



2023: ఏపీ హైకోర్టు:20504

ఆంధ్రప్రదేశ్ ఉన్నత న్యాయస్థానం,

శుక్రవారం , జూన్ ఇరవై మూడవ రోజు, రెండు వేల ఇరవై మూడు

ప్రస్తుతం

గౌరవనీయ శ్రీ న్యాయమూర్తి డి.వి.ఎస్.ఎస్.సోమయాజులు

గౌరవనీయులైన శ్రీ న్యాయమూర్తి వి.శ్రీనివాస్

రిట్ పిటిషన్ నెంబరు: 18659 /2019

మధ్య:

1. సయ్యద్ హిదయతుల్లా, తండ్రి: సయ్యద్ స్లూ బుడే,
వయస్సు 48 సంవత్సరాలు, వృత్తి: బిజినెస్,
నివాసం: హెచ్.నెం.9-413/5, జాకీర్ హుస్సేన్ వీధి,
కృష్ణమహల్ సెంటర్, చిలకలూరిపేట,
గుంటూరు జిల్లా, ఆంధ్రప్రదేశ్ -522616

... పిటిషనర్(లు)

1. కెనరా బ్యాంక్, గుంటూరు చంద్రమౌళి నగర్ బ్రాంచ్,
మయూరి హోమ్స్, చంద్రమౌళి నగర్, గుంటూరు.

... ప్రతివాదులు

పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది: మాణిక్య వీణ మేకపోతుల

ప్రతివాదుల తరపు న్యాయవాది: హరినారాయణ కె.

కోర్టు ఈ క్రింది వాటిని చేసింది: ఉత్తర్వు

ఆంధ్రప్రదేశ్ ఉన్నత న్యాయస్థానం, అమరావతి.

గౌరవనీయ న్యాయమూర్తి డి.వి.ఎస్.ఎస్.సోమయాజులు



2023: ఏపీ హైకోర్టు:20504

మరియు

గౌరవనీయులైన మిస్టర్. న్యాయమూర్తి వి.శ్రీనివాస్

డబ్ల్యు.పి. నెం.18659 /2019

23.06.2023

సయ్యద్ హిదయతుల్లా, తండ్రి: సయ్యద్ స్లూ బుడే,
వయస్సు 48 సంవత్సరాలు, వృత్తి: బిజినెస్,
నివాసం: హెచ్.నెం.9-413/5, జాకీర్ హుస్సేన్ వీధి,
కృష్ణమహల్ సెంటర్, చిలకలూరిపేట,
గుంటూరు జిల్లా, ఆంధ్రప్రదేశ్ -522616

... పిటిషనర్(లు)

కెనరా బ్యాంక్, గుంటూరు చంద్రమౌళి నగర్ బ్రాంచ్,
మయూరి హోమ్స్, చంద్రమౌళి నగర్, గుంటూరు.

... ప్రతివాదులు

పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది: కె.వి.సింహాద్రి,

శ్రీమతి మాణిక్య వీణా.ఎమ్ కు సీనియర్ న్యాయవాది

ప్రతివాదుల తరపు న్యాయవాది : శ్రీ హరి నారాయణ,

ప్రతివాదులకు స్టాండింగ్ కౌన్సెల్స్.

రిఫర్ చేసిన కేసులు:

1 2018 (3) ALD 266

2 MANU/TL/0049/2020

3 మను/ఎస్సీ/1494/2017



2023: ఏపీ హైకోర్టు:20504

4 అప్పీల్ (సివిల్) నెం.4123 ఆఫ్ 1999

5 ఏఐఆర్ 2012 ఎస్సీ 2288



2023: ఏపీ హైకోర్టు:20504

గౌరవనీయులైన న్యాయమూర్తి డి.వి.ఎస్.ఎస్.సోమయాజులు

మరియు

గౌరవనీయులైన న్యాయమూర్తి వి.శ్రీనివాస్

W.P.No.18659 /2019

ఉత్తర్వు: (గౌరవనీయులైన డి.వి.ఎస్.ఎస్.సోమయాజులు ప్రకారం)

