ਕੇ. ਸਰੀਧਰ
ਬਨਾਮ
ਐਮ/ਐਸ ਰਾਉਸ ਕੰਸਟਰਕਸ਼ਨਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ & ਓਆਰਐਸ.
(ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 7402 ਦਾ 2022)
ਜਨਵਰੀ 05, 2023
[ਐਮ. ਆਰ. ਸ਼ਾਹ ਅਤੇ ਐਮ. ਐਮ. ਸੁੰਦਰੇਸ਼, ਜੇ.ਜੇ.]

ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤੀਕਰਨ ਅਤੇ ਪੁਨਰਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਦੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਐਕਟ, 2002 : ਐਸ. 31(ਆਈ) – ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਕ੍ਰਿਸ਼ੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਬਣਾਈ ਗਈ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕਰਨਗੇ – ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1-ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਬੈਂਕ ਤੋਂ ਕ੍ਰੈਡਿਟ ਸੁਵਿਧਾਵਾਂ ਦਾ ਲਾਭ ਉਠਾਇਆ ਅਤੇ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿੱਚ ਚੂਕ ਕਾਰਨ, ਐਨ.ਪੀ.ਏ. ਘੋਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ – ਬੈਂਕ ਨੇ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਕੀਤੀ ਗਈ – ਇਸ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ – ਇੱਕ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਖਰੀਦਿਆ – ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ – ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ – ਅਪੀਲ ਤੇ, ਫੈਸਲਾ: ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਲੇਖ 226/227 ਅਧੀਨ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਮਨੋਰੰਜਨ ਕਰਨ ਦੀ ਬਜਾਏ ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ. ਅਗਾਊ ਅਪੀਲ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਨੂੰ ਦਰਕਿਨਾਰ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ/ਦਿੱਤੀ ਗਈ – ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਈ.ਈ.ਐਸ.ਆਈ. ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਧੀਨ ਡੀ.ਆਰ.ਏ.ਟੀ. ਅਗਾਊ ਅਪੀਲ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਨੂੰ ਦਰਕਿਨਾਰ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ – ਰ: 8(1) & (2) ਦੇ 2002 ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਕੋਈ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸਾਂ ਨੂੰ ਦੋ ਅਗਰਣੀ ਅਖਬਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਭੇਜਿਆ ਗਿਆ ਸੀ – ਰ: 9(3) ਦੇ 2002 ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਕੋਈ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੂਰੀ 25% ਰਕਮ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਅਗਲੇ ਦਿਨ ਹੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ – ਨਾ ਹੀ ਰ: 9(4) ਦੇ 2002 ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਕੋਈ ਉਲੰਘਣਾ ਸੀ – ਸਿਰਫ ਇਸ ਲਈ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਕ੍ਰਿਸ਼ੀ ਜਾਇਦਾਦ ਵਜੋਂ ਦਿਖਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਹ ਐਸ. 31(ਆਈ) ਲਈ ਕਾਫੀ ਨਹੀਂ ਹੈ – ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨੂੰ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਕ੍ਰਿਸ਼ੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਜੋਂ ਵਰਤਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਜਦੋਂ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ – ਇਹ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਕ੍ਰਿਸ਼ੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਜੋਂ ਵਰਤਿਆ ਜਾ ਰਿਹਾ ਸੀ ਜਾਂ ਕੋਈ ਕਾਰਜ ਚਲ ਰਿਹਾ ਸੀ – ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਉੱਤੇ ਇਹ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਦਾ ਭਾਰ ਸੀ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਕ੍ਰਿਸ਼ੀ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਸਨ ਅਤੇ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਕ੍ਰਿਸ਼ੀ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਵਜੋਂ ਵਰਤੀਆਂ ਜਾ ਰਹੀਆਂ ਸਨ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਕ੍ਰਿਸ਼ੀ ਕਾਰਜ ਚਲ ਰਹੇ ਸਨ – ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਬਹਾਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ – ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ (ਲਾਗੂ ਕਰਨ) ਨਿਯਮ 2002.

ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੰਦਿਆਂ, ਅਦਾਲਤ ਨੇ

ਫੈਸਲਾ: 1.1 ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਲੇਖ 226 ਅਧੀਨ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਜੋ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਉਹ DRT-I ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਸੀ। DRT-I ਦੁਆਰਾ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਖਿਲਾਫ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਕੋਲ DRAT ਅੱਗੇ ਅਪੀਲ ਦੁਆਰਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਉਪਾਯ ਉਪਲਬਧ ਸੀ। ਜੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ DRAT ਅੱਗੇ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ ਹੁੰਦੀ, ਤਾਂ ਉਸ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ ਦੇ 25% ਦੀ ਜਮ੍ਹਾਈ ਕਰਨੀ ਪੈਂਦੀ। DRAT ਅੱਗੇ ਅਪੀਲ ਅਤੇ ਪ੍ਰੀ-ਜਮ੍ਹਾਈ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਨੂੰ ਦਰਕਿਨਾਰ ਕਰਨ ਲਈ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਲੇਖ 226/227 ਅਧੀਨ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ। ਇਸ ਲਈ, DRAT ਅੱਗੇ ਅਪੀਲ ਦੁਆਰਾ ਉਪਲਬਧ ਵਿਕਲਪਿਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਉਪਾਯ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਲੇਖ 226/227 ਅਧੀਨ DRT-I ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦੀ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨੋਰੰਜਨ ਨਹੀਂ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। SARFAESI ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਧੀਨ DRAT ਅੱਗੇ ਅਪੀਲ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਨੂੰ ਦਰਕਿਨਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ / ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੰਦਿਆਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ DRT-I ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦੀ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਲੇਖ 226/227 ਅਧੀਨ ਮਨੋਰੰਜਨ ਕੀਤਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 6]

1.2 ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ, ਜੋ ਆਈਟਮ ਨੰਬਰ 8 ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ, ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿ ਨਿਯਮਾਂ 2002 ਦੇ ਨਿਯਮ 8(1) & (2) ਅਤੇ 9(4) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਹੋਈ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸ ਨੂੰ ਵੇਖਦਿਆਂ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਇਸ ਗੱਲ ਦੀ ਸਰਾਹਣਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਕਬਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਦੋ ਅਗਵਾਈ ਅਖਬਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਸਥਾਨਕ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਪਰਯਾਪਤ ਪ੍ਰਸਾਰ ਸੀ। ਕਬਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਵੀ ਸੇਵਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਨ। ਇਸ ਲਈ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਨਿਯਮਾਂ 2002 ਦੇ ਨਿਯਮ 8(1) & (2) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਵਿੱਚ ਭੁੱਲ ਕੀਤੀ ਹੈ।[ਪੈਰਾ 6.2]

