[2024] 4 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 2024 ਆਈ ਐਨ ਐਸ ਸੀ 326

ਗੋਵਿੰਦ ਕੁਮਾਰ ਸ਼ਰਮਾ ਅਤੇ ਹੋਰ

ਬਨਾਮ

ਬੈਂਕ ਆਫ ਬੜੌਦਾ ਅਤੇ ਹੋਰ

(ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ. (ਸੀ) ਨੰ. 2018 ਦਾ 24155)

18 ਅਪ੍ਰੈਲ 2024

[ਵਿਕਰਮ ਨਾਥ ਅਤੇ ਸਤੀਸ਼ ਚੰਦਰ ਸ਼ਰਮਾ, ਜੇ. ਜੇ.]

ਵਿਚਾਰਨ ਲਈ ਮੁੱਦਾ

ਕੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਵਿਆਜ (ਲਾਗੂ) ਨਿਯਮ, 2002 ਦੇ ਨਿਯਮ 8 (6) ਅਤੇ 8 (7) ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਲਾਜ਼ਮੀ 30 ਦਿਨਾਂ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਪੁਨਰ ਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਵਿਆਜ ਐਕਟ, 2002 (ਐੱਸ. ਏ. ਆਰ. ਐੱਫ. ਈ. ਐੱਸ. ਆਈ. ਐਕਟ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਕੋਈ ਨਿਲਾਮੀ/ਵਿਕਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਇਸ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਜੇ ਅਜਿਹਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਕੀ ਅਸਲ ਖਰੀਦਦਾਰ, ਜੋ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸੀ, ਨੂੰ ਰਿਫੰਡ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਭੌਤਿਕ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਕੀ ਸੱਚਾ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨਿਲਾਮੀ ਦੇ ਪੈਸੇ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਅਤੇ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸੁਧਾਰ/ਨਿਵੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ।

ਸਿਰਲੇਖ

ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਪੁਨਰ ਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਵਿਆਜ ਐਕਟ, 2002 ਦਾ ਲਾਗੂਕਰਨ-ਸੁਰੱਖਿਆ ਵਿਆਜ (ਲਾਗੂਕਰਨ) ਨਿਯਮ, 2002-ਅਪੀਲਕਰਤਾ/ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਭੌਤਿਕ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਅਸਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ-ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ-ਬੈਂਕ ਨੇ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆਤਮਕ ਗਲਤੀ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ-ਡੀ. ਆਰ. ਟੀ. ਨੇ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਅਲੱਗ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਉਹ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਫਿਕਸਡ ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਨਿਲਾਮੀ ਦਾ ਪੈਸਾ ਵਾਪਸ ਕਰੇ-ਡੀ. ਆਰ. ਟੀ. ਨੂੰ ਸੁਧਾਰ/ਨਿਵੇਸ਼ ਦਾ ਕੋਈ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਮਿਲਿਆ-ਡੀ. ਆਰ. ਏ. ਟੀ. ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ।

ਆਯੋਜਿਤਃ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸਮਵਰਤੀ ਨਤੀਜਿਆਂ ਅਤੇ ਬੈਂਕ ਦੇ ਦਾਖਲੇ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਨਿਲਾਮੀ/ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ-ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਨੇ ਡੀ. ਆਰ. ਟੀ. ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਸੋਧਿਆ-ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਵਾਲਿਆਂ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੀ ਸਮਰੱਥਾ ਵਿੱਚ ਭੌਤਿਕ ਕਬਜ਼ਾ ਰੱਖਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਾ/ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਬੇਦਖਲੀ ਕਰ ਸਕਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਹਰ ਸਾਲ 12% ਮਿਸ਼ਰਿਤ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

[ਪੈਰਾ 12-15]

* ਲੇਖਕ

ਐਕਟ ਦੀ ਸੂਚੀ
ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਪੁਨਰ ਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਵਿਆਜ ਐਕਟ, 2002 ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ; ਸੁਰੱਖਿਆ ਵਿਆਜ (ਲਾਗੂ) ਨਿਯਮ, 2002।

