2020:APHC:32593

ఆంధ్రప్రదేశ్ హైకోర్టు

శుక్రవారం, మార్చి పదమూడవ రోజు

రెండు వేల ఇరవై

PRSENT

గౌరవనీయులైన శ్రీ జస్టిస్ రాకేష్ కుమార్

గౌరవనీయులైన జస్టిస్ డి.రమేష్

రిట్ పిటిషన్ నెంబరు: 43526 ఆఫ్ 2017

మధ్య:

1. ఆళ్ల సన్యాసిరావు, తండ్రి దివంగత బుచ్చయ్య, వయసు 74 ఏళ్లు, వృత్తి బిజినెస్, నివాసము 748, మెయిన్ రోడ్ గోపాలపట్నం, విశాఖపట్నం.

2. ఆళ్ల శ్రీనివాసరావు, తండ్రి. ఎ.సన్యాసిరావు, వయస్సు 40 సంవత్సరాలు, వృత్తి బిజినెస్,

నివాసము ఫ్లాట్ నెం.506, ఎంవీవీ అపార్ట్ మెంట్స్, సీ బ్లాక్, కేఆర్ ఎం కాలనీ, విశాఖపట్నం.

3. ఆళ్ల సతీష్, తండ్రి ఎ.సన్యాసిరావు, వయస్సు 37 సంవత్సరాలు, వృత్తి బిజినెస్,

నివాసము 7-48, మెయిన్ రోడ్ గోపాలపట్నం, విశాఖపట్నం. ... పిటిషనర్(లు)

మరియు:

1. బ్యాంక్ ఆఫ్ ఇండియా, స్టార్ హౌస్ సి-5, "జి" బ్లాక్, బాంద్రా కుర్లా
కాంప్లెక్స్, బాంద్రా (ఈస్ట్), ముంబై 400 051 రెప్
చైర్మన్ అండ్ మేనేజింగ్ డైరెక్టర్.

4. అధీకృత అధికారి, బ్యాంక్ ఆఫ్ ఇండియా, ఎస్ఎంఈ, ఫోంటా ప్లాజా, ఆర్ఐ ఫ్లోర్,

డాబాగార్డెన్స్, సరస్వతి పార్కు, విశాఖపట్నం,

5. తహసీల్దార్, పెందుర్తి మండలం, విశాఖపట్నం జిల్లా.

6. శ్రీ.ఆడారి అర్జంద్ కుమార్, తండ్రి తులసీరావు, వయస్సు 40 సంవత్సరాలు,

నివాసము సీడోల్ అపార్ట్ మెంట్లు, గ్రాండ్ బై హోటల్ ఎదురుగా, విశాఖపట్నం.

... ప్రతిస్పందకులు

పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాది: ఎన్.విజయ్

ప్రతివాదుల తరఫు న్యాయవాది: టి.విద్యారాణి (ఎస్సీ ఫర్ బీఓఐ)

కోర్టు ఈ క్రింది విధంగా చేసిన: ఉత్తర్వు

గౌరవనీయులైన శ్రీ జస్టిస్ రాకేష్ కుమార్ మరియు

గౌరవనీయులైన జస్టిస్ డి.రమేష్

రిట్ పిటిషన్ నెంబరు: 43526 ఆఫ్ 2017 మరియు W.P.నెం. 2855 ఆఫ్ 2019

కామన్ ఆర్డరు (గౌరవనీయ జస్టిస్ డి.రమేష్ అభిప్రాయం ప్రకారం)

1. డబ్ల్యూ.పి నెం.43526 ఆఫ్ 2017 లోని సంక్షిప్త వాస్తవాలు ఇలా ఉన్నాయి.

పిటిషనర్లు లావణ్య యమహాలో భాగస్వాములుగా ఉన్నారని, వారు యమహా మోటార్ సైకిళ్ల డీలర్లేనని, రాంనగర్, గోపాలపట్నంలో సర్వీస్ సెంటర్లు నడుపుతున్నారని తెలిపారు. వారు 11.9.2003 న బ్యాంక్ ఆఫ్ ఇండియా / మొదటి ప్రతివాది నుండి వర్కింగ్ క్యాపిటల్ గా రూ .1 కోటి 25 లక్షల రుణం పొందారు మరియు వారు బ్యాంకుకు బకాయిలను తిరిగి చెల్లించడంలో విఫలమైనప్పుడు, 26.11.2009 న బ్యాంక్ జారీ చేసిన నోటీసును అనుసరించి సర్ఫేసీ చట్టం 2002 కింద సరైన ప్రక్రియను అనుసరించి ప్రకటించిన రుణ మొత్తాన్ని 30.4.2009 న ఎన్.పి.ఎ. గా ప్రకటించారు. పిటిషనర్లు ప్రతివాది బ్యాంకుకు క్రమం తప్పకుండా రుణ మొత్తాన్ని చెల్లిస్తున్నారు, అయితే కుటుంబ సమస్యల కారణంగా సంస్థ యొక్క వ్యాపారాన్ని కొనసాగించలేదు, తరువాత ప్రతివాద బ్యాంకు సెక్షన్ 13 (2) కింద నోటీసు జారీ చేసింది, ఆ తరువాత స్వాధీనం నోటీసులు కూడా జారీ చేయబడ్డాయి.

పిటిషనర్ల వ్యవసాయ భూములకు భద్రత కల్పించినట్లు పేర్కొన్నారు. రెండో ప్రతివాది 26.2.2015న వేలం నోటీసు జారీ చేశారు, ఇందులో పిటిషనర్ల ఆస్తులను రుణానికి సెక్యూరిటీగా ఇచ్చిన ఆస్తులను వేలం వేయాలని కోరారు. తాకట్టు పెట్టిన భూములు

పక్కపక్కనే ఉన్నాయని, రెవెన్యూ రికార్డుల్లో వాటిని వ్యవసాయ భూములుగా పరిగణిస్తున్నారు. భూములను ఎకరా ప్రాతిపదికన వర్ణించడం వల్ల వాటిని వ్యవసాయ భూములుగా పరిగణిస్తున్నట్లు అర్థమవుతుంది. అందువల్ల సెక్యూరిటైజేషన్ అండ్ రీకన్స్ట్రక్షన్ ఆఫ్ ఫైనాన్షియల్ అసెట్స్ అండ్ ఎన్ఫోర్స్మెంట్ ఆఫ్ సెక్యూరిటీ ఇంట్రెస్ట్ యాక్ట్, 2002 సెక్షన్ 31 (ఐ)లో పేర్కొన్న విధంగా వర్తించదు. వేలం వేయాలని ప్రతిపాదించిన భూములు వ్యవసాయ భూములు కావడంతో వ్యవసాయ భూములుగా ఉన్న ఈ భూములు సేల్ నోటీసులో పేర్కొన్న విధంగా ఖాళీగా ఉన్నాయని, అయినప్పటికీ ఆ భూమి స్వభావం వ్యవసాయ భూమిగానే మిగిలిపోతుందని స్పష్టం చేశారు. భూమికి సెక్యూరిటీగా ఇచ్చిన భూమి వ్యవసాయ భూమి కావడంతో సర్ఫేసీ చట్టంలోని నిబంధనలు వర్తించవని, అమ్మకపు నోటీసుకు అధికార పరిధి లేదన్నారు.

2. ప్రత్యామ్నాయంగా ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వం మున్సిపల్ అడ్మినిస్ట్రేషన్ అండ్ అర్బన్ డెవలప్మెంట్ (హెచ్2) శాఖ ద్వారా 1975 ఏపీ అర్బన్ ఏరియాస్ (డెవలప్మెంట్) చట్టంలోని సెక్షన్ 12(2) కింద జోనల్ నిబంధనలు, భూవినియోగ ప్రణాళికలను సవరిస్తూ జీవో ఎంఎస్ నెం.345 జారీ చేసింది. స్టాంపులు, రిజిస్ట్రేషన్ శాఖ 01.4.2013 నుంచి జారీ చేసిన మార్కెట్ విలువ మార్గదర్శకాల ప్రకారం నరవ గ్రామంలోని భూమికి చదరపు గజానికి ప్రాథమిక యూనిట్ రేటు రూ.2,500/- గా నిర్ణయించారని, చదరపు గజానికి ప్రాథమిక యూనిట్ రేటు రూ.2,500/- చాలా తక్కువగా ఉందని, ఇది పొరుగు భూముల కంటే తక్కువ దూరంలో ఉన్న భూముల నిజమైన మార్కెట్ విలువను ప్రతిబింబించడం లేదని పేర్కొన్నారు. పిటిషనర్ల భూములకు ఇరువైపులా ఒక కిలోమీటర్, చదరపు గజానికి బేసిక్ యూనిట్ రూ.8,000/- గా నిర్ణయించారు. అందువల్ల వేలం నోటీసులో రిజర్వ్ ధర రూ.5,02,80,000/- మొత్తం నాలుగు ప్రాపర్టీలకు చాలా తక్కువ.

3. వేలం నోటీసులో ఐటమ్ నెం.1 (ఏసీ 3.04 సెంట్లు), ఐటమ్ నెం.2 (ఏసీ 2.00 సెంట్లు), ఐటమ్ నెం.3 (ఏసీ 2.09 సెంట్లు), ఐటమ్ నెం.4 (ఏసీ 1.25 సెంట్లు) ఆస్తులు ఒకదానికొకటి స్వతంత్రంగా ఉన్నప్పటికీ మొత్తం భూమికి నిర్ణయించిన రిజర్వ్ ధర 8వ నిబంధన ప్రకారం మొత్తం భూమికి నిర్ణయించిన రిజర్వ్ ధర ఆమోదయోగ్యం కాదు.

4. 31.3.2015 న వేలం నిర్వహించబడింది మరియు అమ్మకం ధృవీకరించబడిన ప్రతివాది నెం.4, సర్ఫేసీ నిబంధనలు 2002 లోని రూల్ 9 (3) మరియు 9 (4) ప్రకారం నిర్దేశించిన గడువులోగా బ్యాంకుకు చెల్లించాల్సిన అమ్మకపు మొత్తాన్ని చెల్లించలేదు. చట్టంలోని రూల్ 9(3), 9(4) ప్రకారం నిర్ణీత గడువులోగా అమ్మకపు మొత్తాన్ని చెల్లించాల్సి ఉంటుంది. బిడ్డర్లు విఫలమైతే, నిబంధనల ప్రకారం నిర్ణయించిన చట్టబద్ధమైన సమయాన్ని పొడిగించే అధికారం బ్యాంకుకు లేదు. బ్యాలెన్స్ సేల్ పరిగణన చెల్లింపు గడువును పొడిగించడానికి పిటిషనర్ల నుంచి ఎలాంటి సమ్మతి తీసుకోలేదు.

5. ప్రతిస్పందకుడు నెం.4 నిర్దేశిత గడువులోగా బ్యాంకుకు చెల్లించాల్సిన అమ్మకపు మొత్తాన్ని చెల్లించలేదు, 4వ ప్రతిస్పందకుడి ముందు జారీ చేయబడ్డ సేల్ సర్టిఫికేట్ చెల్లదు మరియు దానిని పక్కన పెట్టడానికి బాధ్యత వహిస్తుంది. అందువల్ల రెండో ప్రతివాది 25.2.2015న జారీ చేసిన వేలం నోటీసును, 10.8.2015న ప్రతివాది జారీ చేసిన సేల్ సర్టిఫికేట్లను భారత రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 14, 21, 300-ఏలను చట్టవిరుద్ధంగా, ఏకపక్షంగా ఉల్లంఘించినట్లు ప్రకటించాలని కోరారు.

6. 2019 డబ్ల్యూపీ నెం.2855లోని పిటిషన్ సంక్షిప్త వివరాలు ఇలా ఉన్నాయి.

ఇదే వాదనలతో పిటిషనర్ ఈ రిట్ పిటిషన్ లో ప్రతివాది నెం.5కు విరుద్ధంగా 05.10.2018న జారీ చేసిన సేల్ సర్టిఫికెట్లను ప్రశ్నిస్తూ 2019 డబ్ల్యూపీ 2855 దాఖలు చేశారు. 25.2.2015 నాటి వేలం నోటీసుకు అనుగుణంగా, 10.8.2015న 4వ ప్రతివాదికి 2017 డబ్ల్యూపీ నెం.43526లో సేల్ సర్టిఫికేట్లు జారీ చేశామని, ఈ సేల్ సర్టిఫికేట్లను ప్రశ్నిస్తూ తాము ఈ గౌరవ కోర్టులో రిట్ పిటిషన్ దాఖలు చేశామని ఆయన పేర్కొన్నారు. ఈ రిట్ పిటిషన్ పెండింగ్ లో ఉన్నప్పటికీ, అధీకృత అధికారి అనగా 4వ ప్రతివాది 05.10.2018న మరో సేల్ సర్టిఫికేట్ ను జారీ చేశారు, అయితే సెక్యూరిటైజేషన్ యాక్ట్ 2002 మరియు నిబంధనల ప్రకారం రెండవ సేల్ సర్టిఫికేట్ జారీ చేయడానికి మరియు 05.10.2018 న జారీ చేసిన రెండవ సేల్ సర్టిఫికేట్ ఒకే విధంగా ఉంటుంది మరియు అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రం మాత్రమే మార్చబడుతుంది. 05.10.2018 నాటి సేల్ సర్టిఫికేట్ ను 05.10.2018 న 2వ ప్రతివాది ద్వారా నమోదు చేయబడింది. స్టాంప్ డ్యూటీ రూ.1,45,00,200/- చెల్లించి, రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజు కింద రూ.22,30,800/- చెల్లించారు, మొత్తం ఆస్తి యొక్క మార్కెట్ విలువ రూ.22,30,80,000/- అమ్మకపు విలువ రూ.5,04,80,000/- ఉంది.

7. 10.8.2015న సేల్ సర్టిఫికేట్ జారీ చేసిన ప్రతివాది నెం.4కు సర్ఫేసీ చట్టం నిబంధనల ప్రకారం మరో సేల్ సర్టిఫికేట్ జారీ చేసే అధికారం లేదని, రిజిస్ట్రేషన్ చట్టంలోని సెక్షన్ 23 కింద నిర్దేశించిన తప్పనిసరి కాలపరిమితిని అధిగమించడానికి మాత్రమే ప్రస్తుత అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రాన్ని జారీ చేశారని పేర్కొన్నారు. రిజిస్ట్రేషన్ తేదీ నుంచి 4 నెలలకు మించి డాక్యుమెంట్ల రిజిస్ట్రేషన్ ను చట్టం నిషేధించిన తర్వాత, సేల్ సర్టిఫికేట్ తేదీని మార్చడం ద్వారా పరోక్షంగా ఆ పని చేయలేరు. అందువల్ల 05.10.2018 నాటి సేల్ సర్టిఫికేట్ ను

2018 డాక్యుమెంట్ నెంబరు 4894 ద్వారా ప్రతివాది నెం.2 ద్వారా చట్టవిరుద్ధంగా, ఏకపక్షంగా ప్రకటించడం, తత్ఫలితంగా దానిని పక్కన పెట్టాలని ఆదేశించడం.

8. ప్రస్తుత కేసుకు సంబంధించిన సర్ఫేసీ చట్టం 2002, సెక్యూరిటీ ఇంట్రెస్ట్ (ఎన్ఫోర్స్మెంట్) రూల్స్ 2002 విశ్లేషణకు ముందు సంబంధిత సెక్షన్లు, నిబంధనలను ఇక్కడ పొందుపరిచారు.