1.3 ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਨਿਲਾਮੀ 17.02.2017 ਨੂੰ ਹੋਈ ਸੀ। ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ 14.02.2017 ਨੂੰ ਹੀ RTGS ਰਾਹੀਂ 26 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਜਮ੍ਹਾ ਕੀਤੇ। ਉਸ ਨੇ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਅਗਲੇ ਦਿਨ ਹੀ ਮੁੜ RTGS ਰਾਹੀਂ 45 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦਾ ਹੋਰ ਸੁਮਾ ਜਮ੍ਹਾ ਕੀਤਾ ਅਰਥਾਤ 18.02.2017 ਨੂੰ ਹੀ। ਇਸ ਲਈ, 25% ਦੀ ਜਮ੍ਹਾਈ ਅਗਲੇ ਕਾਰਜ ਦਿਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਸੀ ਅਤੇ ਪੂਰੀ 25% ਦੀ ਜਮ੍ਹਾਈ 18.02.2017 ਨੂੰ ਹੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਅਰਥਾਤ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਅਗਲੇ ਦਿਨ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਪੱਤਰ ਦੁਆਰਾ ਮਿਤੀ 08.03.2017 ਨੂੰ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ – ਬੈਂਕ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਬੋਲੀ ਦੀ ਰਕਮ ਦੇ 75% ਨੂੰ 15 ਦਿਨਾਂ ਵਿੱਚ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਵਿਕਰੀ ਮੁੱਲ ਦੇ 75% ਨੂੰ 23.03.2017 ਨੂੰ ਹੀ, ਅਰਥਾਤ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ – ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਸੰਚਾਰ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 15ਵੇਂ ਦਿਨ 'ਤੇ ਜਮ੍ਹਾ ਕੀਤਾ। ਨਿਯਮਾਂ 2002 ਦੇ ਨਿਯਮ 9(4) ਅਨੁਸਾਰ, ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਅਚਲ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਦੇ 15ਵੇਂ ਦਿਨ ਜਾਂ ਇਸ ਤੋਂ ਵਧੇਰੇ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਸੂਰਤ ਵਿੱਚ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਾ ਹੋਵੇ, ਖਰੀਦ ਮੁੱਲ ਦੀ ਬਾਕੀ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ। ਇਸ ਲਈ, 08.03.2017 ਦੀ ਮਿਤੀ ਵਾਲੇ ਸੰਚਾਰ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ / ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਵਧਾਇਆ ਗਿਆ ਸਮਾਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਜਦੋਂ ਮਿਤੀ 08.03.2017, ਜਦੋਂ ਪੂਰੇ 75% ਵਿਕਰੀ ਕੀਮਤ ਜਮ੍ਹਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਇਹ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਪੂਰੀ ਵਿਕਰੀ ਕੀਮਤ ਨਿਯਮ 9(3) ਦੇ ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਜਮ੍ਹਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ (4) ਦੇ ਨਿਯਮ, 2002. ਇਸ ਲਈ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪ੍ਰਤੀਬੱਧ ਕੀਤਾ ਹੈ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ 9(3) ਅਤੇ (4) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਸੀ ਨਿਯਮ, 2002। [ਪੈਰਾ 6.3 ਅਤੇ 6.4][590-ਬੀ-ਡੀ, ਈ-ਐਚ]

❖ ❖ ❖

1.4 ਰਾਜਸਵ ਰਿਕਾਰਡਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਨੇ ਕੋਈ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਕਿਹੜੇ ਕ□ਸ਼ੀ ਕੰਮ ਉਕਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਜਾ ਰਹੇ ਸਨ। ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੇ ਫੋਟੋਗ੍ਰਾਫ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਤਾਂ ਜੋ ਦਿਖਾਇਆ ਜਾ ਸਕੇ ਕਿ ਕੋਈ ਵੀ ਕ□ਸ਼ੀ ਗਤੀਵਿਧੀ ਨਹੀਂ ਹੋ ਰਹੀ ਸੀ ਅਤੇ ਕੋਈ ਕ□ਸ਼ੀ ਗਤੀਵਿਧੀ ਨਹੀਂ ਚੱਲ ਰਹੀ ਸੀ। ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਆਈ ਸ਼ਡਿਊਲਡ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨੂੰ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਤੋਂ ਛੋਟ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਧਾਰਾ 31(i) ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਰਾਜਸਵ ਰਿਕਾਰਡਾਂ ਅਤੇ ਪੱਟਾਦਾਰ ਪਾਸ-ਬੁੱਕਾਂ ਅਤੇ ਮਾਲਕੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦਿਖਾਉਂਦੇ ਹਨ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਕ□ਸ਼ੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ / ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਸਨ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਵੱਲੋਂ ਕੋਈ ਸਬੂਤ ਪੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਇਹ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਗੈਰ-ਕ□ਸ਼ੀ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਹਨ ਅਤੇ ਸਮਰੱਥ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਤੋਂ ਆਗਿਆ ਲੈ ਕੇ ਗੈਰ-ਕ□ਸ਼ੀ ਵਰਤੋਂ ਵਿੱਚ ਪਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ। ਇਸ ਲਈ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ 'ਤੇ ਬੋਝ ਲਾਇਆ ਕਿ ਉਹ ਸਾਬਤ ਕਰੇ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਗੈਰ-ਕ□ਸ਼ੀ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਹਨ। [ਪੈਰਾ 7][59B1-B-E]

1.5 ਕੇਵਲ ਉਸ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਜਦੋਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਕ□ਸ਼ੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਜੋਂ ਵਰਤੋਂ ਵਿੱਚ ਪਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕੇਵਲ ਰਾਜਸਵ ਰਿਕਾਰਡਾਂ / ਪੱਟਾਦਾਰ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਅਤੇ ਇੱਕ ਵਾਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਬੰਧਕ ਆਦਿ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਆ ਵਜੋਂ ਪਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਇਸ ਦਾ ਮਤਲਬ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਕ□ਸ਼ੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਜੋਂ ਨਹੀਂ ਮੰਨੀ ਗਈ ਸੀ, ਅਜਿਹੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨੂੰ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31(i) ਅਧੀਨ ਛੋਟ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਜਦੋਂ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਵੱਲੋਂ ਕੋਈ ਵੀ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਆਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨੂੰ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਕ□ਸ਼ੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਜੋਂ ਵਰਤੋਂ ਵਿੱਚ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਕੋਈ ਕ□ਸ਼ੀ ਗਤੀਵਿਧੀ ਚੱਲ ਰਹੀ ਸੀ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31(i) ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਪੂਰੀ ਕਬਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ, ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਆਦਿ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਅਤੇ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ। [ਪੈਰਾ 7.2]

1.6 ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਹ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਕਿ ਉਸਨੇ ਭਾਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ 'ਤੇ ਲਾ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਉਹ

ਸਾਬਤ ਕਰੇ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਨਹੀਂ ਸਨ ਜਾਂ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਪੁੱਟੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ। ਜਦੋਂ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਵੱਲੋਂ ਇਹ ਕੇਸ ਸੀ ਕਿ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31(i) ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਸਨ, ਅਤੇ ਉਹ SARFAESI ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਤੋਂ ਛੋਟ ਸਨ, ਭਾਰ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ 'ਤੇ ਸੀ ਕਿ ਉਹ ਸਾਬਤ ਕਰੇ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਸਨ ਅਤੇ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਵਜੋਂ ਵਰਤੀਆਂ ਜਾ ਰਹੀਆਂ ਸਨ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਗਤੀਵਿਧੀਆਂ ਚੱਲ ਰਹੀਆਂ ਸਨ। ਇਸ ਲਈ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਭਾਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ 'ਤੇ ਲਾ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਉਹ ਸਾਬਤ ਕਰੇ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਹਨ ਜਾਂ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਪੁੱਟੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ। [ਪੈਰਾ 7.3]

1.7 ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵੱਲੋਂ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਟਿਕਾਊ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ ਰਿਕਵਰੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ-I ਵੱਲੋਂ SA ਨੰਬਰ 171/2016 ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਬਹਾਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 8]

ਆਈ.ਟੀ.ਸੀ. ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਬਲਿਊ ਕੋਸਟ ਹੋਟਲਜ਼ ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਹੋਰ (2018) 15 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 99 : [2018] 5 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 516, ਭਾਰਤੀ ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਕੇ. ਪਪ੍ਪੀਰੈੱਡੀਅਰ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ (2018) 18 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 252 – ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ : ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 7402 ਦਾ 2022.