ਮੁੱਖ ਸ਼ਬਦਾਂ ਦੀ ਸੂਚੀ

ਸੁਰੱਖਿਆ ਵਿਆਜ (ਲਾਗੂ) ਨਿਯਮ, 2002 ਦਾ ਨਿਯਮ 8 (6) ਨਿਯਮ 8 (7); ਲਾਜ਼ਮੀ ਨੋਟਿਸ; ਡਿਫਾਲਟ; ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਾ ਕਰਨਾ;
ਨਿਲਾਮੀ/ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਅਲੱਗ ਰੱਖਣਾ; ਰਿਫੰਡ; ਭੌਤਿਕ ਕਬਜ਼ਾ।

ਤੋਂ ਮਾਮਲਾ ਸਾਹਮਣੇ ਆ ਰਿਹਾ ਹੈ

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨਿਆਂਇਕ ਫੈਸਲਾ: 2024 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰ. 5028 ਅਲਾਹਾਬਾਦ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਮਿਤੀ 02.07.2018 ਤੋਂ ਡਬਲਯੂ. ਸੀ. ਨੰ. 2018 ਦਾ 20266

ਪਾਰਟੀਆਂ ਲਈ ਪੇਸ਼ਕਾਰੀਆਂ

ਆਰ. ਪੀ. ਸ਼ੁਕਲਾ, ਧਰੁਵ ਸ਼ੁਕਲਾ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਉਪਾਸਨਾ ਸ਼ੁਕਲਾ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਐਸ਼ਵਰਿਆ ਸ਼ਰਮਾ, ਗੌਰਵ ਚੌਹਾਨ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਮੇਘਾ ਗੌਰ, ਪੀਯੂਸ਼ ਕੁਮਾਰੇਂਦਰ, ਵਿਭਵ ਮਿਸ਼ਰਾ, ਵਿਜੈ ਕੇ. ਜੈਨ, ਐਡ. ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਵਾਲਿਆਂ ਲਈ।
ਅਰੁਣ ਅਗਰਵਾਲ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਅੰਸ਼ਿਕਾ ਅਗਰਵਾਲ, ਦੀਪਤੀ ਜੈਨ, ਸ਼ਿਵਮ ਸੈਨੀ, ਪ੍ਰਫੁੱਲ ਰਾਵਤ, ਪ੍ਰਮੋਦ ਕੁਮਾਰ ਸਿੰਘ, ਵਿਜੈ ਪਾਲ, ਸ਼ਿਵ ਦੱਤ ਸ਼ਰਮਾ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਰੇਖਾ ਅਗਰਵਾਲ, ਰਾਜਵੀਰ ਸਿੰਘ, ਵਿਕਾਸ ਚੰਦਰ, ਰਾਮੇਸ਼ਵਰ ਪ੍ਰਸਾਦ ਗੋਇਲ, ਵਕੀਲ। ਜਵਾਬ ਦੇਣ ਵਾਲਿਆਂ ਲਈ.
ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦਾ ਫੈਸਲਾ/ਆਦੇਸ਼ ਫ਼ੈਸਲਾ
ਵਿਕਰਮ ਨਾਥ, ਜੇ.
ਛੁੱਟੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।
2. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਇੱਥੇ ਦੀ ਸ਼ੁੱਧਤਾ 'ਤੇ ਹਮਲਾ ਕੀਤਾ ਹੈ

ਅਲਾਹਾਬਾਦ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ ਮਿਤੀ 02.07.2018 ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਹੁਕਮ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਖਾਰਜ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਰਜ਼ਾ ਵਸੂਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਵੱਲੋਂ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਹੁਕਮਾਂ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ।

ਕਰਜ਼ਾ ਰਿਕਵਰੀ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ 2, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਹੋਈ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ।

ਸੰਖੇਪ ਤੱਥ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹਨਃ

3. ਫਰਮ-ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ.3, ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ.1 ਬੈਂਕ ਤੱਕ ਇੱਕ ਕਰਜ਼ਾ ਲਿਆ ਸੀ. ਹਾਲਾਂਕਿ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਹ ਡਿਫਾਲਟ ਹੋ ਗਿਆ, ਬੈਂਕ ਨੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਪੁਨਰ ਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਵਿਆਜ ਐਕਟ, 2002 ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ। ਉਕਤ ਰਿਕਵਰੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਵਿੱਚ, ਰਿਕਵਰੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੇ ਇੱਕ ਖੁੱਲ੍ਹੀ ਨਿਲਾਮੀ ਕੀਤੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਬੋਲੀ ਲਗਾਉਣ ਵਾਲੇ ਸਨ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਬੋਲੀ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰ ਲਈ ਗਈ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਇਸ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ ਚੰਗੀ ਕਰ ਲਈ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, 30.03.2009 ਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਪੱਖ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇੱਥੇ ਇਹ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਉਸ ਇਮਾਰਤ ਵਿੱਚ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸਨ ਜਿਸ ਨੂੰ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਹੋਣ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਤੋਂ ਬਦਲ ਕੇ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਬਦਲ ਗਈ।

4. ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਾ-ਜਵਾਬਦੇਹ ਕੋਈ ਸੈਕਸ਼ਨ 3 ਅਤੇ 4 ਨੇ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਦੇ ਤਹਿਤ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਸੁਰੱਖਿਆ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਕਿ ਬੈਂਕ ਨੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਵਿਆਜ (ਲਾਗੂ) ਨਿਯਮ, 2002 ਦੇ ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਸੀ, ਖਾਸ ਤੌਰ' ਤੇ, ਨਿਯਮ 8 (6) ਅਤੇ 8 (7) ਦੇ ਤਹਿਤ ਲੋੜੀਂਦਾ ਨੋਟਿਸ, ਜਿਸ ਲਈ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ 30 ਦਿਨਾਂ ਦਾ ਲਾਜ਼ਮੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸੀ, ਨਾ ਤਾਂ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਸੇਵਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ।

5. ਡੀ. ਆਰ. ਟੀ. ਨੇ ਮਾਮਲੇ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਇਹ ਸਿੱਟਾ ਕੱਢਿਆ ਕਿ ਬੈਂਕ ਨੇ ਖੁਦ ਮੰਨਿਆ ਸੀ ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਨਿਯਮਾਂ ਤਹਿਤ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪਾਲਣਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ 21.04.2015 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਡੀ. ਆਰ. ਟੀ. ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦਾ ਸੰਚਾਲਨ ਹਿੱਸਾ ਇੱਥੇ ਦੁਬਾਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈਃ

"... ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਵਿਆਜ (ਲਾਗੂ) ਨਿਯਮ, 2002 ਦੇ ਨਿਯਮ 8 (6) ਅਤੇ 8 (7) ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਰੱਦ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਆਪਣਾ ਕੇਸ ਸਥਾਪਤ ਕੀਤਾ ਕਿ ਉਸ ਨੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸੁਧਾਰ 'ਤੇ ਭਾਰੀ ਪੈਸਾ ਖਰਚ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਨਿਲਾਮੀ

2. ਡੀਆਰਏਟੀ 3. ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ 4. 2002 ਦੇ ਨਿਯਮ

ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਕਥਿਤ ਸੁਧਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਸਮੱਗਰੀ ਰਿਕਾਰਡ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਰੱਖੀ ਹੈ। ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ 2009 ਤੋਂ ਇਸ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਆਨੰਦ ਲੈ ਰਿਹਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਕਿਸੇ ਵਾਧੂ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਬੈਂਕ ਫਿਕਸਡ ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗਾ। ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਅਲੱਗ ਰੱਖਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਬੈਂਕ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਸਪੁਰਦਗੀ ਤੋਂ 15 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਤੋਂ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰੇਗਾ। ਬਿਨੈਕਾਰ ਨੂੰ 15 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅੱਪਡੇਟਡ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਐਸਆਈਸੀ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਅਜਿਹਾ ਨਾ ਕਰਨ 'ਤੇ ਬੈਂਕ ਆਪਣੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਵਿੱਤੀ ਸੰਪਤੀਆਂ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਪੁਨਰ ਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਵਿਆਜ ਐਕਟ 2002 ਦੇ ਤਹਿਤ ਅੱਗੇ ਵਧਣ ਲਈ ਸੁਤੰਤਰ ਹੋਵੇਗਾ। 6. ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਡੀ. ਆਰ. ਟੀ. ਨੇ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਅਲੱਗ ਰੱਖਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਉਹ 15 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਤੋਂ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਫਿਕਸਡ ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰੇ। ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ 15 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅੰਦਰ ਅੱਪ-ਟੂ-ਡੇਟ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਬੈਂਕ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਅਜਿਹਾ ਨਾ ਕਰਨ 'ਤੇ ਬੈਂਕ ਆਪਣੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਅੱਗੇ ਵਧਣ ਲਈ ਸੁਤੰਤਰ ਹੋਵੇਗਾ।

7. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਡੀ. ਆਰ. ਏ. ਟੀ. ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਪੀਲ ਨੰ. 2015 ਦਾ ਆਰ-57, ਜਿਸ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਮਿਤੀ 19.04.2018 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ. ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ 2018 ਦੀ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ (ਸੀ) ਨੰਬਰ.20266 ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਰਜਿਸਟਰਡ ਇੱਕ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਰਾਹੀਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਪਹੁੰਚ ਕੀਤੀ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਵਿਵਾਦਪੂਰਨ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਜਨਮ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

8. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਲਈ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਪੇਸ਼ਕਾਰੀ ਦੋ ਗੁਣਾ ਹੈਃ ਪਹਿਲਾ, ਕਿ ਉਹ ਮੁੱਲ ਲਈ ਸਹੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਸਨ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਡੀ. ਆਰ. ਟੀ., ਡੀ. ਆਰ. ਏ. ਟੀ. ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ। ਦੂਜੀ ਪੇਸ਼ਗੀ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿਕਸਿਤ ਕਰ ਲਈ ਹੈ ਅਤੇ ਲਗਭਗ Rs.60 ਲੱਖ ਦਾ ਨਿਵੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜੇ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਅਲੱਗ ਰੱਖਿਆ ਜਾਣਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਨਾ ਸਿਰਫ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਕੇ ਉਚਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਉਹਨਾਂ ਦੁਆਰਾ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਅਤੇ ਉਸ ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਿਵੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸੁਧਾਰਾਂ ਲਈ ਵੀ।

9. ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਲਈ ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਕੀਲ-ਬੈਂਕ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ ਉਸ ਨੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਸੀ ਪਰ ਡੀ. ਆਰ. ਟੀ., ਡੀ. ਆਰ. ਏ. ਟੀ. ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਦਰਜ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਤੀਜਿਆਂ ਦਾ ਖੰਡਨ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੱਗਰੀ ਨਾਲ ਇਹ ਸਾਬਤ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਿਆ ਕਿ ਬੈਂਕ 2002 ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 8 (6) ਅਤੇ 8 (7) ਦੇ ਤਹਿਤ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਇਹ ਅੱਗੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਆਨੰਦ ਲਿਆ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਸੀ, ਉਹ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸੁਧਾਰਾਂ ਲਈ ਕਿਸੇ ਵਾਧੂ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ ਕਿਉਂਕਿ ਉਹ ਉਧਾਰ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦੁਆਰਾ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਕੇ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਤੋਂ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜਾਣੂ ਸਨ ਅਤੇ ਜੋ ਵੀ ਸੁਧਾਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ ਉਹ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਆਪਣੇ ਜੋਖਮ 'ਤੇ ਸਨ।

10. ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦੇ ਵਕੀਲ (ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ nos.3 ਅਤੇ 4) ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਐਡਜਸਟ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਬੈਂਕ ਦੇ ਸਾਰੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਜੋ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਕਾਰਨ ਐਸਕਰੋ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ ਵੱਖਰੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਵੀ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਬੈਂਕ ਮੰਨਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸਾਰੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਪਰ ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਹੀ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਦੇ ਲੰਬਿਤ ਹੋਣ ਕਾਰਨ ਉਸ ਨੇ ਕੋਈ ਬਕਾਇਆ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਇਹ ਵੀ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਬੈਂਕ ਨੇ ਉਚਿਤ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਨਿਲਾਮੀ ਕੀਤੀ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਡੀ. ਆਰ. ਟੀ. ਨੇ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਿਸ ਦੀ ਡੀ. ਆਰ. ਏ. ਟੀ. ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਹੈ।

11. ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦੱਸੇ ਗਏ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀਆਂ ਦਲੀਲਾਂ ਤੋਂ, ਹੇਠ ਦਿੱਤੀ ਸਥਿਤੀ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈਃ
(i) ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਉਸ ਇਮਾਰਤ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸਨ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਨਿਲਾਮੀ ਲਈ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਹੋਣ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਵਜੋਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਅਤੇ ਰੁਤਬੇ ਨੂੰ ਮਾਲਕਾਂ ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ;
(ii). ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੇ ਮੰਨਿਆ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਡਿਫਾਲਟ ਸਨ ਅਤੇ ਉਹ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਆਪਣੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸੀ;

(iii). ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੇ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਰਕਮ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਸਾਰੀ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਬੈਂਕ ਕੋਲ ਵਾਧੂ ਪਈ ਹੈ।

(iv). ਬੈਂਕ ਨੇ ਮੰਨਿਆ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਡੀ. ਆਰ. ਟੀ. ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਮੰਨਿਆ ਸੀ ਕਿ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਪਾਸੇ ਰੱਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਨਵੇਂ ਸਿਰੇ ਤੋਂ ਅੱਗੇ ਵਧਣ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ;

(v). ਬੈਂਕ ਨੇ ਮੰਨਿਆ ਹੈ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਰਕਮ 12.40 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਵੱਖਰੀ ਫਿਕਸਡ ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਵਿੱਚ ਪਈ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਰਕਮ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਹੈ।

12. ਉਪਰੋਕਤ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਅਤੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀਆਂ ਦਲੀਲਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਅਸੀਂ ਇਸ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਣ ਲਈ ਅੱਗੇ ਵਧਦੇ ਹਾਂ:

(i). ਦੁਆਰਾ ਦਾਖਲੇ ਦੇ ਅਧਾਰ ਤੇ ਸਮਕਾਲੀ ਖੋਜ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਬੈਂਕ ਕਿ ਨਿਲਾਮੀ/ਵਿਕਰੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ 30 ਦਿਨਾਂ ਦਾ ਲਾਜ਼ਮੀ ਨੋਟਿਸ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਨਿਲਾਮੀ/ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਅਲੱਗ ਰੱਖਣ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ। ਇਸ ਨੂੰ ਵੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਮਿਲਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ।

(ii). ਇੱਕ ਵਾਰ ਜਦੋਂ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਅਲੱਗ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਮਾਲਕ ਆਪਣੇ ਆਪ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਕੋਲ ਵਾਪਸ ਆ ਜਾਣਗੇ। ਕਬਜ਼ਾ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਸਭ ਤੋਂ ਵਧੀਆ ਢੰਗ ਨਾਲ ਮਾਲਕ ਤੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਬਦਲਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ ਪਰ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਤੋਂ ਅਸਲ ਭੌਤਿਕ ਕਬਜ਼ੇ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਭੌਤਿਕ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਲਈ ਕਿਸੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਅਧੀਨ ਹੋਣਗੇ। ਡੀ. ਆਰ. ਟੀ. ਨੇ ਇਸ ਮੁੱਦੇ 'ਤੇ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ। ਇਸ ਲਈ, ਡੀ. ਆਰ. ਟੀ. ਦੁਆਰਾ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਕਿ ਬੈਂਕ ਪਹਿਲਾਂ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰ ਲਵੇਗਾ ਅਤੇ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਫਿਕਸਡ ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰ ਦੇਵੇਗਾ, ਸਹੀ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਹੈ।

(iii). ਇਹ ਸਾਰਾ ਵਿਵਾਦ ਇਸ ਲਈ ਪੈਦਾ ਹੋਇਆ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਬੈਂਕ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿਕਰੀ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਲਾਜ਼ਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਹੀਂ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਨੁਕਸਾਨ ਝੱਲਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਬੇਲੋੜੀ ਮੁਕੱਦਮਾ ਚਲਾਉਣ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਸਜ਼ਾ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਹੁਣ ਤੱਕ ਬੈਂਕ ਦੇ ਬਕਾਏ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਦਾ ਕਰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਹਨ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਰਕਮ ਦੀ ਇੱਕ ਵਾਧੂ ਰਕਮ 2009 ਤੋਂ ਬੈਂਕ ਕੋਲ ਪਈ ਹੋਈ ਹੈ। ਇਹ ਰਕਮ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਹੈ। ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਅਜਿਹੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਸਾਡਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ ਫਿਕਸਡ ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਦਰ' ਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਰਕਮ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਦਾ ਪੁਰਸਕਾਰ ਸਹੀ ਵਿਚਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਵਿਆਜ ਦਰ ਵਧਾਈ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ।

