ਜੀ. ਵਿਕਰਮ ਕੁਮਾਰ
ਬਨਾਮ
ਸਟੇਟ ਬੈਂਕ ਆਫ ਹੈਦਰਾਬਾਦ & ਓਆਰ.ਐਸ.
(ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 3152–3153 ਆਫ 2023)
ਮਈ 02, 2023
[ਐਮ. ਆਰ. ਸ਼ਾਹ ਅਤੇ ਸੀ. ਟੀ. ਰਵੀਕੁਮਾਰ, ਜੇ. ਜੇ.]

ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੇ ਪੁਨਰੁੱਤਥਾਨ ਅਤੇ ਪੁਨਰਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਦੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਨਿਯਮ, 2002 : ਧਾਰਾਵਾਂ 13, 17 – ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਦੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ – ਸੁਰੱਖਿਆ ਕਰਜ਼ਾਂ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਦੇ ਉਪਾਅ ਖਿਲਾਫ ਅਰਜ਼ੀ – ਤੱਥਾਂ ਉੱਤੇ, ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਖਿਲਾਫ ਧਾਰਾ 13 ਅਧੀਨ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਅਟੈਚਮੈਂਟ – ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਪਛਾਣੇ ਗਏ ਸੱਤ ਫਲੈਟਾਂ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ ਵਿਕਰੀ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ – ਪਰੰਤੂ, ਫਲੈਟ ਨੰਬਰ 6401 ਉਕਤ ਸੱਤ ਫਲੈਟਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਨਹੀਂ ਸੀ – ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਬਿਨਾਂ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਅਤੇ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤੇ ਫਲੈਟ ਨੰਬਰ 6401 ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਸਬੰਧੀ ਇਕ ਸਮਝੌਤਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਨਾਲ ਕੀਤਾ – ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀਆਂ ਸੰਪਤੀਆਂ ਸਮੇਤ ਫਲੈਟ ਨੰਬਰ 6401 ਨੂੰ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ – ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਬੈਂਕ ਦੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਕਾਰਵਾਈਆਂ 'ਤੇ ਰੋਕ ਲਗਾਉਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ ਇਸ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ – ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਕੀਤੀ ਗਈ – ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਫਲੈਟ ਨੰਬਰ 6401 ਲਈ ਸਫਲ ਬੋਲੀਦਾਤਾ ਐਲਾਨਿਆ ਗਿਆ ਅਤੇ ਉਸ ਨੇ ਬੋਲੀ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ 25% ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ – ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਵੱਲੋਂ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਸੂਚਨਾ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ, ਨਿਲਾਮੀ ਦੇ ਸੰਚਾਲਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ – ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਫਲੈਟ ਨੰਬਰ 6401 ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ 'ਤੇ ਰੋਕ ਲਗਾ ਦਿੱਤੀ, ਬਸ਼ਰਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਲੋੜੀਂਦੀ ਰਕਮ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰੇ – ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਫਿਰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ – ਇਸ ਖਿਲਾਫ ਸਮੀਖਿਆ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ – ਅਪੀਲ 'ਤੇ, ਫੈਸਲਾ: ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ ਧਾਰਾ 13(4) ਅਧੀਨ ਚੁੱਕੇ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਦਮ ਖਿਲਾਫ, ਪੀੜਤ ਪਾਰਟੀ ਕੋਲ SARFAESI ਅਧਿਨਿਯਮ ਅਧੀਨ ਧਾਰਾ 17 ਅਧੀਨ ਅਪੀਲ ਦੁਆਰਾ DRT ਨੂੰ ਸੰਪਰਕ ਕਰਨ ਦਾ ਉਪਾਅ ਹੈ – ਧਾਰਾ 17 ਅਧੀਨ ਕਾਰਵਾਈ/ਅਪੀਲ ਦੁਆਰਾ ਉਪਲਬਧ ਵਿਕਲਪਿਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਉਪਾਅ ਦੀ ਉਪਲਬਧਤਾ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਆਰਟ. 226 ਅਧੀਨ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਚੁਣੌਤੀ ਸੀ, ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨੋਰੰਜਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ – ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਲੈਣ-ਦੇਣ

ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਫਲੈਟ ਨੰਬਰ 6401 ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਫੈਸਲਾ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦੁਆਰਾ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾ ਚੁੱਕਾ ਸੀ – ਜੇਕਰ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਵਿਰੁੱਧ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਅਪੀਲ ਕਰਦਾ ਤਾਂ ਉਹ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦੁਆਰਾ ਪਹਿਲਾਂ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਨਾਕਾਮ ਹੋ ਜਾਂਦਾ – ਇਸ ਲਈ, ਗਣਨਾਤਮਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਲਈ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਉਹ ਵੀ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਸੰਚਾਲਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਪੁਸ਼ਟੀ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ – ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 ਅਤੇ/ਜਾਂ ਉਸ ਦੇ ਵਾਰਸਾਂ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਗਲਤੀ ਦਾ ਲਾਭ ਲੈਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਇੱਕ ਰੱਦ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦਾ ਲਾਭ ਲੈਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ – ਇਸ ਲਈ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਦੋਸ਼ਾਰੋਪਣ ਵਾਲਾ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਬਰਕਰਾਰ ਨਹੀਂ ਰੱਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ – ਭਾਰਤ ਦਾ ਸੰਵਿਧਾਨ – ਅਨੁਚਛੇਦ 226.

ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੰਦਿਆਂ, ਅਦਾਲਤ

ਫੈਸਲਾ: 1.1 ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਚਛੇਦ 226 ਅਧੀਨ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ.1 ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਜੋ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਉਹ ਈ–ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਸੀ ਜੋ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਈ.ਈ.ਐਸ.ਆਈ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(4) ਅਧੀਨ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸੀ। ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਈ.ਈ.ਐਸ.ਆਈ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(4) ਅਧੀਨ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਉਠਾਏ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਦਮ ਖਿਲਾਫ ਪੀੜਤ ਪਾਰਟੀ ਕੋਲ ਐਸ.ਏ.ਆਰ.ਐਫ.ਏ.ਈ.ਈ.ਐਸ.ਆਈ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਅਧੀਨ

ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਨੂੰ ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਦਾ ਉਪਾਯ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਧਾਰਾ 17 ਅਧੀਨ ਕਾਰਵਾਈ/ਅਪੀਲ ਦੁਆਰਾ ਉਪਲਬਧ ਵਿਕਲਪਿਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਉਪਾਯ ਦੀ ਉਪਲਬਧਤਾ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਚਛੇਦ 226 ਅਧੀਨ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨੋਰੰਜਨ ਨਹੀਂ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਚਛੇਦ 226 ਅਧੀਨ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਵਾਲੀ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨੋਰੰਜਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਬਹੁਤ ਗੰਭੀਰ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ।

[ਪੈਰਾ 8]

1.2. ਚਰਚਾ ਵਿੱਚ ਫਲੈਟ ਭਾਵ ਫਲੈਟ ਨੰਬਰ.6401 ਉਹ ਸੱਤ ਫਲੈਟਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਨਹੀਂ ਸੀ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਕਾਰਵਾਈ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਰੱਖਣ ਲਈ ਪਛਾਣਿਆ ਸੀ। ਉਸ ਸਮੇਂ ਚਰਚਾ ਵਿੱਚ ਫਲੈਟ ਉਨ੍ਹਾਂ ਸੱਤ ਫਲੈਟਾਂ ਵਿੱਚ ਵੇਚਿਆ ਨਹੀਂ ਗਿਆ ਸੀ ਜੋ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਅੱਗੇ ਦੱਸੇ ਗਏ ਸਨ। ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਐਸ.ਏ.