ਤਾਰੀਖ 06.03.2020 ਨੂੰ ਹੈਦਰਾਬਾਦ ਵਿੱਚ ਤੇਲੰਗਾਨਾ ਰਾਜ ਦੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 12081 ਦੇ 2019 ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਹੋਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਅਤੇ ਦੁਖੀ ਹੋ ਕੇ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾਖਲ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ।

ਨਾਲ ਨਾਲ

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 7404 ਦਾ 2022.

ਧ੍ਰੁਵ ਮੇਹਤਾ, ਪ੍ਰਤਾਪ ਨਾਰਾਇਣ ਸਾਂਘੀ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟਸ, ਹਿਮਾਂਸ਼ੂ ਮੁਨਸ਼ੀ, ਡਾ. ਰਾਮ ਕਿਸ਼ੋਰ ਚੌਧਰੀ, ਅਮਿਤ ਕੁਮਾਰ ਚੌਰਾਸੀਆ, ਅਵਿਨਾਸ਼ ਕੁਮਾਰ ਭਾਰਤੀ, ਮਨੀਸ਼ ਗਰਾਨੀ, ਐਸ. ਵੀ. ਐਸ. ਚੌਧਰੀ, ਯੇਲਮਾਨਿਚਿਲੀ ਸ਼ਿਵ ਸੰਤੋਸ਼ ਕੁਮਾਰ, ਤਰੁਣ ਗੁਪਤਾ, ਅਭਿਸ਼ੇਕ ਸ਼ਰਮਾ, ਅਵਧੇਸ਼ ਨਾਰਾਇਣ ਸਾਂਘੀ, ਕ੍ਰਿਸ਼ਨਾ ਕੁਮਾਰ ਸਿੰਘ, ਐਡਵੋਕੇਟਸ ਪੇਸ਼ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਪਾਰਟੀਆਂ ਲਈ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ

ਐਮ. ਆਰ. ਸ਼ਾਹ, ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕਾ.

1. ਹੈਦਰਾਬਾਦ ਵਿੱਚ ਤੇਲੰਗਾਨਾ ਰਾਜ ਦੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 12081/2019 ਵਿੱਚ ਤਾਰੀਖ 06.03.2020 ਨੂੰ ਪਾਸ ਹੋਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਅਤੇ ਦੁਖੀ ਹੋ ਕੇ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਦਾਖਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਉਸ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਭਾਰਤੀ ਬੈਂਕ (ਇਥੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਜਾਣਿਆ ਜਾਵੇਗਾ) ਵੱਲੋਂ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਰਜ਼ ਰਿਕਵਰੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ - I (ਇਥੇ ਡੀਆਰਟੀ-I ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਜਾਣਿਆ ਜਾਵੇਗਾ) ਵਿੱਚ ਐਸਏ ਨੰਬਰ 171/2016 ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਅਤੇ 05.02.2016 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਬਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਅਤੇ 10.01.2017 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਰੱਦ ਅਤੇ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਹੋਈ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਵੀ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾਖਲ ਕੀਤੀਆਂ ਹਨ।

2. ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਨਾਲ ਜੁੜੇ ਤੱਥਾਂ ਦਾ ਸੰਖੇਪ ਵਿਵਰਣ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਹੈ:

2.1 ਕਿ, ਇੱਥੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 – ਐਮ/ਐਸ. ਰਾਉਸ ਕੰਸਟਰਕਸ਼ਨਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ (ਇਥੇ "ਕਰਜ਼ਦਾਰ" ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਜਾਣਿਆ ਜਾਵੇਗਾ) ਨੇ ਸਾਲ 2012 ਵਿੱਚ ਭਾਰਤੀ ਬੈਂਕ ਤੋਂ ਵਿੱਤੀ ਸਹਾਇਤਾ, ਕਰੈਡਿਟ ਸੁਵਿਧਾਵਾਂ ਲਈਆਂ ਸਨ। ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਵੱਲੋਂ ਕਰਜ਼ਾ ਖਾਤਾ ਸੇਵਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਹੋਈਆਂ ਚੂਕਾਂ ਕਾਰਨ, ਇਸਨੂੰ ਐਨਪੀਏ ਵਜੋਂ ਵਰਗੀਕ□ਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਸਿਕਿਊਰਿਟਾਈਜੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਰੀਕੰਸਟਰਕਸ਼ਨ ਆਫ ਫਾਇਨੈਂਸ਼ਲ ਐਸੈਟਸ ਅਤੇ ਐਨਫੋਰਸਮੈਂਟ ਆਫ ਸਿਕਿਊਰਿਟੀ ਇੰਟਰੈਸਟ ਐਕਟ, 2002 (ਇਥੇ "ਸਾਰਫਾਈਸੀ ਐਕਟ" ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਜਾਣਿਆ ਜਾਵੇਗਾ) ਅਧੀਨ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਸਮੇਤ ਗਿਰਵੀਆਂ ਅਤੇ ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਨੂੰ ਮੰਗ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮੰਗ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਰਕਮ ਅਦਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ / ਗਿਰਵੀਆਂ / ਗਾਰੰਟਰਾਂ ਨੂੰ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ। ਕਿ, ਕਬਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਆਈਟਮ ਨੰਬਰ 1 ਤੋਂ 8 ਤੱਕ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ 05.02.2016 ਨੂੰ 12 ਆਈਟਮਾਂ ਦੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਵਿਸਥਾਰਤ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦੇਣ ਵਾਲਾ ਇਕ ਸੰਯੁਕਤ ਕਬਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਉਸੇ ਦਿਨ ਕਬਜ਼ਾ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਕਬਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਅਖਬਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਸਮੇਤ ਆਈਟਮ ਨੰਬਰ 8 ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ (ਵਿਵਾਦਿਤ ਜਾਇਦਾਦ) ਨੂੰ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਤਾਰੀਖ 28.03.2016. ਕਿ, ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੇ ਹਾਈ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਤੋਂ ਨਾਰਾਜ਼ ਹੁੰਦਿਆਂ ਇਸ ਸਭ 'ਤੇ ਰੋਕ ਲਗਾਉਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਾਰਵਾਈ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਅਤੇ 05.02.2016 ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਸਮੇਤ, ਫਾਈਲ 'ਤੇ SA ਨੰਬਰ 171/2016 ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਤੱਕ ਡੀਆਰਟੀ-1, ਹੈਦਰਾਬਾਦ। ਕਿ, ਦੁਆਰਾ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਲਈ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਆਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪਹਿਲਾਂ SA ਨੰ.171/2016 ਦੇ ਬਕਾਇਆ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਡੀਆਰਟੀ-1, ਹੈਦਰਾਬਾਦ ਇੱਕ ਤਾਜ਼ਾ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਉਹ, ਦ ਜਾਇਦਾਦ ਆਈਟਮ ਨੰਬਰ 8 ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ (ਅਪੀਲਕਰਤਾ) ਦੁਆਰਾ ਖਰੀਦੀ ਗਈ ਸੀ ਇੱਥੇ) ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਛੁੱਟੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 14695/ ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਈ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ 17.02.2017 ਨੂੰ 2020। ਈ-ਨਿਲਾਮੀ 17.02.2017 ਨੂੰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਜਿਸ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਦੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਸਫਲ ਬੋਲੀਕਾਰ ਘੋਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਉਹ 18.02.2017 ਨੂੰ ਸਵੀਕ੍ਰਿਤੀ ਦਾ ਪੱਤਰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਵਿਕਰੀ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ 25% ਜਮ੍ਹਾ ਕਰ ਦਿੱਤਾ 18.02.2017. ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਹੋਣ ਲਈ ਆਈ 08.03.2017 ਨੂੰ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ। ਸਮੁੱਚੀ/ਪੂਰੀ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਨ 'ਤੇ, ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ 23.03.2017 ਨੂੰ।

