

భారత దేశపు సర్వోన్నత న్యాయస్థానము
సివిల్ అప్పీలు అధికార పరిధి
సివిల్ అప్పీలు నెంబర్లు.7824-7828/2004

సిండికేట్ బ్యాంకు
వర్సెస్

అప్పీలుదారు (లు)

ఎస్టేట్ ఆఫీసరు మరియు మేనేజరు (రికవరీలు) మరియు ఇతరులు

ప్రతివాదు(లు)

ఉత్తర్వు

రిజిస్టరైన హక్కు పత్రములు లేక హక్కు పత్రములు కానటువంటి పత్రములను డిపాజిట్ చేయుట ద్వారా ఒక ఆస్తిని ధర్మబద్ధముగా తనఖా పెట్ట వచ్చునా అను ప్రశ్నపై స్పష్టమైన అధికార లేదని ద్విసభ్య ధర్మాసనము భావించినందున ఈ అప్పీళ్లు ఈ ధర్మాసనము సమక్షమునకు వచ్చియున్నది. కావున ఆ ప్రశ్నకు ఈ కేసులో సమాధానము అవసరము లేదు.

క్లుప్తముగా తెలియచేయుట , ఈ కేసులో పరిష్కారమునకు అవసరమైన విషయములు , మెస్సెర్స్ యునైటెడ్ ఆటో ట్రాక్టర్ లిమిటెడ్ (సంక్షిప్తముగా కంపెనీ) భూమి కేటాయింపు కొరకు ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వమునకు దరఖాస్తు చేసియున్నారు. ఆంధ్రప్రదేశ్ , ప్రభుత్వము నాచారంలోని , పారిశ్రామిక అభివృద్ధి ప్రాంతములో, తేది. 18-07-1972న ఆర్డరు , షరతులపై కంపెనీ వారికి 51 ఎకరాల భూమిని కేటాయించినది. భూమి యొక్క ధర చెల్లింపు సంబంధించి , ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వము మరియు కంపెనీ మధ్య తేది. 03-08-1972లో ఒప్పందము చేసుకొనినారు. పూర్తి ధర చెల్లించిన మీదటనే, అమ్మక దస్తావేజు వ్రాసుకొని కంపెనీ పేరు మీద రిజిస్టరు చేసుకొనవలెను. మేము ముఖ్యముగా చెప్పబడిన ఒప్పందములోని క్లాజు 8(ఎ) మరియు క్లాజు 8(బి)లతో సంబంధించి యున్నాము, అవి ఈ క్రింది విధముగా తెలుపబడినవి :

“ 8(ఎ) స్టేట్ బ్యాంకు ఆఫ్ ఇండియా గాని లేక ఏ ఇతర ఋణ సౌకర్యము సమకూర్చు ఏజెన్సీ గాని , వారి హక్కులకు భంగము కలుగకుండా , తొలి తనఖా దారునిగా ప్రభుత్వముచే ఆమోదించబడి యుండి , భూమి మీద భవనములు , పారిశ్రామిక సంస్థ మరియు యంత్రముల మీద

ప్రభుత్వ మునకు రెండవ ఆధీనము కల్గియుండును ఋణ సౌకర్యము కల్గించు ఏజన్సీల భాద్యత పరిసమాప్తి జరిగినప్పుడు అది మొదటి ఆధీనముగా పరివర్తన చేయబడును.

8(బి)ఋణ సౌకర్యము అందించు సంస్థలు భూమి ,భవనము,యంత్రములు,మరియు నిర్మాణముల యొక్క విలువలో 60% కన్నా ఎక్కువ నిధులు ఇవ్వనున్నప్పుడు , ప్రభుత్వము యొక్క ముందస్తు ఆమోదము కావల్సియుండును. ”

పైన చెప్పబడిన , ఒప్పందములోని షరతులపై , కంపెనీ , మొత్తము భూమి యొక్క 50% విలువను చెల్లించి యుండుట వలన ,దాని స్వాధీనములో ఉన్నదనుటలో ఎటువంటి వివాదము లేదు భూమిని తనఖా పెట్టుకొనుటకు , ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వముకు కోరిన అనుమతి , తేది. 03-08-1972 లేఖ ద్వారా అనుమతి మంజూరైనది, అది క్రింది విధముగా చదువబడును :

“ పేర్కొనబడిన మీ రెండవ లేఖలోని పరిస్థితుల దృష్ట్యా , మీరు ఇందు మూలముగా నాచారం,పారిశ్రామిక అభివృద్ధి ప్రాంతములో కేటాయించబడిన 51 ఎకరాల భూమిని మీ పరిశ్రమ ఆర్థిక సహాయము పొందుటకు ఏ షెడ్యూలు బ్యాంకులోనైనా తనఖా పెట్టుకొనుటకు , అనుమతి మంజూరైనది.మీరు పంపిన ఒప్పందముపై సంతకము చేసి, తిరిగి మీకు పంపబడినది. ”

పైన చెప్పబడిన , ఒప్పందములోని క్లాజులు , మరియు లేఖ ఆధారముగా , కేటాయింపు లేఖ మరియు ఆస్తిలో తన హక్కును తెలియ చేయు ఇతర దస్తావేజులను , జమ చేయుట ద్వారా , అప్పీలుదారు బ్యాంకు పక్షములో, కంపెనీ భూమిని తనఖా పెట్టినది.

