉਂਦਿਆਂ, ਅਦਾਲਤ

ਫੈਸਲਾ: 1.1 ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸੈਕਸ਼ਨ 2(ਐਚਏ) ਵਿੱਚ ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਸੈਕਿਊਰੀਟਾਈਜੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਪੁਨਰਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਦੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਐਕਟ, 2002 ਅਨੁਸਾਰ, "ਕਰਜ਼" ਦਾ ਮਤਲਬ ਉਹੀ ਹੋਵੇਗਾ ਜੋ ਇਸਨੂੰ ਐਕਟ 1993 ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 2 ਦੇ ਕਲਾਜ਼ (ਜੀ) ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਐਕਟ 1993 ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 2(ਜੀ) ਅਨੁਸਾਰ, "ਕਰਜ਼" ਦਾ ਮਤਲਬ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਵੱਲੋਂ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਕੋਈ ਵੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਹੈ, ਜੋ ਕਿਸੇ ਬੈਂਕ ਜਾਂ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾ ਵੱਲੋਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਪਾਰਕ ਗਤੀਵਿਧੀ ਦੌਰਾਨ ਨਕਦ ਜਾਂ ਅਨਿਵਾਰਿਆ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਂ ਅਸੁਰੱਖਿਅਤ, ਜਾਂ ਸੌਂਪਿਆ ਗਿਆ, ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਮਧਿਆਸਥਤਾ ਪੁਰਸਕਾਰ ਜਾਂ ਅਨਿਵਾਰਿਆ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਬੰਧਕ ਅਧੀਨ ਅਦਾਇਗੀ ਯੋਗ ਹੈ ਅਤੇ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ ਤੇ ਵਸੂਲਣਯੋਗ ਹੈ। ਕਿ "ਕਰਜ਼" ਦਾ ਮਤਲਬ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਕੋਈ ਵੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 13]

1.2 ਸਾਰਫਾਈਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 18 ਅਧੀਨ ਅਪੀਲ ਸੈਕਸ਼ਨ 17 ਦੇ ਅਧੀਨ ਡੀਆਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ

ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਖਿਲਾਫ ਮਨਜ਼ੂਰ ਹੈ। ਸੈਕਸ਼ਨ 17 ਅਧੀਨ, ਪੁੱਛਗਿੱਛ ਦਾ ਦਾਇਰਾ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(4) ਅਧੀਨ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਖਿਲਾਫ ਉਠਾਏ ਗਏ ਕਦਮਾਂ ਤੱਕ ਸੀਮਿਤ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਸੈਕਸ਼ਨ 13(2) ਦੇ ਅਧੀਨ ਸਾਰਫਾਈਸੀ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਉੱਲੇਖਿਤ ਰਕਮ, ਜੇਕਰ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(2)/13(4) ਅਧੀਨ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਖਿਲਾਫ ਉਠਾਏ ਗਏ ਕਦਮਾਂ ਦੀ ਡੀਆਰਟੀ ਅੱਗੇ ਚੁਣੌਤੀ ਹੈ ਤਾਂ ਸਾਰਫਾਈਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 18 ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਅਨੁਸਾਰ 'ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ਾ' ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੋਵੇਗਾ। ਜੇਕਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਵਿੱਚ ਉੱਲੇਖਿਤ ਰਕਮ ਨੂੰ ਸਾਰਫਾਈਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 18 ਅਧੀਨ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੀ ਰਕਮ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਵਿਚਾਰਿਆ ਜਾਵੇਗਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਜੇਕਰ ਦੋਵੇਂ ਚੁਣੌਤੀ ਅਧੀਨ ਹਨ, ਭਾਵ, ਸੈਕਸ਼ਨ 13(4) ਅਧੀਨ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਖਿਲਾਫ ਉਠਾਏ ਗਏ ਕਦਮ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਵੀ, ਉਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, "ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ਾ" ਦਾ ਮਤਲਬ ਕੋਈ ਵੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ (ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ) ਹੋਵੇਗਾ ਜੋ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਵੱਲੋਂ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜੋ ਵੀ ਜ਼ਿਆਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 13]

1.3. SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੀ ਦੂਜੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜੋ ਅਨੁਸਾਰ, ਇਹ “ਕਰਜਾਖੋਰ” ਹੈ ਜਿਸ ਨੇ ਅਪੀਲੇਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਅੱਗੇ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ ਹੈ ਅਤੇ “ਕਰਜਾਖੋਰ” ਨੂੰ ਹੀ ਆਪਣੇ ਉੱਤੇ ਬਕਾਇਆ “ਕਰਜ਼ ਦੀ ਰਕਮ” ਦਾ 50% ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ। ਜੇਕਰ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੀ ਦੂਜੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜੋ ਵਿੱਚ ਇਸਤੇਮਾਲ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸ਼ਬਦ ਹਨ “ਕਰਜਾਖੋਰ ਨੂੰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ”, ਤਾਂ ਇਹ ਸਮਝ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਹੈ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਖਰੀਦ ਉੱਤੇ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਨੂੰ ਕਿਵੇਂ ਕਰਜਾਖੋਰ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪੋਜ਼ਿਟ ਦੀ ਰਕਮ ਵਿੱਚ ਅਡਜਸਟ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਐਪ੍ਰੋਪ੍ਰੀਏਟ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਕਰਜਾਖੋਰ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਵਿੱਚ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਈ ਰਕਮ ਦਾ ਲਾਭ ਤਾਂ ਹੀ ਲੈ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੇਕਰ ਉਹ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਬੇਝਿਜਕ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਜਿੱਥੇ ਕਰਜਾਖੋਰ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਵੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਅਤੇ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(2)/13(4) ਅਧੀਨ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਸਬੰਧੀ ਉਠਾਏ ਗਏ ਕਦਮਾਂ ਨੂੰ ਵੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਰਜਾਖੋਰ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦਾ 50% ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ ਨਾਲ ਹੀ ਬਿਆਜ ਵੀ ਧਾਰਾ 2(g) ਅਨੁਸਾਰ 1993 ਦੇ ਐਕਟ ਵਿੱਚ। [ਪੈਰਾ 14]

1.4. ਜਿੱਥੇ ਕਰਜਾਖੋਰ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਇਹ ਕਰਜਾਖੋਰ ਲਈ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਉਹ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪੋਜ਼ਿਟ ਦੀ ਮਾਫੀ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਆਮਦਨ ਨੂੰ ਅਡਜਸਟ/ਕ੍ਰੈਡਿਟ ਦੇਣ ਦੀ ਅਰਦਾਸ ਕਰਨ ਲਈ।[ਪੈਰਾ 15]

1.5. ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਸੰਬੰਧਿਤ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨਾਲ ਪ੍ਰਾਪਤ ਰਕਮ ਨੂੰ ਅਡਜਸਟ/ਐਪ੍ਰੋਪ੍ਰੀਏਟ ਕਰਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਗੰਭੀਰ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਰਜਾਖੋਰ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪੋਜ਼ਿਟ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ 50% ਵਿਚਾਰਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜਦੋਂ ਉਹ DRAT ਅੱਗੇ ਅਪੀਲ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਦਿੱਲੀ ਦੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਵੀ “ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ਾ” ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਦਿਆਂ ਸਮੇਂ ਬਿਆਜ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 16][571-ਜੀ-ਐਚ] 1.6 ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਐਕਟ 1993 ਦੀ ਧਾਰਾ 2(g) ਅਨੁਸਾਰ, “ਕਰਜ਼ਾ” ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਬੈਂਕ/ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾ ਦੁਆਰਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਬਿਆਜ ਸਮੇਤ ਦੇਣਦਾਰੀ।ਕਰਜਾਖੋਰ ਨੂੰ ਬੈਂਕ/ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾ/ਅਸਾਈਨੀ ਦੁਆਰਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੀ ਗਈ “ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼” ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ 50% ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ ਨਾਲ ਹੀ ਬਿਆਜ ਵੀ ਜੋ ਕਿ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(2) ਅਧੀਨ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਕਰਜਾਖੋਰ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨਾਲ ਪ੍ਰਾਪਤ ਰਕਮ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦੀ ਅਡਜਸਟਮੈਂਟ/ਐਪ੍ਰੋਪ੍ਰੀਏਸ਼ਨ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਦੋਂ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਵੀ ਚੁਣੌਤੀ ਅਧੀਨ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 16 ਅਤੇ 17]

ਐਸਕੇਸ ਕੰਸਟ੍ਰਕਸ਼ਨ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਸੋਮਾ ਪੇਪਰਸ ਅਤੇ
ਇੰਡਸਟਰੀਜ਼ ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਹੋਰ 2016 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ ਔਨਲਾਈਨ ਬੌਮ.
9827– ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

ਨਾਰਾਇਣ ਚੰਦਰ ਘੋਸ਼ ਬਨਾਮ ਯੂ.ਸੀ.ਓ ਬੈਂਕ (2011) 4 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ
548 : [2011] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ 1024 – ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

ਕੇਸ ਲਾ ਰੈਫਰੈਂਸ

[2011] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ 1024 ਪੈਰਾ 15 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ

ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲੇਟ ਜੁਰਿਸਡਿਕਸ਼ਨ : ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ.8969 ਦਾ 2022।

ਦਿੱਲੀ ਦੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ 22.12.2020 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨਾਲ ਜੱਜਮੈਂਟ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਵੀ.ਪੀ. (ਸੀ) ਨੰਬਰ.6060 ਦਾ 2020।

ਨਾਲ

ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ.8970, 8972, 8973 ਅਤੇ 8974 ਦਾ 2022।