2.2 ਇੱਕ ਆਦੇਸ ਮਿਤੀ 16.05.2019 ਨੂੰ, ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ-I, ਹੈਦਰਾਬਾਦ ਨੇ ਕਰਜਾਕਾਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 171/2016 ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਨੂੰ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ। ਇਸ ਪੜਾਅ ਤੇ ਇਹ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ-I ਅੱਗੇ, ਕਰਜਾਕਾਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਇਹ ਕੇਸ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਆਈਟਮ ਨੰਬਰ 8 ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਇਸਨੂੰ ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਈ.ਐਸ.ਆਈ ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਧੀਨ ਨਿਲਾਮੀ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਨਹੀਂ ਬਣਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ-I ਨੇ ਉਕਤ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 171/2016 ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਦਿਆਂ ਇਹ ਸਵੀਕਾਰ ਨਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਰੈਵੇਨਿਊ ਰਿਕਾਰਡਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਕਰਜਾਕਾਰਾਂ ਨੇ ਇਹ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਸਬੂਤ ਫਾਇਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਕਿ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਦੀ ਗਤੀਵਿਧੀ ਚੱਲ ਰਹੀ ਸੀ ਜਦਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾਦਾਤਾ ਨੇ ਫੋਟੋਗ੍ਰਾਫ ਫਾਇਲ ਕੀਤੇ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਦੀਆਂ ਗਤੀਵਿਧੀਆਂ ਨਹੀਂ ਚੱਲ ਰਹੀਆਂ ਸਨ। ਇਸ ਲਈ, ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ-I ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਵਿਵਾਦਿਤ ਜ਼ਮੀਨ (ਜਾਇਦਾਦ ਆਈਟਮ ਨੰਬਰ 8) ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਈ.ਐਸ.ਆਈ ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਤੋਂ ਛੋਟ ਨਹੀਂ ਸੀ।

2.3 ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਦੁਖੀ ਅਤੇ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੋ ਕੇ, ਜੋ ਕਿ DRT-I, ਹੈਦਰਾਬਾਦ ਵੱਲੋਂ ਮਿਤੀ16.05.2019 ਨੂੰ SAਨੰਬਰ 171/2016 ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਬਾਰੇ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ, ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੇ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਜਾਂਦੀ ਹੈ ਜਿਸਨੂੰ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨਨੰਬਰ 12081/2019 ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇਕਿਹਾ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ DRT-I ਦੁਆਰਾ SA ਨੰਬਰ 171/2016 ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨਵਾਲੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਅਤੇ ਖਤਮ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਉੱਚਅਦਾਲਤ ਨੇ ਨੀਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਨਾਲ ਨਾਲ ਨੀਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ

ਵਿਕਰੀਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਨੂੰ ਵੀ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਜਿਸ ਨਾਲ ਨੀਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਉੱਲੇਖਿਤ ਆਈਟਮ ਨੰਬਰ 8 ਦੀਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਸਬੰਧੀ ਹੈ। ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰਦਿਆਂ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਦੇਖਿਆ ਅਤੇਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ (ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ) ਨਿਯਮ, 2002 (ਇਥੇ ਅੱਗੇ "ਨਿਯਮ, 2002" ਕਿਹਾਜਾਵੇਗਾ) ਦੇ ਨਿਯਮ 9(3) ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਇਹ ਵੀ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਮੁੱਲਦਾ 25% ਅਤੇ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਬਾਕੀ ਵਿਕਰੀ ਮੁੱਲ ਦਾ 75% ਨਿਯਮ 9 ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ ਜਮ੍ਹਾਂਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਦੇਖਿਆ ਅਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ SARFAESI ਐਕਟਦੀ ਧਾਰਾ 31(i) ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਆਈਟਮ ਨੰਬਰ 8 ਜੋ ਕਿ ਇੱਕ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜਮੀਨ ਹੈ, ਨੂੰ ਨੀਲਾਮੀ ਲਈ ਨਹੀਂਰੱਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ।

2.4 ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਦੁਖੀ ਅਤੇ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੋ ਕੇ, ਜੋ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵੱਲੋਂ ਆਈਟਮ ਨੰਬਰ 8 ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਅਤੇ ਖਤਮ ਕਰਨ ਬਾਰੇ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ, ਨੀਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੇ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਹੈ।

3. ਸ੍ਰੀ ਧ੍ਰੁਵ ਮੇਹਤਾ, ਜੋ ਕਿ ਇੱਕ ਸੀਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵੱਡੇ ਵਕੀਲ ਹਨ, ਨੀਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਹੋ ਕੇ ਜ਼ੋਰਦਾਰ ਢੰਗ ਨਾਲ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ DRT-I ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਖਿਲਾਫ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਮਨੋਰੰਜਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਮੌਲਿਕ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਕਿ DRT-I ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਖਿਲਾਫ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਦੀ ਰਿਕਵਰੀ ਅਪੀਲੇਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ (ਇਥੇ ਅੱਗੇ "DRAT" ਕਿਹਾ ਜਾਵੇਗਾ) ਅੱਗੇ ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਸੀ। ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਕਿ ਸਿਰਫ ਇਸ ਲਈ ਕਿ DRAT ਅੱਗੇ ਅਪੀਲ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਨੂੰ ਦਰਕਿਨਾਰ ਕਰਨ ਅਤੇ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਰਕਮ ਦੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਤੋਂ ਬਚਣ ਲਈ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ DRT-1 ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਖਿਲਾਫ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵੱਲੋਂ SARFAESI ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਧੀਨ ਉਪਲਬਧ ਵਿਕਲਪਿਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਉਪਾਯ ਦੀ ਉਪਲਬਧਤਾ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਮਨੋਰੰਜਨ ਨਹੀਂ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ।

3.1 ਇਹ ਹੋਰ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਯੋਗਤਾਵਾਂ ਉੱਤੇ ਵੀ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਰੂਲ 9(3) ਅਤੇ ਰੂਲਜ਼ 8(1) & (2) ਦੇ ਉਲੰਘਣ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਮੌਲਿਕ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ।

3.2 ਇਹ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ 2016 ਵਿੱਚ ਰੂਲ 9(3) ਦੇ ਸੋਧ ਨੂੰ ਠੀਕ ਢੰਗ ਨਾਲ ਸਮਝਿਆ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਵਿਚਾਰਿਆ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਿਸ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਲਾਮੀ ਦੇ ਅਗਲੇ ਦਿਨ 25% ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਲਈ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਅਣਜਾਣਤਾ ਦੇ ਆਧਾਰ ਉੱਤੇ ਵਿਕਰੀ ਸੌਦੇ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਮੌਲਿਕ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ।

3.3 ਇਹ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਰੂਲ 9(4) ਦੇ ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਅਤੇ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 23.03.2017 ਨੂੰ ਉਕਤ ਵਸਤੂ ਲਈ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਜੋ ਕਿ 07.02.2018 ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਵੀ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