తనకు చెందిన అన్ని పారిశ్రామిక ఎస్టేట్లు , మరియు అభివృద్ధి ప్రాంతములను , ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వము, శ్రీయుతులు ఆంధ్రప్రదేశ్ ఇండస్ట్రీయల్ ఇన్ ప్రాస్ట్రక్చర్ మిటెడ్ (క్లుప్తంగా ‘ఎపిఐఐసి’) కు బదిలీ చేసినది.

ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్ర పునర్ వ్యవస్థీకరణ తదుపరి , తెలంగాణా ఇండస్ట్రీయల్ ఇన్ ప్రాస్ట్రక్చర్ లిమిటెడ్ ఎపిఐఐసికి వారసులు , అని చెప్పుట సంగతమగువిషయమగును. మొత్తము 51 ఎకరాల విస్తీర్ణము భూమిని కంపెనీ ఉపయోగించుకొనుట లేదని , ఎపిఐఐసి భావించుచున్నట్లు కనిపించుచున్నది , అందువలన ఎపిఐఐసి 25 ఎకరాల భూమి కేటాయింపు రద్దు పర్చినది మరియు 26 ఎకరాల భూమి కంపెనీకి మిగిలియున్నది. మొదట, కంపెనీ మరియు అప్పీలుదారు – బ్యాంకు, 25 ఎకరాల భూమిని తిరిగి తీసుకొనుటకు అభ్యంతర పెట్టినప్పటికి , అభ్యంతరమును ఎన్నడు చర్యగా అనుసరించలేదు

మరియు వాస్తవముగా ఈ విషయములో బ్యాంకు రిట్ పిటిషను , ఉప సంహరించుకొన్నది , అని చెప్పుట అసందర్భము కాదు.

కంపెనీ బ్యాంకుకు బకాయిలు చెల్లించ లేకపోయినది మరియు , అప్పీలుదారు-బ్యాంకు, తేది. 03-07-1995లో కంపెనీ నుండి రూ. 2 ,57,10,393/-లు రాబట్టుటకు , డెట్ రికవరీ ట్రిబ్యూనల్, బెంగుళూరు నందు , ఒ.ఎ.నెం. 425/1995 దాఖలు చేసినది. తేది. 18-10-1996 ఉత్తర్వు ద్వారా అటువంటి దరఖాస్తు అనుకూలముగా స్వీకరించబడినది మరియు పైన చెప్పిన మొత్తము త్రైమాసిక నిలువపై తేది. 03-07-1995 నుండి చెల్లించు వరకు , తిరిగి రాబట్టు కొనుటకు, అప్పీలుదారు- బ్యాంకుకు అనుకూలముగా రికవరీ సర్టిఫికేటు జారీ చేసినది. 51 ఎకరాల భూమిని బహిరంగ వేలము ద్వారా అమ్ముటకు , రికవరీ ఆఫీసరు ద్వారా , డెట్ రికవరీ ట్రిబ్యూనల్ నోటీసు జారీ చేసినది. మార్చి , 1998లో 26 ఎకరాల భూమి అమ్మకమునకు తమకు అభ్యంతరము లేదని, కానీ , 25 ఎకరాల భూమిని తిరిగి తీసుకొనుట వలన , దానిని అమ్మవీలు లేదని ఎపిఐఐసి అభ్యంతరము దాఖలు చేసినది. వేలము ప్రతి పాదన చెల్లు బాటును ప్రశ్నించుచూ , ఎపిఐఐసి , హైకోర్టులో రిట్ పిటిషను కూడా వేసినది. కోరబడిన ఉపశమనములలో ఒక దానిని పేర్కొనుట వ్యతిరేకమైనది కావచ్చును, అది ఈ విధముగా :

“ (జి) ఒ.ఎ.నెం.425/1996లో జారీ కాబడిన డిక్రీ ధనము కన్నా , ప్రతివాది నెం.3 – కంపెనీ తన వద్ద వుంచుకొనుటకు అనుమతింపబడిన 26.00 ఎకరాల భూమి అమ్మకము వలన ఎక్కువ వచ్చును మరియు అందువలన ప్లాటు నెం.ఎ-27/2 అయిన 25 ఎకరాల రెండవ పిటిషనరు కార్పోరేషనుకు చెందిన భూమి యొక్క మొదటి ప్రతివాది యొక్క బహిరంగ వేలము ద్వారా ప్రతివాదిత అమ్మకము ఆజ్ఞాపించదగినది కాదు , నిరంకుశమైనది మరియు సహజ న్యాయ సూత్రములకు వ్యతిరేకమైనది. ”