సర్ఫేసీ చట్టంలోని సెక్షన్ 13(2) ప్రకారం..

13 (2) భద్రతా ఒప్పందం ప్రకారం సెక్యూర్డ్ రుణగ్రహీతకు బాధ్యతగా ఉన్న ఎవరైనా రుణగ్రహీత, సెక్యూర్డ్ రుణం లేదా దాని యొక్క ఏదైనా వాయిదాను తిరిగి చెల్లించడంలో ఏదైనా డిఫాల్ట్ చేసినప్పుడు, మరియు అటువంటి రుణానికి సంబంధించి అతని ఖాతాను సెక్యూర్డ్ రుణగ్రహీత నిరర్థక ఆస్తిగా వర్గీకరించినట్లయితే, సెక్యూర్డ్ రుణగ్రహీత తన బాధ్యతలను తేదీ నుండి అరవై రోజుల్లోగా సెక్యూర్డ్ రుణగ్రహీతకు పూర్తి స్థాయిలో చెల్లించాలని లిఖితపూర్వకంగా కోరవచ్చు. సెక్యూర్డ్ రుణగ్రహీత సబ్ సెక్షన్ (4) కింద అన్ని లేదా ఏదైనా హక్కులను ఉపయోగించడానికి అర్హత కలిగి ఉంటాడు.

సర్ఫేసీ చట్టంలోని సెక్షన్ 13(4) ప్రకారం..

13 (4) సబ్ సెక్షన్ (2)లో పేర్కొన్న కాలవ్యవధిలో రుణగ్రహీత తన బాధ్యతను పూర్తిగా నిర్వర్తించడంలో విఫలమైతే, సురక్షిత రుణగ్రహీత తన సురక్షిత రుణాన్ని తిరిగి పొందడానికి ఈ క్రింది ఒకటి లేదా అంతకంటే ఎక్కువ చర్యలను ఆశ్రయించవచ్చు, అవి:-

(ఎ) సెక్యూర్డ్ ఆస్తిని సాధించడం కొరకు లీజు, అసైన్ మెంట్ లేదా అమ్మకం ద్వారా బదిలీ చేసే హక్కుతో సహా రుణగ్రహీత యొక్క సురక్షిత ఆస్తులను స్వాధీనం చేసుకోవడం; 2[(బి) సెక్యూర్డ్ ఆస్తిని సాధించడం కొరకు లీజు, అసైన్ మెంట్ లేదా అమ్మకం ద్వారా బదిలీ చేసే హక్కుతో సహా రుణగ్రహీత యొక్క వ్యాపార నిర్వహణను చేపట్టడం: 2[(b) సురక్షిత ఆస్తిని సాధించడానికి లీజు, అసైన్ మెంట్ లేదా అమ్మకం ద్వారా బదిలీ చేసే హక్కుతో సహా రుణగ్రహీత యొక్క వ్యాపార నిర్వహణను చేపట్టడం: " లీజు, నియామకం లేదా అమ్మకం ద్వారా బదిలీ చేసే హక్కు రుణగ్రహీత యొక్క వ్యాపారంలో గణనీయమైన భాగాన్ని రుణానికి భద్రతగా కలిగి ఉన్న చోట మాత్రమే ఉపయోగించబడుతుంది: మొత్తం, వ్యాపారం లేదా వ్యాపారం యొక్క భాగం యొక్క నిర్వహణ విచ్ఛిన్నమైనప్పుడు, సురక్షిత రుణగ్రహీత భద్రత లేదా రుణానికి సంబంధించిన రుణగ్రహీత యొక్క అటువంటి వ్యాపార నిర్వహణను తీసుకుంటాడు;]

(సి) సెక్యూర్డ్ క్రెడిటార్ స్వాధీనం చేసుకున్న సెక్యూర్డ్ ఆస్తులను నిర్వహించడానికి ఏదైనా వ్యక్తిని (ఇకపై మేనేజర్ అని పిలుస్తారు) నియమించండి;

(డి) రుణగ్రహీత నుండి ఏదైనా సురక్షితమైన ఆస్తులను పొందిన మరియు రుణగ్రహీతకు ఏదైనా డబ్బు బకాయి పడిన లేదా బకాయి పడిన వ్యక్తి, సెక్యూర్డ్ రుణాన్ని చెల్లించడానికి సరిపోయేంత డబ్బును సెక్యూర్డ్ రుణగ్రహీతకు చెల్లించాలని రాతపూర్వక నోటీసు ద్వారా ఎప్పుడైనా కోరాలి.

సెక్యూరిటీ ఇంట్రెస్ట్ (ఎన్ ఫోర్స్ మెంట్) రూల్స్, 2002లోని రూల్ 8(5)

(5) రూల్ 9లోని సబ్ రూల్ (1)లో పేర్కొన్న స్థిరాస్తులను విక్రయించడానికి ముందు, అధీకృత అధికారి ఆమోదించిన వాల్యూయర్ నుండి ఆస్తి యొక్క మూల్యాంకనాన్ని పొందాలి మరియు సెక్యూర్డ్ రుణగ్రహీతతో సంప్రదించి, ఆస్తి యొక్క రిజర్వ్ ధరను

నిర్ణయించాలి మరియు అటువంటి స్థిరాస్తుల యొక్క మొత్తం లేదా ఏదైనా భాగాన్ని ఈ క్రింది పద్ధతుల్లో దేని ద్వారానైనా విక్రయించవచ్చు:-

(ఎ) ఒకే విధమైన సురక్షిత ఆస్తులతో వ్యవహరించే లేదా అటువంటి ఆస్తులను కొనుగోలు చేయడానికి ఆసక్తి ఉన్న వ్యక్తుల నుండి కొటేషన్లను పొందడం ద్వారా; లేదా

(బి) ప్రజల నుంచి టెండర్లను ఆహ్వానించడం ద్వారా;

(సి) బహిరంగ వేలం నిర్వహించడం ద్వారా; లేదా

(డి) ప్రైవేటు ఒప్పందం ద్వారా.

సెక్యూరిటీ ఇంట్రెస్ట్ (ఎన్ఫోర్స్మెంట్) రూల్స్, 2002లోని రూల్ 8(6)

(6) అధీకృత అధికారి రుణగ్రహీతకు సబ్ రూల్ (5) కింద స్థిరాస్తుల అమ్మకానికి ముప్పై రోజుల నోటీసు ఇవ్వాలి: ప్రజల నుండి టెండర్లను ఆహ్వానించడం ద్వారా లేదా బహిరంగ వేలం నిర్వహించడం ద్వారా అటువంటి సెక్యూర్డ్ ఆస్తిని విక్రయించడం జరిగితే, సెక్యూర్డ్ రుణదాత నిబంధనలను నిర్దేశించడం ద్వారా స్థానికంగా తగినంత చలామణి ఉన్న రెండు ప్రముఖ వార్తాపత్రికలలో బహిరంగ నోటీసును జారీ చేయాలి. అమ్మకం, వీటిలో ఇవి ఉంటాయి:

(ఎ) విక్రయించాల్సిన స్థిరాస్తుల వివరణ, సెక్యూర్డ్ రుణగ్రహీతకు తెలిసిన ఎన్కంబరెన్స్ల వివరాలతో సహా;

(బి) ఆస్తిని విక్రయించాల్సిన రికవరీ కోసం సురక్షిత రుణం;

(సి) ఆస్తిని విక్రయించని రిజర్వ్ ధర;

(డి) బహిరంగ వేలం యొక్క సమయం మరియు ప్రదేశం లేదా ఏదైనా ఇతర పద్ధతిలో అమ్మకం పూర్తయ్యే సమయం;

(ఇ) సెక్యూర్డ్ క్రెడిటార్ నిర్దేశించిన విధంగా డబ్బును డిపాజిట్ చేయడం;

(ఎఫ్) ఆస్తి యొక్క స్వభావం మరియు విలువను నిర్ణయించడానికి అధీకృత అధికారి కొనుగోలుదారు తెలుసుకోవాల్సిన ఇతర ఏదైనా విషయం.

సెక్యూరిటీ ఇంట్రెస్ట్ (ఎన్ఫోర్స్మెంట్) రూల్స్, 2002లోని రూల్ 9

9. అమ్మకం సమయం, సేల్ సర్టిఫికేట్ జారీ మరియు స్వాధీన డెలివరీ మొదలైనవి

(1) సబ్ రూల్ (6) నిబంధనలో పేర్కొన్న విధంగా వార్తాపత్రికల్లో అమ్మకపు పబ్లిక్ నోటీస్ ప్రచురితమైన తేదీ లేదా రుణగ్రహీతకు అమ్మకపు నోటీసు ఇచ్చిన తేదీ నుండి ముప్పై రోజుల వరకు ఈ నిబంధనల ప్రకారం స్థిరాస్తుల అమ్మకాలు జరగకూడదు.

(2) తన బిడ్ లేదా టెండర్ లేదా కొటేషన్ లేదా ఆఫర్ లో అత్యధిక అమ్మకపు ధరను అధీకృత అధికారికి ఆఫర్ చేసిన కొనుగోలుదారుడికి అనుకూలంగా అమ్మకం ధృవీకరించబడుతుంది మరియు సెక్యూర్డ్ రుణదాతచే ధృవీకరణకు లోబడి ఉంటుంది: అమ్మకపు ధర అందించే మొత్తం రిజర్వ్ ధర కంటే తక్కువగా ఉంటే, ఈ నియమం కింద ఎటువంటి అమ్మకాలు ధృవీకరించబడవు. రూల్ 9లోని సబ్ రూల్ (5) కింద పేర్కొనబడింది: అధీకృత అధికారి రిజర్వ్ ధర కంటే ఎక్కువ ధరను పొందడంలో విఫలమైతే, అతను రుణగ్రహీత మరియు సురక్షిత రుణగ్రహీత సమ్మతితో ఆ ధరకు అమ్మకాన్ని అమలు చేయవచ్చు.

(3) స్థిరాస్తుల ప్రతి అమ్మకంపై, కొనుగోలుదారు వెంటనే పాతిక శాతం డిపాజిట్ చెల్లించాలి. అమ్మకపు ధర మొత్తాన్ని, అమ్మకాన్ని నిర్వహించే అధీకృత అధికారికి మరియు అటువంటి డిపాజిట్ లో విఫలమైతే, ఆస్తిని తక్షణమే తిరిగి విక్రయించాలి.

(4) స్థిరాస్తి అమ్మకాన్ని ధృవీకరించిన పదిహేనవ రోజున లేదా పార్టీల మధ్య లిఖితపూర్వకంగా అంగీకరించిన పొడిగించిన కాలానికి ముందు చెల్లించాల్సిన కొనుగోలు ధర యొక్క మిగిలిన మొత్తాన్ని కొనుగోలుదారు అధీకృత అధికారికి చెల్లించాలి.

9. రిట్ పిటిషన్ నెంబర్ 43526లో ప్రతివాదులు 1, 2లు రిట్ పిటిషన్లో పేర్కొన్న అన్ని ఆరోపణలను ఖండిస్తూ కౌంటర్లు దాఖలు చేశారు. అయితే పిటిషనర్లు ప్రతివాద బ్యాంకుకు క్రమం తప్పకుండా రుణ మొత్తాలను చెల్లిస్తున్నారని వారు ఖండించారు. 26.02.2015 నాటి సెక్యూర్డ్ ఆస్తులకు సంబంధించి సర్ఫేసీ చట్టం 2002లోని సెక్షన్ 13(2), 13(4) కింద పిటిషనర్లకు డిమాండ్ నోటీసు, స్వాధీన నోటీసు అందిందని, పిటిషనర్లకు ఇచ్చిన ఖాతా స్టేట్మెంట్లో బకాయి మొత్తంలో ఎలాంటి వ్యత్యాసం లేదని పేర్కొన్నారు.

10. రిట్ పిటిషన్లో పేరా నెం.4లో పేర్కొన్న భూములు పక్కనే ఉన్నాయని, రెవెన్యూ రికార్డుల్లో ఉన్న వ్యవసాయ భూములు ఉన్నాయని, పిటిషనర్లకు సర్ఫేసీ చట్టం 2002లోని 31(ఐ) రక్షణ కల్పించే అర్హత లేదన్నారు. ప్రశ్నార్థకమైన భూములు వ్యవసాయ భూములు కావని, దున్నడం, విత్తనాలు వేయడం, కోత, సాగు, పంటలు కోయడం వంటి వ్యవసాయ అవసరాలకు ఈ భూములను వినియోగిస్తున్నట్లు చెప్పడానికి ఎలాంటి రికార్డులు, ఆధారాలు లేవని పేర్కొంది. ఈ భూములను వ్యవసాయ అవసరాలకు వినియోగిస్తున్నారని, వ్యవసాయ వస్తువులు, ఉత్పత్తులు, రసాయనాలు, విత్తనాలు

మొదలైన వాటి కొనుగోలుకు ఆదాయాన్ని రుజువు చేసే రికార్డులు గానీ, రశీదులు గానీ లేవని చెప్పడానికి ఎలాంటి ఆధారాలు లేవు. డాక్యుమెంట్లు లేదా రెవెన్యూ రికార్డులు లేదా సేల్ డీడ్ లలో ఆస్తిని వ్యవసాయ భూములుగా చూపించినంత మాత్రాన, భద్రపరచిన భూములు వ్యవసాయ భూములు అని పేర్కొన్నారు. రాష్ట్ర పట్టణాభివృద్ధి ప్రాధికార సంస్థ 30.6.2006న జీవో జారీ చేసింది, అందువల్ల ఈ ఊహాగానాలను తోసిపుచ్చి, ఆ భూమి వ్యవసాయ భూమి అని నిరూపించాల్సిన బాధ్యత పిటిషనర్లపై ఉంది. జీవోను ఆమోదించకుండా పిటిషనర్లు పట్టణ ప్రాంతాల్లో చేర్చిన భూములను వ్యవసాయ భూములుగా క్లెయిమ్ చేయలేరు. ఓ వైపు పిటిషనర్లు భూములను వ్యవసాయ భూములుగా పేర్కొంటున్నారని, మరోవైపు ఆ భూములు పట్టణ ఆస్తులు అని వాదిస్తున్నారని, నివాస ప్రాంతంలో భూమి ధరను బ్యాంకు నిర్ణయించిందని వారు కౌంటర్లో పేర్కొన్నారు. అందువల్ల పిటిషనర్లు అందుకు విరుద్ధంగా వ్యవహరించడం సరికాదన్నారు. వాస్తవానికి రుణ పత్రాల అమలు సమయంలో ఆ భూములను ఖాళీ భూములుగా పేర్కొన్నారని, పత్రాలను అమలు చేసిన తర్వాత పిటిషనర్లు తాము వ్యవసాయ పంటలు పండించామని ఎలాంటి ఆధారాలు ఉంచలేదని అంగీకరించారు.