3.4 ਇਹ ਹੋਰ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਵਰਿਸ਼ਠ ਵਕੀਲ ਨੇ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਕਬਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਵਸਤੂ ਨੰਬਰ 8 ਲਈ ਰੂ.2,76,10,000/- ਦੀ ਬੋਲੀ ਲਗਾਈ। ਉਸ ਨੇ 14.02.2017 ਨੂੰ, ਨਿਲਾਮੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ 17.02.2017 ਨੂੰ, ਰੂ.26 ਲੱਖ RTGS ਰਾਹੀਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੇ; ਕਿ ਉਸ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 17.02.2017 ਨੂੰ 18.02.2017 ਦੇ ਪੱਤਰ ਅਨੁਸਾਰ ਰੂ.45 ਲੱਖ ਦੀ ਰਕਮ ਮੁੜ RTGS ਰਾਹੀਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ। ਇਹ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਲਈ ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਹ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਲਈ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਰੂਲਜ਼ 8(1) & (2) ਅਤੇ 9(3) ਦੇ ਉਲੰਘਣ ਦੇ ਆਧਾਰ ਉੱਤੇ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਅਤੇ ਖਤਮ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਮੌਲਿਕ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ।

3.5 ਇਹ ਹੋਰ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਵਰਿਸ਼ਠ ਵਕੀਲ ਨੇ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਇਹ ਸਰਾਹਣਾ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਸੀ ਕਿ ਪੂਰੀ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰਨਾ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ 23.03.2017 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਜੋ ਕਿ 07.02.2018 ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਉਸ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਉਸ ਨੇ ਪਲਾਟ ਨੂੰ ਸਮਤਲ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਵੱਡੀ ਰਕਮ ਖਰਚ ਕੀਤੀ; ਪਲਾਟ ਵਿੱਚ ਘਰ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਨਗਰ ਅਥਾਰਿਟੀਆਂ ਕੋਲ ਇਜਾਜ਼ਤ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ। ਇਹ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਲਈ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਅਤੇ ਖਤਮ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਗੰਭੀਰ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ।

3.6 ਵਧੀਆ ਵਕੀਲ ਜੋ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋ ਰਹੇ ਹਨ, ਨੇ ਹੋਰ ਦਸਿਆ ਹੈ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਵੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ, ਕਬਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਆਦਿ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨੂੰ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਤੋਂ ਛੋਟ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਕਿਉਂਕਿ ਧਾਰਾ 31(i) ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ।

3.7 ਇਹ ਦਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਤਾਇਨਾਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨੂੰ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਦੇ ਮਕਸਦ ਲਈ ਵਰਤਿਆ ਨਹੀਂ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਦਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਗੱਲ ਦਾ ਕੋਈ ਸਬੂਤ ਪੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਤਾਇਨਾਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਹੈ। ਇਹ ਦਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕੋਈ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਦੀ ਗਤੀਵਿਧੀ ਨਹੀਂ ਹੋ ਰਹੀ ਸੀ। ਇਹ ਦਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਫੋਟੋਆਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ ਜੋ ਸਾਬਤ ਕਰਦੀਆਂ ਹਨ ਕਿ ਕੋਈ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਦੀਆਂ ਗਤੀਵਿਧੀਆਂ ਨਹੀਂ ਹੋ ਰਹੀਆਂ ਸਨ। ਇਹ ਦਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਲਈ ਜਦੋਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨੂੰ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਦੇ ਮਕਸਦ ਲਈ ਵਰਤਿਆ ਨਹੀਂ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਕੋਈ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਦੀ ਗਤੀਵਿਧੀ ਨਹੀਂ ਹੋ ਰਹੀ ਸੀ, ਤਾਂ ਪ੍ਰਸ਼ਨਵਾਲੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨੂੰ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31(i) ਅਧੀਨ ਛੋਟ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ITC ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਬਲਿਊ ਕੋਸਟ ਹੋਟਲਜ਼ ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਾਰੀ ਨਿਰਭਰਤਾ ਰੱਖੀ ਗਈ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ (2018) 15 SCC 99 (ਪੈਰਾ 36) ਅਤੇ ਇੰਡੀਅਨ ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਕੇ. ਪਪ੍ਪੀਰੈਡੀਅਰ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਵਿੱਚ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ (2018) 18 SCC 252 (ਪੈਰਾਸ 7 & 8)।

3.8 ਹੁਣ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਆਈਟਮ ਨੰਬਰ 1 ਤੋਂ 12 ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣਾ ਅਤੇ 05.02.2016 ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨਾ ਅਤੇ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(4) 'ਤੇ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਦਰਜ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਤੀਜਿਆਂ ਦੀ ਗੱਲ ਹੈ ਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਇੱਕ ਸਾਲ ਦੀ ਅਵਧੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਇਸ ਬਾਰੇ ਇਹ ਦਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਦਾਖਲ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਟਾਈਪੋਗ੍ਰਾਫੀਕਲ ਗਲਤੀ ਸੀ। ਇਹ ਦਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ 03.02.2016, 04.02.2016, ਅਤੇ 05.02.2016 ਦੀ ਥਾਂ 'ਤੇ 03.02.2015, 04.02.2015 ਅਤੇ 05.02.2015 ਦੀਆਂ ਤਾਰੀਖਾਂ ਨੂੰ ਗਲਤੀ ਨਾਲ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜੋ ਕਿ ਸਿਰਫ ਟਾਈਪੋਗ੍ਰਾਫੀਕਲ ਗਲਤੀ ਸੀ। ਇਹ ਦਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਲਈ ਕਬਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(4) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਵਜੋਂ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ।

ਉਪਰੋਕਤ ਸਬਮਿਸ਼ਨ ਕਰਦਿਆਂ, ਇਹ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ।

4. ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਮਿਸਟਰ ਪ੍ਰਤਾਪ ਨਾਰਾਇਣ ਸੰਘੀ, ਵਧੀਆ ਵਕੀਲ ਜੋ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋ ਰਹੇ ਹਨ, ਦੁਆਰਾ ਜ਼ੋਰਦਾਰ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਇਹ ਦਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮਾਮਲੇ ਦੀਆਂ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਪਰਿਸਥਿਤੀਆਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਅਤੇ ਇਹ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਨਿਯਮਾਂ 2002 ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ 8(1) & (2) ਅਤੇ 9(4) ਅਤੇ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(4) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਹੋਈ ਹੈ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਭਾਰਤੀ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਲੇਖ 226 ਅਧੀਨ ਲਿਖਤੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨੋਰੰਜਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਗਲਤੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ DRT-I ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਖਿਲਾਫ ਸੀ।

4.1 ਇਹ ਹੋਰ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਆਈਟਮ ਨੰਬਰ 8 ਦੀ ਗੱਲ ਹੈ, ਨਿਯਮਾਂ 2002 ਦੇ ਨਿਯਮ 8(1) ਅਤੇ (2) ਅਤੇ 9(4) ਦੀ ਸਪਸ਼ਟ ਉਲੰਘਣਾ ਸੀ। ਇਹ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਲਈ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਜਾਇਦਾਦ ਆਈਟਮ ਨੰਬਰ 8 ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਅਤੇ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਗਲਤੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ।

4.2 ਇਹ ਹੋਰ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਹੋਰ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਗੱਲ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਕਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ / ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਸਨ, SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31(i) ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ / ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ SARFAESI ਐਕਟ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਹ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਰੈਵੇਨਿਊ ਰਿਕਾਰਡਾਂ ਵਿੱਚ, ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਆਈ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨੂੰ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਵਜੋਂ ਦਿਖਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਉਕਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨੂੰ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31(i) ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ SARFAESI ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਤੋਂ ਛੋਟ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ।

ਉਪਰੋਕਤ ਦਾਖਲਾਂ ਦੇਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਇਹ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ।

5. ਅਸੀਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ - ਬੈਂਕ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਉਪਸਥਿਤ ਹੋਏ ਸਿੱਖਿਅਤ ਵਕੀਲ ਅਤੇ ਜਾਇਦਾਦ ਆਈਟਮ ਨੰਬਰ 8 ਦੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਉਪਸਥਿਤ ਹੋਏ ਸਿੱਖਿਅਤ ਵੱਡੇ ਵਕੀਲ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਉਪਸਥਿਤ ਹੋਏ ਸਿੱਖਿਅਤ ਵੱਡੇ ਵਕੀਲ ਨੂੰ ਸੁਣਿਆ ਹੈ।