ਵਿਨੇ ਨਵਾਰੇ, ਰਤਨ ਕੇ. ਸਿੰਘ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟਸ, ਅਚਿਨ ਮਿੱਤਲ, ਰਾਹੁਲ ਗਾਰਗ, ਤੁਹਿਨ, ਸਮੀਰ ਮਲਿਕ, ਕੇਸ਼ਵ ਬਹੇਤੀ, ਨਚਿਕੇਤਾ ਜੋਸ਼ੀ, ਵਿਕਾਸ ਰਾਠੀ, ਆਕਾਸ਼ ਰਾਠੀ, ਕਸ਼ਿਸ਼ ਨਾਰੰਗ, ਅਭਿਸ਼ੇਕ ਅਗਰਵਾਲ, ਰਾਘਵ ਮੁਦਗਲ, ਰਜਤ ਭਾਰਦਵਾਜ, ਬਿਮਲੇਸ਼ ਕੁਮਾਰ ਸਿੰਘ, ਰਾਜੀਵ ਕੁਮਾਰ ਗੁਪਤਾ, ਵਿਵੇਕ ਫਾਡਕੇ, ਅਤੁਲ ਸ਼ਰਮਾ, ਰਾਜੀਵ ਰੰਜਨ ਦ੍ਵਿਵੇਦੀ, ਅਰੁਣ ਅਗਰਵਾਲ, ਐਡਵੋਕੇਟਸ ਪੇਸ਼ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਪਾਰਟੀਆਂ ਲਈ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਮ੍ਹੈਂ. ਆਰ. ਸ਼ਾਹ, ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕਾ ਵੱਲੋਂ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ।

ਮ੍ਹੈਂ. ਆਰ. ਸ਼ਾਹ, ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕਾ।

1. ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਸ ਗਰੁੱਪ ਦੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਆਮ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਤੇ ਤੱਥ ਦੇ ਸਵਾਲ ਉੱਠਦੇ ਹਨ, ਭਾਵ, ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤੀਕਰਨ ਅਤੇ ਪੁਨਰਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਦੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧਿਨਿਯਮ, 2002 ('ਸਾਰਫੈਸੀ ਐਕਟ' ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ, ਇਹ ਸਾਰੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਇਸ ਆਮ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਇੱਕੱਠੀਆਂ ਤੌਰ 'ਤੇ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

2. ਦਿੱਲੀ ਦੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਵਿੱਚ 22.12.2020 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਚੁਣੌਤੀਯੁਕਤ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਦੁਖੀ ਅਤੇ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੋ ਕੇ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੋਵੇਂ ਨੇ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 8969 ਅਤੇ 8970 ਦੇ 2022 ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਹੈ।

3. ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 8972, 8973 ਅਤੇ 8974 ਦੇ 2022 ਖਿਲਾਫ ਮੱਧ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਦੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ, ਇੰਦੌਰ ਵਿੱਚ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ 12.04.2022 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਮ ਚੁਣੌਤੀਯੁਕਤ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਖਿਲਾਫ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੂਲ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨਰਾਂ - ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਪਸੰਦ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਉਕਤ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ ਰਿਕਵਰੀ ਅਪੀਲੇਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ, ਇਲਾਹਾਬਾਦ ('ਡੀਆਰਏਟੀ' ਲਈ ਛੋਟਾ) ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਡੀਆਰਏਟੀ ਨੇ ਸਾਰਫੈਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਅਧੀਨ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਮਨੋਰੰਜਨ ਕਰਦਿਆਂ ਹੋਇਆ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ 50% ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਵੇਚੀ ਜਾ ਚੁੱਕੀ ਹੈ ਅਤੇ ਰਕਮ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਸਾਰਫੈਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਅਧੀਨ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਲਾਜ਼ਮੀ ਰਕਮ ਵੱਲ ਵਰਤਾਇਆ ਜਾਣਾ ਹੈ।

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 8969 & 8970 ਦੇ 2022 ਵਿੱਚ ਤੱਥਾਤਮਕ ਪਹਿਲੂ:

4. ਕਿ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 8969/2022 ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ - ਸਿੱਧਾ ਨੀਲਕੰਠ ਪੇਪਰ ਇੰਡਸਟਰੀਜ਼

ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ (ਇਸ ਨੂੰ 'ਮੁੱਖ ਕਰਜ਼ਦਾਰ' ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਨੇ ਕ੍ਰੈਡਿਟ ਸਹੂਲਤ ਦੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਲਈ ਆਂਧਰਾ ਬੈਂਕ ਦਾ ਰੁਖ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਸਾਲ 2008 ਵਿੱਚ, ਇਸ ਨੇ ਸਟੈਂਡਰਡ ਚਾਰਟਰਡ ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਲਿਆ ਗਿਆ ਕਰਜ਼ ਲੈਣ ਲਈ ਅਪਰੋਚ ਕੀਤਾ। ਸਾਲ 2010 ਵਿੱਚ, ਆਂਧਰਾ ਬੈਂਕ ਨੇ ਮੁੱਖ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ 15.5 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਖੁੱਲ੍ਹੀ ਨਕਦ ਕ੍ਰੈਡਿਟ ਸੀਮਾ ਦੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ। ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਨਕਦ ਕ੍ਰੈਡਿਟ ਸਹੂਲਤ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਨ ਲਈ ਅਚਲ ਸੰਪਤੀਆਂ ਨੂੰ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ। ਮੌਜੂਦਾ ਨਕਦ ਕ੍ਰੈਡਿਟ ਸਹੂਲਤ ਨੂੰ ਲੈ ਕੇ, ਸਟੈਂਡਰਡ ਚਾਰਟਰਡ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ 3 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੇ ਅਧਿਕ ਨਕਦ ਕ੍ਰੈਡਿਟ ਨੂੰ ਆਂਧਰਾ ਬੈਂਕ ਨੇ ਸਾਫ ਕਰ ਦਿੱਤਾ।

4.1 ਜਿਵੇਂ ਕਿ, ਮੁੱਖ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਆਂਧਰਾ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਨਾ ਕੀਤੀ, ਇਸ ਦਾ ਖਾਤਾ ਇੱਕ ਗੈਰ-ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਸੰਪਤੀ (ਐਨ.ਪੀ.ਏ.) ਵਜੋਂ ਘੋਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਆਂਧਰਾ ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(2) ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਨੋਟਿਸ ਮਿਤੀ 10.05.2013 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ 27.04.2013 ਤੱਕ ਦੇਣਯੋਗ ਰਾਸ਼ੀ ਰੁਪਏ 16,61,91,174.67 (ਰੁਪਏ ਸੋਲ੍ਹ ਕਰੋੜ ਇਕਹੱਤਰ ਲੱਖ ਇਕਾਨਵੇ ਹਜ਼ਾਰ ਇੱਕ ਸੌ ਚੌਰਾਸੀ ਅਤੇ ਪੈਸੇ ਸੱਤਾਂ ਹੀ) ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ। ਇਸ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਮੁੱਖ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(3A) ਅਧੀਨ ਐਤਰਾਜ਼ ਉਠਾਏ ਗਏ। ਚੂੰਕਿ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(2) ਅਧੀਨ ਮੰਗੀ ਗਈ ਰਾਸ਼ੀ ਅਦਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ, ਇਸ ਲਈ ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(4) ਅਧੀਨ ਕਦਮ ਚੁੱਕੇ ਗਏ ਅਤੇ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀ ਗਈ ਇੱਕ ਸੰਪਤੀ, ਜੋ ਕਿ ਨੰਬਰ 170, ਦੀਪਾਲੀ, ਪੀਤਾਮਪੁਰਾ, ਦਿੱਲੀ-110034 ਦੀ ਸੰਪਤੀ ਸੀ, ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲਿਆ ਗਿਆ। ਇੱਥੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 2 ਅਤੇ 3 ਵੱਲੋਂ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 264/2013 ਵਿੱਚ ਆਂਧਰਾ ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(4) ਅਧੀਨ ਚੁੱਕੇ ਗਏ ਕਦਮਾਂ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਲਈ ਇੱਕ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ।

4.2 25.07.2013 ਨੂੰ, ਕਰਜ਼ ਰਿਕਵਰੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ-III (ਛੋਟੇ ਵਿੱਚ, 'ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ.') ਵੱਲੋਂ ਇੱਕ ਸ਼ਰਤੀ ਅੰਤਰਿਮ ਸਟੇ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 264/2013 ਵਿੱਚ ਅਰਜ਼ੀਦਾਰਾਂ ਨੂੰ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵਿੱਚ ਰੁਪਏ 2 ਕਰੋੜ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ। ਉਕਤ ਅਰਜ਼ੀਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਇਹ ਵੀ ਹਦਾਇਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਿ ਉਹ 60 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰਾਧੀਨ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਬਿਹਤਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਲਿਆਉਣ ਲਈ ਅਤੇ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰਨ ਦੇ 10% ਨਾਲ ਆਉਣ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ। ਚੂੰਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਾ ਕੀਤੀ, ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀ ਗਈ ਸੰਪਤੀਆਂ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ। ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਮਾਲਕਾਂ ਵੱਲੋਂ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਦੇ ਪ੍ਰਯਾਸ ਅਸਫਲ ਰਹੇ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਅਗੇ ਲਿਜਾਈ ਗਈ ਅਰਜ਼ੀ ਅਤੇ ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ. ਅਗੇ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਪੀਲ ਦੋਵੇਂ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ। ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਅਗੇ ਮਾਲਕਾਂ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵੀ 17.02.2016 ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਲੈ ਲਈ ਗਈ ਦੇ ਤੌਰ ਤੇ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ। ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਵਿਚਾਰਾਧੀਨ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਕੀਮਤ ਲਗਾਉਣ ਅਤੇ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਕੀਮਤ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ, ਨਾਮਤ: ਸੰਪਤੀ ਨੰਬਰ 170, ਦੀਪਾਲੀ, ਪੀਤਾਮਪੁਰਾ, ਦਿੱਲੀ-110034। ਇਸ ਦੌਰਾਨ, ਆਂਧਰਾ ਬੈਂਕ ਨੇ ਆਪਣੇ ਸਾਰੇ ਕਰਜ਼ੇ ਅਤੇ ਅਧੀਨ ਸੁਰੱਖਿਆਵਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰੂਡੈਂਟ ਏ.ਆਰ.ਸੀ. ਲਿਮਿਟੇਡ ਨੂੰ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤਾ, ਜੋ ਕਿ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 8970/2022 ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਹੈ। ਕਰਜ਼ੇਦਾਰ ਨੇ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਅਗੇ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ (ਸਿਵਲ) ਨੰਬਰ 12791/2018 ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਆਂਧਰਾ ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਕਰਜ਼ੇ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ, ਜੋ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵੱਲੋਂ 28.11.2018 ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ। ਇੱਕ ਅੰਦਰੂਨੀ ਅਦਾਲਤ ਅਪੀਲ ਵੀ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

ਪ੍ਰੂਡੈਂਟ ਏਆਰਸੀ ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਹੋਰ [ਐਮ. ਆਰ. ਸ਼ਾਹ, ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕਾ.]