ਨੰਬਰ 253 ਦੇ 2012 ਅਤੇ ਬਿਨਾਂ ਪੂਰਵ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਅਤੇ ਯਹਾਂ ਤੱਕ ਕਿ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ 16.06.2016 ਨੂੰ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਨਾਲ ਵਿਕਰੀ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ। 10.04.2016 ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਵਿਚਕਾਰ ਐਮ.ਓ.ਯੂ. ਵਿੱਚ ਧਾਰਾ ਨੰਬਰ 4 ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਪਾਰਟੀ ਨੂੰ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ./ ਐਸ.ਬੀ.ਐਚ. ਤੋਂ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਉਹ ਹੋਰ ਵਿਕਰੀ ਸਮਝੌਤੇ ਨਾਲ ਅੱਗੇ ਵਧ ਸਕਣ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਨੂੰ ਸੰਬੰਧਿਤ ਸਮੇਂ ਤੇ ਲੰਬਿਤ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਬਾਰੇ ਪਤਾ ਸੀ। ਫਿਰ ਵੀ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ 16.06.2016 ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨਾਲ ਵਿਕਰੀ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ। ਇਸ ਪੜਾਅ ਤੇ, ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਹੈ ਕਿ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਜਦੋਂ ਬੈਂਕ ਨੇ 28.07.2016 ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਇੱਕ ਜਨਤਕ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ। ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, 24.08.2016 ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਅੱਗੇ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਤਾਰੀਖ 28.07.2016 ਅਨੁਸਾਰ ਬੈਂਕ ਦੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਗਈ। ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਨੇ ਉਕਤ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ 24.08.2016 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਕਿ ਬੈਂਕ ਜਾਂ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੀ ਆਗਿਆ ਬਿਨਾਂ ਫਲੈਟ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਬੇਕਾਰ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਫਲੈਟ ਨੰਬਰ 6401 ਦਾ ਸੌਦਾ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦੁਆਰਾ ਬੇਕਾਰ ਕਰਾਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਕੋਈ ਵੀ ਆਦੇਸ਼ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ ਤੇ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਅੱਗੇ ਕੋਈ ਰਾਹਤ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਾ ਕਰਨ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ। ਜੇਕਰ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਹੁੰਦੀ ਤਾਂ ਉਹ ਪਿਛਲੇ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦੁਆਰਾ 24.08.2016 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਨਾਕਾਮ ਹੁੰਦਾ। ਇਸ ਲਈ, ਗਣਨਾਤਮਕ ਤੌਰ ਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਅੱਗੇ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਵਾਲੀ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਉਹ ਵੀ 31.08.2016 ਨੂੰ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਦੇ ਸੰਚਾਲਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ। ਉਕਤ ਤੱਥ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਅੱਗੇ ਦੱਸੇ ਗਏ ਸਨ ਅਤੇ ਬਾਵਜੂਦ ਇਸ ਦੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਜੋ ਬਿਲਕੁਲ ਵੀ ਟਿਕਾਊ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਨੂੰ ਉਹ ਰਾਹਤ ਮਿਲੀ ਜੋ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਾ ਕਰ ਸਕਿਆ। ਉਸ ਆਧਾਰ ਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਟਿਕਾਊ ਨਹੀਂ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 8.2](36-ਬੀ-ਐਚ; 637-ਏ]

1.3 ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਤੋਂ ਕੋਈ ਵੀ ਰਾਹਤ ਨਹੀਂ ਮਿਲੀ। ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਧਾਰਾ 13(8) ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਸਮੁੱਚੀ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਸਾਫ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਮੌਲਿਕ ਤੌਰ ਤੇ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 8.3]

1.4 ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵੱਲੋਂ ਕੀ ਠੀਕ ਰਾਹਤ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਿਰਫ ਇਹ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਜਦੋਂ ਵੀ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਵਿਕਰੀ/ਐਮ.ਓ.ਯੂ ਲਈ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ ਸੀ ਉਹ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ ਅੱਗੇ ਚੱਲ ਰਹੀ ਕਾਰਵਾਈ ਬਾਰੇ ਜਾਣੂ ਸੀ ਜੋ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਸੀ ਅਤੇ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਮਿਤੀ 28.07.2016 ਨੂੰ

ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ 31.08.2016 ਨੂੰ ਕਰਵਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ 31.08.2016 ਨੂੰ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਕਰਵਾਉਣ ਤੋਂ ਬਹੁਤ ਬਾਅਦ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵੱਲੋਂ ਕੋਈ ਵੀ ਪਰਿਣਾਮਕ ਰਾਹਤ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵੱਲੋਂ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਵੀ ਟਿਕਾਊ ਨਹੀਂ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 8.4]

1.5 ਹੁਣ ਜਿਹੜੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕੀਤੀ/ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਹੁਣ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਦੀ ਮੌਤ ਹੋ ਗਈ ਹੈ ਉਸਦੇ ਵਾਰਸਾਂ ਨੂੰ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਆਏ ਫਲੈਟ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ ਅਤੇ ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰਨ ਦੀ ਰਕਮ ਦੇ 25% ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦੇ ਨਾਲ 9% ਬਿਆਜ ਨਾਲ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ, ਇਸ ਬਾਰੇ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਵਿੱਚ ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ 16.06.2016 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਸਮਝੌਤਾ ਬਿਲਕੁਲ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਸੀ ਅਤੇ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਅਤੇ ਬੈਂਕ ਦੀ ਪਿੱਠ ਪਿੱਛੇ ਸੀ ਅਤੇ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਅੱਗੇ ਕਾਰਵਾਈ ਦੌਰਾਨ। 24.08.2016 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਸੌਦੇ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਰਾਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਜਦੋਂ ਵੀ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਵਿਕਰੀ/ਐਮ.ਓ.ਯੂ ਲਈ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ ਸੀ ਉਹ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ ਅੱਗੇ ਚੱਲ ਰਹੀ ਕਾਰਵਾਈ ਬਾਰੇ ਜਾਣੂ ਸੀ ਜੋ ਕਿ ਐਮ.ਓ.ਯੂ ਦੇ ਕਲੌਜ਼ 4 ਤੋਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਅਤੇ/ਜਾਂ ਉਸਦੇ ਵਾਰਸਾਂ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਗਲਤੀ ਦਾ ਲਾਭ ਲੈਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਅਤੇ ਖਾਲੀ ਸੌਦੇ ਦਾ ਲਾਭ ਲੈਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ। [ਪੈਰਾ 8.5][637-ਈ-ਐਚ; 638-ਏ]