(iv). ਅਸੀਂ ਨੀਲਾਮੀ ਦੀ ਰਕਮ 'ਤੇ 24 ਫੀਸਦੀ ਸਾਲਾਨਾ ਚੱਕਰਵਰਤੀ ਵਿਆਜ ਦੇਣ' ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰ ਸਕਦੇ ਸੀ।

ਨਿਲਾਮੀ ਕਰਨ ਅਤੇ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਗੰਭੀਰ ਗੈਰ ਕਾਨੂੰਨੀਤਾ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ।

ਇਸ ਤੱਥ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਬੈਂਕ ਦਾ ਪੈਸਾ ਵੀ ਜਨਤਕ ਪੈਸਾ ਹੈ, ਅਸੀਂ ਮਹਿਸੂਸ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਨਿਆਂ ਦੇ ਵਿਆਜ ਦੀ ਸਭ ਤੋਂ ਵਧੀਆ ਸੇਵਾ ਹੋਵੇਗੀ ਜੇਕਰ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਰਕਮ 12 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਸਾਲਾਨਾ ਚੱਕਰਵਰਤੀ ਵਿਆਜ ਨਾਲ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇ। ਅਜਿਹੇ ਵਿਆਜ ਦੀ ਗਣਨਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ।

(v). ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦਰਮਿਆਨ ਕੁਝ ਵਿਵਾਦ ਸੀ ਕਿ ਮਾਮੂਲੀ ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਅਜੇ ਬਾਕੀ ਰਹਿ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ। ਸਾਡਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਕੋਈ ਵਾਧੂ ਰਕਮ ਬੈਂਕ ਕੋਲ ਪਈ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ ਅਤੇ ਜੇ ਕੋਈ ਰਕਮ ਅਜੇ ਵੀ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਾ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਉਕਤ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰੇਗਾ। ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਦੋਵੇਂ ਉਕਤ ਸਮਾਯੋਜਨ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋਏ ਹਨ।

13. ਉਪਰੋਕਤ ਚਰਚਾ ਅਤੇ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨਃ

ੳ) ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਅਲੱਗ ਰੱਖਣ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ।

ਅ) ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਵਜੋਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਬਹਾਲ ਹੋ ਜਾਵੇਗੀ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਲਈ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਮਾਲਕ ਵਜੋਂ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਲਈ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

ੲ) ਬੈਂਕ (ਆਰ-1 ਅਤੇ 2) ਕੋਲ ਪਈ ਸਾਰੀ ਨਿਲਾਮੀ/ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ @12 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਸਾਲਾਨਾ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਮਿਸ਼ਰਿਤ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਵਾਲਿਆਂ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।

ਙੀ) ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ ਸੈਕਸ਼ਨ. 3 ਅਤੇ 4 ਅਤੇ ਬੈਂਕ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ ਸੈਕਸ਼ਨ. 1 ਅਤੇ 2, ਆਪਣੇ ਖਾਤਿਆਂ ਨੂੰ ਸੁਚਾਰੂ ਬਣਾਉਣਗੇ ਅਤੇ ਬੈਂਕ ਇਸ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ 'ਤੇ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਕੋਈ ਬਕਾਇਆ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗਾ।

14. ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਆਦੇਸ਼ ਉੱਪਰ ਦਿੱਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸੋਧਿਆ ਜਾਵੇਗਾ। ਅਪੀਲ ਦਾ ਉਸੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

15. ਲੰਬਿਤ ਅਰਜ਼ੀਆਂ, ਜੇ ਕੋਈ ਹਨ, ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

ਹੈੱਡ ਨੋਟਸ ਦੁਆਰਾ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਗਏਃ ਆਇਸ਼ਾਨੀ ਨਰਾਇਣ, ਹੋਨੀ। ਸਹਾਇਕ ਸੰਪਾਦਕ

(ਪ੍ਰਮਾਣਿਤ: ਅਭਿਨਵ ਮੁਖਰਜੀ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵ.)

ਕੇਸ ਦਾ ਨਤੀਜਾਃ ਅਪੀਲ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ।

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।



Advocate Shifa Kler