4.3 ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਲਈ ਡੀਆਰਟੀ ਅੱਗੇ ਇੱਕ ਅੰਤਰਿਮ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜੋ ਕਿ 05.12.2018 ਨੂੰ ਤਯ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਡੀਆਰਟੀ ਨੇ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ/ਅਸਾਈਨੀ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਨਾਲ ਅੱਗੇ ਵਧਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ। ਨਿਲਾਮੀ 05.12.2018 ਨੂੰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਤੇ ਇੱਕ ਐਮ/ਐਸ ਤੇਜਸਵੀ ਇੰਪੈਕਸ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ (ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ) ਨੇ 12.5 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਲਈ ਸਫਲ ਉੱਚਤਮ ਬੋਲੀਦਾਤਾ ਬਣਿਆ। ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ 19.12.2018 ਨੂੰ ਇੱਕ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

4.4 ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਡੀਆਰਟੀ ਦੁਆਰਾ 05.12.2018 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦਿਆਂ ਅਪੀਲ

ਨੰਬਰ 616/2018 ਦੇ ਤਹਿਤ ਡੀਆਰਏਟੀ ਅੱਗੇ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਸੀ ਕਿ ਬੈਂਕ/ਅਸਾਈਨੀ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਨਾਲ ਅੱਗੇ ਵਧਣ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਜਾਵੇ। ਡੀਆਰਏਟੀ ਨੇ 20.12.2018 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਅਧੀਨ ਪ੍ਰੀ-ਜਮ੍ਹਾਂ ਦੀ ਲੋੜ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕਹਿਆ। ਉਕਤ ਆਦੇਸ਼ ਇੱਕ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਕਿਸਮ ਦਾ ਸੀ। ਡੀਆਰਏਟੀ ਦੁਆਰਾ 20.12.2018 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਆਦੇਸ਼ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 14066/2018 ਦੁਆਰਾ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

4.5 ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਡੀਆਰਏਟੀ ਨੂੰ ਮੈਰਿਟਸ ਉੱਤੇ ਅਪੀਲ ਸੁਣਨ ਲਈ ਕਿਹਾ ਜਿਸ ਨਾਲ ਇਹ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ 16.61 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੇ ਕਰਜ਼ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ 12.5 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਇਕੱਠੀ ਕਰਨ ਨਾਲ, ਕਰਜ਼ ਦੀ 50% ਤੋਂ ਵੱਧ ਰਕਮ ਸੁਰੱਖਿਅਤ/ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੇ ਦੂਜੇ ਪ੍ਰੋਵੀਜ਼ੋ ਅਧੀਨ ਪ੍ਰੀ-ਜਮ੍ਹਾਂ ਦੀ ਲੋੜ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਡੀਆਰਏਟੀ ਨੇ 1.8.2019 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਡੀਆਰਟੀ ਨੂੰ ਮੁੱਖ ਸਿਕਿਊਰਟੀਜ਼ੇਸ਼ਨ ਅਪਲੀਕੇਸ਼ਨ ਨੂੰ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਅਵਧੀ ਵਿੱਚ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ। ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ, 05.10.2019 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ, ਡੀਆਰਟੀ ਨੇ ਐਸਏ ਨੰਬਰ 264/2013 ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜੋ ਕਿ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 2 ਅਤੇ 3 ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਉਕਤ ਆਦੇਸ਼ ਖਿਲਾਫ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਅਤੇ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਮਾਲਕ ਨੇ ਰੈਗੂਲਰ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 467/2019 ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ। ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਅਧੀਨ ਵਿਧਾਨਿਕ ਪ੍ਰੀ-ਜਮ੍ਹਾਂ ਦੀ ਛੋਟ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ, ਪਹਿਲਾਂ ਦਿੱਤੇ ਗਏ 26.12.2018 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਉੱਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦਿਆਂ ਅਤੇ ਇਹ ਕਹਿੰਦਿਆਂ ਕਿ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਵੇਚ ਕੇ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ 12.5 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਲਏ ਗਏ ਹਨ ਅਤੇ ਇਹ ਰਕਮ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ 16.61 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੇ ਕਰਜ਼ ਦੇ 50% ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਅਧੀਨ ਪ੍ਰੀ-ਜਮ੍ਹਾਂ ਦੇ ਤੌਰ ਤੇ ਕੋਈ ਹੋਰ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਡੀਆਰਏਟੀ ਨੇ ਵਿਧਾਨਿਕ ਪ੍ਰੀ-ਜਮ੍ਹਾਂ ਦੀ ਛੋਟ ਦੀ ਮੰਗ ਨੂੰ ਮੰਨਿਆ ਅਤੇ ਇਹ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਗਿਰਵੀ ਜਾਇਦਾਦ/ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਵੇਚ ਕੇ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਰਕਮ ਨੂੰ ਪ੍ਰੀ-ਜਮ੍ਹਾਂ ਵਜੋਂ ਅਡਜਸਟ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਇਹ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਰਕਮ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਅਧੀਨ ਪ੍ਰੀ-ਜਮ੍ਹਾਂ ਦੇ ਤੌਰ ਤੇ 50% ਦੀ ਰਕਮ ਵਜੋਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਹੈ।

4.6 ਜਦੋਂ ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ. ਵੱਲੋਂ ਉਕਤ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਵਿਧਾਨਕ ਪੂਰਵ-ਜਮ੍ਹਾਂ ਦੀ ਛੋਟ ਦੇਣ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਦੁਖੀ ਅਤੇ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੋ ਕੇ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ/ਅਸਾਈਨੀ ਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਇਸ ਵਿਸ਼ੇ ਦੀ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜੋ ਕਿ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 6060/2020 ਹੈ। ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਬਾਕੀ ਬਚੇ 4.1 ਕਰੋੜ ਦੇ ਕਰਜ਼ ਦੇ 50% ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ (ਗਿਰਵੀ ਸੰਪਤੀ ਵੇਚ ਕੇ ਪ੍ਰਾਪਤ/ਰਿਕਵਰ ਕੀਤੇ ਗਏ 12.5 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਘਟਾਉਣ/ਐਡਜਸਟ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ)। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਦੇਖਿਆ ਹੈ ਕਿ ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ. ਨੂੰ ਉਕਤ ਪੂਰਵ-ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਾਸ਼ੀ ਨੂੰ 25% ਤੱਕ ਘਟਾਉਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਹੋਵੇਗੀ, ਜੇਕਰ ਉਹ ਇਸ ਘਟਾਉਣ ਲਈ ਲਿਖਤੀ ਕਾਰਨ ਦਰਜ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਹ ਆਦੇਸ਼ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਨਿਰੀਖਣ ਅਤੇ ਨਿਸਚਾ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਹੈ:

"(ਅ) ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਈ.ਐਸ.ਆਈ. ਐਕਟ, 2002 ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੀ ਦੂਜੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜੋ ਅਧੀਨ ਪੂਰਵ-ਜਮ੍ਹਾਂ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਨੂੰ ਸਿੱਖਿਅਤ ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ. ਵੱਲੋਂ ਮਾਫ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ।

(ਬ) "ਕਰਜ਼ ਦੀ ਰਾਸ਼ੀ ਜੋ ਦੇਣੀ ਹੈ" ਦੀ ਗਣਨਾ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(2) ਅਧੀਨ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਵੱਲੋਂ ਜਾਰੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਰਜ਼ ਦੀ ਰਾਸ਼ੀ ਸੰਬੰਧਿਤ ਹੋਵੇਗੀ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਭਵਿੱਖ ਵਿਆਜ ਨੂੰ ਇਸ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਲਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਕਿ, "ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਵੱਲੋਂ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਰਜ਼ ਦੀ ਰਾਸ਼ੀ ਜੋ ਦੇਣੀ ਹੈ", ਜਿਥੇ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਨੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਹੈ।

(ਸੀ) ਵਿਆਜ ਦਾ ਅੰਸ਼ ਕੇਵਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਹੀ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾਵਾਂ ਦੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਤੋਂ ਵਿਆਜ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ 'ਤੇ ਅਸਰ ਨਹੀਂ ਪਾਵੇਗਾ, ਜੋ ਕਿ ਆਰ.ਡੀ.ਡੀ.ਬੀ. ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਦੇਣਯੋਗ ਰਾਸ਼ੀਆਂ ਦੀ ਰਿਕਵਰੀ ਲਈ ਹਨ।