11. మొత్తం భూమికి నిర్ణయించిన రిజర్వ్ ధరను రూల్ 8(5) తప్పనిసరి చేయలేదని, ప్రతి సెక్యూర్డ్ ఆస్తికి స్వతంత్రంగా విలువ కట్టాలని పిటిషనర్లు పేర్కొన్నారు. రిజర్వ్ ధరను నిర్ణయించడానికి ముందు ప్రతివాది నెం.1, 2 నుంచి ఎలాంటి వాల్యుయేషన్ రిపోర్టులు రాలేదని వారు ఖండించారు. వాస్తవానికి బ్యాంక్ ఆమోదించిన వాల్యూయర్ నుండి వాల్యుయేషన్ నివేదికను పొందింది.

12. మున్సిపల్ అడ్మినిస్ట్రేషన్ అండ్ అర్బన్ డెవలప్మెంట్ అథారిటీ ద్వారా ఆంధ్రప్రదేశ్కు చెందిన జీవో ఎంఎస్ నెం.345ను 30.6.2006న జారీ చేశారని, ఆ జీవో ప్రకారం సత్తివానిపాలెం, నరవ గ్రామంలోని సర్వే నంబర్ 370, 372, 373లోని భూములను రెసిడెన్షియల్ జోన్గా ప్రకటించారు. అందువల్ల పిటిషనర్లు 07.7.2006, 10.7.2006, 24.7.2006, 13.9.2006 తేదీల్లో అంటే భూములను రెసిడెన్షియల్ జోన్ గా ప్రకటించిన వెంటనే, రుణ పత్రాల అమలు తేదీ నాటికి మాత్రమే భూములు తెరిచి, ఖాళీ భూములుగా ఉన్నాయని స్పష్టమవుతోంది. పిటిషనర్లు 2005లో కొనుగోలు చేసిన భూములు వ్యవసాయ భూములు అయినప్పటికీ ఆ తర్వాత 2006లో ఆ భూములను నివాస భూములుగా ప్రకటించడంతో పాటు 2005లో చేపట్టిన పట్టాలు, డాక్యుమెంట్లలో భూముల స్థితిగతులను మార్చే వ్యవస్థ అందుబాటులో లేదు. అందువల్ల రుణ గ్రహీతలకు అధికారులు 18.7.2005న జారీ చేసిన పట్టా పాసుపుస్తకాలు, పట్టాలు జీవో నెం.345 30.6.2006 జారీకి ముందే ఉన్నాయి. అందువల్ల భూములను వ్యవసాయ భూములుగా ప్రకటించాలన్న పిటిషనర్ల అభ్యర్థనను తోసిపుచ్చాలి.

13. బ్యాంకు లేదా ఆర్థిక సంస్థలు సర్ఫేసీ చట్టం కింద చర్యలు తీసుకున్నప్పుడు, సర్ఫేసీ చట్టంలోని సెక్షన్ 13(4) కింద ఏదైనా చర్యకు గురైన వ్యక్తి డెట్స్ రికవరీ ట్రిబ్యునల్ను ఆశ్రయించాల్సి ఉంటుంది. ఏ సమయంలోనైనా పిటిషనర్లు విశాఖపట్నంలోని డెట్ రికవరీ ట్రిబ్యునల్ ను ఆశ్రయించారు.ఈ చట్టం ద్వారా సమర్థవంతమైన ప్రత్యామ్నాయ పరిష్కారం లభిస్తుంది.అందువల్ల రిట్ పిటిషన్ ను కొట్టివేయాలని ***యునైటెడ్ బ్యాంక్ ఆఫ్ ఇండియా వర్సెస్ సత్యవతి టొండన్*** (AIR 2010 SC 311) కేసులో గౌరవ సుప్రీంకోర్టు ప్రకటించిన విధంగా రిట్ పిటిషన్ సమర్థనీయం కాదు.

14. పిటిషనర్లు దాఖలు చేసిన రిట్ పిటిషన్ నిర్వహణకు సంబంధించి 2019 డబ్ల్యూపీ నెం.2855లో 3, 4 మంది తమ కౌంటర్లను దాఖలు చేశారు. సర్ఫేసీ చట్టం 2002 ప్రకారం, సెక్యూర్డ్ రుణదాత లేదా అతని అధీకృత అధికారి తీసుకున్న సెక్షన్ 13 యొక్క సబ్ సెక్షన్ 4 లో పేర్కొన్న చర్యల వల్ల ఎవరైనా (రుణగ్రహీతతో సహా) బాధపడితే, అధికార పరిధి ఉన్న రుణ రికవరీ ట్రిబ్యునల్ను ఆశ్రయించి, 45 రోజుల్లోగా సర్ఫేసీ చట్టంలోని సెక్షన్ 17 కింద దరఖాస్తు దాఖలు చేయాలి. సర్ఫేసీ చట్టం 2002 ప్రకారం అందుబాటులో ఉన్న పరిహారాన్ని పొందకుండా పిటిషనర్లు నేరుగా హైకోర్టును ఆశ్రయించారు. 2019 ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్ నెం.2855ను దాఖలు చేయడానికి ముందు, వేలం ప్రక్రియను ఆలస్యం చేయడానికి మరియు నిలిపివేయడానికి మరియు ప్రతివాద బ్యాంకు చెల్లింపు బకాయిలను చెల్లించకుండా నిరోధించడానికి పిటిషనర్లు వివిధ రిట్ పిటిషన్లను దాఖలు చేశారు.

15. 4వ ప్రతివాది జారీ చేసిన ఈ-వేలం నోటీసును సవాలు చేస్తూ రిట్ పిటిషనర్లు 2013లో మొదటి రిట్ పిటిషన్ నెం.27382 దాఖలు చేశారని, 20-9-2013న డబ్ల్యూపీ ఎంపీ నెం.33916లో మధ్యంతర ఉత్తర్వులు పొందారని, 20-9-2013న భూమిని వేలం వేసినట్లు పేర్కొన్నారు. హైకోర్టు ఇచ్చిన స్టే మేరకు 23-9-2013న ప్రతిపాదించిన వేలంపై స్టే విధించారు. మెరిట్ ఆధారంగా ఈ వాదనను తేల్చకుండానే రిట్ పిటిషనర్ ఆ రిట్ పిటిషన్ ను ఉపసంహరించుకున్నారు. పైన పేర్కొన్న రిట్ పిటిషన్ ను ఉపసంహరించుకునేటప్పుడు కొత్తగా రిట్ పిటిషన్ దాఖలు చేయడానికి అనుమతి ఇవ్వలేదు. ఆ తర్వాత అదే కారణంతో సీల్డ్ టెండర్లను ఆహ్వానించి భూములను విక్రయించాలని 26.12.2014 నాటి వేలం నోటీసును సవాలు చేస్తూ 2015లో రెండో రిట్ పిటిషన్ నెం.1435 దాఖలు చేశారు. 29.01.2015 న మధ్యంతర ఆదేశాలు జారీ చేస్తూ గౌరవ హైకోర్టు ప్రతివాది బ్యాంకు బహిరంగ వేలం కొనసాగించడానికి అనుమతించింది మరియు నాలుగు వారాల కాలానికి

అమ్మకాన్ని ఖరారు చేయకూడదు, ఈ మధ్యంతర ఉత్తర్వులను 19.02.2015 న మరో మూడు వారాల పాటు పొడిగించింది. హైకోర్టు ఆదేశాల మేరకు బ్యాంకు వేలం నిర్వహించేందుకు ప్రయత్నించినప్పటికీ బిడ్డర్లు లేకపోవడంతో వేలం నిర్వహించలేదు. 01.4.2015 నాటి ఉత్తర్వుల ద్వారా గౌరవనీయ హైకోర్టు ఈ డబ్ల్యు.పి.ని నిష్ప్రయోజనమని పేర్కొంటూ కొట్టివేసింది.

16. బ్యాంక్ 25.2.2015 నాటి మరో వేలం నోటీసును జారీ చేసింది. ఈ వేలం నోటీసు ప్రకారం 31-3-2015న వేలం నిర్వహించాలని ప్రతిపాదించగా, అందుకు అనుగుణంగా 31.3.2015న వేలం నిర్వహించి వేలం ఆస్తిని రూ.5,04,80,000/-కు విక్రయించారు. ఈ-వేలం నోటీసుతో విసిగిపోయిన పిటిషనర్లు తమ తండ్రితో కలిసి బ్యాంకు, అధీకృత అధికారిపై, పెందుర్తి మండల తహసీల్దార్పై 2015 డబ్ల్యూపీ నెం.9484లో మూడో రిట్ పిటిషన్ దాఖలు చేశారు. ఇప్పటికే 31.3.2015న వేలం నిర్వహించినందున ఈ విషయాన్ని హైకోర్టు దృష్టికి తీసుకురాగా, 30-4-2015 నాటి ఉత్తర్వుల ద్వారా హైకోర్టు ఈ విధంగా పేర్కొంది.

"ప్రతిస్పందకుడిని సేల్ సర్టిఫికేట్ జారీ చేయకుండా మరియు రవాణా పత్రాన్ని అమలు చేయకుండా నిరోధించడానికి మాకు ఎటువంటి కారణం కనిపించనప్పటికీ, ప్రతిస్పందక బ్యాంకు తీసుకునే అటువంటి ఏదైనా చర్య WP.M.P.లో తదుపరి ఆదేశాలకు లోబడి ఉంటుంది".

17. ఆ తర్వాత పిటిషనర్లు 31.3.2015 న వేలం నిర్వహించినందున రిట్ పిటిషన్లో అభ్యర్థనను సవరించడానికి అనుమతి కోరారు, కాని దానిని తిరస్కరించారు మరియు 2015 నాటి డబ్ల్యుపి నెం.9484 ను గౌరవ హైకోర్టు 15.11.2017 ఉత్తర్వుల ద్వారా కొట్టివేసింది.

18. గౌరవ హైకోర్టు పైన పేర్కొన్న వ్యాఖ్యలను పరిగణనలోకి తీసుకుని, అప్పుల రికవరీ ట్రిబ్యునల్ ను ఆశ్రయించడానికి బదులుగా, పిటిషనర్ 19.12.2017 న ఈ గౌరవనీయ న్యాయస్థానానికి 25.2.2015 నాటి వేలం నోటీసును మరియు అదే 10.8.2 తేదీ నాటి అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రాలను ప్రకటించడానికి 2017 యొక్క నాల్గవ డబ్ల్యు.పి.నెం.43526ను దాఖలు చేశారు.

19. పైన పేర్కొన్న రిట్ పిటిషన్ ను 15.11.2017న పరిష్కరించిన తరువాత, ఇతర లాంఛనాలు పూర్తయిన తరువాత, రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం నిబంధనల ప్రకారం 05.10.2018 న గాజువాక సబ్ రిజిస్ట్రార్ కార్యాలయంలో 05.10.2018 న డాక్యుమెంట్ నెం.4894 గా అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రాలను నమోదు చేశారు.

20. ఈ రిజిస్ట్రేషన్లను ప్రశ్నిస్తూ పిటిషనర్లు ఈ 5వ రిట్ పిటిషన్ దాఖలు చేయగా, పిటిషనర్లు ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్ను 5వ రిట్ పిటిషన్గా ఈ గౌరవ కోర్టులో దాఖలు చేశారు. అంటే 2013 నాటి రిట్ పిటిషన్ నంబర్ 27382 నుంచి ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్ వరకు పిటిషనర్లు సర్ఫేసీ చట్టంలో నిర్దేశించిన విధంగా డెట్ రికవరీ ట్రిబ్యునల్ ను ఆశ్రయించలేదని స్పష్టం చేసింది.

21. పిటిషనర్లు బకాయి మొత్తాలను చెల్లించడంలో విఫలమైనప్పుడు, సర్ఫేసీ చట్టం 2002 ప్రకారం భావించిన ప్రక్రియను అనుసరించడం ద్వారా 30.4.2009 న ఆ రుణ ఖాతా ఎన్ పిఏగా మారింది. ఆ తర్వాత తనఖా పెట్టిన ఆస్తిని 20.01.2010న స్వాధీనం చేసుకుని పిటిషనర్లకు నోటీసులు జారీ చేసి, బకాయి మొత్తాన్ని వడ్డీతో సహా చెల్లించాలని కోరుతూ పిటిషనర్లు, హామీదారులకు 11-12-2010న బ్యాంకు న్యాయవాది నోటీసు జారీ చేసింది. బకాయి మొత్తాలను చెల్లించేందుకు పిటిషనర్లు ముందుకు రాలేదు. ఈ మొత్తాలను రికవరీ చేయడం కొరకు, ప్రతివాది బ్యాంకు 29-11-2012న గౌరవ రుణ రికవరీ ట్రిబ్యునల్ (డిఆర్ టి) విశాఖపట్నంలో రూ.2,47,69,661/- మరియు తరువాత సంబంధిత సంస్థ మరియు భాగస్వాముల నుండి నెలవారీ వడ్డీని రికవరీ చేయడానికి 2012 యొక్క O.A.302ను దాఖలు చేసింది.

22. 26.2.2015న ప్రచురించిన వేలం నోటీసులో పేర్కొన్న విధంగా వడ్డీ, ఖర్చులతో కలిపి పిటిషనర్లు రూ.446.85 లక్షలు చెల్లించాల్సి ఉందని, వేలం నోటీసులో పేర్కొన్న మొత్తానికి, పిటిషనర్లకు సమర్పించిన ఖాతాల స్టేట్మెంట్కు ఎలాంటి వ్యత్యాసం లేదని తమ కౌంటర్లో పేర్కొన్నారు. ఆర్బిఐ మార్గదర్శకాల ప్రకారం, రుణ ఖాతాను ఎన్పిఏగా వర్గీకరించినప్పుడు తదుపరి వడ్డీని ఆ ఎన్పిఎ ఖాతాకు డెబిట్ చేయలేము మరియు ప్రత్యేక వడ్డీని లెక్కించాల్సి ఉంటుంది.

23. అమ్మకం ద్వారా వచ్చిన మొత్తాన్ని సదరు సంస్థ రుణ ఖాతా బకాయికి సర్దుబాటు చేసిన తరువాత, దానిని మూసివేసి, 27.10.2017 నాటి పూర్తి సంతృప్తి మెమోను విశాఖపట్నంలోని డెట్స్ రికవరీ ట్రిబ్యునల్ లో దాఖలు చేశారు మరియు దానిని నమోదు చేసిన తరువాత, డెట్ రికవరీ ట్రిబ్యునల్ తదనుగుణంగా సదరు ఓఎస్ ను పరిష్కరించింది.