ఈ రిట్ పిటిషన్ ఈ క్రింది ఉపశమనం కోసం దాఖలు చేయబడింది: '26.08.2019 న ప్రతివాది బ్యాంకు అమ్మకానికి నిర్వహించిన వేలానికి అనుగుణంగా పిటిషనర్ చెల్లించిన పార్ట్ సెల్ పరిగణన మొత్తాన్ని తిరిగి చెల్లించాలని 11.10.2019 న ఇ-మెయిల్ ద్వారా సమర్పించిన అభ్యర్థనను పరిగణనలోకి తీసుకోకుండా ప్రతివాది బ్యాంకు యొక్క నిష్క్రయాత్మకతను ప్రకటిస్తూ తగిన ఉత్తర్వు, రిట్ లేదా ఆదేశాలను జారీ చేయడానికి. డి.నెం.21/బి, 21/బి2 వద్ద ఉన్న 302.50 చదరపు గజాల ఖాళీ స్థలాన్ని డి.నెం.45- 32/16, లిటిల్ ఫ్లవర్ స్కూల్, చెన్నకేశవ టవర్స్, రింగ్ రోడ్డు, 1వ లైన్, విద్యానగర్, గుంటూరు వద్ద ఉన్న 302.50 చదరపు గజాల ఖాళీ స్థలాన్ని వేలం వేయడం ద్వారా పిటిషనర్ కు రుణం ఎ.సి నెం.2492261010159కు సంబంధించి పిటిషనర్ కు చెల్లించిన మొత్తాన్ని చట్టవిరుద్ధంగా చెల్లించారు. 26.08.2019న డి.నెం.21/బి మరియు 21/బి2 వద్ద ఉన్న 302.50 చదరపు గజాల ఖాళీ స్థలాన్ని లిటిల్ ఫ్లవర్ స్కూల్ మరియు చెన్నకేశవ టవర్స్, రింగ్ రోడ్, 1వ లైన్, విద్యా నగర్, గుంటూరులోని 202.50 చదరపు గజాల ఖాళీ స్థలాన్ని విక్రయించడానికి ప్రతివాది బ్యాంకు 26.08.2019న దరఖాస్తు చేసింది.

2. శ్రీమతి మాణిక్య వీణకు సీనియర్ న్యాయవాది శ్రీ కె.వి.సింహాద్రి, ప్రతివాది-బ్యాంకు తరపున స్టాండింగ్ కౌన్సెల్ శ్రీ హరి నారాయణ వాదనలు ఈ న్యాయస్థానంలో వినిపించారు.

3. సీనియర్ న్యాయవాది శ్రీ కె.వి.సింహాద్రి ప్రకారం, 07.08.2019 నాటి అమ్మకపు నోటీసు ప్రకారం; రిట్ పిటిషనర్ సెక్యూరిటీజేషన్ అండ్ రీకన్ స్ట్రక్షన్ ఆఫ్ ఫైనాన్షియల్ అసెట్స్ అండ్ ఎస్ ఫోర్స్ మెంట్ ఆఫ్ సెక్యూరిటీ ఇంట్రెస్ట్ యాక్ట్, 2002 యాక్ట్ (క్లుప్తంగా సర్వేసీ