(ਡੀ) ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੋਈ ਵੀ ਅਦਾਇਗੀ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਵੱਲੋਂ ਧਾਰਾ 17 ਅਧੀਨ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਰਿਕਵਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੋਈ ਵੀ ਰਾਸ਼ੀ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੀ ਦੂਜੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜੋ ਅਧੀਨ "ਕਰਜ਼ ਦੀ ਰਾਸ਼ੀ ਜੋ ਦੇਣੀ ਹੈ" ਦੀ ਗਣਨਾ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਲਾਭ ਲਈ ਹੋਵੇਗੀ।" 4.7 ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਦੁਖੀ ਅਤੇ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੋ ਕੇ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ/ਅਸਾਈਨੀ – ਪ੍ਰਡੈਂਟ ਏ.ਆਰ.ਸੀ. ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਮੂਲ ਕਰਜ਼ਦਾਰ – ਸਿੱਧਾ ਨੀਲਕੰਠ ਪੇਪਰ ਇੰਡਸਟਰੀਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਨੇ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਹੈ।

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 8972, 8973 ਅਤੇ 8974 ਦੇ 2022 ਵਿੱਚ ਤੱਥਾਤਮਕ ਪਹਿਲੂ:

5. ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਸੰਬੰਧਿਤ ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ ਨੇ ਬੈਂਕ ਆਫ ਬੜੌਦਾ – ਵਿੱਤੀ ਕਰਜਦਾਤਾ ਤੋਂ ਇੱਕ ਕਰੋੜ ਪੰਜਾਹ ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੇ ਘਰੇਲੂ ਕਰਜ ਦੁਆਰਾ ਵਿੱਤੀ ਸਹਾਇਤਾ ਲਈ। ਕਰਜ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਨ ਲਈ, ਕਰਜਦਾਰਾਂ ਨੇ ਆਪਣੀ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਜੋ ਕਿ ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 542/2/2/1, ਪਟਵਾਰੀ ਹਲਕਾ ਨੰਬਰ 18, ਜੂਨੀਅਰ ਦੇਵਾਸ, ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਦੇਵਾਸ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹੈ, ਨੂੰ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖਿਆ। ਕਰਜ ਦੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਚੂਕ ਕਰਨ ਉੱਤੇ, ਬੈਂਕ ਨੇ 3.8.2019 ਨੂੰ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(2) ਅਧੀਨ ਸਿਕਿਊਰਿਟਾਈਜੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਰੀਕੰਸਟਰਕਸ਼ਨ ਆਫ ਫਾਇਨੈਂਸ਼ਲ ਐਸੈਟਸ ਅਤੇ ਐਨਫੋਰਸਮੈਂਟ ਆਫ ਸਿਕਿਊਰਿਟੀ ਇੰਟਰੈਸਟ ਐਕਟ, 2002 (ਇਸ ਨੂੰ ਅੱਗੇ 'ਸਾਰਫਾਈਸੀ ਐਕਟ' ਕਿਹਾ ਜਾਵੇਗਾ) ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਮੰਗ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ 1,40,81,936/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਕਰਜ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ। 10.10.2019 ਨੂੰ ਇੱਕ ਕਬਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਕਰਜਦਾਰਾਂ ਨੇ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 652/ 2019 ਦਾਖਲ ਕਰਕੇ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਨੂੰ ਸੰਪਰਕ ਕੀਤਾ। ਬੈਂਕ ਨੇ ਉਕਤ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਲੈ ਲਿਆ ਅਤੇ 13.1.2020 ਨੂੰ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(2) ਅਧੀਨ ਸਾਰਫਾਈਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਰਜਦਾਰਾਂ ਤੋਂ 1,40,81,936/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਲਈ ਇੱਕ ਤਾਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ। ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਬੈਂਕ ਨੇ 24.03.2020 ਨੂੰ ਰੋਜ਼ਾਨਾ ਅਖ਼ਬਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ। ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ, ਬੈਂਕ ਨੇ ਸਿਕਿਊਰਿਟੀ ਇੰਟਰੈਸਟ ਐਨਫੋਰਸਮੈਂਟ ਰੂਲਜ਼, 2002 ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 8(6) ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਅਤੇ 17.08.2020 ਨੂੰ ਗਿਰਵੀ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਰੱਖਿਆ।

5.1 ਕਰਜਦਾਰਾਂ ਨੇ ਮੁੜ ਕੇ 14.08.2020 ਨੂੰ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 240/2020 ਦੁਆਰਾ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਨੂੰ ਸੰਪਰਕ ਕੀਤਾ। ਬੈਂਕ ਨੇ 17.08.2020 ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਕਾਰਵਾਈ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇੱਥੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ – ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਅੱਗੇ ਮੂਲ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨਰਾਂ ਵਜੋਂ, ਇੱਕ ਬੋਲੀਦਾਤਾ ਨੂੰ ਸਫਲ ਉੱਚਤਮ ਬੋਲੀਦਾਤਾ ਵਜੋਂ ਐਲਾਨਿਆ ਗਿਆ, ਜਿਸਨੇ 1,55,10,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਬੋਲੀ ਲਗਾਈ। ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਪੂਰੀ ਬੋਲੀ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾ ਦਿੱਤੀ। ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਅੰਤਿਮ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਹੋ ਗਈ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ 23.11.2020 ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਉਸ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

5.2 13.11.2020 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਹੁਕਮ ਦੁਆਰਾ, ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਨੇ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 240/ 2020 ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦੁਆਰਾ 13.11.2020 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹੁਕਮ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਹੋ ਕੇ, ਕਰਜਦਾਰ ਨੇ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 344/ 2020 ਦੁਆਰਾ ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ. ਨੂੰ ਸੰਪਰਕ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਸਾਰਫਾਈਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 18 ਅਧੀਨ ਰਕਮ ਦੀ ਪ੍ਰੀ-ਜਮ੍ਹਾਂ ਦੀ ਛੋਟ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਨਾਲ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਖਲ ਕੀਤੀ। 9.2.2021 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਹੁਕਮ ਦੁਆਰਾ, ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ. ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਬੈਂਕ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਗਿਰਵੀ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਵੇਚ ਕੇ ਕਰਜ ਦੀ ਰਕਮ ਬਰਾਮਦ ਕਰ ਚੁੱਕਾ ਸੀ ਅਤੇ ਕਰਜ ਦੀ ਕੋਈ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਬਾਕੀ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਪ੍ਰੀ-ਜਮ੍ਹਾਂ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕਰਜਦਾਰ/ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਕੋਈ ਵੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਸਾਰਫਾਈਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 18 ਅਧੀਨ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਮਨੋਰੰਜਨ ਲਈ ਪ੍ਰੀ-ਜਮ੍ਹਾਂ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਵੀ ਰਕਮ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਸੀ।

5.3 ਉਕਤ ਆਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਦੁਖੀ ਹੋ ਕੇ, ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਅਤੇ ਬੈਂਕ ਨੇ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਇਸ ਵਿਸ਼ੇ ਦੀਆਂ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ। ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਾਂਝੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਵਿੱਚ ਮੰਗੇ ਗਏ ਕਰਜ਼ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ 50% ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਦੁਆਰਾ ਰਕਮ ਦੀ ਰਿਕਵਰੀ ਹੋ ਗਈ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ

ਅਨੁਸਾਰ, ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰਨ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ 'ਤੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਰਕਮ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਸੈਕਸ਼ਨ 18 ਅਧੀਨ SARFAESI ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੀ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੀ ਰਕਮ ਵੱਲ ਵਰਤਾਈ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ।

5.4 ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਾਂਝੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਦੁਖੀ ਅਤੇ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੋ ਕੇ, ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੇ ਮੌਜੂਦਾ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਹੈ।

CA ਨੰਬਰ 8969 & 8970/2022 ਵਿੱਚ ਵਿਰੋਧੀ ਪੇਸ਼ਕਾਰੀਆਂ

6. ਮੁੱਖ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਵਕੀਲ ਨੇ ਜ਼ੋਰਦਾਰ ਢੰਗ ਨਾਲ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੁੱਖ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ SARFAESI ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 18 ਅਧੀਨ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ 4.1 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਬਾਕੀ ਰਕਮ ਦਾ 50% ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਕਹਿਣਾ ਵਿੱਚ ਮੌਲਿਕ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ।

6.1 ਇਹ ਵੀ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਇੱਕ ਪਬਲਿਕ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ 12.5 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਵਿੱਚ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਮੂਲ ਕਰਜ਼ ਦੀ ਰਕਮ 16.61 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਤ ਰਕਮ ਮੂਲ ਕਰਜ਼ ਦੀ ਰਕਮ ਦੇ 50% ਤੋਂ ਵੱਧ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਮੁੱਖ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਕੋਈ ਵੀ ਰਕਮ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਕਹਿਣ ਵਾਲਾ ਕੋਈ ਹੋਰ ਆਦੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾ ਦੁਆਰਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਵੇਚ ਕੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਰਕਮ ਨੂੰ "ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼" ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਦਿਆਂ ਸਮਾਯੋਜਿਤ/ਵਰਤਾਇਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

ਪ੍ਰੂਡੈਂਟ ਏ.ਆਰ.ਸੀ. ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਹੋਰ [ਐਮ. ਆਰ. ਸ਼ਾਹ, ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕਾ.]