6. ਸਭ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਲੇਖ 226 ਅਧੀਨ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਲਿਖਤੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਜੋ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਸੀ ਉਹ DRT-I ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਸੀ। DRT-I ਦੁਆਰਾ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਖਿਲਾਫ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਕੋਲ ਡੀਆਰਏਟੀ ਅੱਗੇ ਅਪੀਲ ਦਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਉਪਾਯ ਉਪਲਬਧ ਸੀ। ਜੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਡੀਆਰਏਟੀ ਅੱਗੇ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ ਹੁੰਦੀ, ਤਾਂ ਉਸ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ ਦੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਦਾ 25% ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨਾ ਪੈਂਦਾ। ਡੀਆਰਏਟੀ ਅੱਗੇ ਅਪੀਲ ਅਤੇ ਪ੍ਰੀ-ਜਮ੍ਹਾਂ ਦੀ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਨੂੰ ਦਰਕਿਨਾਰ ਕਰਨ ਲਈ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਲੇਖ 226/227 ਅਧੀਨ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਲਿਖਤੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਖਲ ਕੀਤੀ। ਇਸ ਲਈ, ਡੀਆਰਏਟੀ ਅੱਗੇ ਅਪੀਲ ਦੇ ਵਿਕਲਪਿਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਉਪਾਯ ਉਪਲਬਧ ਹੋਣ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਲੇਖ 226/227 ਅਧੀਨ ਲਿਖਤੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨੋਰੰਜਨ ਨਹੀਂ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਜੋ ਕਿ DRT-I ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਲੇਖ 226/227 ਅਧੀਨ ਲਿਖਤੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨੋਰੰਜਨ ਕਰਕੇ DRT-I ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦਿਆਂ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਡੀਆਰਏਟੀ ਅੱਗੇ ਅਪੀਲ ਦੀ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਨੂੰ ਦਰਕਿਨਾਰ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ / ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ।

6.1 ਯੋਗਤਾ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਵੀ, ਇਥੇ ਬਾਅਦ ਦੱਸੇ ਗਏ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਟਿਕਾਊ ਨਹੀਂ ਹੈ।

6.2 ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਆਈਟਮ ਨੰਬਰ 8 'ਤੇ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਨਿਯਮਾਂ 2002 ਦੇ ਨਿਯਮ 8(1) & (2) ਅਤੇ 9(4) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਹੋਈ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਜਿਹਾ ਵੇਖਦਿਆਂ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਹ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਨਹੀਂ ਸਮਝਿਆ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਕਬਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਦੋ ਅਗਵਾਈ ਵਾਲੇ ਅਖਬਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਸਥਾਨਕ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਪਰਯਾਪਤ ਪ੍ਰਸਾਰ ਸੀ। ਯਹਾਂ ਤੱਕ ਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਵੀ ਭੇਜੇ ਗਏ ਸਨ। ਇਸ ਲਈ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਨਿਯਮ 8(1) & (2) ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ 2002 ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਮੌਲਿਕ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ।

(4) ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਅਚਲ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਦੇ ਪੰਦਰਵੇਂ ਦਿਨ ਜਾਂ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਵਧੀ ਵਿੱਚ ਖਰੀਦ ਮੂਲ ਦੀ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।" ਲਿਖਤ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਖਰੀਦਦਾਰ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਸਹਿਮਤੀ ਹੋਣ 'ਤੇ ਵਧਾਈ ਗਈ ਅਵਧੀ ਜੋ ਕਿ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨੇ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਾ ਹੋਵੇ।"

ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਮੁੱਲ ਦਾ 25% ਰਕਮ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਦਿਨ ਜਾਂ ਅਗਲੇ ਕੰਮ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਦਿਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਨਹੀਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣੀ ਲੋੜੀਂਦੀ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਵਿਕਰੀ ਮੁੱਲ ਦਾ 25% ਯਾ ਤਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਉਸੇ ਦਿਨ ਜਾਂ ਅਗਲੇ ਕੰਮ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਦਿਨ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਨਿਲਾਮੀ 17.02.2017 ਨੂੰ ਹੋਈ ਸੀ। ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ 14.02.2017 ਨੂੰ ਯਾਨੀ ਨਿਲਾਮੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਆਰ.ਟੀ.ਜੀ.ਐਸ. ਰਾਹੀਂ 26 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੇ।

ਉਸ ਨੇ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਅਗਲੇ ਦਿਨ ਹੀ ਯਾਨੀ 18.02.2017 ਨੂੰ ਮੁੜ ਆਰ.ਟੀ.ਜੀ.ਐਸ. ਰਾਹੀਂ 45 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਹੋਰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੇ। ਇਸ ਲਈ, ਵਿਕਰੀ ਮੁੱਲ ਦਾ ਸਾਰਾ 25% 18.02.2017 ਤੱਕ ਜਮ੍ਹਾਂ ਹੋ ਗਿਆ। ਇਸ ਲਈ, 25% ਦੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਅਗਲੇ ਕੰਮ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਦਿਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਸੀ ਅਤੇ ਸਾਰਾ 25% 18.02.2017 ਨੂੰ ਯਾਨੀ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਅਗਲੇ ਦਿਨ ਜਮ੍ਹਾਂ ਹੋ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਉਸ ਨੇ ਦੇਖਿਆ ਅਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਨਿਯਮਾਂ, 2002 ਦੇ ਨਿਯਮ 9(3) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਹੋਈ ਹੈ।

6.4 ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਨਿਯਮ 9(4) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਹੋਣ ਦਾ ਵੀ ਗਲਤ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਇਸ ਗੱਲ ਨੂੰ ਦੇਖਦਿਆਂ ਕੀਤਾ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਦੇ 15ਵੇਂ ਦਿਨ ਜਾਂ ਉਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ 75% ਬਾਕੀ ਵਿਕਰੀ ਮੁੱਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ। ਪਰ, ਇਹ ਧਿਆਨ ਦੇਣਯੋਗ ਹੈ ਕਿ 08.03.2017 ਨੂੰ ਲਿਖਤੀ ਸੰਚਾਰ / ਪੱਤਰ ਰਾਹੀਂ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ – ਬੈਂਕ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਬੋਲੀ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਬਾਕੀ 75% 15 ਦਿਨਾਂ ਅੰਦਰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ 23.03.2017 ਨੂੰ, ਯਾਨੀ ਸੰਚਾਰ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ 15ਵੇਂ ਦਿਨ, ਬਾਕੀ 75% ਵਿਕਰੀ ਮੁੱਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ। ਨਿਯਮਾਂ, 2002 ਦੇ ਨਿਯਮ 9(4) ਅਨੁਸਾਰ, ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਅਚਲ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਦੇ 15ਵੇਂ ਦਿਨ ਜਾਂ ਉਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਖਰੀਦ ਮੁੱਲ ਦੀ ਬਾਕੀ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨੇ ਤੱਕ ਦੀ ਵਾਧੂ ਅਵਧੀ। ਇਸ ਲਈ, 08.03.2017 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲਾ ਸੰਚਾਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ / ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਵਾਧੂ ਅਵਧੀ ਕਹਿ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, 08.03.2017 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਸੰਚਾਰ ਤੋਂ 15ਵੇਂ ਦਿਨ, ਜਦੋਂ ਸਾਰੀ 75% ਵਿਕਰੀ ਮੁੱਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਹੋ ਗਈ, ਇਹ ਕਹਿਣਾ ਸੰਭਵ ਹੈ ਕਿ ਸਾਰੀ ਵਿਕਰੀ ਮੁੱਲ ਨਿਯਮਾਂ 9(3) ਅਤੇ (4) ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਅੰਦਰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਹੋ ਗਈ। ਇਸ ਲਈ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਨਿਯਮਾਂ 9(3) ਅਤੇ (4) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਹੋਣ ਦਾ ਗਲਤ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਹੈ।