2023: ఏపీ హైకోర్టు:20504

యాక్ట్)లోని నిబంధనల ప్రకారం ప్రతివాది-బ్యాంక్ నిర్వహించిన వేలంలో పాల్గొన్నారు. 26.08.2019న ఆయన బిడ్ ను ఆమోదించారు. ఆ తర్వాత బిడ్ తదితరాల ప్రకారం 25 శాతం మొత్తాన్ని రిట్ పిటిషనర్ రూ.22.50 లక్షలు చెల్లించారు. నిత్యం డెంగ్యూ జ్వరంతో బాధపడుతున్నందున ఆరోగ్య కారణాల రీత్యా మిగిలిన నిధులను సమీకరించలేకపోయానని, సమయాన్ని పొడిగించాలని కోరారు. ఈ మొత్తాన్ని డిపాజిట్ చేయడానికి గడువును 10.09.2019 నుండి 25.10.2019 వరకు రెండుసార్లు పొడిగించారు. పిటిషనర్ అనారోగ్యం కొనసాగింది. బ్యాంకు సమర్పించని లింక్ డాక్యుమెంట్లను సమర్పించాలని ఆయన అభ్యర్థన సమర్పించారు. ప్రచురించిన ప్రకటన ప్రకారం ఈ స్థలం 302.50 చదరపు గజాల విస్తీర్ణంలో ఉందని, కానీ వాస్తవానికి ఇది కేవలం 240 చదరపు గజాలు మాత్రమేనని, మిగిలినది మార్గం అని సీనియర్ న్యాయవాది కోరారు. ఈ సైట్ 'ఎల్' ఆకారంలో ఉన్న సైట్ అని మరియు ఈ వివరాలను ప్రతిస్పందకుడు-బ్యాంక్ అందించలేదని పేర్కొంది. రూల్ 8(5) మరియు 8(6) మరియు సెక్యూరిటీ ఇంట్రస్ట్ (ఎస్ ఫోర్స్ మెంట్) రూల్స్, 2002 (సంక్షిప్తంగా 'ది రూల్స్') లోని నిబంధన ప్రకారం ప్రతివాది-బ్యాంకు ప్రకటనను స్పష్టంగా మరియు స్పష్టంగా ప్రచురించాల్సిన బాధ్యతను కలిగి ఉంది, తద్వారా కొనుగోలుదారుడు సైట్ పరిస్థితులను తెలుసుకొని తదనుగుణంగా బిడ్ దాఖలు చేస్తాడు. డిపాజిట్ ఆలస్యానికి కారణం వాస్తవమేనని, ప్రకటనలో స్థలం వివరాలు ఇవ్వనందున, రిట్ పిటిషనర్ సమర్పించిన బిడ్ వాస్తవికంగా లేదని ఆయన వాదించారు. అదనంగా, బ్యాంకు అసలు రుణగ్రహీతతో వన్ టైమ్ సెటిల్మెంట్ కుదుర్చుకుందని మరియు వారు రుణ ఖాతాను కూడా మూసివేశారని అతను సమర్పించాడు. అందువల్ల వారు ఇష్టపూర్వకంగా ఖాతాను మూసివేయడంతో ఈ విషయంలో ఎలాంటి నష్టం వాటిల్లేదు. నిబంధనల్లోని రూల్ 9(4), రూల్ 9(5)లతో పాటు రూల్ 8(6)ను ఉల్లంఘించారని పేర్కొంది. చెల్లింపు చివరి తేదీకి ముందే డిపాజిట్ చేసిన మొత్తాన్ని సర్దుబాటు చేయడంలో బ్యాంక్ ఘోర తప్పిదానికి పాల్పడిందని వాదిస్తున్నారు.



2023: ఏపీ హైకోర్టు:20504

4. మండవ కృష్ణచైతన్య వర్సెస్ యూకో బ్యాంక్, అసెట్ మేనేజ్ మెంట్ బ్రాంచ్ 1, ఆధ్వర్యం ఇండస్ట్రీస్ తదితర కేసుల్లో నమోదైన రెండు తీర్పులను పరిగణనలోకి తీసుకుని, రిట్ ను తనకు అనుకూలంగా తేల్చాలని సీనియర్ న్యాయవాది వాదించారు.

5. దీనికి సమాధానంగా ప్రముఖ స్టాండింగ్ కౌన్సెల్ శ్రీ హరి నారాయణ ఈ విషయాన్ని వాదించారు. ఆ స్థలాన్ని సందర్శించే అవకాశం పిటిషనర్ కు ఉందని, వాస్తవానికి తాను ఆ స్థలాన్ని, బ్యాంకును సందర్శించానని, ఆస్తికి సంబంధించిన అన్ని పత్రాలను పరిశీలించానని ఆయన పేర్కొన్నారు. బిడ్ నిబంధనలను రిట్ పిటిషనర్ స్పష్టంగా అంగీకరించారని, బిడ్ దరఖాస్తును కూడా అతను సక్రమంగా నింపాడని పేర్కొంది. నిబంధనలు, చట్టం ప్రకారం, బిడ్డర్ సంతకం చేసిన డిక్లరేషన్ ప్రకారం నిర్ణీత గడువులోగా లావాదేవీ పూర్తి చేయకపోతే చెల్లించిన ఈఎండీ, ఇతర డబ్బును జప్తు చేయవచ్చని పేర్కొన్నారు. అగర్వాల్ ట్రాకామ్ ప్రైవేట్ లిమిటెడ్, వర్సెస్ పంజాబ్ నేషనల్ బ్యాంక్ మరియు ఇతరులు 3 మరియు నేషనల్ హైవే అథారిటీ ఇండియా వర్సెస్ గంగా ఎంటర్ప్రైజెస్ మరియు బిడ్ రద్దు సరైనదనే తన వాదనకు మద్దతుగా మరో 4 తీర్పులను ఆయన విశ్వసించారు.