24. రిజిస్ట్రేషన్ సమయంలో ఆస్తి హక్కు పత్రాలను వేలం కొనుగోలుదారుడికి అందజేయాలని, ఒరిజినల్ టైటిల్ డీడ్లను డెట్స్ రికవరీ ట్రిబ్యునల్ ముందు దాఖలు చేయాలని, డెట్స్ రికవరీ ట్రిబ్యునల్ నుంచి డాక్యుమెంట్ పొందేలా చర్యలు తీసుకున్నామని పేర్కొన్నారు. ఈ పత్రాలను పొందిన తరువాత, బ్యాంకు వాటిని 18.6.2018 న వేలం కొనుగోలుదారుకు అందించింది మరియు వేలం కొనుగోలుదారు 10.8.2015 నాటి అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రాలలో అన్ని ముఖ్యమైన వాస్తవాలు మరియు తదనంతర పరిణామాలను పొందుపరచడం ద్వారా మరియు 2015 యొక్క రిట్ పిటిషన్ నంబర్ 9484 కు సంబంధించి ఎటువంటి ప్రస్తావన చేయకుండా, దానికి సంబంధించిన ఆస్తి మరియు హక్కు పత్రాల పంపిణీని చేర్చాలని బ్యాంకును అభ్యర్థించాడు. తదనుగుణంగా దిద్దుబాట్లు చేసి తదుపరి సంఘటనలను సేల్ సర్టిఫికేట్ లో పొందుపరిచి 05.10.2018న సవరించిన సేల్ సర్టిఫికేట్లను జారీ చేశారు. అందువలన చేసిన మార్పులు మెటీరియల్ అని, కాకపోతే, అది వేలం కొనుగోలుదారు యొక్క ప్రయోజనాలను మరియు ఆస్తిపై హక్కును అతనికి బదిలీ చేయడంపై ప్రతికూల ప్రభావాన్ని చూపుతుందని స్పష్టమవుతుంది. ఈ పరిస్థితుల్లో ప్రతివాద బ్యాంకు 05.10.2018న డాక్యుమెంట్ నెం.4894 ఆఫ్ 2018గా సవరించిన విక్రయ ధృవీకరణ పత్రాలను విశాఖపట్నం గాజువాక జాయింట్ సబ్ రిజిస్ట్రార్ ముందు 05.10.2018న రిజిస్టర్ చేసింది. రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం ప్రకారం వెంటనే అంటే నాలుగు (4) నెలల్లోగా సరిచేసిన సేల్ సర్టిఫికేట్ ను రిజిస్టర్ చేసినట్లు పేర్కొంది. అందువల్ల 05.10.2015 నాటి సేల్ సర్టిఫికెట్లు ఒకటేనన్న పిటిషనర్ల వాదన సరికాదు.

25. రిజిస్ట్రేషన్ కోసం అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రాన్ని సమర్పించడంలో జాప్యం అనివార్య పరిస్థితుల వల్ల జరిగిందని, ఉద్దేశపూర్వకంగా లేదా ఉద్దేశపూర్వకంగా కాదని, పైన పేర్కొన్న

కారణాల వల్ల అని వారు పేర్కొన్నారు. రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం 1908లోని సెక్షన్ 23 ప్రకారం సేల్ సర్టిఫికేట్ జారీ చేసిన తేదీ నుంచి నాలుగు నెలల్లోపు రిజిస్టర్ చేసుకోవాల్సి ఉంటుందని, రిజిస్ట్రేషన్ గడువును కచ్చితంగా పాటించాలని, రిజిస్ట్రేషన్ చట్టంలోని సెక్షన్లు 24, 25, 26 తక్షణ కేసులో వర్తించవని పిటిషనర్లు ఆరోపిస్తున్నారు. సెక్యూరిటైజేషన్ చట్టం మరియు నిబంధనల ప్రకారం ప్రతివాదికి మరొక అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రాన్ని జారీ చేసే అధికారం ఉంది మరియు రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం యొక్క సెక్షన్ 23 కింద నిర్ణయించిన తప్పనిసరి కాలపరిమితి నిరాధారమైనది, ఆమోదయోగ్యం కానిది మరియు తప్పు అని అధిగమించే ఉద్దేశ్యంతో ప్రస్తుత సర్టిఫికేట్ జారీ చేయబడింది.

26. కౌంటర్లో పేర్కొన్న కారణాలను పరిగణనలోకి తీసుకొని, చట్టంలోని సెక్షన్ 17 ప్రకారం సర్ఫేసీ చట్టం కింద సమర్థవంతమైన ప్రత్యామ్నాయ పరిష్కారాన్ని కలిగి ఉండి, సంబంధిత రుణ రికవరీ ట్రిబ్యునల్ను ఆశ్రయించకుండా, భారత రాజ్యాంగంలోని 226 కింద రిట్ పిటిషన్లు దాఖలు చేయడం చెడ్డది. అందువల్ల రిట్ పిటిషన్ ను కొట్టివేయాలని అభ్యర్థించారు.

27. 2019 రిట్ పిటిషన్ నెం.2855లో నోటీసు ఇచ్చిన తర్వాత 5వ ప్రతివాది రిట్ పిటిషన్ ఆరోపణలను ఖండిస్తూ కౌంటర్ దాఖలు చేశారు. రుణగ్రహీత డిఫాల్ట్ కావడంతో సెక్షన్ 13(2) కింద 26.10.2009న నోటీసులు జారీ చేసి, అందులో పేర్కొన్న సెక్యూర్డ్ ఆస్తులను 20.01.2010న స్వాధీనం చేసుకుని, సెక్యూర్డ్ ఆస్తులను విక్రయించాలని బ్యాంకు నిర్ణయించి, 31.3.2015న జరిగే ఈ-వేలంలో పాల్గొనేందుకు కొనుగోలుదారుల నుంచి బిడ్లను ఆహ్వానించింది. రిజర్వు ధరను రూ.502.80 లక్షలుగా నిర్ణయించగా, నగదు డిపాజిట్ 10 శాతం అంటే రూ.50.28 లక్షలుగా నిర్ణయించారు. 30.3.2015 సాయంత్రం 4.00 గంటల వరకు బిడ్లను స్వీకరించడానికి చివరి తేదీ. దాని ప్రకారం 30.3.2015న

రూ.50.280 లక్షల ఈఎండీ చెల్లించి టెండర్ లో పాల్గొని రూ.5,04,80,000/- మొత్తాన్ని కోట్ చేసి విజయవంతమైన బిడ్డర్ గా నిలిచాడు. 31.3.2015న రూ.76 లక్షలు చెల్లించినట్లు తెలిపారు. అందువల్ల మొత్తం 25% బిడ్ మొత్తాన్ని నిర్ణీత సమయంలో చెల్లించారు. ఈ మేరకు 07.4.2015 నంబరు లేఖ ద్వారా విక్రయ ధృవీకరణను బ్యాంకు తెలియజేసింది. ఆ తర్వాత 20.4.2015 నాటికి 75 శాతం అంటే రూ.3,78,52,000/- చెల్లింపు పూర్తి చేశాడు. దీంతో బ్యాంకు 10.8.2015న సేల్ సర్టిఫికెట్లు జారీ చేసి ఆస్తిని అతడికి అప్పగించింది. ఈ విధంగా అమ్మకం ఫైనల్ అయింది మరియు సబ్జెక్ట్ ఆస్తిపై టైటిల్ మరియు స్వాధీనాన్ని అతనికి బదిలీ చేయబడింది. 10.8.2015 న సేల్ సర్టిఫికేట్ జారీ చేసేటప్పుడు "ఆంధ్రప్రదేశ్ హైకోర్టు యొక్క 2015 రిట్ పిటిషన్ నెం.9484 నుండి అమ్మకం బయటకు వస్తుంది" అని పేర్కొంది. రుణగ్రహీత 2015 రిట్ పిటిషన్ నెం.9484 దాఖలు చేశారని, రిట్ పిటిషన్ నుంచి ఈ అమ్మకం బయటకు వస్తుందని మధ్యంతర ఉత్తర్వులు ఉన్నాయని బ్యాంక్ తెలియజేసింది. ప్రస్తుత పరిస్థితులు, ఆకస్మిక పరిస్థితుల దృష్ట్యా రిట్ పిటిషన్ పరిష్కారమయ్యే వరకు బ్యాంకు రిజిస్ట్రేషన్ ను వాయిదా వేసింది. తదనంతరం బ్యాంకు 15.11.2017 న డబ్ల్యు.పి.ని డిస్పోజ్ చేయడం గురించి తెలియజేసింది. కానీ ఆశ్చర్యకరంగా రుణగ్రహీత 2017 డబ్ల్యూపీ నెం.43527 అనే మరో రిట్ పిటిషన్ దాఖలు చేశాడు. 2015 నాటి రిట్ పిటిషన్ నెం.9484ను పరిష్కరించినందున సేల్ సర్టిఫికేట్ లో 2015 డబ్ల్యూపీ నెం.9484కు సంబంధించిన రిట్ పిటిషన్ ను తొలగించాలని, స్వాధీన డెలివరీని కూడా పేర్కొనాలని ఆయన బ్యాంకును కోరారు. ఆయన చేసిన అభ్యర్థనను పరిగణనలోకి తీసుకున్న బ్యాంకు 10.8.2015న మరో సవరించిన సేల్ సర్టిఫికేట్ ను జారీ చేసింది. స్టాంప్ డ్యూటీ కింద రూ.1,45,00,200, రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజు కింద రూ.22,30,800 చెల్లించారు.

28. కాబట్టి రిజిస్ట్రేషన్ చట్టంలోని సెక్షన్ 37 ప్రకారం నాలుగు నెలల్లోగా సేల్ సర్టిఫికేట్ నమోదుకు ప్రతివాది చర్యలు తీసుకోకపోవడం వల్ల అమ్మకాలు దెబ్బతిన్నాయన్న రిట్ పిటిషన్ ఆరోపణలు సరికాదు. వాస్తవానికి అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రాన్ని నమోదు చేయకపోవడం వల్ల అమ్మకం లేదా అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రం అమ్మకం లేదా అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రం

దెబ్బతినదు, ఎందుకంటే రిజిస్ట్రేషన్ చట్టంలోని సెక్షన్ 17 (2) బహిరంగ వేలానికి అనుగుణంగా నిర్వహించే సేల్ సర్టిఫికేట్ను రిజిస్ట్రేషన్ నుండి మినహాయించారు. అంతేకాక అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రాన్ని అమలు చేసిన తర్వాత స్థిరమైన చట్టపరమైన స్వాధీనం కారణంగా, రిజిస్ట్రేషన్తో సంబంధం లేకుండా ఆస్తి యొక్క హక్కు కొనుగోలుదారుకు ఇవ్వబడుతుంది. పైన పేర్కొన్న కారణాలతో పాటు, సర్ఫేసీ చట్టంలోని సెక్షన్ 17 ప్రకారం డెట్స్ రికవరీ ట్రిబ్యునల్ ముందు ప్రత్యామ్నాయ పరిష్కారం అందుబాటులో ఉన్నందున రిట్ పిటిషన్ కొనసాగించలేమని, అందువల్ల రిట్ పిటిషన్ ను కొట్టివేయాలని కోరారు.

29. పై వాదనల ఆధారంగా పిటిషనర్ల తరఫు న్యాయవాది శ్రీ ఎస్.విజయ్ ప్రధానంగా ఈ క్రింది అంశాలపై వాదనలు వినిపించారు: మొదటిది, సురక్షితమైన భూములు వ్యవసాయ భూములు అని నొక్కి చెప్పారు. భద్రపరిచిన భూములు వ్యవసాయ భూములని రెవెన్యూ రికార్డులు స్పష్టం చేస్తున్నాయి. ప్రధానంగా 4వ ప్రతివాది ఇచ్చిన సేల్ సర్టిఫికేట్లపై ఆధారపడి షెడ్యూలులో పెందుర్తి మండలం సత్తివానిపాలెం పంచాయతీ, గాజువాకలోని సత్తివానిపాలెం పంచాయతీలోని నరవ గ్రామంలో ఉన్న భూమి ఖాళీగా ఉన్నట్లు పేర్కొన్నారు. నాలుగు ఆస్తులకు సంబంధించి వివరణ ఒకటే ఉందని, ఎకరా ప్రాతిపదికన అమ్మకపు నోటిఫికేషన్ జారీ చేయడం ద్వారా దానిని వ్యవసాయ భూమిగా పరిగణిస్తున్నట్లు అర్థమవుతుందని పేర్కొన్నారు. అలాగే సేల్ డీడ్స్ ప్రకారం ఈ భూములు జీరో భూములు అని స్పష్టంగా రుజువైంది. అందువల్ల ఈ భూములకు సర్ఫేసీ చట్టం వర్తించదని, ఆ చట్టంలోని సెక్షన్ 31(ఐ) ప్రకారం వ్యవసాయ భూములను చట్టం పరిధి నుంచి మినహాయించారు.

30. రెండోది, సేల్ నోటీసు ప్రకారం, అన్ని ఆస్తులను కలిపి, అన్ని ఆస్తులకు ఒకే రిజర్వ్ ధరను నిర్ణయించడం సెక్యూరిటీస్ ఇంట్రెస్ట్ (ఎన్ఫోర్స్మెంట్) రూల్స్ 2002లోని రూల్ 8(6)కు విరుద్ధం. పైన పేర్కొన్న నియమాల ప్రకారం, విక్రయించాల్సిన స్థిరాస్తుల వివరాలు, సెక్యూర్డ్ రుణగ్రహీతకు తెలిసిన ప్రస్తుత వ్యక్తి వివరాలు, ఆస్తిని విక్రయించాల్సిన రికవరీ కోసం సెక్యూర్డ్

రుణం, రిజర్వ్ ధర, ఆస్తిని విక్రయించకూడదు. కాబట్టి ప్రతి ప్రాపర్టీకి రిజర్వ్ ధరను వేలం నోటీసులో తెలియజేయాలి. కానీ నోటీసులో అన్ని ఆస్తులను కలిపి ఒకే రిజర్వ్ ధరను నిర్ణయించడం రూల్ 8(6)కు విరుద్ధం.

31. మూడవది రిజర్వ్ ధరను నిర్ణయించేటప్పుడు బ్యాంకు రూల్ 8(5)ను పాటించలేదు, మరియు అధీకృత అధికారి సెక్యూర్డ్ రుణగ్రహీతతో సంప్రదించి ఆమోదించిన వాల్యూయర్ నుండి ఆస్తి విలువను పొందలేదు. నిర్ణయించిన రిజర్వు ధర చాలా తక్కువగా ఉందని, రెవెన్యూ అధికారులు చదరపు గజానికి సుమారు రూ.900/- నిర్ణయించిన ప్రాథమిక విలువను కూడా ప్రతిబింబించడం లేదని ఆయన వాదించారు. అందువల్ల రిజర్వ్ ధరను నిర్ణయించడంలో ప్రతిస్పందకుడు నెం.2 అనుసరించిన పద్ధతి ఏకపక్షంగా మరియు మనస్సును అన్వయించకుండా ఉంటుంది మరియు రిజర్వ్ ధరను నిర్ణయించడానికి ముందు ప్రతిస్పందకుడు నెం.2 ద్వారా ఎటువంటి మూల్యాంకన నివేదికలు పొందలేదని స్పష్టమవుతుంది.

32. నాల్గవది, వేలం కొనుగోలుదారు రూల్ 9(3)(4)(5)(6) నిర్దేశించిన కాలపరిమితి ప్రకారం డిపాజిట్ చేయలేదనేది పిటిషనర్ల తరఫు న్యాయవాది వాదన. రూల్ 9 ప్రకారం కొనుగోలుదారుడు అమ్మకపు ధర మొత్తంలో 25 శాతాన్ని అదే రోజు జమ చేయాలని, స్థిరాస్తి విక్రయించిన 15 రోజుల ముందు కొనుగోలుదారుడు అధీకృత అధికారికి చెల్లించాల్సిన మిగిలిన మొత్తాన్ని చెల్లించాలని ఆయన పేర్కొన్నారు. సెక్యూర్డ్ క్రెడిటర్ ద్వారా అమ్మకాన్ని ధృవీకరించి, చెల్లింపు నిబంధనలను వేలం కొనుగోలుదారు పాటించిన తరువాత, అధీకృత అధికారి మాత్రమే వేలం కొనుగోలుదారుకు అనుకూలంగా స్థిరాస్తుల అమ్మక ధృవీకరణ పత్రాలను జారీ చేయాలి. అయితే బ్యాంకుకు చెల్లించాల్సిన అమ్మకపు మొత్తాన్ని నిబంధనల ప్రకారం నిర్దేశించిన గడువులోగా జమ చేయలేదని ఆయన ప్రత్యేకంగా వాదించారు. అందువల్ల సేల్ సర్టిఫికేట్ చెల్లదు మరియు పక్కన పెట్టాల్సి ఉంటుంది.