7. ਹੁਣ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਬਾਕੀ ਸੰਪਤੀਆਂ / ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਦਾਵਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਆਈਟਮ ਨੰਬਰ 3 ਅਤੇ 9 ਤੋਂ 12 ਤੱਕ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਇਹ ਦਲੀਲ ਕਿ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸ਼ਿਡਿਊਲਡ ਸੰਪਤੀਆਂ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਸਨ, ਇਸ ਲਈ ਇਹ ਸੰਪਤੀਆਂ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਤੋਂ ਛੋਟ ਸਨ, ਧਾਰਾ 31(i) ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਇਸ ਗੱਲ ਦਾ ਧਿਆਨ ਰੱਖਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੇ ਰੈਵੇਨਿਊ ਰਿਕਾਰਡਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕੋਈ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਉਕਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਵਿੱਚ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਦਾ ਕੰਮ ਹੋ ਰਿਹਾ ਸੀ। ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਨੇ ਫੋਟੋਗ੍ਰਾਫ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਤਾਂ ਜੋ ਦਿਖਾਇਆ ਜਾ ਸਕੇ ਕਿ ਕੋਈ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਦੀ ਗਤੀਵਿਧੀ ਨਹੀਂ ਹੋ ਰਹੀ ਸੀ ਅਤੇ ਕੋਈ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਦੀ ਗਤੀਵਿਧੀ ਨਹੀਂ ਚੱਲ ਰਹੀ ਸੀ। ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਵੇਖਿਆ ਅਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਸ਼ਿਡਿਊਲਡ ਸੰਪਤੀਆਂ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਤੋਂ ਛੋਟ ਸਨ, ਧਾਰਾ 31(i) ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿ ਰੈਵੇਨਿਊ ਰਿਕਾਰਡਾਂ ਅਤੇ ਪੱਟਾਦਾਰ ਪਾਸ-ਬੁੱਕਾਂ ਅਤੇ ਮਾਲਕੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦਿਖਾਉਂਦੇ ਹਨ ਕਿ ਸੰਪਤੀਆਂ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਸੰਪਤੀਆਂ / ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਸਨ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ ਵੱਲੋਂ ਕੋਈ ਸਬੂਤ ਪੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਇਹ ਸੰਪਤੀਆਂ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਹਨ ਅਤੇ ਸਕਸ਼ਮ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਤੋਂ ਆਗਿਆ ਲੈ ਕੇ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਰਤੋਂ ਵਿੱਚ ਪਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ। ਇਸ ਲਈ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਦਾਤਾ 'ਤੇ ਬੋਝ ਲਾਇਆ ਕਿ ਉਹ ਸਾਬਤ ਕਰੇ ਕਿ ਸੰਪਤੀਆਂ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਹਨ। ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਲਿਆ ਗਿਆ ਨਜ਼ਰੀਆ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਦੋ ਫੈਸਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਬਿਲਕੁਲ ਉਲਟ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਬਲੂ ਕੋਸਟ ਹੋਟਲਜ਼ ਲਿਮਿਟਡ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ (ਸੁਪਰਾ) ਅਤੇ ਕੇ. ਪੱਪੀਰੈਡੀਅਰ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਹੈ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਦੋਵਾਂ ਫੈਸਲਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵੇਖਿਆ ਅਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31(i) ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਮਕਸਦ ਨੂੰ ਸਮਝਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਿ ਸਿਰਫ ਰੈਵੇਨਿਊ ਰਿਕਾਰਡਾਂ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀਆਂ ਨੂੰ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਜੋਂ ਦਿਖਾਇਆ ਜਾਣਾ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31(i) ਨੂੰ ਆਕਰਸ਼ਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕਾਫੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵੇਖਿਆ ਗਿਆ ਅਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31(i) ਨੂੰ ਆਕਰਸ਼ਿਤ ਕਰਨ ਲਈ, ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਸੰਪਤੀਆਂ ਨੂੰ ਉਸ ਸਮੇਂ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਵਜੋਂ ਵਾਸਤਵ ਵਿੱਚ ਵਰਤਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਜਦੋਂ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਬਲੂ ਕੋਸਟ ਹੋਟਲਜ਼ ਲਿਮਿਟਡ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹੋਰ ਵੀ ਵੇਖਿਆ ਕਿ ਚੂੰਕਿ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਨਹੀਂ ਬਣਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਅਤੇ ਫਿਰ ਵੀ ਇਹ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਇਹ ਦਿਖਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਪਾਰਟੀਆਂ ਨੇ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਜੋਂ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਵਜੋਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ। ਕੇ. ਪੱਪੀਰੈਡੀਅਰ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਦਿਆਂ, ਇਹ ਵੇਖਿਆ ਅਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਪੈਰਾਗ੍ਰਾਫ 8 ਅਤੇ 9 ਵਿੱਚ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ

ਹੇਠਾਂ:

“49. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਮਾਰਗੇਜ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਗੋਆ ਹੋਟਲ ਦੀ ਪੂਰੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਕਵਰ ਕਰਨਾ ਹੈ। ਪ੍ਰਾਥਮਿਕ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਇਸ ਗੱਲ ਦੇ ਅਲਾਵਾ ਕਿ ਪਾਰਟੀਆਂ ਨੇ ਆਪਸ ਵਿਚ਼ ਇਹ ਸਮਝਿਆ ਕਿ ਵਿਵਾਦਿਤ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਕ੍ਰਿਸ਼ੀ ਨਹੀਂ ਹਨ, ਇਹ ਵੀ ਪ੍ਰਤੀਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਿਸ ਮਕਸਦ ਲਈ ਅਤੇ ਜਿਸ ਉਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਉਹਨਾਂ ਦਾ ਇਸਤੇਮਾਲ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਉਹ ਵਾਸਤਵ ਵਿੱਚ ਕ੍ਰਿਸ਼ੀ ਨਹੀਂ ਹਨ।”

ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹੋਰ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ: (ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ ਆਨਲਾਈਨ ਐਸ.ਸੀ ਪੈਰਾ 57)

“57. …ਜਮੀਨ ਦੇ ਸੁਭਾਵ ਨੂੰ ਦੇਖਦਿਆਂ ਅਤੇ ਜਿਸ ਮਕਸਦ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਵੱਖ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਅਸੀਂ ਇਸ ਨਜ਼ਰੀਏ ਵਿੱਚ ਹਾਂ ਕਿ ਵਿਵਾਦਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਕ੍ਰਿਸ਼ੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਆਪਣੇ ਆਪ ਨੂੰ ਗਲਤ ਦਿਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਮੋੜਿਆ ਜਦੋਂ ਉਸ ਨੇ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਕੇਵਲ ਇਸ ਲਈ ਕ੍ਰਿਸ਼ੀ ਜ਼ਮੀਨ ਮੰਨ ਲਿਆ ਕਿ ਰੈਵੇਨਿਊ ਦਰਜਾਂ ਵਿੱਚ ਇਹ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦਿਖਾਈ ਦਿੰਦੀ ਹੈ, ਭਾਵੇਂਕਿ ਇਸ ਤਬਦੀਲੀ ਲਈ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਰਜ਼ੀ ਅੱਜ ਤੱਕ ਲੰਬਿਤ ਹੈ।”