1.6 ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵੱਲੋਂ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰਨ ਦੀ ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕਰਨ 'ਤੇ (ਪਹਿਲਾਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦੇ 25% ਨੂੰ ਘਟਾ ਕੇ) ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਅਸਲ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਤੱਕ 9% ਬਿਆਜ ਨਾਲ, ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮਾਂ ਦੌਰਾਨ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ, ਤਾਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਫਲੈਟ ਨੰਬਰ 6401 ਦਾ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ। ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1/ਉਸਦੇ ਵਾਰਸਾਂ ਵੱਲੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੋਈ ਵੀ ਰਕਮ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮਾਂ ਦੌਰਾਨ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਅਸਲ ਤਾਰੀਖ ਤੱਕ 9% ਬਿਆਜ ਨਾਲ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 (ਹੁਣ ਉਸਦੇ ਵਾਰਸਾਂ) ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ ਜੋ ਕਿ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮਾਂ ਦੌਰਾਨ ਵਾਪਸ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ। ਅਸਲ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਦੇ ਵਾਰਸਾਂ ਨੂੰ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਆਏ ਫਲੈਟ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨੇ ਦਾ ਸਮਾਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਫਲੈਟ ਨੰਬਰ 6401 ਦਾ ਸ਼ਾਂਤੀਪੂਰਨ ਅਤੇ ਖਾਲੀ ਕਬਜ਼ਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 9]

ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਬਨਾਮ ਐਮ. ਅਮਰਿਤਾ ਕੁਮਾਰ (2014) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 610 ; [2014] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 736; ਨਰੰਦਾਸ ਕਾਰਸੋਂਦਾਸ ਬਨਾਮ ਐਸ.ਏ. ਕਾਮਤਮ (1977) 3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 247 ; [1977] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 341; ਬੀ. ਅਰਵਿੰਦ ਕੁਮਾਰ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ ਅਤੇ ਹੋਰ (2007) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 745; ਪਾਲ ਅਲੋਇਜ਼ ਅਤੇ ਮੈਟਲ ਇੰਡੀਆ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਅੱਲਾਹਾਬਾਦ ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਹੋਰ 2021 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ ਆਨਲਾਈਨ ਪੀ&ਐਚ 2733; ਮੈਸਰਜ਼ ਇੰਡੀਆ ਫਿਨਲੀਜ਼ ਸਿਕਿਊਰਿਟੀਜ਼ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਪ੍ਰਸਾਦ ਇੰਡੀਅਨ ਓਵਰਸੀਜ਼ ਬੈਂਕ 2012 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ ਆਨਲਾਈਨ ਏ.ਪੀ 205 – ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

ਕੇਸ ਲਾ ਰੈਫਰੈਂਸ

[2014] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 736 ਪੈਰਾ 5.2 ਵਿੱਚ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

[1977] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 341 ਪੈਰਾ 5.2 ਵਿੱਚ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

(2007) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 745 ਪੈਰਾ 5.2 ਵਿੱਚ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲੇਟ ਜੁਰਿਸਡਿਕਸ਼ਨ : ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 3152-3153 ਦੇ 2023।

ਹੈਦਰਾਬਾਦ ਦੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਤੇਲੰਗਾਨਾ ਅਤੇ ਆਂਧਰਾ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰਾਜ ਲਈ ਤਾਰੀਖ਼ 08.09.2017 ਨੂੰ ਡਬਲਯੂ.ਪੀ

ਨੰਬਰ 31098 ਦੇ 2016 ਅਤੇ ਤਾਰੀਖ਼ 08.12.2017 ਨੂੰ ਆਰ.ਡਬਲਯੂ.ਐਮ.ਪੀ ਨੰਬਰ 45031 ਦੇ 2017 ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ।

ਏ. ਸਿਰਾਜੁਦੀਨ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ, ਵੇਂਕਟੇਸ਼ਵਰ ਰਾਵ ਅਨੁਮੋਲੁ, ਸੰਨੀ ਕੁਮਾਰ, ਤਨਮਯ ਅਗਰਵਾਲ, ਐਡਵੋਕੇਟਸ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ।

ਬੱਡੀ ਏ. ਰੰਗਨਾਧਨ, ਮਿਸ ਨੰਦਿਨੀ ਤੋਮਰ, ਏ. ਵੀ. ਰੰਗਮ, ਅਨੰਗਾ ਭੱਟਾਚਾਰਿਆ, ਮੈਸਰਜ਼. ਵੇਰੀਟਾਸ ਲੇਜਿਸ, ਮਿਸ ਦੇਵਾਹੁਤੀ ਤਮੁਲੀ, ਵਤਸਲ ਆਨੰਦ, ਐਡਵੋਕੇਟਸ ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ ਲਈ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਐਮ. ਆਰ. ਸ਼ਾਹ, ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕਾ ਦੁਆਰਾ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ।

1. ਹੈਦਰਾਬਾਦ ਦੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਤੇਲੰਗਾਨਾ ਅਤੇ ਆਂਧਰਾ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰਾਜ ਲਈ 08.09.2017 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਰਿਵਿਊ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 45031 ਦੀ 2017 ਵਿੱਚ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 31098 ਦੀ 2016 ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਬਾਅਦ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀਆਂ 08.12.2017 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਨਾਲ ਦੁਖੀ ਅਤੇ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੋ ਕੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਰੁਖ ਕੀਤਾ ਹੈ।

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

2.1 ਕਿ ਇੱਥੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 3 - ਬਿਲਡਰ ਨੇ ਬਹੁ-ਮੰਜ਼ਿਲਾ ਹਾਊਸਿੰਗ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੀ ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 2 - ਬੈਂਕ ਤੋਂ ਕਰਜ਼ਾ ਲਿਆ ਸੀ। ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 3 (ਇਸਨੂੰ ਅਗੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਕਿਹਾ ਜਾਵੇਗਾ) ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਵਾਪਸ ਨਾ ਕਰ ਸਕਿਆ, ਬੈਂਕ ਨੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਖਿਲਾਫ ਸੈਕਸ਼ਨ 13 ਅਧੀਨ ਸਿਕਿਊਰਿਟਾਈਜੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਰੀਕੰਸਟਰਕਸ਼ਨ ਆਫ ਫਾਇਨੈਂਸ਼ੀਅਲ ਐਸੈਟਸ ਅਤੇ ਐਨਫੋਰਸਮੈਂਟ ਆਫ ਸਿਕਿਊਰਿਟੀ ਇੰਟਰੈਸਟ ਐਕਟ, 2002 (ਇਸਨੂੰ ਅਗੇ 'ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, 2002' ਕਿਹਾ ਜਾਵੇਗਾ) ਅਧੀਨ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ। ਬੈਂਕ ਨੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(4) ਅਧੀਨ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਜੋੜਿਆ। ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(4) ਅਧੀਨ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਲਏ ਗਏ ਕਦਮਾਂ ਖਿਲਾਫ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 253 ਦੀ 2012 ਦੇਣ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ ਹੈਦਰਾਬਾਦ ਵਿੱਚ ਡੈਬਟ ਰਿਕਵਰੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ (ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ.) ਅੱਗੇ। ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 253 ਦੀ 2012 ਨੂੰ 19.02.2016 ਨੂੰ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਅੱਗੇ ਸੁਣਵਾਈ ਲਈ ਲਿਸਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਦੋਂ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਇਰਾਦਾ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੀ ਸੂਚੀ ਦਾਖਲ ਕਰਨ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸਾਹਮਣੇ ਲਿਆਉਣ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ ਤਾਂ ਜੋ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਬੈਂਕ ਦੇ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਲਈ ਇਸੇ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰ ਕਰ ਸਕੇ। 25.02.2016 ਨੂੰ, ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਨੇ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਵਿਕਰੀ ਨਾਲ ਅੱਗੇ ਵਧਣ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਦਿੱਤੀ, ਇਸ ਸ਼ਰਤ ਨਾਲ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਬੈਂਕ ਨੂੰ 29.02.2016 ਤੱਕ ਪਛਾਣੇ ਗਏ ਫਲੈਟ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ, ਸਾਰੇ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੀਆਂ ਪੂਰੀਆਂ ਜਾਣਕਾਰੀਆਂ ਬੈਂਕ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਹਲਫਨਾਮੇ ਤੇ ਦੇਣ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਤਾਂ ਜੋ ਬੈਂਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਉਹਨਾਂ ਫਲੈਟਾਂ ਨੂੰ ਛੱਡ ਸਕਣ, ਬਸ਼ਰਤੇ ਬਾਕੀ ਫਲੈਟਾਂ ਨਾਲ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਕਾਫੀ ਹੋਣ। ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਬੈਂਕ ਵਿਕਰੀ ਨਾਲ ਅੱਗੇ ਵਧ ਸਕਦਾ ਹੈ ਪਰ ਅਗਲੀ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੱਕ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗਾ। ਇਸ ਪੜਾਅ ਤੇ ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਉਕਤ ਆਦੇਸ਼ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਇਸ ਸਬਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਉਸ ਨੇ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਵੇਚੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ 37 ਫਲੈਟਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਸੱਤ ਫਲੈਟ ਕੁਝ ਤੀਜੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਵੇਚ ਦਿੱਤੇ ਸਨ। ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਫਲੈਟ ਨੰਬਰ 6401 - ਫਲੈਟ ਉਕਤ ਸੱਤ ਫਲੈਟਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਨਹੀਂ ਸੀ।