6. కోర్టు: స్థిరాస్తుల అమ్మకపు విధానం సర్వేసీ చట్టం కింద రూపొందించిన రూల్స్ 8, 9లో డిపాజిట్ గురించి వివరించారు. నిబంధనల్లోని రూల్ 9(3) ప్రకారం కొనుగోలుదారుడు ఇప్పటికే జమ చేసిన ఈఎండీకి అదనంగా అమ్మకపు ధరలో 25 శాతం వెంటనే చెల్లించాలి. మిగిలిన మొత్తాన్ని అమ్మకాన్ని ధృవీకరించిన 15వ రోజు లేదా అంతకంటే ముందు చెల్లించాలి. నిబంధనల్లోని రూల్ 9(4) ప్రకారం బ్యాలెన్స్ పరిగణన చెల్లింపు సమయం మూడు (3) నెలలకు మించకూడదు. రూల్ 9(5) ప్రకారం నిబంధనల్లోని సబ్ రూల్ (4)లో నిర్ణీత గడువులోగా చెల్లించకపోతే, డిపాజిట్ ను సెక్యూర్డ్ క్రెడిటర్ కు జప్తు చేసి, ఆస్తిని తిరిగి విక్రయించాలి.

7. డిపాజిట్ గడువును 25.10.2019 వరకు పొడిగించారు. కోట్ చేసిన/ ఆమోదించిన మొత్తాన్ని చెల్లించడానికి పిటిషనర్ కు ఈ తేదీ వరకు సమయం ఉంది. విజయవంతమైన బిడ్డర్ అమ్మకపు ధరను చెల్లించడంలో విఫలమైతే, డిపాజిట్ జప్తు చేయబడుతుందని కూడా అమ్మకం యొక్క నియమనిబంధనలు చెబుతున్నాయి.



2023: ఏపీ హైకోర్టు:20504

8. అందువల్ల, ఈ కోర్టు అభిప్రాయం ప్రకారం, డిపాజిట్ లేదా చెల్లించిన అడ్వాన్స్ ను జప్తు చేసే హక్కు చివరి తేదీ అంటే 25.10.201 నాడు మాత్రమే వస్తుంది.

9. ఈ కాలవ్యవధిలో చెల్లింపు 'లోపల' చేయవచ్చు {(రూల్ 9(4) రూల్ 9(5)}తో చదవండి. ఈ తేదీలోగా ఆ మొత్తాన్ని చెల్లించకపోతే జప్తుకు అనుమతిస్తారు. ఆ తర్వాత బ్యాంకు తదుపరి చర్యలు తీసుకోవచ్చు. చేతిలో ఉన్న సందర్భంలో, రూ.22,50,000/- మొత్తాన్ని 09.09.2019 న సర్దుబాటు చేయబడింది మరియు అది కూడా రుణగ్రహీత యొక్క రుణ ఖాతాకు సర్దుబాటు చేయబడింది. 'సెక్యూర్డ్ క్రెడిటర్'కు డిపాజిట్ జప్తు చేయాలని రూల్ స్పష్టంగా చెబుతోంది. 09.09.2019 నాటికి, ఈ కోర్టు అభిప్రాయం ప్రకారం, డబ్బుతో వ్యవహరించే హక్కు లేదా అధికారం బ్యాంకుకు లేదు. విజయవంతమైన బిడ్డర్ చెల్లించిన అడ్వాన్స్/డిపాజిట్ గా ఇది ఇప్పటికీ తన స్వభావాన్ని నిలుపుకుంది మరియు సర్దుబాటుకు అందుబాటులో లేదు. 09.09.2019 నాటికి డబ్బును సర్దుబాటు చేయడంలో బ్యాంక్ యొక్క ఈ చర్య స్పష్టమైన తప్పిదం మరియు ఈ చర్య అమ్మకం యొక్క నిబంధనలకు మరియు నిబంధనలకు విరుద్ధం. జప్తు చేసిన తరువాత మాత్రమే, డబ్బుతో వ్యవహరించే హక్కు బ్యాంకుకు ఉంటుంది. అప్పటి వరకు అడ్వాన్స్ గా చెల్లించిన రిట్ పిటిషనర్ డబ్బుగానే ఉంటుంది. చెల్లించడానికి చివరి తేదీ అయిన 25.10.2019న మరో రూ.15 లక్షలు చెల్లించినట్లు స్పష్టమవుతోంది. అందువల్ల, 25.10.2019 వరకు, రిట్ పిటిషనర్ బకాయి మొత్తాన్ని చెల్లించే ప్రయత్నం చేశారని, అందువల్ల, 09.09.2019 న డబ్బును సర్దుబాటు చేసే హక్కు బ్యాంకుకు లేదని స్పష్టమవుతోంది.