9. ਰੈਵੇਨਿਊ ਰਿਕਾਰਡਾਂ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕ੍ਰਿਸ਼ੀ ਵਜੋਂ ਵਰਗੀਕਰਣ ਇਸ ਸਵਾਲ ਦਾ ਨਿਰਣਾਇਕ ਜਾਂ ਅੰਤਿਮ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਈ.ਈ.ਐਸ.ਆਈ ਐਕਟ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ। ਕੀ ਕੋਈ ਜ਼ਮੀਨ ਕ੍ਰਿਸ਼ੀ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ ਇਹ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸੁਭਾਵ, ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਇਸ ਦੇ ਇਸਤੇਮਾਲ ਅਤੇ ਜਿਸ ਮਕਸਦ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਵੱਖ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਦੇ ਨੇਚਰ ਤੋਂ ਤੱਥ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਿਕਾਲਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।”

7.1 ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਈ.ਈ.ਐਸ.ਆਈ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31(i) ਨੂੰ ਅਮਲ ਵਿੱਚ ਲਿਆਉਣ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਬਲੂ ਕੋਸਟ ਹੋਟਲਜ਼ ਲਿਮਿਟੇਡ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਪੈਰਾਗ੍ਰਾਫ 36 ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਜੋ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਹੈ:

“36. ਧਾਰਾ 31(i) ਨੂੰ ਅਮਲ ਵਿੱਚ ਲਿਆਉਣ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਸ਼ਬਦ “ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ” ਦਾ ਅਰਥ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਹੈ। ਇਹ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ, ਹੋਰਾਂ ਵਾਂਗ, ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਮਕਸਦਾਂ ਲਈ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਕਰਤਾਂ ਵੱਲੋਂ ਰੱਖੀ ਗਈ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਅਸਾਧਾਰਣ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਤੋਂ ਬਚਾਉਣ ਲਈ ਹੈ, ਜੋ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਦਖਲਅੰਦਾਜੀ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਦੀ ਲਾਗੂਕਾਰੀ ਲਈ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦਾ ਸਪੱਸ਼ਟ ਉਦੇਸ਼ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਤੋਂ ਛੋਟ ਦੇਣਾ ਹੈ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਹਕ ਵਿੱਚ ਬਣਾਈ ਗਈ ਕੋਈ ਵੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੀ ਦਖਲਅੰਦਾਜੀ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀ ਛੋਟ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਕਰਤਾਂ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੇ ਸਖਤ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਅਧੀਨ ਆਪਣੀ ਜੀਵਨ ਯਾਪਨ ਅਤੇ ਆਮਦਨ ਦਾ ਸਰੋਤ ਯਾਨੀ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨ ਗੁਆਉਣ ਤੋਂ ਬਚਾਉਂਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨ ਉੱਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਬਣਾਉਣ ਤੋਂ ਵੀ ਰੋਕਣਾ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਧਾਰਾ 2(1)(zf) ਵਿੱਚ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਹੈ।” ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਧਾਰਾ 31 ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਨਹੀਂ ਬਣਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ।”

7.2 ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਉਪਰੋਕਤ ਦੋ ਫੈਸਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਰੱਖੇ ਗਏ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ, ਕੇਵਲ ਉਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਜਦੋਂ ਸੁਰੱਖਿਆ ਵਾਲੀ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਵਾਸਤਵ ਵਿੱਚ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਜੋਂ ਵਰਤਿਆ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੋਵੇ ਅਤੇ ਕੇਵਲ ਰੈਵੇਨਿਊ ਰਿਕਾਰਡਾਂ / ਪੱਟਾਦਾਰ ਦੇ ਆਧਾਰ ਉੱਤੇ ਅਤੇ ਇੱਕ ਵਾਰ ਜਦੋਂ ਸੁਰੱਖਿਆ ਵਾਲੀ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਬੰਧਕ ਆਦਿ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੇ ਤੌਰ ਤੇ ਪਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਇਸ ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਜੋਂ ਵਰਤੀ ਨਹੀਂ ਗਈ ਸੀ, ਅਜਿਹੀਆਂ ਸੰਪਤੀਆਂ ਨੂੰ ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਈ.ਈ.ਐਸ.ਆਈ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31(i) ਅਧੀਨ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਤੋਂ ਛੋਟ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਉਪਰੋਕਤ ਦੋ ਫੈਸਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਰੱਖੇ ਗਏ ਕਾਨੂੰਨ ਨੂੰ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਉੱਤੇ ਲਾਗੂ ਕਰਦਿਆਂ ਅਤੇ ਜਦੋਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਇਹ ਸਬੂਤ ਬਿਲਕੁਲ ਵੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਆ ਵਾਲੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਨੂੰ ਵਾਸਤਵ ਵਿੱਚ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਜੋਂ ਵਰਤਿਆ ਜਾ ਰਿਹਾ ਸੀ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਕੋਈ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਕੰਮ ਚੱਲ ਰਿਹਾ ਸੀ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਧਾਰਾ 31(i) ਦੀ ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਈ.ਈ.ਐਸ.ਆਈ. ਐਕਟ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਪੂਰੀ ਕਬਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ, ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਆਦਿ ਨੂੰ ਰੱਦ ਅਤੇ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ।

7.3 ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਹ ਗਲਤੀ ਵੀ ਕੀਤੀ ਹੈ ਕਿ ਉਸ ਨੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਉੱਤੇ ਇਹ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਦਾ ਭਾਰ ਪਾ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਨਹੀਂ ਸਨ ਜਾਂ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਉਪਯੋਗ ਲਈ ਪੁੱਟਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਜਦੋਂ ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਵੱਲੋਂ ਇਹ ਕੇਸ ਸੀ ਕਿ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31(i) ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਸਨ, ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ SARFAESI ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਤੋਂ ਛੋਟ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਕਰਜਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਉੱਤੇ ਭਾਰ ਸੀ ਕਿ ਉਹ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਸਨ ਅਤੇ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਵਜੋਂ ਇਸਤੇਮਾਲ ਹੋ ਰਹੀਆਂ ਸਨ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਸਰਗਰਮੀਆਂ ਚੱਲ ਰਹੀਆਂ ਸਨ। ਇਸ ਲਈ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜਾ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਉੱਤੇ ਇਹ ਭਾਰ ਪਾ ਕੇ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਹਨ ਜਾਂ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਉਪਯੋਗ ਲਈ ਪੁੱਟਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।

8. ਉਪਰੋਕਤ ਅਤੇ ਉਪਰ ਦੱਸੇ ਗਏ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵੱਲੋਂ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਟਿਕਾਊ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਕੇ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵੱਲੋਂ ਤੇਲੰਗਾਨਾ ਰਾਜ ਲਈ ਹੈਦਰਾਬਾਦ ਵਿੱਚ 06.03.2020 ਨੂੰ ਲਿਖਤ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 12081/2019 ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਇੱਥੇ ਰੱਦ ਕਰਕੇ ਖਾਰਜ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ 16.05.2019 ਨੂੰ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਦੇਣਾ ਰਿਕਵਰੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ-I, ਹੈਦਰਾਬਾਦ ਵੱਲੋਂ SA ਨੰਬਰ 171/2016 ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਮੁੜ ਬਹਾਲ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਹੁਣ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਕੋਈ ਖਰਚਾ ਨਹੀਂ।

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

ਅਪੀਲਾਂ ਮਨਜ਼ੂਰ।

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