6.2 ਇਹ ਵੀ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਪਾਸ ਕਰਦਿਆਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਧਾਰਾ 2(g) ਅਧੀਨ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ "ਕਰਜ਼" ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਦੀ ਗਲਤ ਵਿਆਖਿਆ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਕਰਜ਼ਾਂ ਅਤੇ ਦਿਵਾਲੀਆਪਨ ਐਕਟ, 1993 (ਇਸਨੂੰ ਅੱਗੇ 'ਐਕਟ 1993' ਕਿਹਾ ਜਾਵੇਗਾ) ਅਧੀਨ ਹੈ। ਕਿ "ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼" ਨੂੰ ਪ੍ਰੀ-ਜਮਾ ਰਕਮ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਬੈਂਕ/ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾ ਨੂੰ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਅਗਾਊ ਕਾਰਵਾਈ ਦੌਰਾਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਧਨ ਨੂੰ ਘਟਾਇਆ ਜਾਵੇ।

6.3 ਅਗਲਾ ਜਮਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਪਾਸ ਕਰਦਿਆਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੀ ਦੂਜੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜ਼ੋ ਨੂੰ ਸਮਝਣ ਲਈ ਸ਼ਾਬਦਿਕ ਨਿਯਮ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ "ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼" ਦੇ ਸਹੀ ਅਤੇ ਸਹੀ ਅਰਥ ਨੂੰ ਸਮਝਿਆ ਜਾ ਸਕੇ।

7. ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਵਕੀਲ ਨੇ ਜ਼ੋਰਦਾਰ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜਮਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਕੇਵਲ 4.1 ਕਰੋੜ ਦੇ ਬਾਕੀ ਬਚੇ 50% ਦੀ ਪ੍ਰੀ-ਜਮਾ ਰਕਮ ਜਮਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕਹਿਣ ਵਿੱਚ ਮੌਲਿਕ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾ ਦੁਆਰਾ ਉਕਤ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਇਹ ਕੇਸ ਹੈ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ 16.61 ਕਰੋੜ ਦੀ ਅਸਲ ਕਰਜ਼ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ 50% ਜਮਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕਹਿਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ।

7.1 ਇਹ ਜਮਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਰਕਮ ਨੂੰ ਪ੍ਰੀ-ਜਮਾ ਰਕਮ ਲਈ ਵਰਤਣ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਬਹੁਤ ਗੰਭੀਰ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਜਿਸਨੂੰ "ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼" ਦੇ ਬਾਕੀ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ, ਬਿਆਜ ਦੇ ਅੰਗ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ ਨਾ ਲਿਆਂਦਾ ਗਿਆ।

7.2 ਇਹ ਵੀ ਜਮਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜ਼ੋ ਅਨੁਸਾਰ, ਪ੍ਰੀ-ਜਮਾ ਦੀ ਰਕਮ ਨੂੰ "ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼" ਦੀ ਰਕਮ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਹੈ ਅਤੇ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਵਿੱਚ "ਕਰਜ਼" ਨੂੰ ਧਾਰਾ 2(ha) ਵਿੱਚ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਜਮਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 2(ha) ਅਨੁਸਾਰ "ਕਰਜ਼" ਦਾ ਅਰਥ

ਉਹੀ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਐਕਟ 1993 ਦੀ ਧਾਰਾ 2(g) ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਜਮਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ 1993 ਦੀ ਧਾਰਾ 2(g) ਦੀ ਪੜਚੋਲ ਕਰਨ 'ਤੇ, "ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼" ਵਿੱਚ ਦੇਣਦਾਰੀ + ਬਿਆਜ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਹ ਜਮਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਦੇਖਿਆ ਅਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਅਧੀਨ ਪ੍ਰੀ-ਜਮਾ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਦਿਆਂ ਬਿਆਜ ਦੇ ਅੰਗ ਨੂੰ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ। ਇਹ ਜਮਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2(ha) ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹੈ।

7.3 ਇਹ ਹੋਰ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜਿਵੇਂ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੇ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(2) ਅਧੀਨ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਵੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਹੈ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਰਕਮ ਨੂੰ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਅਧੀਨ ਪ੍ਰੀ-ਜਮ੍ਹਾਂ ਵਿਚ ਅਡਜਸਟ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ। ਬੰਬਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਉੱਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਐਸਕੇਸ ਕੰਸਟਰਕਸ਼ਨ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਸੋਮਾ ਪੇਪਰਸ & ਇੰਡਸਟਰੀਜ਼ ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਹੋਰ, 2016 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ ਆਨਲਾਈਨ ਬੋਮ. 9827, ਜਿਸ ਖਿਲਾਫ ਇੱਕ ਖਾਸ ਛੁੱਟੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ। ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜੋ ਵੀ ਕਿਸੇ ਅਜਿਹੇ ਅਡਜਸਟਮੈਂਟ ਲਈ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਨਹੀਂ ਕਰਦੀ। ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਲਈ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਰਕਮ ਦੇ ਅਡਜਸਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਜੋ ਰਕਮ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਅਤੇ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦੁਆਰਾ ਨਹੀਂ ਜਦੋਂ ਕਿ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਅਧੀਨ ਪ੍ਰੀ-ਜਮ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਦਿਆਂ।

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 8972 ਤੋਂ 8974 ਦੇ 2022 ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀਦਵੰਦੀ ਸਬਮਿਸ਼ਨ

8. ਸ਼੍ਰੀ ਵਿਨੇ ਨਵਾਰੇ, ਵਕੀਲ ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ ਜੋ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਹਨ, ਨੇ ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਹੀ ਜ਼ੋਰਦਾਰ ਤੌਰ ਤੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਅਧੀਨ ਜਮ੍ਹਾਂ ਦੀ ਲੋੜ ਕਰਜਦਾਤਾ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਨ ਲਈ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਕਿ ਉਦੇਸ਼ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਸਚਾਈ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਲਈ ਅਤੇ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਵਲੋਂ ਬੇਤੁਕੀ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਣ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਐਕਸਿਸ ਬੈਂਕ ਬਨਾਮ ਐਸ.ਬੀ.ਐਸ ਆਰਗੈਨਿਕਸ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ, (2016) 12 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ 18 ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰੀ-ਜਮ੍ਹਾਂ ਦੀ ਰਕਮ ਅਪੀਲ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਯੋਗ ਹੈ।

8.1 ਅਗਲਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੀ ਭਾਸ਼ਾ ਬਹੁਤ ਸਾਫ ਅਤੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ। ਇਹ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ "ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰੇਗਾ", ਜਿਸਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਵਲੋਂ ਲਿਆਂਦਾ ਜਾਣਾ ਲੋੜੀਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਰਾਹੀਂ ਕਰਜਦਾਤਾ ਕੋਲ ਖੜ੍ਹੀ ਰਕਮ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦੇ ਲਾਭ ਲਈ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੀ। ਕਿ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲਾ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਵਿੱਚ ਕਰਜਦਾਤਾ ਵਲੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਰਕਮ ਦਾ ਲਾਭ ਤਾਂ ਹੀ ਲੈ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੇ ਉਹ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਬੇਝਿਜਕ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰੇ। ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲਾ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਲਾਉਣਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਆਪਣੇ ਲਾਭ ਲਈ ਜਮ੍ਹਾਂ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ। ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਗਰਮ ਅਤੇ ਠੰਡਾ ਫੂਕਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ।

8.2 ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਉੱਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਮਿਸ ਸ਼ਿਲਪਾ ਸ਼ੈਅਰਜ਼ ਅਤੇ ਸਿਕਿਊਰਿਟੀਜ਼ ਬਨਾਮ ਨੈਸ਼ਨਲ ਕੋਆਪਰੇਟਿਵ ਬੈਂਕ ਲਿਮਿਟੇਡ, (ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ (ਸਿਵਿਲ) ਨੰਬਰ 14717/2022, 21.11.2022 ਨੂੰ ਫੈਸਲਾ) ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਹੁਕਮ ਅਨੁਸਾਰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਨੂੰ ਪ੍ਰੀ-ਜਮ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚ ਅਡਜਸਟ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਕਿ ਉਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੇ ਓ.ਟੀ.ਐਸ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ ਅਤੇ ਮਾਮਲਾ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਤੱਕ ਪਹੁੰਚਿਆ ਅਤੇ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦੀ ਸਚਾਈ ਦਿਖਾਉਣ ਲਈ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕੁਝ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ। ਕਿ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਖਾਸ ਛੁੱਟੀ ਪ

8.3 ਉਪਰੋਕਤ ਦਲੀਲਾਂ ਦੇਣ ਦੇ ਨਾਲ, ਇਹ ਅਰਦਾਸ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ ਕਿ ਉਹ "ਬਕਾਇਆ

ਕਰਜ਼" ਦਾ 50% ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰੇ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਅਡਜਸਟਮੈਂਟ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਵਿਕੀ ਗਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਰਕਮ ਨੂੰ ਵਰਤਣਾ ਹੋਵੇ।

9. ਅਸਲ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਸਿੱਖਿਅਤ ਵਕੀਲਾਂ ਨੇ ਮੱਧ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਦੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦਾ ਸਮਰਥਨ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਦਾਵਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਗਲਤੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਡੀਆਰਏਟੀ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਡੀਆਰਏਟੀ ਨੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨਾਲ ਪ੍ਰਾਪਤ ਰਕਮ ਨੂੰ ਅਡਜਸਟ/ਵਰਤਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਵੱਲ ਹੋਰ ਕੋਈ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਪ੍ਰਾਪਤ ਰਕਮ "ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼" ਦੇ 50% ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੈ।

ਵਿਚਾਰਣਾ:

10. ਅਸੀਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ/ਅਸਾਈਨੀ, ਸੰਬੰਧਿਤ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਅਤੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਸਿੱਖਿਅਤ ਵਕੀਲਾਂ ਨੂੰ ਸੁਣਿਆ ਹੈ।

11. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਛੋਟਾ ਸਵਾਲ ਹੈ, “ਕੀ, ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਅਧੀਨ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੇ ਤੌਰ ਤੇ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਕੈਲਕੁਲੇਟ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਰਕਮ, ਜਿਸ ਦਾ 50% ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੇ ਤੌਰ ਤੇ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨਾ ਪੈਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕੀ, ਜਦੋਂ "ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼" ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਹਿਸਾਬ ਲਗਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਕੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਖਰੀਦ ਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਨੂੰ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੇ ਤੌਰ ਤੇ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਡਜਸਟ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਵਰਤਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ?” ਇੱਕ ਹੋਰ ਸਵਾਲ ਹੋਵੇਗਾ, “ਕੀ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਅਧੀਨ "ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼" ਵਿੱਚ ਦੇਣਦਾਰੀ + ਵਿਆਜ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਵੇਗਾ?” 12. ਉਪਰੋਕਤ ਮੁੱਦਿਆਂ/ਸਵਾਲਾਂ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਦਿਆਂ, ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18, & 2(ha) ਅਤੇ ਕਰਜ਼ ਅਤੇ ਦਿਵਾਲੀਆਪਨ ਐਕਟ, 1993 ਦੀ ਧਾਰਾ 2(g), ਜਿਸ ਦਾ ਸਿੱਧਾ ਅਸਰ ਹੋਵੇਗਾ, ਨੂੰ ਹਵਾਲਾ ਦੇਣਾ ਲੋੜੀਂਦਾ ਹੈ। ਉਕਤ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਹਨ:

18. ਅਪੀਲੇਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲ।—(1) ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਜੋ ਕਿਸੇ ਵੀ ਆਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਦੁਖੀ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਕਰਜ਼ਾ ਰਿਕਵਰੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ [ਧਾਰਾ 17 ਅਧੀਨ, ਅਪੀਲ ਦਾਖਲ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਇੱਕ ਅਪੀਲੇਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਵਿੱਚ ਤਿੰਨ ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਰਜ਼ਾ ਰਿਕਵਰੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ।

[ਇਸ ਨੂੰ ਹੋਰ ਵੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕੋਈ ਵੀ ਅਪੀਲ ਤਬ ਤੱਕ ਮਨੋਰੰਜਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਏਗੀ ਜਦ ਤੱਕ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਅਪੀਲੇਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨਾਲ ਉਸ ਦੇ ਦੁਆਰਾ ਦੇਣਯੋਗ ਕਰਜ਼ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਪੰਜਾਹ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਇਆ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਾਂ ਕਰਜ਼ਾ ਰਿਕਵਰੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਤੈਅ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜੋ ਵੀ ਘੱਟ ਹੋਵੇ:]

ਇਸ ਨੂੰ ਵੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲੇਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਦਰਜ ਕੀਤੇ ਕਾਰਨਾਂ ਲਈ, ਰਕਮ ਨੂੰ ਘੱਟ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਦੂਜੇ ਪ੍ਰੋਵਾਈਜ਼ ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਕਰਜ਼ ਦੇ ਪੰਜਾਹ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਤੋਂ ਘੱਟ ਨਹੀਂ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ।]

(ii) ਕੋਈ ਵੀ ਅਧਿਕਾਰ, ਸਿਰਲੇਖ ਜਾਂ ਹਿੱਸੇਦਾਰੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਮੂਰਤ ਸੰਪਤੀ ਜਾਂ ਲਾਇਸੈਂਸ ਜਾਂ ਅਜਿਹੀ ਅਮੂਰਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਜਾਂ ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ 'ਤੇ, ਜੋ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਅਮੂਰਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਖਰੀਦ ਕੀਮਤ ਦੇ ਅਦਾਇਗੀ ਨਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਿੱਸੇ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਅਜਿਹੀ ਅਮੂਰਤ ਸੰਪਤੀ ਖਰੀਦਣ ਜਾਂ ਅਜਿਹੀ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਲਾਇਸੈਂਸ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਰਜ਼ ਜਾਂ ਅਨਿਆਏ ਵਿੱਤੀ ਸਹਾਇਤਾ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਦਾ ਹੈ; ਪ੍ਰੂਡੈਂਟ ਏ.ਆਰ.ਸੀ. ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਹੋਰ

ਕਰਜ਼ਾ ਅਤੇ ਦਿਵਾਲੀਆਪਨ ਐਕਟ, 1993 ਦੀ ਧਾਰਾ 2(g) -

“ਕਰਜ਼ਾ” ਦਾ ਮਤਲਬ ਕੋਈ ਵੀ ਦੇਣਦਾਰੀ (ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ) ਹੈ ਜੋ ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਤੋਂ [ਜਾਂ ਇੱਕ ਪੂਲਡ ਨਿਵੇਸ਼ ਵਾਹਨ ਵਜੋਂ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਧਾਰਾ 2 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (da) ਵਿੱਚ 1956 ਦੇ ਸਿਕਿਊਰਿਟੀਜ਼ ਕੰਟਰੈਕਟਸ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ) ਐਕਟ, 1956 (42 ਦੇ 1956),] ਦੁਆਰਾ ਕਿਸੇ ਬੈਂਕ ਜਾਂ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾ ਜਾਂ ਬੈਂਕਾਂ ਜਾਂ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਦੇ ਕੰਸੋਰਟੀਅਮ ਦੁਆਰਾ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧੀਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਪਾਰਕ ਗਤੀਵਿਧੀ ਦੌਰਾਨ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਨਕਦ ਜਾਂ ਅਨਿਵਾਰਿਆ, ਚਾਹੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਂ ਅਸੁਰੱਖਿਅਤ, ਜਾਂ ਸੌਂਪਿਆ ਗਿਆ, ਜਾਂ ਕਿਸੀ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਹੁਕਮ ਜਾਂ ਫੈਸਲੇ ਅਧੀਨ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ, ਜਾਂ ਕਿਸੀ ਮਧਿਆਸਥਤਾ ਪੁਰਸਕਾਰ ਜਾਂ ਅਨਿਵਾਰਿਆ ਜਾਂ ਬੰਧਕ ਅਧੀਨ ਅਤੇ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ ਤੇ ਵਸੂਲਣ ਯੋਗ ਅਤੇ ਸਬਸਿਸਟਿੰਗ ਹੈ [ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਕਰਜ਼ਾ ਸੁਰੱਖਿਆਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਨੌਂਵੇ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹਿੱਸੇ ਵਿੱਚ ਅਣਭੁਗਤ ਰਹਿੰਦੀ ਹੈ ਜਾਂ;]

13. ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਆਈ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2(ha) ਅਨੁਸਾਰ, “ਕਰਜ਼ਾ” ਨੂੰ ਉਸੇ ਅਰਥ ਵਿੱਚ ਲਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਜੋ ਇਸਨੂੰ ਐਕਟ 1993 ਦੀ ਧਾਰਾ 2 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (g) ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਐਕਟ 1993 ਦੀ ਧਾਰਾ 2(g) ਅਨੁਸਾਰ, “ਕਰਜ਼ਾ” ਦਾ ਮਤਲਬ ਕੋਈ ਵੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਹੈ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਜੋ ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਤੋਂ...., ਕਿਸੇ ਬੈਂਕ ਜਾਂ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾ ਦੁਆਰਾ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਪਾਰਕ ਗਤੀਵਿਧੀ ਦੌਰਾਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਨਕਦ ਜਾਂ ਅਨਿਵਾਰਿਆ, ਚਾਹੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਂ ਅਸੁਰੱਖਿਅਤ, ਜਾਂ ਸੌਂਪਿਆ ਗਿਆ, ਜਾਂ ਕਿਸੀ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਹੁਕਮ ਜਾਂ ਫੈਸਲੇ ਅਧੀਨ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ, ਜਾਂ ਕਿਸੀ ਮਧਿਆਸਥਤਾ ਪੁਰਸਕਾਰ ਜਾਂ ਅਨਿਵਾਰਿਆ ਜਾਂ ਬੰਧਕ ਅਧੀਨ ਅਤੇ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ ਤੇ ਵਸੂਲਣ ਯੋਗ ਹੈ। ਕਿ ਕਰਜ਼ਾ” ਦਾ ਮਤਲਬ ਕੋਈ ਵੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਹੈ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ।

ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਆਈ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਅਨੁਸਾਰ, ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਜੋ ਧਾਰਾ 17 ਅਧੀਨ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਏ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੁਕਮ ਤੋਂ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਹੈ, ਉਹ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦੇ ਹੁਕਮ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਅਪੀਲਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ (ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ.) ਨੂੰ ਅਪੀਲ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਧਾਰਾ 18 ਨੂੰ ਦੂਜੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜ਼ੋ ਇਹ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਤੱਕ “ਕਰਜ਼ਦਾਰ” ਨੇ ਅਪੀਲਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨਾਲ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜਾਂ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ “ਕਰਜ਼ਾ ਦੇਣਦਾਰੀ” ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਪੰਜਾਹ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ, ਤਾਂ ਕੋਈ ਵੀ ਅਪੀਲ ਮਨੋਰੰਜਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ ਅਤੇ ਸਿਰਫ ਅਤੇ ਸਿਰਫ ਤਦ ਹੀ, ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਆਈ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਅਧੀਨ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦੁਆਰਾ ਧਾਰਾ 17 ਅਧੀਨ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹੁਕਮ ਖਿਲਾਫ ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਹੈ। ਧਾਰਾ 17 ਅਧੀਨ, ਪੁੱਛਗਿੱਛ ਦਾ ਦਾਇਰਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਖਿਲਾਫ ਧਾਰਾ 13(4) ਅਧੀਨ ਉਠਾਏ ਗਏ ਕਦਮਾਂ ਤੱਕ ਸੀਮਿਤ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਧਾਰਾ 13(2) ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਦੱਸੀ ਗਈ ਰਕਮ, ਜੇਕਰ ਧਾਰਾ 13(2)/13(4) ਅਧੀਨ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਖਿਲਾਫ ਉਠਾਏ ਗਏ ਕਦਮਾਂ ਦੀ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਅੱਗੇ ਚੁਣੌਤੀ ਹੈ ਉਹ 'ਕਰਜ਼ਾ ਦੇਣਦਾਰੀ' ਦੇ ਅਰਥ ਵਿੱਚ ਹੋਵੇਗੀ ਜੋ ਕਿ ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਆਈ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜ਼ੋ ਵਿੱਚ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਵਿੱਚ ਦੱਸੀ ਗਈ ਰਕਮ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 18 ਅਧੀਨ ਪ੍ਰੀ-ਜਮ੍ਹਾਂ ਦੀ ਰਕਮ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਸਮੇਂ ਵਿਚਾਰਿਆ ਜਾਵੇਗਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਜੇਕਰ ਦੋਵੇਂ ਚੁਣੌਤੀ ਅਧੀਨ ਹਨ, ਨਾਮਤ: ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਖਿਲਾਫ ਧਾਰਾ 13(4) ਅਧੀਨ ਉਠਾਏ ਗਏ ਕਦਮ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ, ਉਸ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, "ਕਰਜ਼ੇ ਦੇ ਬਕਾਇਆ" ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਕੋਈ ਵੀ ਦੇਣਦਾਰੀ (ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ) ਜਿਸਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਦੇ ਕਾਰਨ, ਜੋ ਵੀ ਵੱਧ ਹੋਵੇ

14. ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਵੇਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੀ ਦੂਜੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜ਼ੋ ਅਨੁਸਾਰ, ਇਹ "ਕਰਜ਼ਦਾਰ" ਹੈ ਜਿਸ ਨੇ ਅਪੀਲੇਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਅੱਗੇ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ ਹੈ ਅਤੇ "ਕਰਜ਼ਦਾਰ" ਹੀ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਉਸ ਤੋਂ "ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼" ਦੀ 50% ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨੀ ਪਵੇਗੀ। ਜੇਕਰ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੀ ਦੂਜੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜ਼ੋ ਵਿੱਚ ਇਸਤੇਮਾਲ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸ਼ਬਦ ਹਨ ਕਿ "ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ", ਤਾਂ ਇਹ ਸਮਝਣਾ ਮੁਸ਼ਕਿਲ ਹੈ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਖਰੀਦ ਉੱਤੇ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਨੂੰ ਕਿਵੇਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪੋਜ਼ਿਟ ਦੀ ਰਕਮ ਵਿੱਚ ਸਮਾਯੋਜਿਤ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਵਰਤੋਂ ਵਿੱਚ ਲਿਆਂਦੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਇਹ "ਕਰਜ਼ਦਾਰ" ਹੀ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਉਸ ਤੋਂ "ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼" ਦੀ 50% ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨੀ ਪਵੇਗੀ। ਇਸੇ ਸਮੇਂ, ਜੇਕਰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ

ਪ੍ਰਾਪਤ ਰਕਮ ਨਾਲ ਸਮਾਯੋਜਿਤ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਵਰਤੋਂ ਵਿੱਚ ਲਿਆਉਣਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਵਿੱਚ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਰਕਮ ਦਾ ਲਾਭ ਤਾਂ ਹੀ ਲੈ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੇਕਰ ਉਹ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਬੇਝਿਜਕ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਜਿਥੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਵੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਅਤੇ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(2)/13(4) ਅਧੀਨ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਸਬੰਧੀ ਉਠਾਏ ਗਏ ਕਦਮਾਂ ਨੂੰ ਵੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦੀ 50% ਰਕਮ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨੀ ਪਵੇਗੀ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਐਕਟ 1993 ਦੀ ਧਾਰਾ 2(g) ਅਨੁਸਾਰ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 2(g) ਅਨੁਸਾਰ, "ਕਰਜ਼ਾ" ਦਾ ਮਤਲਬ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਤੋਂ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਕੋਈ ਵੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਹੈ।

15. ਇੱਕ ਇਕੋ ਜਿਹਾ ਸਵਾਲ ਬੰਬਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਵਿਚਾਰਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਜਦੋਂ ਕਿ ਕੇਸ ਸੀ ਐਸਕੇਜ਼ ਕੰਸਟਰਕਸ਼ਨ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ (ਸੁਪਰਾ) ਦਾ। ਪ੍ਰੂਡੈਂਟ ਏਆਰਸੀ ਲਿਮਿਟੇਡ & ਹੋਰਾਂ [ਐਮ. ਆਰ. ਸ਼ਾਹ, ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕਾ.] ਅੱਗੇ

“14. ਅਸੀਂ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੇ ਸਿੱਖਿਅਤ ਵਕੀਲਾਂ ਨੂੰ ਲੰਬਾਈ ਨਾਲ ਸੁਣਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਪੇਪਰਾਂ ਅਤੇ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਨੂੰ ਨਾਲ ਲੱਗੇ ਅਨੁਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਵੇਖਿਆ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਵਿਰੋਧੀ ਦਲੀਲਾਂ ਨਾਲ ਨਿਪਟਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਇਹ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਬਿਆਨ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ। ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਕਾਰਣਾਂ ਦੇ ਬਿਆਨ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹਨ ਕਿ ਵਿੱਤੀ ਖੇਤਰ, ਜੋ ਭਾਰਤ ਦੀ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਵਿਕਾਸ ਕਰ ਰਹੀ ਅਰਥਵਿਵਸਥਾ ਵਿੱਚ ਸਫਲਤਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਯਤਨਾਂ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਮੁੱਖ ਚਾਲਕ ਹੈ, ਨੂੰ ਦੁਨੀਆ ਦੇ ਵਿੱਤੀ ਬਾਜ਼ਾਰਾਂ ਦੇ ਹੋਰ ਭਾਗੀਦਾਰਾਂ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਇੱਕ ਸਮਾਨ ਖੇਡ ਦਾ ਮੈਦਾਨ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਸਿਕਿਉਰਟੀਕਰਨ ਨੂੰ ਸਹੂਲਤ ਦੇਣ ਲਈ ਕੋਈ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਅਤੇ ਅੰਤਰਰਾਸ਼ਟਰੀ ਬੈਂਕਾਂ ਦੇ ਵਿਪਰੀਤ, ਭਾਰਤ ਵਿੱਚ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਕੋਲ ਸਿਕਿਉਰਟੀਜ਼ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਅਤੇ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਨੇ ਮਹਿਸੂਸ ਕੀਤਾ ਕਿ ਸਾਡਾ ਮੌਜੂਦਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਢਾਂਚਾ ਬਦਲਦੀਆਂ ਵਪਾਰਕ ਪ੍ਰਥਾਵਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਖੇਤਰ ਸੁਧਾਰਾਂ ਨਾਲ ਤਾਲਮੇਲ ਨਹੀਂ ਬਣਾ ਸਕਿਆ, ਜਿਸ ਕਾਰਨ ਚੁੱਕਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਹੋਈ। ਇਸ ਦਾ ਅਸਰ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਦੇ ਗੈਰ-ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਪੱਧਰਾਂ ਦੇ ਵਧਣੇ ਉੱਤੇ ਪਿਆ। ਭਾਰਤੀ ਬੈਂਕਿੰਗ ਖੇਤਰ ਨੂੰ ਅੰਤਰਰਾਸ਼ਟਰੀ ਮਿਆਰਾਂ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਲਿਆਉਣ ਲਈ, ਸਰਕਾਰ ਨੇ ਦੋ ਨਰਸਿਮਹਾਨ ਕਮੇਟੀਆਂ ਅਤੇ ਅੰਧਯਾਰੁਜੀਨਾ ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਬੈਂਕਿੰਗ ਖੇਤਰ ਸੁਧਾਰਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਸਥਾਪਿਤ ਕੀਤਾ। ਇਹ ਕਮੇਟੀਆਂ ਵਿਚਾਰੇ ਗਏ ਸਿਕਿਉਰਟੀਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਨਵੀਂ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਬਣਾਉਣ ਅਤੇ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਸਿਕਿਉਰਟੀਜ਼ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਅਤੇ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਦਖਲ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਵੇਚਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੇਣ ਦੀ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕੀਤੀ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਮੰਨਦਿਆਂ, ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਨੂੰ 21-06-2002 ਤੋਂ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਕਈ ਸੋਧਾਂ ਹੋਈਆਂ ਹਨ, ਤਾਜ਼ਾ ਸੋਧ 2016 ਵਿੱਚ ਹੋਈ ਜਿਸ ਨੂੰ 12 ਅਗਸਤ, 2016 ਨੂੰ ਰਾਸ਼ਟਰਪਤੀ ਦੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਮਿਲੀ ਅਤੇ ਇਹ 16 ਅਗਸਤ, 2016 ਨੂੰ ਸਰਕਾਰੀ ਗਜ਼ਟ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਹੋਈ। ਇਸ ਨੂੰ ਸਿਕਿਉਰਟੀ ਇੰਟਰੈਸਟ ਦੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਾ ਵਸੂਲੀ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਅਤੇ ਵਿਵਿਧ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ (ਸੋਧ) ਐਕਟ, 2016 ਨੂੰ ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਸੋਧ ਐਕਟ ਦੀ ਪ੍ਰਸਤਾਵਨਾ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, ਆਰ.ਡੀ.ਡੀ.ਬੀ. ਐਕਟ, ਭਾਰਤੀ ਸਟੈਂਪ ਐਕਟ, 1899 ਅਤੇ ਡਿਪਾਜ਼ਿਟਰੀ ਐਕਟ, 1996 ਨੂੰ ਹੋਰ ਸੋਧਣ ਅਤੇ ਇਸ ਨਾਲ ਜੁੜੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰੀ ਮਾਮਲਿਆਂ ਲਈ ਇਰਾਦਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।”