10. ఈ సందర్భంలో తలెత్తే రెండవ సమస్య 'ఎల్' ఆకారంలో ఉన్న ఆస్తి మరియు ఒక పెద్ద భవనం వెనుక దాని స్థానం గురించి. రెండు భవనాల మధ్య ఇరుకైన మార్గం ఉందని, ఆ తర్వాత ఆస్తి అందుబాటులో ఉందని చూపడానికి రిట్ పిటిషనర్ ఫోటోలను దాఖలు చేశారు. బ్యాంకు దాఖలు చేసిన 06.12.2022 నాటి కౌంటర్లో కూడా ఈ ప్రాపర్టీ 'ఎల్' ఆకారంలో ఉందని అంగీకరించారు. నిబంధనల్లోని రూల్ 8(6) ప్రకారం సెక్యూర్డ్ క్రెడిటర్ ఆస్తుల వివరాలు, ఇతర వివరాలతో పాటు ఆస్తిని వివరిస్తూ ఒక నోటీసును ప్రచురించాలి. ఆస్తి యొక్క స్వభావం మరియు విలువను నిర్ణయించడానికి అధీకృత అధికారి కొనుగోలుదారు తెలుసుకోవాల్సిన విషయంగా



2023: ఏపీ హైకోర్టు:20504

భావించే వివరాలను ప్రచురణలో పేర్కొనాలని నిబంధనల యొక్క నిబంధన (ఎ) నియమం 6 మరియు నిబంధన (ఎఫ్) పేర్కొంది. కేవలం 302.50 చదరపు గజాల స్థలాన్ని మాత్రమే వివరించే ప్రచురణలో 'ఎల్' ఆకారం ఉనికిని వెల్లడించలేదని సీనియర్ న్యాయవాది వాదించారు. ప్రధాన రహదారికి దారితీసే రెండు భారీ భవనాల మధ్య చాలా ఇరుకైన మార్గం ఉందని, 302.50 చదరపు గజాల స్థలంలో ఎక్కువ భాగం ఒక మార్గం అని, దీనిని అలా మాత్రమే ఉపయోగించుకోవచ్చని సూచించారు.

11. పండితుడైన సీనియర్ న్యాయవాది ప్రకారం, ఆస్తిలో గణనీయమైన భాగం మార్గంలో ఉంది కాబట్టి, ఆస్తికి సరైన మార్కెట్ విలువ లేదు. ఈ విషయాన్ని వేలం నోటీసులోనే ప్రస్తావించాల్సిందని ఆయన వాదించారు. మండవ కృష్ణచైతన్య (1 సుప్ర)లో ఉమ్మడి హైకోర్టు డివిజన్ బెంచ్ ఇచ్చిన తీర్పును ఆధారం చేసుకుని ఆ సందర్భంలో ఆ ఆస్తిని 'ఎక్కడ ఉంది' ప్రాతిపదికన కూడా విక్రయించారని పేర్కొన్నారు. డివిజన్ బెంచ్ అమ్మకాలను రద్దు చేసి రీఫండ్ చేయాలని ఆదేశించింది. పేరా 21 ఆధారంగా, ఇది కేవియట్ వెండిటర్ నియమం, ఇది ఇప్పుడు వర్తిస్తుంది మరియు కేవియట్ ఖాళీ కాదు అని వాదించబడింది. ఈ ఆస్తి సరస్సు పూర్తి చెరువు స్థాయి పరిధిలోకి వస్తుందని గమనించిన డివిజన్ బెంచ్ ఈ విషయాన్ని వెల్లడించలేదు. దీన్ని ఆసరాగా చేసుకుని 'యథాతథంగా' ఉన్నప్పటికీ అమ్మకాన్ని హైకోర్టు కొట్టివేయగలదనే వాదన వినిపిస్తోంది. ఆద్య ఇండస్ట్రీస్ కేసులో (2 సుప్రా) నివేదించిన రెండవ తీర్పు ఆధారంగా, ఆస్తి యొక్క వివరణ చాలా స్పష్టంగా లేకపోతే, అమ్మకాన్ని పక్కన పెట్టవచ్చని వాదించారు.

12. పిటిషనర్లు సైట్ పరిస్థితులపై పూర్తి అవగాహన ఉందని, చెల్లింపునకు గడువు పొడిగించిన తర్వాత ఈ సమస్యలన్నీ లేవనెత్తబడతాయని, అతను చెల్లింపును చెల్లించడంలో విఫలమయ్యాడని ప్రతివాది-బ్యాంక్ వాదన. రిట్ పిటిషనర్ ఆస్తిని పరిశీలించి ఉండాల్సిందని వాదించారు. అందువల్ల, అతను ఎటువంటి ఉపశమనానికి అర్హుడు కాదని పేర్కొన్నారు.