2.2 ਇੱਕ ਸਮਝੌਤਾ ਜਾਣਕਾਰੀ ਪੱਤਰ (ਐਮ.ਓ.ਯੂ.) ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਫਲੈਟ ਨੰਬਰ 6401 ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਸਬੰਧੀ 10.04.2016 ਨੂੰ ਇੱਕ ਮੁਸ਼ਤ ਵਿਚਾਰਨਾ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਿਸ ਦੀ ਰਕਮ ਪੰਜਾਹ ਲੱਖ ਸੀ। ਇਹ ਧਿਆਨ ਦੇਣਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਐਮ.ਓ.ਯੂ. ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਹੀ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਅੱਗੇ ਚੱਲ ਰਹੀ ਕੁਝ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਵਿਕਰੀ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਅਗਾਂਹ ਲਿਜਾਣ ਲਈ ਸਾਫ਼-ਸਫਾਈ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨਗੇ। ਕਿ ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਫਲੈਟ ਨੰਬਰ 6401 ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਇੱਕ ਵਿਕਰੀ ਸਮਝੌਤਾ 16.06.2016 ਨੂੰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਪੜਾਅ 'ਤੇ, ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਲੋੜੀਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਵਿਕਰੀ ਸਮਝੌਤਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਜਾਂ ਬੈਂਕ ਤੋਂ ਕੋਈ ਸਹਿਮਤੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਬਿਨਾਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਪਹਿਲਾਂ

ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਆਗਿਆ, ਜੇ ਕੋਈ ਸੀ, ਕੇਵਲ ਸੱਤ ਫਲੈਟਾਂ ਨੂੰ ਹੀ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੀ ਸੀ ਜੋ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਵੱਲੋਂ 25.02.2016 ਨੂੰ ਪਛਾਣੇ ਗਏ ਸਨ।

2.3 ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਬੈਂਕ ਨੇ 28.07.2016 ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਜਨਤਕ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ। ਉਕਤ ਨੋਟਿਸ 29.07.2016 ਨੂੰ ਅਖਬਾਰ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਵਿਵਾਦਿਤ ਜਾਇਦਾਦ, ਭਾਵ ਫਲੈਟ ਨੰਬਰ 6401 ਵੀ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਸਨੂੰ ਲੌਟ ਨੰਬਰ 1 ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸ ਲਈ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ 30.08.2016 ਨੂੰ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਸੀ।

2.4 ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੇ DRT ਅੱਗੇ ਬੇਨਤੀ ਕਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਮਿਤੀ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਬੈਂਕ ਦੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਕਾਰਵਾਈਆਂ 'ਤੇ ਰਹੋ 28.07.2016. 24.08.2016 ਨੂੰ ਡੀਆਰਟੀ ਨੇ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਲਈ ਖੁਸ਼ੀ ਮਹਿਸੂਸ ਕੀਤੀ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਸਟੇਅ ਲਈ। ਸਟੇਅ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਅਤੇ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਅਨੁਸਾਰ ਸਟੇਅ ਦੇਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਡੀਆਰਟੀ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਦੇਖਿਆ:

“...ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਪੈਂਡਿੰਗ, ਇਸ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ ਇਸ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਹਨ ਜਾਇਦਾਦ ਅਤੇ ਬਿਨੈਕਾਰ ਨੇ ਹੁਣ ਇੱਕ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕੁਝ ਹੋਰ ਫਲੈਟਾਂ ਲਈ ਵੇਚਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਦੀ ਇਹ ਸਰਾਸਰ ਉਲੰਘਣਾ ਹੈ ਸਰਫੇਸੀ ਕਾਰਵਾਈ ਅਤੇ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੀ ਹਦਾਇਤ ਵੀ।

“7. ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਹ ਵੀ ਇੱਕ ਵੱਡੀ ਚਿੰਤਾ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਹੈ ਕਿ ਬਿਨੈਕਾਰ ਨੇ ਕੁਝ ਹੋਰ ਫਲੈਟਾਂ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਫਲੈਟ ਨੰਬਰ 3202, 6401, 7101, 7202 ਅਤੇ 3201 ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਤੀਜੇ ਪਾਰਟੀ ਨਾਲ ਇੱਕ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਬਿਨਾਂ ਜਵਾਬਦੇਹ ਬੈਂਕ ਜਾਂ ਇਸ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੀ ਆਗਿਆ ਤੋਂ। ਇਸ ਲਈ, ਕੋਈ ਵੀ ਅਜਿਹਾ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਬਤੌਰ ਖਾਲੀ ਐਲਾਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।”

2.5 ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਬੈਂਕ ਵੱਲੋਂ 31.08.2016 ਨੂੰ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਵੀ ਭਾਗ ਲਿਆ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਲੌਟ ਨੰਬਰ 1 ਵਿੱਚ ਫਲੈਟ ਨੰਬਰ 6401 ਲਈ ਸਫਲ ਬੋਲੀਦਾਤਾ ਵਜੋਂ ਐਲਾਨਿਆ ਗਿਆ। ਅਨੁਸਾਰਨ, ਉਸ ਨੇ ਬੋਲੀ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ 25% ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜੋ ਕਿ ਰੁਪਏ 6,45,250/- ਸੀ। ਬੈਂਕ ਨੇ ਵੀ 31.08.2016 ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਇੱਕ ਪੁਸ਼ਟੀ ਰਸੀਦ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ।