33. రెండో సేల్ సర్టిఫికేట్ ను అధీకృత అధికారి జారీ చేయలేరని, 2002 చట్టం లేదా నిబంధనల్లో ఎలాంటి నిబంధనలు లేవని ఆయన స్పష్టం చేశారు. 25.2.2015 నాటి వేలం నోటీసుకు అనుగుణంగా, అధీకృత అధికారి వేలం నిర్వహించి మొత్తం రూ.5,04,80,000/- కు వేలం కొనుగోలుదారుడి అమ్మకపు విలువను ధృవీకరించారు మరియు 10.8.2015 న అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రాలను జారీ చేశారు. సేల్ సర్టిఫికేట్ లు జారీ చేయబడిన తరువాత, అధీకృత అధికారి మరొక సేల్ సర్టిఫికేట్/సెకండ్ సేల్ సర్టిఫికేట్ జారీ చేయలేరు, అందువల్ల 05.10.2018న జారీ చేయబడ్డ రెండవ సేల్ సర్టిఫికేట్ మరియు 05.10.2018న R2 ద్వారా రిజిస్టర్ చేయబడ్డ రెండో సేల్ సర్టిఫికేట్ అక్కడి చట్టం మరియు నిబంధనలకు విరుద్ధం. రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం 1908లోని సెక్షన్ 23 ప్రకారం ఆ డాక్యుమెంట్ ను అమలు చేసిన తేదీ నుంచి సమర్పించడానికి సమయం ఉందని, సెక్షన్ 23లోని నిబంధన అన్ని కోర్టు ఉత్తర్వులకు, ఇతర అన్ని డాక్యుమెంట్లకు వర్తిస్తుందని పేర్కొంది. కాబట్టి నాలుగు నెలల్లోగా రిజిస్టర్ చేసుకోవాలి. రిజిస్ట్రేషన్ చట్టంలోని సెక్షన్ 23 ప్రకారం నిర్దేశించిన తప్పనిసరి కాలపరిమితిని అధిగమించడానికి, అధీకృత అధికారి 05.10.2018 న రెండవ సేల్ సర్టిఫికేట్ ను జారీ చేశారు మరియు 05.10.2018 న నమోదు చేశారు మరియు నాలుగు నెలల తరువాత డాక్యుమెంట్ నమోదును చట్టం నిషేధించిన తర్వాత, అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రం యొక్క తేదీని మార్చడం ద్వారా పరోక్షంగా అలా చేయలేము. తేదీని మార్చడం మినహా, అధీకృత అధికారి జారీ చేసిన రెండవ సేల్ సర్టిఫికేట్లో ఎటువంటి మార్పు లేదని వాదించారు. పైన పేర్కొన్న కారణాల దృష్ట్యా, 05.10.2018 న జారీ చేయబడిన రెండవ అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రం మరియు 05.10.2018 నాటి డాక్యుమెంట్ నంబర్ 4894/18 ద్వారా రిజిస్ట్రేషన్ చట్టవిరుద్ధం మరియు సర్ఫేసీ చట్టం మరియు రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం 1908 యొక్క నిబంధనలకు విరుద్ధం.

తన వాదనను బలపరచడానికి అతను ఈ క్రింది తీర్పులపై ఆధారపడాడు.

(1) ***శ్రీ సిద్దేశ్వర కోఆపరేటివ్ బ్యాంక్ లిమిటెడ్ జనరల్ మేనేజర్, ఇంకొకరు వర్సెస్ ఇక్బాల్ మరియు ఇతరుల*** (2013 (10) SCC 83) విషయంలో గౌరవనీయ సుప్రీం కోర్టు ఈ విధంగా పేర్కొంది:

రూల్ 9లోని సబ్ రూల్ (1)ను చదివితే ఈ నిబంధన తప్పనిసరి అని స్పష్టమవుతోంది. రూల్ 9(1)లోని సరళమైన భాష ఈ విషయాన్ని సూచిస్తుంది. అదేవిధంగా, స్థిరాస్తుల అమ్మకంపై కొనుగోలుదారు అమ్మకపు ధర మొత్తంలో 25% డిపాజిట్ చేయాలని సూచించే రూల్ 9 (3) కూడా ఈ నిబంధన తప్పనిసరి అని సూచిస్తుంది. కొనుగోలు ధర యొక్క మిగిలిన మొత్తానికి సంబంధించి, సబ్-రూల్ (4) ప్రకారం, స్థిరాస్తుల అమ్మకాన్ని ధృవీకరించిన పదిహేనవ రోజున లేదా పార్టీల మధ్య రాతపూర్వకంగా అంగీకరించిన పొడిగించిన కాలానికి ముందు కొనుగోలుదారు ఆ మొత్తాన్ని చెల్లించాలి. రూల్ 9(4)లో పదిహేను రోజుల వ్యవధి అంత పవిత్రమైనది కాదని, పొడిగింపునకు పార్టీల మధ్య లిఖితపూర్వక ఒప్పందం కుదిరితే పొడిగించవచ్చు. రూల్ 9(4)లో 'పార్టీల మధ్య రాతపూర్వక ఒప్పందం' అనే పదానికి అర్థం ఏమిటి? 2002 నిబంధనలు అటువంటి ఒప్పందానికి నిర్దిష్ట రూపాన్ని సూచించలేదు, అది లిఖితపూర్వకంగా ఉండాలి తప్ప. 'రాతపూర్వక ఒప్పందం' అనే పదాన్ని ఉపయోగించడం అంటే పార్టీలు సాపేక్ష హక్కులు మరియు విధుల గురించి పరస్పర అవగాహన లేదా ఏర్పాటు అని అర్థం. నియమం 9(4) యొక్క ప్రయోజనాల కోసం, "రాతపూర్వక ఒప్పందం" అనే పదానికి రాతపూర్వకంగా పరస్పర అంగీకారం యొక్క వ్యక్తీకరణ తప్ప మరేమీ కాదు. రూల్ 9(4) యొక్క ప్రయోజనాల కోసం 'పార్టీలు' అనే పదం సురక్షితమైన రుణగ్రహీత, రుణగ్రహీత మరియు వేలం కొనుగోలుదారు అని అర్థం అని మేము అనుకుంటున్నాము.

(2) ***జి.కృష్ణారెడ్డి, మరొకరు వర్సెస్ ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వం***, (2015(2) ALD 474) ఇతరత్రా విషయాల్లో ఆంధ్రప్రదేశ్ హైకోర్టు ఈ విధంగా పేర్కొంది:

ఈ కోర్టు అభిప్రాయం ప్రకారం, సెక్షన్ 23, డాక్యుమెంట్ అమలు చేసిన తేదీ నుండి నాలుగు నెలల వ్యవధికి మించి డాక్యుమెంట్ సమర్పించకపోతే రిజిస్ట్రేషన్ కోసం డాక్యుమెంట్ను ఆమోదించకూడదని రిజిస్ట్రేషన్ అథారిటీపై ఆంక్షలు విధించింది. కోర్టులో దావా పెండింగ్ లో ఉండి, పత్రాలను విదేశాల్లో అమలు చేసిన సందర్భాల్లో మినహాయింపులు ఉంటాయి. సెక్షన్ 23 కింద లేదా చట్టంలోని సెక్షన్లు 23, 34లను కలిపి చదవడం ద్వారా రిజిస్ట్రేషన్ కోసం డాక్యుమెంట్ను ఆమోదించే వ్యవధి అమలు తేదీ నుంచి ఎనిమిది నెలలు. ఈ కోర్టు అభిప్రాయం ప్రకారం, శాసనసభ ఉపయోగించే భాష నుండి, సెక్షన్లు 23 మరియు 34 పరిధిలోకి వచ్చే ప్రక్రియ మరియు కాలపరిమితి తప్పనిసరి. చేతిలో ఉన్న కేసులో 23.02.2008న 4వ తేదీ నాటికి రిజిస్ట్రేషన్ పూర్తయింది. పైన నమోదు చేయబడిన శోధనకు సంబంధించి, 23.02.2008 న 4 వ ప్రతివాదులు నమోదు చేయడం చట్టవిరుద్ధం మరియు అధికార పరిధి లేనిది. తత్ఫలితంగా, 28.02.2007 నాటి డాక్యుమెంట్ యొక్క రిజిస్ట్రేషన్ ఆ విధంగా ప్రకటించబడుతుంది.

(3) ***డాక్టర్ ఆర్.త్యాగరాజన్ వర్సెస్ ది ఇన్స్పెక్టర్ జనరల్ ఆఫ్ రిజిస్ట్రేషన్, శాంతోమ్, చెన్నై మరియు ఇతరులు*** (2008(2) ALD 663) కేసుల్లో తమిళనాడు హైకోర్టు ఈ విధంగా పేర్కొంది:

"2017 యొక్క డబ్ల్యు.ఎ(ఎండి) నెం.3 లో చేసిన 2017 __________ http://www.judis.nic.in డబ్ల్యు.పి(ఎండి) నెం.3989 __________ http://www.judis.nic.in ఈ కోర్టు యొక్క నివేదించని తీర్పులో, ఈ కోర్టు డివిజన్ బెంచ్ సర్ఫేసీ చట్టం కింద ప్రారంభించిన ప్రొసీడింగ్స్లో బ్యాంకుచే నియమించబడిన అధీకృత అధికారి సివిల్ లేదా రెవెన్యూ అధికారి కాదని పేర్కొంది. ఇది రుణగ్రహీతలకు డబ్బును రుణంగా ఇస్తుంది, అధీకృత అధికారిగా పనిచేస్తుంది, ఆస్తిని అమ్మకానికి తీసుకురావడానికి

మాత్రమే. మరో మాటలో చెప్పాలంటే, అటువంటి అధికారులు సెక్యూర్డ్ రుణదాతలను భర్తీ చేస్తారు. అధీకృత అధికారిని సివిల్ లేదా రెవెన్యూ కోర్టు, కలెక్టర్ లేదా రెవెన్యూ అధికారిగా పేర్కొనలేమని డివిజన్ బెంచ్ పేర్కొంది. దీన్ని గమనించిన డివిజన్ బెంచ్ భారత స్టాంప్ చట్టంలోని సెక్షన్ 47-ఏ కింద ఆస్తి మార్కెట్ విలువపై స్టాంప్ డ్యూటీని పేర్కొంటూ జారీ చేసిన నోటీసు సరైనదేనని అభిప్రాయపడింది.

22. బ్యాంకు అధీకృత అధికారి జారీ చేసిన సేల్ సర్టిఫికేట్ను సివిల్ లేదా రెవెన్యూ కోర్టు జారీ చేసిన సేల్ సర్టిఫికేట్తో సరిపోల్చలేం. అధీకృత అధికారి జారీ చేసిన డాక్యుమెంట్ కు ఇచ్చిన నామకరణం స్టాంప్ డ్యూటీ చెల్లింపు నుండి మినహాయింపుకు అసంబద్ధంగా ఉంటుంది మరియు ఇది స్టాంప్ చట్టంలోని ఆర్టికల్ 18-సి షెడ్యూల్ 1 కిందకు రాదు. అందువల్ల, సివిల్ లేదా రెవెన్యూ అధికారి కాని వ్యక్తి జారీ చేసిన 2017 _____________ http://www.judis.nic.in అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రం రిజిస్ట్రేషన్ చట్టంలోని సెక్షన్ 17 (2) (12) కిందకు రాదు మరియు అధీకృత అధికారి జారీ చేసిన సేల్ సర్టిఫికేట్ స్టాంప్ చట్టంలోని షెడ్యూల్ 1 లోని ఆర్టికల్ 23 తో పాటు ఆర్టికల్ 18-సి ప్రకారం మార్కెట్ విలువపై స్టాంప్ డ్యూటీకి బాధ్యత వహిస్తుంది.

23. సదరు సేల్ సర్టిఫికేట్కు సరైన స్టాంప్ డ్యూటీ చెల్లించకపోతే, చట్టప్రకారం రిజిస్టర్ చేయకపోతే, అది ఇంకా జన్మించిన బిడ్డ మాత్రమే మరియు పిటిషనర్కు ఎటువంటి హక్కును ఇవ్వదు. సేల్ సర్టిఫికేట్ సరిగ్గా స్టాంప్ చేయబడనప్పుడు మరియు నమోదు చేయనప్పుడు, అది చెల్లని డాక్యుమెంట్ మరియు దాని ఆధారంగా పిటిషనర్ కు ఎటువంటి హక్కు ఉండదు. స్టాంప్ చట్టంలోని సెక్షన్ 47-ఎ ప్రకారం, రవాణాకు సంబంధించిన వస్తువు అయిన ఆస్తి యొక్క మార్కెట్ విలువ వాస్తవంగా పరికరంలో సెట్ చేయబడలేదని రిజిస్ట్రేషన్ అథారిటీ విశ్వసించడానికి కారణం ఉంటే, అటువంటి పరికరాన్ని నమోదు చేసిన తరువాత, ఆ ఆస్తి యొక్క మార్కెట్ విలువ మరియు దానిపై చెల్లించాల్సిన సరైన సుంకాన్ని నిర్ణయించడానికి అతను దానిని కలెక్టర్కు సూచించవచ్చు.

34. పై వాదనలకు ప్రతిగా బ్యాంకు తరఫున హాజరైన న్యాయవాది శ్రీ హరినారాయణ్ ప్రధానంగా రిట్ పిటిషన్ నిర్వహణపై వాదించారు. ప్రతివాద బ్యాంకు బ్యాంకుకు చట్టబద్ధమైన బకాయిలు చెల్లించకుండా నిరోధించడానికి రిట్ పిటిషనర్లు వరుస రిట్ పిటిషన్లు దాఖలు చేశారని ఆయన పేర్కొన్నారు. మొదట 16.8.2013 న మొదటి అమ్మకపు నోటీసు జారీ చేయబడింది, ఈ అమ్మకపు నోటీసును ప్రశ్నిస్తూ, రిట్ పిటిషనర్ 27382 ఆఫ్ 2013 రిట్ పిటిషన్ దాఖలు చేశారు. 12.9.2013న అడ్మిషన్ దశలో ఈ కింది ఉత్తర్వులు జారీ చేయబడ్డాయి.

'సర్ఫేసీ చట్టం 2002లోని నిబంధనలను ఉల్లంఘించి అమ్మకానికి తీసుకువచ్చిన భూమి వ్యవసాయ భూమి అని పిటిషనర్ల ప్రత్యేక అభ్యర్థనను పరిగణనలోకి తీసుకుంటే, కోరిన విధంగా మధ్యంతర స్టే ఉంటుంది'.