“16. ਧਾਰਾ 18(1) ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਜੋ ਧਾਰਾ 17 ਅਧੀਨ DRT ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਹੈ, ਉਹ DRT ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ 30 ਦਿਨਾਂ ਅੰਦਰ DRAT ਨੂੰ ਅਪੀਲ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਧਾਰਾ 18(1) ਦੀ 2ਜੀ ਪ੍ਰੋਵੀਜ਼ੋ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ DRAT ਵੱਲੋਂ ਕੋਈ ਵੀ ਅਪੀਲ ਮਨੋਰੰਜਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਏਗੀ ਜਦ ਤੱਕ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਉਸ ਤੋਂ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ 50% ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਾ ਕਰਵਾਇਆ ਹੋਵੇ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੋਵੇ ਜਾਂ DRT ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਹੋਵੇ, ਜੋ ਵੀ ਘੱਟ ਹੋਵੇ। ਧਾਰਾ 18(1) ਦੀ 3ਜੀ ਪ੍ਰੋਵੀਜ਼ੋ DRAT ਨੂੰ ਇਸ ਉਪਰੋਕਤ ਰਕਮ ਨੂੰ 25% ਤੋਂ ਘੱਟ ਨਾ ਕਰਨ ਦੀ ਛੋਟ ਦਿੰਦੀ ਹੈ, ਬਸ਼ਰਤੇ DRAT ਇਸ ਲਈ ਕਾਰਨ ਦੇਵੇ ਜੋ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ 'ਚ ਦਰਜ ਕੀਤੇ ਜਾਣ। ਉਪਰੋਕਤ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਤੋਂ ਜੋ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਉਹ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 17 ਅਧੀਨ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਮਨੋਰੰਜਨ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇੱਕ ਅਧਿਕਾਰਿਕ ਰੁਕਾਵਟ ਹੈ, ਜਦ ਤੱਕ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ

ਉਸ ਤੋਂ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ 50% ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਾ ਕਰਵਾਇਆ ਹੋਵੇ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੋਵੇ ਜਾਂ DRT ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਹੋਵੇ, ਜੋ ਵੀ ਘੱਟ ਹੋਵੇ। DRAT ਨੂੰ ਇਹ ਰਕਮ 25% ਤੱਕ ਘਟਾਉਣ ਦੀ ਵੀ ਛੋਟ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਬਸ਼ਰਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਕਰਨ ਲਈ ਪਰਯਾਪਤ ਕਾਰਨ ਮਿਲੇ ਅਤੇ ਕਾਰਨ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ 'ਚ ਦਰਜ ਕੀਤੇ ਜਾਣ। ਜੇਕਰ ਇਹ ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ, ਤਾਂ DRAT ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਅਪੀਲ ਮਨੋਰੰਜਨ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। “ਉਸ ਤੋਂ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ਾ” ਦੇ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਸ਼ਬਦਾਂ ਨੂੰ PRUDENT ARC LIMITED & ਹੋਰਾਂ [ਐਮ. ਆਰ. ਸ਼ਾਹ, ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕਾ] ਦੁਆਰਾ ਹਾਸਲ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਮਕਸਦ ਦੇ ਅਨੁਰੂਪ ਵਿਆਖਿਆ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ।”

ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ। ਜਦ ਤੱਕ ਕਰਜ਼ਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਦੀ ਆਰਾਮਦਾਇਕ ਸਥਿਤੀ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ। ਜੇ ਇਹ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨਿਰੰਤਰ ਅਤੇ ਵਿਅਰਥ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਉਲਝੇ ਰਹਿਣਗੇ। ਧਾਰਾ ਦੇ ਸਾਫ਼ ਪੜ੍ਹਨ ਤੋਂ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਡੀਆਰਏਟੀ ਨੂੰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਾਸ਼ੀ ਨੂੰ 25% ਤੋਂ ਘੱਟ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਜਾਂ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਹ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੀ ਸਾਫ਼ ਅਤੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਭਾਸ਼ਾ ਤੋਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ।

ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਬੰਬਈ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਿਆ ਕਿ ਚੂੰਕਿ ਬੈਂਕ ਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਨੂੰ ਉਸ ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਵੇਚ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਜੋ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਦਾਵੇ ਨੂੰ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਅਧੀਨ ਕੋਈ ਵੀ ਰਾਸ਼ੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਬੰਬਈ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਇਹ ਕਹਿਣਾ ਹਾਸੋਹੀਣ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਧਨ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਧਾਰਾ 18 ਅਧੀਨ ਪ੍ਰੀ-ਜਮ੍ਹਾਂ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਵਰਤਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਬੰਬਈ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹੋਰ ਵੇਖਿਆ ਕਿ ਜੇ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਸਵੀਕਾਰ ਅਤੇ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਇਹ ਇੱਕ ਵੱਖਰੀ ਗੱਲ ਹੋਵੇਗੀ। ਬੰਬਈ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹੋਰ ਵੇਖਿਆ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਿਕਰੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀਆਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰੀ-ਜਮ੍ਹਾਂ ਮਾਫ਼ੀ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਸਮਾਯੋਜਿਤ/ਕ੍ਰੈਡਿਟ ਦੇਣ ਲਈ ਵਰਤਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਅਤੇ ਉਸੇ ਸਮੇਂ ਉਸੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣੀ। ਬੰਬਈ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਸ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਲਈ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਖਾਸ ਛੁੱਟੀ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਭਾਵੇਂ, ਅਸੀਂ ਬੰਬਈ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਐਸਕੇਸ ਕੰਸਟਰਕਸ਼ਨ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਲਏ ਗਏ ਨਜ਼ਰੀਏ ਨਾਲ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਹਿਮਤ ਹਾਂ। ਅਸੀਂ ਇਸ ਗੱਲ ਦੇ ਦ੍ਰਿੜ ਮਤ ਅਤੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ ਹਾਂ ਕਿ ਜਿਥੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੀਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਉਸ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਿਕਰੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀਆਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰੀ-ਜਮ੍ਹਾਂ ਮਾਫ਼ੀ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਸਮਾਯੋਜਿਤ/ਕ੍ਰੈਡਿਟ ਦੇਣ ਲਈ ਵਰਤਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ।

16. ਉਪਰੋਕਤ ਅਤੇ ਉਪਰ ਦੱਸੇ ਗਏ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ, ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਵੱਖ-ਵੱਖ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਨੀਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨਾਲ ਪ੍ਰਾਪਤ ਰਾਸ਼ੀ/ਨੀਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਾਸ਼ੀ ਨੂੰ ਸਮਾਯੋਜਿਤ/ਉਚਿਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਗੰਭੀਰ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਡੀਆਰਏਟੀ ਅੱਗੇ ਅਪੀਲ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਪ੍ਰੀ-ਜਮ੍ਹਾਂ ਦੇ ਤੌਰ ਤੇ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ 50% ਦੀ ਰਾਸ਼ੀ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਦੇ ਹੋਏ। ਦਿੱਲੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਵੀ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਉਸ ਨੇ "ਕਰਜ਼ਾ ਦੇਣ" ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਦੇ ਸਮੇਂ ਵਿਆਜ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਵੱਲੋਂ ਬਾਹਰ ਕੀਤਾ। ਐਕਟ 1993 ਦੀ ਧਾਰਾ 2(g) ਅਨੁਸਾਰ, "ਕਰਜ਼ਾ" ਦਾ ਮਤਲਬ ਬੈਂਕ/ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾ ਦੁਆਰਾ ਦਾਵੇ ਵਜੋਂ ਮੰਗੇ ਗਏ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਦੇਣਦਾਰੀ ਹੈ।

17. ਉਪਰੋਕਤ ਅਤੇ ਉਪਰ ਦੱਸੇ ਗਏ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ, ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾ/ਅਸਾਈਨੀ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਪਸੰਦ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈ ਅਪੀਲਾਂ ਜੋ ਕਿ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 8970, 8972, 8973 ਅਤੇ 8974 ਦੇ 2022 ਹਨ, ਨੂੰ ਇੱਥੇ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਦਿੱਲੀ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਖਿਲਾਫ ਪਸੰਦ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਪੀਲ ਜੋ ਕਿ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 8969/2022 ਹੈ, ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਤਦਨੁਸਾਰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਦੇਖਿਆ ਅਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਬੈਂਕ/ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾ/ਅਸਾਈਨੀ ਦੁਆਰਾ ਦਾਅਵੇ ਅਨੁਸਾਰ "ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼" ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ 50% ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ ਨਾਲ ਹੀ ਸੂਚਨਾ ਅਧੀਨ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(2) ਦੇ SARFAESI ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਦਾਅਵੇ ਅਨੁਸਾਰ ਵਿਆਜ ਵੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ ਅਤੇ

ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨੂੰ ਵੇਚ ਕੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦਾ ਐਡਜਸਟਮੈਂਟ/ਐਪ੍ਰੋਪ੍ਰੀਏਸ਼ਨ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਦੋਂ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਵੀ ਚੁਣੌਤੀ ਅਧੀਨ ਹੈ।

18. ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 8970, 8972, 8973 ਅਤੇ 8974 ਦੇ 2022 ਨੂੰ ਤਦਨੁਸਾਰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਸਿਵਾਏ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 8969 ਦੇ 2022 ਦੇ। ਨਤੀਜਤਨ, ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 8969 ਦੇ 2022 ਨੂੰ ਉੱਪਰ ਦੱਸੇ ਅਨੁਸਾਰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਖਰਚੇ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਆਦੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ।

ਨਿਧੀ ਜੈਨ
(ਸਹਾਇਤਾ ਕੀਤੀ : ਅਭਿਸ਼ੇਕ ਪ੍ਰਤਾਪ ਸਿੰਘ, ਐਲ.ਸੀ.ਆਰ.ਏ.)

ਅਪੀਲਾਂ ਨਿਪਟਾਈਆਂ ਗਈਆਂ।

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