2.6 ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ 14.09.2016 ਨੂੰ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 31098 ਦੀ 2016 ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ 28.07.2016 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਜਿਸ ਦਾ ਸਬੰਧ ਫਲੈਟ ਨੰਬਰ 6401 ਨਾਲ ਸੀ। ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨਿਲਾਮੀ ਪੂਰੀ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਹੁਤ ਬਾਅਦ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਸਫਲ ਬੋਲੀਦਾਤਾ ਵਜੋਂ ਐਲਾਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਇਹ ਨਹੀਂ ਦੱਸਿਆ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਹੋ ਚੁੱਕੀ ਹੈ। ਇਥੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਵੀ ਪਾਰਟੀ ਨਹੀਂ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ।ਉਕਤ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਤਾਰੀਖ 15.09.2016 ਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੋਟਿਸ ਅਧੀਨ ਸੂਚਿਤ ਫਲੈਟ ਨੰਬਰ 6401 ਲਈ ਨਿਲਾਮੀ ਨੂੰ ਰੋਕ ਦਿੱਤਾ ਜੇਕਰ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 (ਅਸਲ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ) ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਤਾਰੀਖ ਅਤੇ ਸਮੇਂ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਬੈਂਕ ਨੂੰ 25.81 ਲੱਖ ਤੋਂ ਘੱਟ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੇ, ਜਿਸ ਦੇ ਨਾਲ, ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਨਾਲ ਅੱਗੇ ਵਧਣ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਹੋਵੇਗੀ। ਬੈਂਕ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ 20.09.2016 ਨੂੰ ਇੱਕ ਪੱਤਰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਫਲੈਟ ਨੰਬਰ 6401 ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਨਿਲਾਮੀ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਰੋਕ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ਿਤ ਰਕਮ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਹੈ।

2.7 ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 31098 ਦੀ 2016 ਵਿੱਚ ਲੰਬਿਤ ਕਾਰਵਾਈ ਬਾਰੇ ਜਾਣਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਇਥੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਉਕਤ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣ ਲਈ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਹਲਫਨਾਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ। ਜਵਾਬੀ ਹਲਫਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਡੀਆਰਟੀ ਨੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਕਰੀ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਸਫਲ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਪੂਰੇ ਅਤੇ ਸਹੀ ਤੱਥ ਨਹੀਂ ਦੱਸੇ ਸਨ। ਇਹ ਵੀ ਕਿਹਾ ਗਿਆ

ਸੀ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 (ਅਸਲ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ) ਨੂੰ ਮਿਲਣ ਵਾਲਾ ਕੋਈ ਵੀ ਅਧਿਕਾਰ, ਜੇਕਰ ਹੋਵੇ, ਉਸ ਨੂੰ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਅਧੀਨ ਹੀ ਮਿਲਣਾ ਸੀ ਨਾ ਕਿ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਰਾਹੀਂ। ਇਹ ਵੀ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਇਹ ਨਹੀਂ ਦੱਸਿਆ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਕਾਰਵਾਈ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਖਤਮ ਹੋ ਚੁੱਕੀ ਸੀ ਜਦੋਂ ਰੋਕ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਹੋਇਆ ਸੀ। ਬੈਂਕ ਨੇ ਵੀ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਜਵਾਬੀ ਹਲਫਨਾਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਵਿਕਲਪਿਕ ਉਪਾਯ ਉਪਲਬਧ ਸੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਵਜੂਦ, ਉਕਤ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਥੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਇਥੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵਜੋਂ ਸਮੀਖਿਆ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਮੁੱਖ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਅੰਤਿਮ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਜਿਸ ਨੇ ਇਸ ਨੂੰ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸਮੀਖਿਆ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ – ਸਫਲ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਹੈ।

3. ਸ਼੍ਰੀ ਏ. ਸਿਰਾਜੁਦੀਨ, ਸੀਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵੱਡੇ ਵਕੀਲ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਹਨ। ਸ਼੍ਰੀ ਬੁੱਡੀ ਏ. ਰੰਗਨਾਯਨ, ਸੀਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਕੀਲ ਨੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 – ਅਸਲ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਅਤੇ ਸ਼੍ਰੀ ਅਨੰਗ ਭੱਟਾਚਾਰਯ, ਸੀਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਕੀਲ ਨੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 3 ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਹਨ।

4. ਸ਼੍ਰੀ ਏ. ਸਿਰਾਜੁਦੀਨ, ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਬੇਨਤੀਆਂ ਕੀਤੀਆਂ ਹਨ:

(i) ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਸ ਦਾ ਮਨੋਰੰਜਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਭੌਤਿਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਜੋ ਕਿ ਵਿਰੁੱਧ ਸੀ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(4) ਦੇ ਤਹਿਤ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਚੁੱਕੇ ਗਏ ਕਦਮ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ;

(ii) ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਵਿਕਰੀ ਧਾਰਕ ਦਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਹੈ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਫਲੈਟ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸਹੀ ਸਿਰਲੇਖ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਕਰ ਸਕਦਾ ਸੀ ਨੇ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਵਾਲੀ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਹੈ ਉਸ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ;

(iii) ਭਾਵੇਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. 1 ਕੋਲ ਕੋਈ ਅਧਿਕਾਰ ਸੀ, ਜੇ ਕੋਈ ਹੈ, ਉਸ ਵਿੱਚ ਕੇਸ ਵੀ ਉਸ ਕੋਲ ਵਿਕਲਪਕ ਪ੍ਰਭਾਵਸ਼ਾਲੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਉਪਾਅ ਸੀ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਪਲਬਧ ਹੈ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ;

(iv) ਕਿ ਇਸ ਦੇ ਹਿੱਸੇ 'ਤੇ ਭੌਤਿਕ ਤੱਥਾਂ ਨੂੰ ਦਬਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. 1 ਜਿਸ ਨੂੰ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦੁਆਰਾ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਜਵਾਬੀ ਹਲਫ਼ਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਉਸ ਸਮੇਂ ਜਦੋਂ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਅੰਤਰਿਮ ਰਾਹਤ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਨਿਲਾਮੀ ਹੋਈ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਸੀ ਸਫਲ ਬੋਲੀਕਾਰ ਘੋਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ;

(v) ਇਹ ਕਿ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਦੀ ਤਾਰੀਖ 24.08.2016 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਕਰੀ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਸੀ ਕਿ ਉਹ ਸਮਝੌਤਾ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਜਾਂ ਫਿਰ ਬੈਂਕ ਦੀ ਪੂਰਵ ਅਨੁਮਤੀ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ; ਅਤੇ

(vi) ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਮੌਲਿਕ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ।

4.1 ਇਸ ਨੂੰ ਹੋਰ ਅੱਗੇ ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਦੇ ਵਕੀਲ ਵੱਲੋਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਸ ਗੱਲ ਦੀ ਸਹੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਰਾਹਣਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਕਿ ਇੱਕ ਵਿਕਰੀ ਸਮਝੌਤਾ ਧਾਰਕ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਮੁਕਤੀ

ਦੀ ਮੰਗ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਅਧੀਨ ਧਾਰਾ 91 ਦੇ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਆਫ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ, 1882 ਅਤੇ ਧਾਰਾ 54 ਦੇ ਅਧੀਨ ਨਿਲਾਮੀ-ਵਿਕਰੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਨਾਲ ਬਰਾਬਰ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਆਫ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ ਇਹ ਸਪਸ਼ਟ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੇਵਲ ਵਿਕਰੀ-ਸਮਝੌਤੇ ਦੁਆਰਾ ਕਿਸੇ ਜਾਇਦਾਦ ਉੱਤੇ ਕੋਈ ਵੀ ਹਿੱਤ/ਚਾਰਜ ਪੈਦਾ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ। ਇਹ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਚੁਕੌਤੀ ਫੈਸਲਾ ਕਿ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 ਵਿਵਾਦਿਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਮੁਕਤੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਅਟੈਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਬੈਂਕ ਨੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਅਟੈਚ ਕੀਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 ਕੇਵਲ ਵਿਕਰੀ-ਸਮਝੌਤਾ ਧਾਰਕ ਸੀ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਚੁਕੌਤੀ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਗੁਣ ਦੁਆਰਾ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਲੇਖ 226 ਅਧੀਨ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ ਸਵੀਕਾਰਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੈ।