13. ఈ కోర్టు అభిప్రాయం ప్రకారం, దేశంలోని వివిధ న్యాయస్థానాలు గమనించిన విధంగా, ఆస్తి యొక్క మార్కెట్ విలువ దాని స్థానం, పరిమాణం, అంతర్లీన లక్షణాలు మొదలైన వాటిని బట్టి మారుతుంది. 'ఎల్' ఆకారంలో ఉన్న ప్రాపర్టీలో ఎక్కువ భాగం ఒక మార్గం లేదా ఇరుకైన రహదారి



2023: ఏపీ హైకోర్టు:20504

ద్వారా యాక్సెస్ చేయబడితే, విశాలమైన రోడ్డు ప్రంటజ్ ఉన్న ప్రాపర్టీకి లభించే ధర లభించదు. ప్రశ్నార్థకమైన నియమం ఒక నిబంధన స్వభావంలో ఉంటుంది మరియు అందువల్ల, ఇది నిబంధనల యొక్క రూల్ 9 (6) లో ప్రచురణ విధానానికి మినహాయింపును ఏర్పరుస్తుంది. ఆస్తి యొక్క స్వభావం మరియు విలువను మదింపు చేయడం కొరకు అధీకృత అధికారి కొనుగోలుదారుని కొరకు మెటీరియల్ గా పరిగణించే ఒక అంశాన్ని తప్పనిసరిగా పబ్లిక్ నోటీస్ లో చేర్చాలి. ఈ అంశంపై ఇంతకు ముందు ఉదహరించిన కేసు చట్టం, బహిష్కరణం చేయని ఆస్తి యొక్క ఎన్కంబరెన్స్కు సంబంధించినది. ఈ విధమైన సందర్భంలో, ఆస్తి 'ఎల్' ఆకారంలో ఉన్నప్పుడు మరియు ఆస్తిలో ఎక్కువ భాగం దాని వెనుక మరియు భవనాల మధ్య ఇరుకైన మార్గంతో ఉన్నప్పుడు, ఇది ప్రచురణలో ప్రచురించాల్సిన అంశం, ఎందుకంటే ఇది ఉద్దేశించబడిన కొనుగోలుదారులను హెచ్చరిస్తుంది. ఈ విషయాన్ని రూల్ 6 ప్రొవిజన్ (ఎఫ్) కూడా పరిగణనలోకి తీసుకుంది.

14. ఉదహరించిన డివిజన్ బెంచ్ తీర్పులో, ఆస్తి సరస్సు యొక్క పూర్తి ట్యాంక్ స్థాయి పరిధిలోకి వస్తుంది కాబట్టి, అది కఠినమైన అర్థంలో 'అమ్మదగినది' కాదని ధర్మాసనం గుర్తించింది. అలాంటప్పుడు ఆ ప్రాపర్టీని 'ఎక్కడ ఉంది' ప్రాతిపదికన విక్రయించారని, వేలం వేసే ముందు కొనుగోలుదారుడు అన్ని అంశాలను జాగ్రత్తగా పరిశీలించాలని బ్యాంక్ ఒక వాదనను ముందుకు తెచ్చింది. ఆ కేసులో మొత్తాలను జమ చేసిన తర్వాత, కొనుగోలుదారుడు లోపాలు ఉన్నాయని గ్రహించాడని ఈ కోర్టు గమనించింది. అయినప్పటికీ డివిజన్ బెంచ్ తన వాదనలను సమర్థించి, ఆ మొత్తాన్ని తిరిగి చెల్లించాలని బ్యాంకును ఆదేశించింది.

15. వేలంలో బిడ్డర్ పాల్గొన్నప్పటికీ, అతను కొన్ని అంశాలను తరువాత కనుగొన్నట్లయితే లేదా ఆస్తి యొక్క మార్కెటబిలిటీ మరియు విలువపై ప్రభావం చూపే సమస్యలను లేవనెత్తితే, అతను వాటిని లేవనెత్తవచ్చని ఈ కోర్టు అభిప్రాయపడింది. ఇది ప్రకటనలో ప్రచురించాల్సిన అంశం అనే న్యాయవాదుల వాదనలతో ఈ కోర్టు ఏకీభవించాలి. ఏదేమైనా వాస్తవాలను సమీక్షించిన తరువాత, ఇది పేటెంట్ కనిపించే లోపం కాబట్టి పిటిషనర్లు ఈ కేసులో అతనిని విచారించారని ఈ కోర్టు అభిప్రాయపడింది. 'ఎల్' ఆకృతి గురించి



2023: ఏపీ హైకోర్టు:20504

తెలిసినప్పటికీ మొత్తాలను చెల్లించడంలో అతని ప్రవర్తన ఈ నిర్దిష్ట ప్రాతిపదికన అతనికి ఉపశమనం లభించకుండా నిరోధిస్తుంది.