35. 23.12.2014న సదరు రిట్ పిటిషన్ ను ఉపసంహరించుకున్నట్లు కొట్టివేశారు. ఆ తర్వాత 26.12.2014న రెండో సేల్ నోటీసు జారీ చేశారు. మళ్లీ పిటిషనర్ 2015లో 1435 రిట్ పిటిషన్ దాఖలు చేశారు. తొలుత మధ్యంతర ఉత్తర్వులు మంజూరు చేసి 01.4.2015న రిట్ పిటిషన్ ను పరిష్కరించినట్లు ఉత్తర్వుల్లో పేర్కొన్నారు.

పిటిషనర్ల తరఫు న్యాయవాది శ్రీ ఎన్.విజయ్ మాట్లాడుతూ, సవరణ పిటిషన్ దాఖలు చేస్తామని, తదుపరి వేలం నోటీసును స్వతంత్ర రిట్ ప్రొసీడింగ్స్ ద్వారా మాత్రమే సవాలు చేయవచ్చని, ఈ రిట్ పిటిషన్లో కారణం మనుగడలో లేదని పేర్కొన్నారు.

తదనుగుణంగా రిట్ పిటిషన్ నిష్ప్రయోజనమని కొట్టివేశారు.

36. 25.02.2015 నాటి వేలం నోటీసు ద్వారా ఈ భూమికి బ్యాంకు సీల్డ్ టెండర్లను ఆహ్వానించింది, 13.4.2015న అడ్మిషన్ దశలో 2015 మూడవ రిట్ పిటిషన్ నెం.9484 ప్రకారం గౌరవ హైకోర్టు ఈ క్రింది విధంగా ఉత్తర్వులు జారీ చేసింది:

"ప్రతిస్పందకుడిని సేల్ సర్టిఫికేట్ జారీ చేయకుండా మరియు రవాణా పత్రాన్ని అమలు చేయకుండా నిరోధించడానికి మాకు ఎటువంటి కారణం కనిపించనప్పటికీ, ప్రతిస్పందక బ్యాంకు తీసుకునే అటువంటి ఏదైనా చర్య WP.M.P.లో తదుపరి ఆదేశాలకు లోబడి ఉంటుంది".

ఈ పిటిషన్ ను విచారించిన హైకోర్టు 15.11.2017న ఇచ్చిన ఉత్తర్వుల్లో పేర్కొంది. ఆర్డర్ యొక్క సంబంధిత భాగం క్రింద సంగ్రహించబడింది:

ఈ పరిణామాల ఆధారంగా రిట్ పిటిషన్ లో అభ్యర్థనను సవరించడానికి పిటిషనర్ల తరఫు న్యాయవాది శ్రీ ఎన్.విజయ్ సెలవు కోరినప్పటికీ, పైన పేర్కొన్న పరిణామాలకు చాలా ముందుగానే దీనిని ఏర్పాటు చేశారని, పిటిషనర్లు చట్టానికి అనుగుణంగా కొత్త పరిష్కారాన్ని పొందడం సముచితమని మేము అభిప్రాయపడుతున్నాము. అది అధికార పరిధి గల డెట్స్ రికవరీ ట్రిబ్యునల్ ముందు కావచ్చు లేదా ఇది మరొకటి కావచ్చు. ఈ రిట్ పిటిషన్ లో జారీ చేయాల్సిన తదుపరి ఆదేశాలకు లోబడి ప్రతివాది బ్యాంకు యొక్క అన్ని చర్యలను నిర్దేశిస్తూ ఈ గౌరవనీయ న్యాయస్థానం జారీ చేసిన 30.4.2015 నాటి ఉత్తర్వులను దృష్టిలో ఉంచుకొని ఈ స్వేచ్ఛ ఇవ్వబడింది. పరిమితి అంశాన్ని

లెక్కించేటప్పుడు పిటిషనర్లు ఈ రిట్ పిటిషన్ ను ఆశ్రయించిన సందర్భంలో పిటిషనర్లు ఈ రిట్ పిటిషన్ ను కొనసాగించడానికి పట్టే సమయాన్ని పరిధి గల రుణ రికవరీ ట్రిబ్యునల్ పరిగణనలోకి తీసుకుంటుంది. అన్ని అంశాలను తెరిచే ఉంచారు. పైన పేర్కొన్న స్వేచ్ఛతో రిట్ పిటిషన్ తదనుగుణంగా మూసివేయబడింది ".

37. అన్ని రిట్ పిటిషన్లు, ఉత్తర్వులను పరిశీలించిన తరువాత, రక్షిత భూములు వ్యవసాయ భూములు అనే కారణంతో రిట్ పిటిషన్లు దాఖలు చేస్తున్నారని, సర్ఫేసీ చట్టంలోని సెక్షన్ 31(ఐ) ప్రకారం మినహాయింపు ఇస్తున్నారని, పై రిట్ పిటిషన్లలో ఈ అంశాన్ని లేవనెత్తడానికి బదులుగా దాదాపుగా అన్ని రిట్ పిటిషన్లను ఉపసంహరించుకున్నట్లు కొట్టివేస్తున్నట్లు స్పష్టమవుతోంది. లేదా నిష్ఫలం. మొదటి రెండు రిట్ పిటిషన్లను కొట్టివేస్తూ పిటిషనర్ కూడా స్వేచ్ఛ కోరలేదు. అందువల్ల ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్లలో లేవనెత్తిన అంశం ఏమిటంటే, గతంలో రిట్ పిటిషన్లలో ఉన్న సమస్యలు ఒకటే. గతంలో దాఖలైన రెండు రిట్ పిటిషన్లలో స్వేచ్ఛ ఇవ్వకపోగా, ఇప్పుడు ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్ను రీ-జ్యుడిషియల్ ప్రాతిపదికన కొట్టివేయాల్సి ఉంది.

38. 2015 నాటి రిట్ పిటిషన్ నెం.9484ను కూడా పిటిషనర్లు చట్టప్రకారం రికవరీ ట్రిబ్యునల్ లేదా ఈ కోర్టు ముందు కొత్త పరిష్కారాన్ని పొందే స్వేచ్ఛతో మూసివేశారని వాదించారు. అయితే పిటిషనర్లు ఈ పిటిషన్ ను ఆశ్రయించిన సందర్భంలో పిటిషనర్లు తీసుకునే సమయాన్ని న్యాయపరిధి రుణ రికవరీ ట్రిబ్యునల్ పరిగణనలోకి తీసుకుంటుందని తదుపరి శిక్షల్లో కోర్టు ఉద్దేశం చాలా స్పష్టంగా ఉంది. కాబట్టి రిట్ పిటిషన్ లోని మొత్తం పేరాను చదివితే డెట్ రికవరీ ట్రిబ్యునల్ ను ఆశ్రయించడానికి మాత్రమే స్వేచ్ఛ ఉందని కోర్టు పరిశీలన చాలా స్పష్టంగా కనిపిస్తుంది.

39. రిట్ పిటిషనర్లు ఒకరి తర్వాత ఒకరు రిట్ పిటిషన్లు దాఖలు చేస్తూ గౌరవ హైకోర్టును ఆశ్రయిస్తూ, సార్ఫేసీ చట్టం ప్రకారం ఎట్టి పరిస్థితుల్లోనూ రుణ రికవరీ ట్రిబ్యునల్ను ఆశ్రయించే ఉద్దేశం లేదని, ***యూనియన్ బ్యాంక్ ఆఫ్ ఇండియా వర్సెస్ సత్యవతి టాండన్*** తదితర కేసుల్లో సుప్రీంకోర్టు నిర్ణయించిన నిష్పత్తికి విరుద్ధమని స్పష్టమవుతోంది.

40. పదేపదే రిట్ పిటిషన్లు దాఖలు చేయడం కోర్టు, న్యాయ ప్రక్రియను దుర్వినియోగం చేయడం తప్ప మరొకటి కాదని వాదించారు. తన వాదనలను బలపరచడానికి అతను ***ఉద్యోగి ఇవామ్ ఖాదీ గ్రామోద్యోగ్ వర్సెస్ స్టేట్ ఆఫ్ యుపి మరియు ఇతరులు*** ((2008) 1 SCC 560) అనే నిర్ణయంపై ఆధారపడ్డాడు. గౌరవనీయ సుప్రీం కోర్టు ఈ విధంగా పఠించారు:

నాలుగు రిట్ దరఖాస్తుల్లో చేసిన అభ్యర్థనలు భిన్నంగా ఉన్నప్పటికీ, రిట్ దరఖాస్తులను పరిశీలించిన తరువాత, ప్రతి అంశంలో ప్రధాన సమస్య బ్యాంకు అప్పీలుదారులకు అడ్వాన్స్ చేసిన మొత్తాన్ని రికవరీ చేయడంపై కేంద్రీకృతమై ఉందని స్పష్టమైంది. విచారణలో వివిధ దశల్లో జారీ చేసిన ఉత్తర్వులు, అసలు మొత్తంపై వడ్డీపై తాజా లెక్కల ఆధారంగా కొత్త ప్రొసీడింగ్స్ ఎప్పటికప్పుడు ప్రశ్నార్థకంగా మారాయి.

రిట్ రెమెడీ అనేది సమానమైనది. ఉన్నత న్యాయస్థానాన్ని ఆశ్రయించే వ్యక్తి తప్పనిసరిగా శుభ్రమైన చేతులతో రావాలి. ఇది ఏ భౌతిక వాస్తవాన్ని అణచివేయకూడదు, కానీ చట్టపరమైన చర్యలను పదేపదే ఆశ్రయించకూడదు, ఇది న్యాయ ప్రక్రియను దుర్వినియోగం చేయడమే అవుతుంది.

పదేపదే రిట్ పిటిషన్లు దాఖలు చేయడం క్రిమినల్ కోర్టు ధిక్కరణ కిందకు వస్తుందని ***అడ్వొకేట్ జనరల్, బిహార్ వర్సెస్ మధ్యప్రదేశ్ ఖైర్ ఇండస్ట్రీస్, మరొకరు*** కేసులో ఈ కోర్టు అభిప్రాయపడింది.

41. పిటిషనర్ లేవనెత్తిన ఇష్యూ నెం.1కు ప్రతివాది తరఫు న్యాయవాది సమాధానమిస్తూ, ప్రశ్నార్థక భూమి వ్యవసాయ భూమి కాదని వాదించారు. ఆ భూమిని వ్యవసాయ అవసరాలకు ఉపయోగిస్తున్నారని లేదా ఆ భూముల్లో దున్నడం, విత్తనాలు వేయడం, కోత, సాగునీరు, పంటలు కోయడం వంటి వ్యవసాయ కార్యకలాపాలు జరిగాయని చూపించడానికి పిటిషనర్ ఎటువంటి రికార్డులు లేదా ఆధారాలను సమర్పించలేదు మరియు ఆ భూముల వ్యవసాయం నుండి వచ్చే ఆదాయం యొక్క వివరాలు మరియు ఎటువంటి ఆధారాలు లేదా ఆధారాలు సమర్పించలేదు. సెక్యూరిటీగా సమర్పించిన డాక్యుమెంట్ లో ఖాళీ స్థలాలను తాకట్టు పెట్టారని, వ్యవసాయ భూముల గురించి గుసగుసలు లేవని స్పష్టంగా పేర్కొన్నారని, రిట్ పిటిషన్ తో పాటు పేజీ నెం.106 నుంచి 112 వరకు ఈ డాక్యుమెంట్ లో పేర్కొన్నారు. కాబట్టి రుణం తీసుకునేటప్పుడు పిటిషనర్ ఓపెన్ ఖాళీ భూమిగా పేర్కొంటూ తనఖా పత్రాన్ని అమలు చేశారు, ఇప్పుడు సెక్యూర్డ్ భూమి వ్యవసాయ భూమి అని నిలబడటానికి తనకు అర్హత లేదని, అది కూడా వ్యవసాయ కార్యకలాపాలకు సంబంధించి ఎటువంటి మెటీరియల్ ఉంచకుండా, కేవలం రెవెన్యూ రికార్డుల్లో చేసిన నమోదులు లేదా సేల్ సర్టిఫికేట్లో పేర్కొన్న వివరణ ఆధారంగా. భూమిని వ్యవసాయ భూమిగా పరిగణించలేము. తన వాదనను బలపరచడానికి ***గాజుల ఎగ్జిమ్ (పి) లిమిటెడ్ వర్సెస్ అధీకృత అధికారి, ఆంధ్రా బ్యాంక్*** (2008(4) ALD 385) లో నివేదించిన తీర్పుపై ఆయన ఈ విధంగా పేర్కొన్నారు:

ప్రస్తుత చట్టం ప్రకారం వ్యవసాయ భూమి నిర్వచించబడలేదు. ఆ భూమిలో భవనాలు, ప్లాంట్లు, యంత్రాలు ఉన్నాయన్నది నిర్వివాదాంశం. పిటిషనర్ సంబంధిత అధికారులకు ల్యాండ్ రెవెన్యూ చెల్లించారని, అయితే కేవలం ల్యాండ్ రెవెన్యూ చెల్లించడం ద్వారా భూమిని వ్యవసాయ భూమిగా పరిగణించాలని కాదు. భవనాలు ఎంత విస్తీర్ణంలో ఉన్నాయి, పరిశ్రమకు సంబంధించిన యంత్రాలు, ప్లాంట్లు ఏ మేరకు నిర్మించారు, ఏ మేరకు ఏర్పాటు చేశారు అనే విషయాలపై పిటిషనర్ ఎలాంటి ఆధారాలు చూపలేదు. భూమిలోని ఏ ప్రాంతంలోనూ వ్యవసాయ కార్యకలాపాలు జరుగుతున్నట్లు చూపించడానికి పిటిషనర్ వద్ద ఎలాంటి ఆధారాలు లేవు. అటువంటి మెటీరియల్ లేనప్పుడు, పిటిషనర్ సీఫుడ్ వ్యాపారం

చేస్తున్న దృష్ట్యా, ఈ వ్యాపారాన్ని పెప్సీ సంస్కృతికి అనుబంధంగా పరిగణించవచ్చు, కానీ భూమిని వ్యవసాయానికి ఉపయోగిస్తున్నారని భావించలేము.

"వ్యవసాయం" అనే పదానికి వివిధ అర్థాలను హైకోర్టు చర్చించింది మరియు ఇది విస్తృత స్వీప్పు ఎలా పొందిందో ఎత్తిచూపింది. ***శ్రీమతి మన్యం మీనాక్షిమ్మ వర్సెస్ కమిషనర్ ఆఫ్ వెల్త్ టాక్స్*** కేసులో ఆంధ్రప్రదేశ్ హైకోర్టు డివిజన్ బెంచ్ అనుసరించని సరోజినీదేవి వర్సెస్ శ్రీకృష్ణ సహా అనేక కేసులపై కూడా చర్చించింది. బినయ్ కుమార్ సహస్ రాయ్ కేసులో ఈ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పు దృష్ట్యా ఆ భూమిని వ్యవసాయ అవసరాలకు ఉపయోగించగలిగితే సరిపోతుందనే మద్రాసు అభిప్రాయం ఇకపై మంచి చట్టం కాదనే కారణంతో ఎ.పి. ఆంధ్రప్రదేశ్ డివిజన్ బెంచ్ శ్రీమతి మన్యం మీనాక్షిమ్మ కేసులో (ఐ.టి.ఆర్. పుట.544) ఐ.ఐ.ఆర్. పుట.192 వద్ద, **ఇండియన్ బ్యాంక్ మరియు మరొకరు వర్సెస్ కె.పప్పిరెడ్డియార్ మరియు** మరొకరు, 2018 సివిల్ అప్పీల్ నెం.6641లో సుప్రీంకోర్టు ఇచ్చిన ఉత్తర్వులో పేర్కొంది.