4.2 ਇਸ ਨੂੰ ਹੋਰ ਅੱਗੇ ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਦੇ ਵਕੀਲ ਵੱਲੋਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਉਸ ਨੇ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਇਕਵਿਟੀ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਹੋਵੇਗੀ ਕਿਉਂਕਿ ਉਸ ਨੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ਿਤ ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਉਸ ਨੇ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਜੇ ਵਿਕਰੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 ਨੂੰ ਵੱਡੀ ਮੁਸੀਬਤ ਦਾ ਸਾਹਮਣਾ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ ਅਤੇ ਜੇ ਵਿਕਰੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ 6,45,250 ਰੁਪਏ ਉੱਤੇ ਬਿਆਜ ਦਾ ਨੁਕਸਾਨ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ।

4.3 ਇਸ ਨੂੰ ਹੋਰ ਅੱਗੇ ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਦੇ ਵਕੀਲ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਚੁਕੌਤੀ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸਪਸ਼ਟਤਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹੜੀ ਠੋਸ ਰਾਹਤ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਸਿਵਾਏ ਇਸ ਦੇ ਦੇਖਣ ਤੋਂ ਕਿ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

5. ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕਰਦਿਆਂ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 ਦੇ ਵਕੀਲ ਵੱਲੋਂ ਜੋਸ਼ੀਲੇ ਢੰਗ ਨਾਲ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਧਾਰਾ 13(8) ਦਾ SARFAESI ਐਕਟ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਜਦੋਂ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਫਲੈਟ ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਧਾਰਕ ਵਜੋਂ ਪੂਰੀ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰਨਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ/ਭਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤੀ ਜਤਾਈ ਹੈ ਤਾਂ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਲੇਖ 226 ਅਧੀਨ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਵਾਲੀ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨੋਰੰਜਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਗਲਤੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ।

5.1 ਇਹ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜਿਵੇਂ ਹੀ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਨੂੰ ਇਹ ਪਤਾ ਚੱਲਿਆ ਕਿ ਜਿਸ ਫਲੈਟ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਲਈ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਸਹਿਮਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਜਿਸ ਲਈ ਕੁਝ ਹਿੱਸਾ ਵਿਚਾਰਨਾ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਉਸਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਤੁਰੰਤ ਉਸਨੇ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਸਨੇ ਸਾਰੀ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰਨਾ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਦੀ ਇੱਛਾ ਪ੍ਰਗਟ ਕੀਤੀ ਜੋ ਕਿ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਅਧੀਨ ਮਨਜ਼ੂਰ ਹੈ। ਇਹ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਮਕਸਦ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲਾ ਵਿਅਕਤੀ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਨੂੰ ਸਾਫ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਨਿਲਾਮੀ ਤੋਂ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਬਚਾਉਣਾ ਹੈ।

5.2 ਇਹ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਸੰਬੰਧਿਤ ਸਮੇਂ ਤੇ ਕੋਈ ਸਮਾਪਤ ਵਿਕਰੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਕਿਉਂਕਿ ਸੰਬੰਧਿਤ ਸਮੇਂ ਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਕੇਵਲ 25% ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰਨਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਇਹ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜਦ ਤੱਕ ਪੂਰੀ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰਨਾ ਅਦਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ; ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਅੰਜਾਮ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਕੋਈ ਸਮਾਪਤ ਵਿਕਰੀ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ। ਇਹ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਵਿਕਰੀ ਸਮਾਪਤ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ, ਤਾਂ SARFAESI ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਲਾਗੂ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਲਾਗੂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਆਪਣੇ ਦਾਖਲਿਆਂ ਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ, ਉਸਨੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਉੱਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਬਨਾਮ ਐਮ. ਅਮ੍ਰਿਤਾ ਕੁਮਾਰ, (2014) 5 SCC 610 (ਪੈਰਾ 38); ਨਰੰਦਾਸ ਕਾਰਸੰਦਾਸ ਬਨਾਮ ਐਸ.ਏ. ਕਾਮਤਮ, (1977) 3 SCC 247; ਬੀ. ਅਰਵਿੰਦ ਕੁਮਾਰ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ & ਓਰਸ., (2007) 5 SCC 745 (ਪੈਰਾ 12)। ਉਸਨੇ ਪੰਜਾਬ ਅਤੇ ਹਰਿਆਣਾ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਉੱਤੇ ਵੀ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਪੌਲ ਅਲੋਇਜ਼ ਐਂਡ ਮੈਟਲ

ਇੰਡੀਆ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ & ਓਰਸ. ਬਨਾਮ ਅਲਾਹਾਬਾਦ ਬੈਂਕ & ਓਰਸ., 2021 SCC ਆਨਲਾਈਨ ਪੀ&ਐਚ 2733 ਦੇ ਨਾਲ ਨਾਲ ਆਂਧਰਾ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਉੱਤੇ ਵੀ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਐਮ/ਐਸ ਇੰਡੀਆ ਫਿਨਲੀਜ਼ ਸਿਕਿਊਰਿਟੀਜ਼ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਪ੍ਰਸਾਦ ਇੰਡੀਅਨ ਓਵਰਸੀਜ਼ ਬੈਂਕ, 2012 SCC ਆਨਲਾਈਨ ਏਪੀ 205।

5.3 ਇਹ ਹੋਰ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਦੇ ਵਕੀਲ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਮੌਤ ਪਾ ਲਈ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸਦੇ ਵਾਰਸਾਂ ਸਮੇਤ ਵਿਧਵਾ ਲੰਬੇ ਸਮੇਂ ਤੋਂ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਫਲੈਟ ਵਿੱਚ ਰਹਿ ਰਹੇ ਹਨ ਅਤੇ ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਪੂਰੀ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰਨਾ ਅਦਾ/ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਜੇ ਹੁਣ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਪਰਿਸਰ ਖਾਲੀ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ ਜੋ ਕਿ ਨਿਆਂਸੰਗਤ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ।

6. ਬੈਂਕ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਵਕੀਲ ਨੇ ਹਾਲਾਂਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਉਸਨੇ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਜੋ ਵੀ ਫੈਸਲਾ ਹੋਵੇਗਾ, ਬੈਂਕ ਉਸਦੇ ਨਾਲ ਰਹੇਗਾ।

7. ਸੰਬੰਧਿਤ ਪਾਰਟੀਆਂ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਕੀਲਾਂ ਨੂੰ ਲੰਬਾਈ ਵਿੱਚ ਸੁਣਿਆ ਗਿਆ।

8. ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਲੇਖ 226 ਅਧੀਨ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਦਾਇਰ ਇੱਕ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੰਬਰ 1 ਦੁਆਰਾ ਜੋ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਉਹ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਸੀ ਜੋ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(4) ਅਧੀਨ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸੀ। ਇਸ ਪੜਾਅ ਤੇ ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ 31.08.2016 ਨੂੰ ਹੋਈ/ਕੀਤੀ ਗਈ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਭਾਗ ਲਿਆ ਅਤੇ ਉਸਨੂੰ ਸਫਲ ਬੋਲੀਦਾਤਾ ਐਲਾਨਿਆ ਗਿਆ ਅਤੇ ਉਸਨੇ ਬੋਲੀ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ 25% ਭੁਗਤਾਨ ਉਸੇ ਦਿਨ ਯਾਨੀ ਕਿ 31.08.2016 ਨੂੰ ਕੀਤਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀਨਾਂਕ 28.07.2016 ਨੂੰ 14.09.2016 ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦਿਆਂ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜੋ ਨਿਲਾਮੀ ਦੇ ਸੰਚਾਲਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸੀ। ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(4) ਅਧੀਨ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਲਏ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਦਮ ਖਿਲਾਫ ਪੀੜਤ ਪਾਰਟੀ ਕੋਲ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਅਧੀਨ ਡੀਆਰਟੀ ਨੂੰ ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਦਾ ਉਪਾਯ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਅਧੀਨ ਕਾਰਵਾਈ/ਅਪੀਲ ਦੁਆਰਾ ਉਪਲਬਧ ਵਿਕਲਪਿਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਉਪਾਯ ਦੀ ਉਪਲਬਧਤਾ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਲੇਖ 226 ਅਧੀਨ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਸੀ, ਉਸ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨੋਰੰਜਨ ਨਹੀਂ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਲੇਖ 226 ਅਧੀਨ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(4) ਅਧੀਨ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦਿਆਂ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨੋਰੰਜਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਬਹੁਤ ਵੱਡੀ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ।

8.1 ਨਹੀਂ ਤਾਂ ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਮੂਲ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਨੇ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਵਜੋਂ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਫਲੈਟ ਦਾ ਧਾਰਕ। ਇਸ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਇਹ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(4) ਦੇ ਤਹਿਤ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਚੁੱਕੇ ਗਏ ਉਪਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਪਹਿਲਾਂ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ 2012 ਦਾ S.A.No.253 ਡੀਆਰਟੀ, ਹੈਦਰਾਬਾਦ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ., ਹੈਦਰਾਬਾਦ ਨੇ 19.12.2016 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤਾ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਇਛੁੱਕ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੀ ਸੂਚੀ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਲਈ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਆਜ਼ਾਦੀ ਅਤੇ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸਾਹਮਣੇ ਲਿਆਉਣ ਲਈ ਤਾਂ ਜੋ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਇਆ ਜਾ ਸਕੇ ਬੈਂਕ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਮੁੜ ਅਦਾਇਗੀ ਲਈ ਵੀ ਇਹੀ ਹੈ। ਜੋ ਕਿ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 25.02.2016 ਨੂੰ ਡੀਆਰਟੀ ਨੇ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤੇ:

“ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਵਿਕਰੀ ਨਾਲ ਅੱਗੇ ਵਧਣ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਪਰ ਫਲੈਟ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ ਜਿਸਨੂੰ ਅਰਜੀਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ 29.02.2016 ਤੱਕ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਪਛਾਣ ਕੇ ਅਤੇ ਸਾਰੇ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੀਆਂ ਪੂਰੀਆਂ ਵੇਰਵਿਆਂ ਨੂੰ ਬੈਂਕ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਹਲਫਨਾਮੇ ਤੇ ਦੇਣ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਬੈਂਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਉਹਨਾਂ ਫਲੈਟਾਂ ਨੂੰ ਛੱਡ ਸਕਣ ਜੇਕਰ ਬਾਕੀ ਫਲੈਟ ਬਕਾਇਆ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਕਾਫੀ ਹਨ। ਬੈਂਕ ਵਿਕਰੀ ਨਾਲ ਅੱਗੇ ਵਧ ਸਕਦਾ ਹੈ ਪਰ

ਅਗਲੀ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੱਕ ਉਸਨੂੰ ਪੁਸ਼ਟੀ ਨਹੀਂ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ।"

8.2 ਇਸ ਪੜਾਅ ਵਿੱਚ ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਆਇਆ ਫਲੈਟ ਨੰਬਰ 6401 ਉਹ ਸੱਤ ਫਲੈਟਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਨਹੀਂ ਸੀ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਕਾਰਵਾਈ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਰੱਖਣ ਲਈ ਪਛਾਣਿਆ ਸੀ। ਸਬੰਧਤ ਸਮੇਂ ਤੇ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਆਇਆ ਫਲੈਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਅੱਗੇ ਦੱਸੇ ਗਏ ਸੱਤ ਫਲੈਟਾਂ ਵਿੱਚ ਵੇਚਿਆ ਨਹੀਂ ਗਿਆ ਸੀ। ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਜਦੋਂ ਐਸ.ਏ. ਨੰਬਰ 253 ਦੇ 2012 ਦੀ ਪੈਂਡੈਂਸੀ ਦੌਰਾਨ ਅਤੇ ਬਿਨਾਂ ਪੂਰਵ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਅਤੇ ਯਹਾਂ ਤੱਕ ਕਿ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਮੁਦਈ ਨੰਬਰ 1 ਨਾਲ 16.06.2016 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ। ਇਸ ਪੜਾਅ ਵਿੱਚ ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਅਤੇ ਮੁਦਈ ਨੰਬਰ 1 ਵਿਚਕਾਰ 10.04.2016 ਨੂੰ ਹੋਏ ਐਮ.ਓ.ਯੂ. ਵਿੱਚ ਧਾਰਾ ਨੰਬਰ 4 ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਪਾਰਟੀ ਨੂੰ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ./ਐਸ.ਬੀ.ਐਚ. ਤੋਂ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਉਹ ਹੋਰ ਵਿਕਰੀ ਸਮਝੌਤੇ ਨਾਲ ਅੱਗੇ ਵਧ ਸਕਣ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮੁਦਈ ਨੰਬਰ 1 ਸਬੰਧਤ ਸਮੇਂ ਤੇ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਬਾਰੇ ਜਾਣਕਾਰ ਸੀ। ਫਿਰ ਵੀ ਮੁਦਈ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ 16.06.2016 ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨਾਲ ਵਿਕਰੀ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ। ਇਸ ਪੜਾਅ ਵਿੱਚ ਇਹ ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਪੈਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਜਦੋਂ ਬੈਂਕ ਨੇ 28.07.2016 ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਇੱਕ ਜਨਤਕ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ। ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, 24.08.2016 ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਅੱਗੇ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ 28.07.2016 ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਅਨੁਸਾਰ ਸਾਰੀਆਂ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਗਈ। ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਨੇ ਖੁਸ਼ੀ ਨਾਲ ਉਕਤ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ 24.08.2016 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨਾਲ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਕਿ ਬੈਂਕ ਜਾਂ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੀ ਆਗਿਆ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਫਲੈਟ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਬੇਕਾਰ ਹੈ। 24.08.2016 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲਾ ਆਦੇਸ਼ ਇੱਥੇ ਉੱਪਰ ਦੁਹਰਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮੁਦਈ ਨੰਬਰ 1 ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਫਲੈਟ ਨੰਬਰ 6401 ਦਾ ਸੌਦਾ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦੁਆਰਾ ਬੇਕਾਰ ਕਰਾਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਕੋਈ ਵੀ ਆਦੇਸ਼ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਮੁਦਈ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਅੱਗੇ ਕੋਈ ਰਾਹਤ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ। ਜੇ ਮੁਦਈ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਹੁੰਦੀ ਤਾਂ ਉਹ ਨਾਲਾਇਕ ਕਰਾਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਕਿਉਂਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਡੀ.ਆਰ.ਟੀ. ਦੁਆਰਾ 24.08.2016 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਗਣਨਾਤਮਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮੁਦਈ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਅੱਗੇ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਵਾਲੀ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਉਹ ਵੀ 31.08.2016 ਨੂੰ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਦੇ ਸੰਚਾਲਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ। ਉਪਰੋਕਤ ਤੱਥ ਹਨ

ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਅੱਗੇ ਇਸ ਗੱਲ ਨੂੰ ਉਜਾਗਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਬਾਵਜੂਦ ਇਸ ਦੇ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਜੋ ਕਿ ਬਿਲਕੁਲ ਵੀ ਟਿਕਾਊ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 ਨੂੰ ਉਹ ਰਾਹਤ ਮਿਲੀ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਡੀਆਰਟੀ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਉਪਰੋਕਤ ਆਧਾਰਾਂ ਤੇ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਟਿਕਾਊ ਨਹੀਂ ਹੈ।

8.3 ਭਾਵੇਂਕਿ ਇਹ ਬਹੁਤ ਵਿਵਾਦਿਤ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਉਸ ਵਿਅਕਤੀ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗੀ ਜੋ ਕੇਵਲ ਵਿਕਰੀ ਸਮਝੌਤੇ ਦਾ ਧਾਰਕ ਹੈ ਜਾਂ ਕੀ ਸਾਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(8) ਕੇਵਲ ਉਸ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗੀ ਜੋ ਪੂਰਾ ਕਰਜ਼ ਅਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਅਤੇ ਇੱਛੁਕ ਹੈ। ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਡੀਆਰਟੀ ਤੋਂ ਕੋਈ ਰਾਹਤ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ। ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਧਾਰਾ 13(8) ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਪੂਰੇ ਬਕਾਏ ਨੂੰ ਸਾਫ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ। ਇਸ ਲਈ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਮੌਲਿਕ ਤੌਰ ਤੇ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ।

8.4 ਭਾਵੇਂਕਿ ਇਹ ਵੀ ਧਿਆਨ ਦੇਣਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਕੀ ਠੀਕ ਰਾਹਤ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਇਹ ਸਪਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਿਰਫ ਇਹ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਧਿਆਨ ਦੇਣਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਅੱਗੇ ਜੋ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਉਹ 28.07.2016 ਨੂੰ ਨੋਟਿਸ ਕੀਤੀ ਗਈ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਸੀ ਜੋ ਕਿ 31.08.2016 ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਈ-ਨਿਲਾਮੀ ਦੇ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਹੁਤ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਕੋਈ ਪਰਿਣਾਮਕਾਰੀ ਰਾਹਤ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ

ਗਈ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਟਿਕਾਊ ਨਹੀਂ ਹੈ।

8.5 ਹੁਣ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 ਦੇ ਪੱਖ ਤੋਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਦਲੀਲਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰਾਂ ਦੀ ਰਕਮ ਅਦਾ/ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਹੁਣ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 ਦੀ ਮੌਤ ਹੋ ਗਈ ਹੈ ਉਸ ਦੇ ਵਾਰਸਾਂ ਨੂੰ ਵਿਵਾਦਿਤ ਫਲੈਟ ਖਾਲੀ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ ਅਤੇ ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਉਚਿਤ ਸਮੇਂ ਤੇ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਰੁਪਏ 6,45,250/- ਜੋ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰਾਂ ਦਾ 25% ਹੈ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ, ਇਸ ਨੂੰ ਸਭ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਇਹ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਲੈਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ 16.06.2016 ਨੂੰ ਹੋਏ ਵਿਕਰੀ ਸਮਝੌਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਸੀ ਅਤੇ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਅਤੇ ਬੈਂਕ ਦੀ ਪਿੱਠ ਪਿੱਛੇ ਹੋਈ ਸੀ ਅਤੇ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਮਕਾਲੀਨ ਕਾਰਵਾਈ ਦੌਰਾਨ। 24.08.2016 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ ਵਾਸਤਵ ਵਿੱਚ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਵਿਕਰੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਵਰਣਿਤ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਵਿਕਰੀ ਸਮਝੌਤੇ/ਐਮ.ਓ.ਯੂ. ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਵੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਤਾਂ ਉਹ ਡੀਆਰਟੀ ਅੱਗੇ ਚੱਲ ਰਹੀ ਕਾਰਵਾਈ ਬਾਰੇ ਜਾਣਕਾਰ ਸੀ ਜੋ ਕਿ ਐਮ.ਓ.ਯੂ. ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਵਿੱਚ ਉਲੇਖਿਤ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 ਅਤੇ/ਜਾਂ ਉਸ ਦੇ ਵਾਰਸਾਂ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਗਲਤੀ ਦਾ ਲਾਭ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਅਤੇ ਇੱਕ ਖਾਰਜ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦਾ ਲਾਭ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ।

9. ਉਪਰੋਕਤ ਅਤੇ ਉਪਰ ਦੱਸੇ ਗਏ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਇਸ ਨਾਲ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੂਰੀ ਅਦਾਇਗੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵੱਲੋਂ (ਪਹਿਲਾਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ 25% ਰਕਮ ਨੂੰ ਘਟਾ ਕੇ) ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਅਸਲ ਰਕਮ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਤੱਕ 9% ਬਿਆਜ ਨਾਲ, ਅੱਜ ਤੋਂ ਚਾਰ ਹਫਤਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ, ਤਾਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਫਲੈਟ ਨੰਬਰ 6401 ਦਾ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ। ਜੋ ਵੀ ਰਕਮ ਪਹਿਲਾਂ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1/ਉਸ ਦੇ ਵਾਰਸਾਂ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਉਹ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 (ਹੁਣ ਉਸ ਦੇ ਵਾਰਸਾਂ) ਨੂੰ ਉਸ ਦੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਅਸਲ ਵਾਪਸੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ 9% ਬਿਆਜ ਨਾਲ ਵਾਪਸ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ, ਜੋ ਕਿ ਅੱਜ ਤੋਂ ਚਾਰ ਹਫਤਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵਿੱਚ ਵਾਪਸ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ। ਮੂਲ ਜਵਾਬੀ ਨੰਬਰ 1 ਦੇ ਵਾਰਸਾਂ ਨੂੰ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਫਲੈਟ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦਾ ਸਮਾਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਅੱਜ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵਿੱਚ ਉਪਰੋਕਤ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਫਲੈਟ ਨੰਬਰ 6401 ਦਾ ਸ਼ਾਂਤਮਈ ਅਤੇ ਖਾਲੀ ਕਬਜ਼ਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਖਰਚੇ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਆਦੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ।

ਨਿਧੀ ਜੈਨ
(ਸਹਾਇਤਾ ਕੀਤੀ ਗਈ : ਤਮਨਾ, ਐਲ.ਸੀ.ਆਰ.ਏ.)

ਅਪੀਲਾਂ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤੀਆਂ 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