16. అయితే, వన్ టైమ్ సెటిల్ మెంట్ కు సంబంధించిన సమర్పణను కూడా ఈ కోర్టు గమనించింది. బ్యాంకు ప్రాథమిక రుణగ్రహీతతో వన్ టైమ్ సెటిల్ మెంట్ కుదుర్చుకుని కేసును పరిష్కరించింది. పిటిషనర్ కోరినప్పటికీ దీనికి సంబంధించిన వివరాలు పూర్తిస్థాయిలో అందలేదు. ప్రతివాదులు కోరిన వేలాన్ని వాయిదా వేసినట్లు వచ్చిన ఆరోపణలను ఏ రికార్డు కూడా రుజువు చేయలేదు. వన్ టైమ్ సెటిల్ మెంట్ కింద ఆయన ఆఫర్ ఇవ్వడంతో ఇష్యూను క్లోజ్ చేయాలని బ్యాంక్ నిర్ణయించింది. ఆస్తి యొక్క టైటిల్ డీడ్ కూడా అసలు రుణగ్రహీతకు తిరిగి ఇవ్వబడుతుంది. ప్రస్తుత రిట్ పిటిషనర్ చెల్లించిన రూ.15 లక్షల మొత్తాన్ని సర్దుబాటు చేయలేదని, కౌంటర్ అఫిడవిట్ ప్రకారం అది ఇంకా విడిగానే ఉందని పేర్కొన్నారు. వన్ టైమ్ సెటిల్మెంట్ అంశానికి, రీఫండ్ కోసం పిటిషనర్ చేసిన వాదనకు ఎలాంటి సంబంధం లేదని ఎస్పీఐ వాదించింది. కాబట్టి ఈ కోర్టు దానిని నిర్ణయించాలి. బ్యాంకుకు తదుపరి క్లెయిం లేనందున మరియు వన్ టైమ్ సెటిల్ మెంట్ ప్రతిపాదన ద్వారా ఒరిజినల్ రుణగ్రహీతకు వ్యతిరేకంగా తన క్లెయిమ్ ను స్వచ్ఛందంగా వదులుకున్నందున, ఇది ఒప్పందం మరియు సంతృప్తి, బ్యాంకు ఆధీనంలో ఉన్న రూ. 15 లక్షల మొత్తంపై బ్యాంకు ఎటువంటి క్లెయిమ్ చేయజాలదు. దీనిని రిట్ పిటిషనర్ కు తిరిగి చెల్లించాల్సి ఉంటుంది. వారి స్వంత కారణాల వల్ల బ్యాంకు తక్కువ మొత్తాన్ని స్వీకరించింది; ఈ విషయంలో రాజీ పడి రుణగ్రహీతకు హక్కు పత్రాలను తిరిగి ఇచ్చారు.

17. అసలు రూ.22.50 లక్షల విషయానికొస్తే, ఇక్కడ కూడా బ్యాంకు ఉదాసీనంగా వ్యవహరించింది. వైఫల్యం స్పష్టంగా ఉంటేనే మొత్తాన్ని జప్తు చేసే హక్కు ఏర్పడుతుంది. 25.10.2019 లోపు జప్తు చేసే హక్కు ఉత్పన్నం కాదు, ఎందుకంటే ప్రస్నార్థకమైన నియమం ప్రకారం, డిపాజిట్ 'కాలవ్యవధిలో' చేయకపోతే మరియు చెల్లించడానికి చివరి తేదీ 25.10.2019. అందువల్ల, ఆ తేదీ వరకు, ఇది రిట్ పిటిషనర్కు చెందిన మొత్తం మరియు దానిని 'డిఫాల్ట్ రుణగ్రహీత' యొక్క రుణ ఖాతాకు సర్దుబాటు చేయలేము. 25.10.2019 తరువాత కూడా, నిబంధనలలోని రూల్ 9 (5) ను సవరించిన తరువాత మాత్రమే సెక్యూర్డ్ రుణదాతకు సర్దుబాటు