సెక్షన్ 2లోని చట్టబద్ధమైన నిఘంటువులో "వ్యవసాయ భూమి" అనే పదానికి నిర్వచనం లేదు. ఒక నిర్దిష్ట భూమి వ్యవసాయ స్వభావాన్ని కలిగి ఉందా అనేది వాస్తవం యొక్క ప్రశ్న. **బ్లూకోస్ట్ హోటల్స్ లిమిటెడ్** (సుప్రా)లో ఈ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పులో, గోవాలో ఒక హోటల్ స్థాపన కోసం ఒకే యూనిట్లో భాగంగా ఉండాల్సిన అనేక భూములకు సంబంధించి భద్రతా ఆసక్తిని సృష్టించారు. కొన్ని భూములను అప్పుల దారుడు రైతుల నుంచి కొనుగోలు చేసి రెవెన్యూ రికార్డుల్లో వ్యవసాయ భూములుగా నమోదు చేశాడు. భూమిని వ్యవసాయేతర వినియోగంలోకి మార్చాలని రుణగ్రహీత రెవెన్యూ అథారిటీకి దరఖాస్తు చేసుకోగా దరఖాస్తులు పెండింగ్లో ఉన్నాయి.

42. ఒక రిట్ పిటిషన్లో పిటిషనర్ అందుకు విరుద్ధమైన వాదనలు వినిపించారని బ్యాంకు తరఫు న్యాయవాది వాదించారు. ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వం 30.6.2006న జారీ చేసిన జీవో ఎంఎస్

నెం.345 ప్రకారం ఆ భూములు వ్యవసాయ భూములని, బ్యాంకు నిర్ణయించిన రిజర్వు ధర తక్కువగా ఉందని భావించి అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రాన్ని ప్రశ్నించారు. రిట్ పిటిషన్ లో ప్రత్యామ్నాయ పిటిషన్లు తీసుకునే హక్కు పిటిషనర్లకు ఉందని, అయితే ఒక రిట్ పిటిషన్ లో విరుద్ధమైన పిటిషన్లు వేసే హక్కు పిటిషనర్లకు లేదని ఆయన పేర్కొన్నారు. ఒకవైపు భూములు వ్యవసాయ భూములని, రిజర్వు ధర తక్కువగా ఉందనే కారణంతో అమ్మకపు ధ్రువపత్రాలను ప్రశ్నించారు. ఈ లెక్కన మాత్రమే రిట్ పిటిషన్ ను కొట్టివేయాలి.

43. ఎకరాలను పరిగణనలోకి తీసుకొని పట్టణ అధికారులు నిర్ణయించిన బేసిక్ యూనిట్ రేటు ప్రకారమే ఆస్తుల విలువను నిర్ణయిస్తారని, అన్ని ఆస్తులకు ఒకే రిజర్వ్ ధరను నిర్ణయించడానికి ఎలాంటి అడ్డంకులు లేవని తెలిపారు. వాస్తవానికి ఆ భూములు పక్కపక్కనే ఉన్న భూములని రిట్ పిటిషన్ అఫిడవిట్ లోని 5వ పేరాలో ఆయనే అంగీకరించారు.

44. 31.3.2015న వేలం నిర్వహించారని, ఎవరికి అనుకూలంగా వేలం జరిగిందని పిటిషనర్లు లేవనెత్తిన 4వ అంశానికి సమాధానం సర్ఫేసీ చట్టం 2002లోని రూల్స్ 9(3), 9(4) నిర్దేశించిన కాలపరిమితి ప్రకారం బ్యాంకుకు చెల్లించాల్సిన మొత్తాన్ని చెల్లించలేదు. 31-3-2015 న వేలం నిర్వహించినప్పటికీ, అధీకృత అధికారి 07.4.2015 నాటి తన లేఖ ద్వారా అమ్మకాన్ని ధృవీకరించారని న్యాయవాది వాదించారు. దీనిలో వేలం కొనుగోలుదారుడు రూ.5,04,80,000/- కు ఇ-వేలంలో విజయవంతమైన బిడ్డర్ అని తెలియజేయబడింది మరియు తదనుగుణంగా చెల్లింపును అభ్యర్థించాడు. అందువల్ల అతను 07.4.2015 నుండి 15 రోజుల్లో ఈ మొత్తాలను జమ చేశాడు. కాబట్టి రూల్ 9(3)(4), (6)లను ఉల్లంఘించరు. అందువల్ల సేల్ సర్టిఫికెట్లు నిబంధనల ప్రకారమే ఉంటాయి. ఈ వాదనలకు మద్దతుగా ***రాకేష్ బిరానీ (చనిపోయాడు) ఆయన న్యాయ ప్రతినిధులు ద్వారా వర్సెస్ ప్రేమ్ నారాయణ్ సెహగల్ మరియు మరోకరు*** ((2018) 5 SCC 543) మధ్య తీర్పుపై ఆధారపడారు, దీనిలో గౌరవనీయ సుప్రీంకోర్టు ఈ విధంగా పేర్కొంది:

"స్థిరాస్తి అమ్మకాన్ని ధృవీకరించిన పదిహేనవ రోజున లేదా కొనుగోలుదారు మరియు సెక్యూర్డ్ రుణదాత మధ్య రాతపూర్వకంగా అంగీకరించిన పొడిగించిన కాలానికి ముందు కొనుగోలుదారుడు చెల్లించాల్సిన కొనుగోలు ధర యొక్క మిగిలిన మొత్తాన్ని అధీకృత అధికారికి చెల్లించాలి, ఎట్టి పరిస్థితుల్లోనూ మూడు నెలలకు మించకుండా.

ఎన్కంబరెన్స్ల నిర్వహణ కోసం డబ్బును జమ చేసినప్పుడు, అధీకృత అధికారి కొనుగోలుదారుడు తన వద్ద డిపాజిట్ చేసిన డబ్బుపై ఆసక్తి ఉన్న లేదా అర్హత ఉన్న వ్యక్తులకు నోటీసులు జారీ చేయాలి లేదా అనుమతించాలి మరియు తదనుగుణంగా చెల్లింపు చేయడానికి చర్యలు తీసుకుంటాడు.

పైన సబ్ రూల్ 7లో పేర్కొన్న విధంగా డబ్బు డిపాజిట్ చేయడంపై సెక్యూర్డ్ రుణగ్రహీతకు తెలిసిన చిక్కులు లేకుండా అధీకృత అధికారి ఆస్తిని కొనుగోలుదారునికి అందించాలి.

సబ్ రూల్ 6 కింద జారీ చేయబడిన అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రంలో కొనుగోలుదారు సెక్యూర్డ్ రుణగ్రహీతకు తెలిసిన ఎటువంటి చిక్కులు లేకుండా స్థిరాస్తులను కొనుగోలు చేశాడా లేదా అని ప్రత్యేకంగా పేర్కొనాలి".

45. 2019 రిట్ పిటిషన్ నెం.2855లో లేవనెత్తిన అంశానికి ఆయన సమాధానం ఇచ్చారు, అధీకృత అధికారి రెండవ అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రాన్ని జారీ చేయలేరు, అది కూడా తేదీని మార్చడం మినహా, అవే సర్టిఫికేట్లను మళ్లీ జారీ చేశారు. దీనికి సమాధానంగా 10.8.2015న జారీ చేసిన సేల్ సర్టిఫికేట్లు హైదరాబాద్ లోని తెలంగాణ హైకోర్టు 2015 రిట్

పిటిషన్ నెం.9484కు లోబడి ఉండాలనే షరతుతో ఉన్నాయని ఆయన ప్రత్యేకంగా పేర్కొన్నారు. 05.10.2018 న జారీ చేసిన సేల్ సర్టిఫికేట్ తొలగించబడింది. వాస్తవానికి రిజిస్ట్రేషన్ సమయంలో ఆస్తి హక్కు పత్రాలను వేలం కొనుగోలుదారుడికి అందజేయాల్సి ఉంటుందని, ఒరిజినల్ టైటిల్ డీడ్లను డెట్స్ రికవరీ ట్రిబ్యునల్ ముందు దాఖలు చేసి డెట్స్ రికవరీ ట్రిబ్యునల్ నుంచి డాక్యుమెంట్లు పొందేలా చర్యలు తీసుకున్నారు. డాక్యుమెంట్లు పొందిన తరువాత, డాక్యుమెంట్లు వేలం కొనుగోలుదారుకు డెలివరీ చేయబడ్డాయి మరియు బ్యాంకు దిద్దుబాట్లు చేయడానికి అంగీకరించింది మరియు తదుపరి సంఘటనలను సేల్ సర్టిఫికేట్ లో పొందుపరిచింది మరియు 05.10.2018 న సవరించిన సేల్ సర్టిఫికేట్ ను జారీ చేసింది మరియు అతను తన కౌంటర్ తో పాటు రెండు సేల్ సర్టిఫికేట్ ల మధ్య వ్యత్యాసాన్ని చూపిస్తూ ఒక స్టేట్ మెంట్ దాఖలు చేశాడు మరియు రెండు సేల్ సర్టిఫికేట్ లు వేర్వేరుగా ఉన్నాయని మరియు వేలం యొక్క అవసరాలకు అనుగుణంగా మార్పులు చేయబడ్డాయని అతను ప్రదర్శించాడు. కొనుగోలు చేసేవాడు. హైకోర్టు ఇచ్చిన తీర్పు ప్రకారం సెకండ్ సేల్ సర్టిఫికేట్ ఇవ్వడానికి ఎలాంటి అడ్డంకులు లేవని, ***స్టేట్ బ్యాంక్ ఆఫ్ ఇండియా మరియు మరొకరు వర్సెస్ సతీష్ బాబు మరియు ఇతరులు*** (W.A.No.2488 of 2015 in W.P.(C) 5365of 2015) లో రిపోర్ట్ చేసిన సెకండ్ సేల్ సర్టిఫికేట్ ను బ్యాంక్ జారీ చేయవచ్చని, మరొకటి ఇలా పేర్కొన్నారు.

... అందువల్ల, ప్రస్తుతము ఉన్న సందర్భంలో, అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రాన్ని జారీ చేయడం అనేది బదిలీదారునికి అన్ని హక్కులను అప్పగించినట్లుగా పరిగణించబడదు. అటువంటి పరిస్థితిలో, సేల్ సర్టిఫికేట్ హోల్డర్ అభ్యర్థన చేసినప్పుడు, పిటిషనర్కు అనుకూలంగా కొత్త సేల్ సర్టిఫికేట్ జారీ చేయడానికి బ్యాంకును ఏదీ అడ్డుకోదు.

46. ***2008 2 ఎఎల్ డి 662*** లో నివేదించబడిన తీర్పును ఆయన మరింత పేరు చేశారు, దీనిలో కర్త పత్రాన్ని రిజిస్ట్రేషన్ కు ముందే సమర్పించారు. రిజిస్ట్రార్ లేవనెత్తిన ప్రశ్న ఆధారంగా

జాప్యం జరిగింది. కానీ ప్రస్తుత కేసులో వారు రిజిస్ట్రార్ ముందు డాక్యుమెంట్లు సమర్పించలేదు. అందువల్ల రిట్ పిటిషన్ లో నిర్ణయించిన నిష్పత్తి ఈ కేసుకు వర్తించదు.

47. చివరగా నిబంధనలకు అనుగుణంగా రెండో సేల్ సర్టిఫికేట్ జారీ చేశామని, రిజిస్ట్రేషన్ చట్టంలోని సెక్షన్ 23, 25 ప్రకారం నిర్దేశించిన గడువులోగా రిజిస్ట్రేషన్ కూడా పూర్తయిందని, బ్యాంకులు ఎలాంటి నిబంధనలను ఉల్లంఘించలేదని, చట్టం నిర్దేశించిన అన్ని నియమనిబంధనలను పాటించామని పేర్కొన్నారు. అందువల్ల రిట్ పిటిషన్ ను కొట్టివేయాలని కోరారు.

48. 5వ ప్రతివాది/వేలం కొనుగోలుదారు తరఫు న్యాయవాది వాదనలు వినిపిస్తూ ఆ ఆస్తి వ్యవసాయ భూమి అని పిటిషనర్లు తీసుకున్న వైఖరి సరికాదని వాదించారు. అర్బన్ డెవలప్మెంట్ అథారిటీ జారీ చేసిన జీవో, జీవో ఎంఎస్ నెం.345, 30.6.2006 తర్వాత సెక్యూర్డ్ ఆస్తులను బ్యాంకులో తాకట్టు పెట్టారు. 05.07.2006న పిటిషనర్లు దాఖలు చేసిన తనఖా పత్రం ప్రకారం జీవో జారీ చేసిన తర్వాత పిటిషనర్లు ఆస్తిని తాకట్టు పెట్టారని స్పష్టంగా రుజువైంది. అందువల్ల ఆ భూములను వ్యవసాయ భూములుగా క్లెయిమ్ చేయలేరు. అంతే కాకుండా అదే డాక్యుమెంట్ లో సెక్యూర్డ్ భూములు ఓపెన్ ల్యాండ్స్ అని స్పష్టంగా చెప్పారని, మొదట్లో ఆ భూములు వ్యవసాయ భూములని పేర్కొన్నారు. సేల్ సర్టిఫికేట్ షెడ్యూలులో ఆ భూములను ఖాళీ జీరోటీ మెట్ట భూములుగా పేర్కొన్నారని పిటిషనర్ల వాదనకు సమాధానంగా.. కాబట్టి ఆ భూమిని వ్యవసాయ భూములుగా పరిగణించాలి ***రాంజీ రామ్ వర్సెస్ బస్తీ రౌత్*** (1922 (1) ILR) మధ్య జరిగిన తీర్పు ప్రకారం ఈ విధంగా పేర్కొన్నారు.

ఈ నిఘంటువులో 'జిరాయితి' అనే పదాన్ని "యజమాని యొక్క ప్రైవేట్ భూములు" అని నిర్వచించారు.

కాబట్టి ఎలాంటి మెటీరియల్ లేకుండా విక్రయ ధ్రువీకరణ పత్రాల్లో జీరోటీ అనే పదాన్ని ప్రస్తావించినంత మాత్రాన వారు ఆ భూములను సాగు చేస్తున్నారని, వాటిని వ్యవసాయ భూములుగా పరిగణించలేమని, సర్ఫేసీ చట్టంలోని సెక్షన్ 31(ఐ) ప్రకారం పరిశీలనకు అనర్హులని పేర్కొన్నారు.

49. సెక్షన్ 13(2) కింద లేదా సెక్షన్ 13(4) కింద నోటీసు వంటి ప్రాథమిక ఉత్తర్వులను అమలు చేయకుండా సేల్ సర్టిఫికెట్లు, రిజిస్ట్రేషన్ల పర్యవసాన ప్రొసీడింగ్స్/ఆర్డర్లను రద్దు చేయలేమని వాదించారు. అందువల్ల ప్రాథమిక ఉత్తర్వులను ప్రశ్నించకుండా పర్యవసాన చర్యలను ప్రశ్నించడాన్ని నిషేధించారు. అందువల్ల ***మహారాష్ట్ర ప్రభుత్వం, ఇతరులు వర్సెస్ దియోకర్ డిస్టిలరీ*** ((2003) 5 SCC 669) మధ్య నివేదించిన తీర్పు ప్రకారం రిట్ పిటిషన్ కూడా సమర్థనీయం కాదు.