2023: ఏపీ హైకోర్టు:20504

చేయవచ్చు. ఈ రూల్ 9(5)ను 03.11.2016న జీఎస్ఆర్ 1046(ఈ) ప్రత్యేకంగా సవరించి 'సెక్యూర్డ్ క్రెడిటర్' అనే పదాలను నిబంధనల్లో చేర్చారు. వారు దానిని రుణగ్రహీతల ఖాతాలో జమ చేయలేరు. బ్యాంకు యొక్క ఈ చర్య ప్రశ్నార్థకమైనది మరియు నిబంధనల యొక్క రూల్ 9 (5) కు విరుద్ధం. ఒక జాతీయ బ్యాంకుగా, వారి చర్యలు నిష్పాక్షికంగా మరియు పారదర్శకంగా ఉండాలి. ఆ తేదీలో ఈ మొత్తంపై బ్యాంకుకు ఎలాంటి హక్కు లేనందున దీనిని కూడా రీఫండ్ చేయాల్సి ఉంటుంది. వన్ టైమ్ సెటిల్ మెంట్ రూపంలో తుది ఒప్పందం, సంతృప్తి కూడా వారికి విరుద్ధంగా ఉన్నాయి. 'నష్టం' కారణంగా, వారు మొత్తాన్ని జప్తు చేయగలరని వారు వాదించలేదు మరియు రుజువు చేయలేదు. తక్కువ మొత్తాన్ని వన్ టైమ్ సెటిల్మెంట్ల స్వీకరించడంలో వారి ప్రవర్తన రిట్ పిటిషనర్ డిపాజిట్ చేసిన మొత్తాలను క్లెయిమ్ చేయకుండా నిరోధిస్తుంది.

18. డిఫాల్టర్ రుణగ్రహీత తన రుణ ఖాతాలో జమ చేయబడిన పార్ట్ బిడ్ మొత్తం (రూ.22.50 లక్షలు) ద్వారా రెండుసార్లు (ఎ) ప్రయోజనం పొందాడు మరియు (బి) వన్ టైమ్ సెటిల్మెంట్ ప్రతిపాదనను ఆమోదించడం వల్ల బాధ్యత తగ్గడం ద్వారా మరియు రిట్ పిటిషనర్కు సర్దుబాటు ద్వారా జరిమానా విధించడం ద్వారా ప్రయోజనం పొందాడు.

19. రామ్ కిషన్ లో నివేదించిన ఒక నిర్ణయంలో వి. ఇటువంటి పరిస్థితుల్లో అటువంటి ఆస్తులను వేలం వేసేటప్పుడు, ఆర్థిక సంస్థ ప్రాపర్టీ డీలర్లుగా వ్యవహరించరాదని గౌరవనీయ సుప్రీంకోర్టు 13వ పేరాలో స్పష్టంగా పేర్కొంది. నిష్పాక్షికంగా మరియు చట్టబద్ధమైన నిబంధనకు అనుగుణంగా వ్యవహరించాలి. నిస్సందేహంగా ప్రజాధనాన్ని రికవరీ చేసి త్వరితగతిన రికవరీ చేయాలి. అయితే కేవలం తమ రుణాల రికవరీకి మాత్రమే సంబంధించిన ఆర్థిక సంస్థలు తమకు తోచిన విధంగా ప్రవర్తించడానికి అనుమతించవచ్చని, చట్టబద్ధమైన నిబంధనలను ఉల్లంఘిస్తూ సెక్యూర్డ్ ఆస్తులను పారవేసేందుకు అనుమతించాలని దీని అర్థం కాదు. ఈ కేసులో చివరగా 6 నుంచి 9 పేరాల్లో, 16-17 పేరాల్లో పేర్కొన్న కారణాల వల్ల పిటిషనర్ కు ఉపశమనం లభిస్తుందని పేర్కొంది.

20. పైన పేర్కొన్న అన్ని కారణాల వల్ల రిట్ పిటిషన్ అనుమతించబడుతుంది. ఖర్చులకు సంబంధించి ఆర్డర్ లేదు.



2023: ఏపీ హైకోర్టు:20504

దీనికి కొనసాగింపుగా, ఇతర పిటిషన్లు ఏవైనా ఉంటే వాటిని కొట్టివేస్తారు.

డి.వి.ఎస్.ఎస్.సోమయాజులు, న్యాయమూర్తి.

వి.శ్రీనివాస్, న్యాయమూర్తి.

తేది: 23.06.2023

గమనిక: ఎల్.ఆర్.కాపీ మార్క్ చేయాలి.

కె.ఎల్.పి.