50. ఈ-వేలం విక్రయ నోటీసు ఫలితంగా అతడు 30.3.2015న 50.28 లక్షల రూపాయలు ఈ ఎమ్ డి గా చెల్లించి విజయవంతంగా బిడ్డర్ గా నిలిచాడు. రూ.5,04,80,000/- మొత్తాన్ని కోట్ చేసి విజయవంతమైన బిడ్డర్ గా నిలిచాడు. 31.3.2015 నాడు అతడు రూ.76,00,000/- మొత్తాన్ని చెల్లించాడు. 75% అంటే 20.4.2015 నాటికి రూ.3,78,52,000/- అందువల్ల అతను చెల్లించిన చెల్లింపు సర్ఫేసీ చట్టం నిబంధనల నిర్దేశిత కాలపరిమితిలో ఉంది.

51. అతను చెల్లించిన తరువాత, 10.8.2015 న, అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రాలను బ్యాంకు అమలు చేసి, ఆస్తి యొక్క స్వాధీనాన్ని అతనికి అందించింది, అందువల్ల అమ్మకం తుదిగా మారింది, సబ్జెక్ట్ ఆస్తిపై హక్కు మరియు స్వాధీనం అతనికి బదిలీ చేయబడ్డాయి.

ఆంధ్రప్రదేశ్ హైకోర్టులో 2015 నాటి రిట్ పిటిషన్ నెం.9484 ప్రకారం అమ్మకాలు జరిగినట్లు ధ్రువీకరణ పత్రాల్లో పేర్కొన్నారు. రిట్ పిటిషన్ 9484 ఆఫ్ 2015 పెండింగ్ లో ఉన్నందున, పైన పేర్కొన్న రిట్ పిటిషన్ పరిష్కారమయ్యే వరకు బ్యాంకు రిజిస్ట్రేషన్ ను వాయిదా వేసింది మరియు అతను చేసిన అభ్యర్థన ఆధారంగా 15.11.2017 న రిట్ పిటిషన్ ను పరిష్కరించే వరకు, రిట్ పిటిషన్ కు లోబడి, స్వాధీన డెలివరీ గురించి ప్రత్యేకంగా పేర్కొనబడింది. ఈ పరిస్థితులను దృష్టిలో ఉంచుకుని బ్యాంక్ 05.10.2018 న సవరణతో మరో సేల్ సర్టిఫికేట్ జారీ చేసింది. అందువల్ల అవసరమైన దిద్దుబాట్లతో 05.10.2018న జారీ చేయబడిన సేల్ సర్టిఫికేట్ చట్టబద్ధమైనది మరియు చెల్లుబాటు అవుతుంది మరియు 05.10.2018న జారీ చేయబడిన సేల్ సర్టిఫికేట్ ను సవాలు చేసే హక్కు అతనికి లేదు.

చివరకు స్టాంప్ డ్యూటీ కింద రూ.1,45,00,200, రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజు కింద రూ.22,30,800 వెచ్చించి ఒకే తేదీన సేల్ సర్టిఫికెట్లు నమోదు చేశారు. అందువల్ల ఈ రెండు రిట్ పిటిషన్లను కొట్టివేయాలని కోర్టును అభ్యర్థించారు.

53. రికార్డుల్లో ఉన్న ఆధారాలు, ఇరుపక్షాల వాదనల ఆధారంగా పిటిషనర్లు లేవనెత్తిన వాదనలన్నింటికీ ఇప్పటికే సుప్రీంకోర్టుతో పాటు ఇతర హైకోర్టులు సమాధానం ఇచ్చాయని స్పష్టమవుతోంది. మరీ ముఖ్యంగా పిటిషనర్ 2013 నుంచి డబ్ల్యూపీ నెం.27382లో లేవనెత్తిన ఉమ్మడి అంశం ప్రస్తుతం దాఖలైన పిటిషన్ వరకు సెక్యూర్డ్ భూములు వ్యవసాయ భూములని, అందువల్ల ఈ భూములకు సర్ఫేసీ చట్టం వర్తించదని పేర్కొన్నారు. అందువల్ల, సర్ఫేసీ చట్టంలోని సెక్షన్ 31 (i) కింద వారికి మినహాయింపు ఉందని ***ఇండియన్ బ్యాంక్ వర్సెస్ కె.పాపిరెడ్డియార్*** (Civil Appeal No.6641 of 2018) లో గౌరవనీయ సుప్రీంకోర్టు సమాధానం ఇచ్చింది, "అటువంటి మార్పిడి కోసం దరఖాస్తు చేసినప్పటికీ, రెవెన్యూ ఎంట్రీలలో అలా ఉన్నందున ఆ భూమి వ్యవసాయ భూమి అని హైకోర్టు తప్పుగా పేర్కొంది. నేటి వరకు పెండింగ్ లో ఉంది". రెవెన్యూ రికార్డుల్లో భూములను వ్యవసాయంగా

వర్గీకరించడం సర్ఫేసీ చట్టం వర్తిస్తుందా లేదా అనే ప్రశ్నకు పరిష్కారం లేదా నిర్ణయాత్మకం కాదని పేర్కొంది.

54. ఈ తీర్పును అనుసరించి, ఉమ్మడి హైకోర్టు డివిజన్ బెంచ్ ఇలా పేర్కొంది, "భూమి యొక్క స్వభావం, భద్రతా ప్రయోజనాలను సృష్టించిన తేదీలో దానిని ఏ ప్రయోజనం కోసం ఉపయోగిస్తున్నారు మరియు దానిని ఏ ప్రయోజనం కోసం కేటాయించారు అనే దాని నుండి భూమి యొక్క కొంత భాగం వ్యవసాయం కాదా అనేది వాస్తవంగా అంచనా వేయాలి".

55. పై నిర్ణయాల దృష్ట్యా పిటిషనర్ సదరు భూమిలో వ్యవసాయ కార్యకలాపాలు నిర్వహిస్తున్నట్లు ఎలాంటి రికార్డులు లేకుండా చూపించడం, ఆ భూములను సెక్యూరిటీగా తాకట్టు పెట్టడం, వ్యవసాయ భూములను సూచించకుండా రుణం తీసుకోవడం సర్ఫేసీ చట్టంలోని సెక్షన్ 13(ఐ) ప్రకారం మినహాయింపుకు అర్హులు కాదని స్పష్టమవుతోంది.

56. 2002 చట్టంలోని రూల్స్ 9(4), 9(5) ద్వారా పిటిషనర్ తరఫు న్యాయవాది సబ్ రూల్ 4లో పేర్కొన్న కాలపరిమితిలోగా చెల్లింపు చేయకపోతే చేసిన డిపాజిట్ జప్తు చేయబడుతుందని వాదించారు. సేల్ సర్టిఫికేట్ జారీ చేయడం చట్టం 2002లోని రూల్ 9(4), 9(5)కు విరుద్ధం.

57. ఈ వాదనలకు సమాధానమిస్తూ సెక్యూరిటీ ఇంట్రెస్ట్ (ఎన్ఫోర్స్మెంట్) రూల్స్, 2002లోని రూల్ 9(4) ప్రకారం నిర్ధారణ తర్వాతే మొత్తాన్ని జమ చేయాలని బ్యాంకు తరఫు న్యాయవాది స్పష్టం చేశారు. అందువల్ల, దానిని ధృవీకరించిన తరువాత, 75% మొత్తాన్ని జమ చేయకపోవడం యొక్క పర్యవసానాన్ని మాత్రమే వైఫల్యం అనుసరిస్తుంది. రూల్

9(6)లోని నిబంధనలను పరిగణనలోకి తీసుకుని, అమ్మకం ధృవీకరణ పత్రం జారీ చేసినప్పుడు మాత్రమే అమ్మకపు నిబంధనలు పాటించారని వివరించారు. ఈ మేరకు 07.04.2015న రాసిన లేఖలో అమ్మకాన్ని ధ్రువీకరిస్తూ సేల్ సర్టిఫికేట్ జారీ చేశారు. దీని ప్రకారం, మిగిలిన 75% అమ్మకపు పరిగణనను అంటే రూ.3,78,52,000/- ను వేలం కొనుగోలుదారుడు 20.04.2015న సకాలంలో చెల్లించాడు.

58. 2002 రూల్స్ లోని రూల్ 9(2) ప్రకారం ప్రత్యర్థి సమర్పణలకు అనుగుణంగా, అధీకృత అధికారికి అధిక అమ్మకపు ధరను ఆఫర్ చేసిన మరియు సెక్యూర్డ్ రుణదాత ధృవీకరణకు లోబడి కొనుగోలుదారుడికి అనుకూలంగా అమ్మకాన్ని ధృవీకరించాల్సి ఉంటుంది. రూల్ 9(5), రూల్ 9(3)లో పేర్కొన్న విధంగా మొత్తం ధర రిజర్వ్ ధర కంటే తక్కువగా ఉంటే ఆ నిబంధన ప్రకారం అమ్మకం కన్ఫర్మ్ అవుతుందని, స్థిరాస్తుల ప్రతి అమ్మకంపై అదే రోజు కొనుగోలుదారుడు మరుసటి పనిదినంలో అమ్మకం మొత్తంలో 25% డిపాజిట్ చేసే విక్రేత కాదని స్పష్టం చేసింది. ధర, ఇది ఏదైనా ఉంటే డిపాజిట్ చేయబడ్డ డబ్బుతో సహా ఉంటుంది.

రూల్ 9(4) ప్రకారం స్థిరాస్తి అమ్మకాన్ని ధృవీకరించిన 15వ రోజున లేదా కొనుగోలుదారు మరియు సెక్యూరిటీ మధ్య రాతపూర్వకంగా అంగీకరించిన పొడిగించిన కాలానికి ముందు కొనుగోలుదారుడు చెల్లించాల్సిన కొనుగోలు ధర యొక్క మిగిలిన మొత్తాన్ని అధీకృత అధికారికి చెల్లించాలి. అందువల్ల రూల్ 9(2) ప్రకారం సెక్యూర్డ్ క్రెడిటర్ ధృవీకరించిన తర్వాత ఆ మొత్తాన్ని జమ చేయాల్సి ఉంటుంది.

59. రూల్ 9(3) ప్రకారం కన్ఫర్మేషన్ తేదీ నుంచి 15 రోజుల వ్యవధిని పూర్తి చేయాల్సి ఉంటుంది. అందువల్ల, తక్షణ సందర్భంలో, వేలం కొనుగోలుదారు నిబంధనల ప్రకారం 15 రోజుల్లోగా మొత్తాన్ని జమ చేశాడు.

60. పిటిషనర్లు ప్రతివాది బ్యాంకుకు బకాయి బకాయిలను చెల్లుబాటు అయ్యే టెండర్ ద్వారా చెల్లించడానికి లేదా రిట్ పిటిషన్లు పెండింగ్లో ఉన్న సమయంలో కూడా, సంబంధిత రుణ ఖాతాలో లేదా కోర్టులో అవసరమైన మొత్తాన్ని జమ చేయడానికి అనుమతించడానికి ఈ కోర్టుకు ఏదైనా దరఖాస్తును ఆశ్రయించడానికి ఎటువంటి చర్యలు తీసుకోలేదని చాలా స్పష్టంగా ఉంది.

61. పిటిషనర్లు తమకు తెలిసిన కారణాల వల్ల రుణ ఖాతాలో మొత్తాలను జమ చేయడానికి ఎంచుకోలేదని లేదా రుణ మొత్తాన్ని జమ చేయడానికి కోర్టుల నుండి అనుమతి పొందడానికి ప్రయత్నించలేదని గమనించడం సరిపోతుంది.

62. ప్రస్తుత కేసులోని విచిత్రమైన వాస్తవాలను పరిగణనలోకి తీసుకుంటే, సర్ఫేసీ చట్టం, 2002 కింద నిర్వహించిన వేలానికి సంబంధించి సేల్ సర్టిఫికేట్ నమోదు తప్పనిసరి అనే వాదనలపై మరింత చర్చించాల్సిన అవసరం లేదని మేము భావిస్తున్నాము.

63. అదేవిధంగా పిటిషనర్లు బ్యాంకుకు బకాయి బకాయిలను చెల్లించడంలో విఫలమయ్యారని లేదా చట్టంలోని 13 (2) లేదా 13 (4) కింద నోటీసు జారీ చేయడానికి ముందు లేదా అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రాల జారీకి ముందు మొత్తాలను డిపాజిట్ చేయడానికి ఈ కోర్టు నుండి అనుమతి పొందడానికి ప్రయత్నించారని మా నిర్ధారణ నేపథ్యంలో పిటిషనర్లు లేవనెత్తిన ఇతర కారణాలను పరిశీలించాల్సిన అవసరం లేదు.

64. 15.11.2017 నాటి రిట్ పిటిషన్ నెం. డబ్ల్యు.పి. నెం. 9484 ఆఫ్ 2015 లో గౌరవనీయ హైకోర్టు పరిశీలనతో పాటు, పిటిషనర్ కు సమర్థవంతమైన ప్రత్యామ్నాయ పరిష్కారాలు ఉన్నాయని, తనకు బాగా తెలిసిన కారణాల వల్ల, భారత రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 226 ప్రకారం ఈ హైకోర్టు అధికార పరిధిని ఉపయోగించాలని ఆయన నిర్ణయించారు. సర్ఫేసీ చట్టంలో ఈ కోర్టు జోక్యాన్ని తగ్గించడం.

65. అందువల్ల సర్ఫేసీ చట్టంలోని అన్ని నిబంధనలను, అక్కడి నిబంధనలను బ్యాంకు పూర్తిగా పాటించిందని, అందువల్ల వేలం కొనుగోలుదారుకు అనుకూలంగా సేల్ సర్టిఫికేట్లు సక్రమంగా జారీ చేయబడ్డాయని, అదే రోజు రిజిస్ట్రేషన్ కూడా జరిగిందని మేము కనుగొన్నాము. అందువల్ల వేలాన్ని పక్కన పెట్టి 10.8.2015న జారీ చేసిన సేల్ సర్టిఫికేట్లు, 10.8.2015న చేసిన రిజిస్ట్రేషన్లలో జోక్యం చేసుకోవడానికి వీల్లేదు.

66. దీని ప్రకారం రెండు రిట్ పిటిషన్లు కొట్టివేయబడతాయి. ఖర్చులకు సంబంధించి ఎలాంటి ఆర్డర్ ఉండదు.

67. దానికి కొనసాగింపుగా వివిధ పిటిషన్లు ఏవైనా ఉంటే వాటిని మూసివేయాలి.

జస్టిస్ రాకేశ్ కుమార్

జస్టిస్ డి.రమేష్

తేది: 13.3.2020

Rd/pnr

2020:APHC:32593

<u>గౌరవనీయులైన జస్టిస్ రాకేష్ కుమార్</u>

<u>మరియు</u>

<u>గౌరవనీయులైన జస్టిస్ డి.రమేష్</u>

<u>W.P.నెం.43526 ఆఫ్ 2017 మరియు W.P.నెం.2855 ఆఫ్ 2019</u>

తేది 13.3.2020

Rd/Pnr