డెట్ రికవరీ ట్రిబ్యూనల్లో , ఎపిఐఐసి దాఖలు చేసిన అభ్యంతరమును కొట్టి వేసినది. దాని వలన వ్యవధితులైన ఎపిఐఐసి , 01-09-1998 నాడు లేక సుమారు కాలంలో హైకోర్టులో రిట్ పిటిషను వేసినారు. ఆ తదుపరి రికవరీ ఆఫీసరు ఇంకొక బహిరంగ వేలము నోటీసు జారీ చేసినారు , మరియు ప్రతివాదిత వేలమును సవాలు చేస్తూ ఇంకొక రిట్ పిటిషను దాఖలు చేసినారు. ఇంతలో , మిగిలియున్న 26 ఎకరాల భూమిని తిరిగి ఎందుకు తీసుకోనరాదో కారణము తెలియచేయమని , కంపెనీకి ఎపిఐఐసి నోటీసు ఇచ్చినది ఈ భూమి యొక్క కేటాయించిన ధనమునకు కూడా జప్తు చేసినది. ఎపిఐఐసి తీసుకున్న చర్యను సవాలు చేస్తూ , కంపెనీ, ఆంధ్రప్రదేశ్ హైకోర్టులో రిట్ పిటిషన్ వేసినది ఎటువంటి క్రయ ప్రతము కంపెనీ పక్షములో అమలుకా లేదు కనుక , కంపెనీ పక్షములో ఎటువంటి హక్కు ప్రతము లేదని అందువలన , కేటాయింపు లేఖ , మరియు ఇతర అటువంటి

ప్రతములు డిపాజిట్ చేయుట వలన చెల్లదగు తనఖా అమలు జరుగలేదని , ఆంధ్రప్రదేశ్ హైకోర్టునిర్ణయించినది. హక్కు సృష్టించుకొనుట అనుమతిస్తూ తేదీ. 03-08-1972 లేఖను , పరిశ్రమల డైరెక్టర్ జారీ చేయకుండ వలసిందని కూడా అభిప్రాయపడినది.

ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్రము , మరియు ఎపిఐఐసి అనబడు వారి వారసులు మరియు తెలంగాణ ఇండస్ట్రియల్ ఇన్ ప్రాస్ట్రక్చర్ లిమిటెడ్లను తనఖా యొక్క చెల్లుబాటును ప్రశ్నించుట నుండి నిరోధించిన కేసులోని వింత వాస్తవములు మరియు పరిస్థితులలో రిఫరెన్సుకు సమాధానము ఇవ్వనవసరము లేదనునది మా అభిప్రాయము.

పైన చెప్పబడిన ఒప్పందములో ఉదహరించిన క్లాజులు 8(ఎ) మరియు 8(బి) లు స్పష్టముగా భావించినది ఏమనగా , ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్రము అనబడు విక్రయదారుడు , కంపెనీ మొదటి తనఖాదరునిగా స్టేట్ బ్యాంకు ఆఫ్ ఇండియా లేక ఇతర ఋణము అందించు సంస్థల నుండి ఋణము తీసుకొనుటకు అనుమతించినది వాస్తవముగా భూమిపై ప్రభుత్వము రెండవ ఆధీనము కల్గి ఉండవలెను. అందువలన ప్రభుత్వము చాలా స్పష్టముగా , సాధారణముగా అనుమతిపబడు మొదటి ఆధీనమును, పారిశ్రామిక ప్రాంతములోని , పరిశ్రమలకు ఋణ సహాయము అందించు సంస్థల అనుకూలముగా మొదటి ఆధీనము వదులుకున్నది. భావించినట్లుగానే , పారిశ్రామికరణను ప్రోత్సహించుటకు ఇట్లు చేయబడినది. ఆర్థిక సహాయమును అందించు సంస్థలు , భూమి యొక్క విలువలో 60% కన్నా ఎక్కువ అందించుటకు, ప్రభుత్వము యొక్క అనుమతి కావలసి ఉండును.

మా అభిప్రాయములో , పరిశ్రమల , డైరెక్టర్లు యొక్క తేదీ. 03-08-1972 లేఖ , ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వము తరపున ఇది ఒక అనుమతి. అట్టి లేఖ జారీ చేసిన డైరెక్టర్ యొక్క అధికారమును, ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వము సవాలు చేయలేదు. భూమిని ఎపిఐఐసికి బదలాయించు వరకు, ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వము ప్రశ్నలో ఉన్న తనఖాను ఎన్నడూ సవాలు చేయలేదనునది కూడా మనము గుర్తించవలసియున్నది.

ఎపిఐఐసి పారిశ్రామిక ప్రాంతములను స్వాధీన పర్చుకున్నప్పటికి , 25 ఎకరాల భూమి కేటాయింపు మాత్రమే రద్దు చేసినది , మరియు మిగిలిన 26 ఎకరాల భూమి కంపెనీ వద్దనే ఉన్నది. ఎపిఐఐసి 25 ఎకరాల భూమిని అమ్మివేసినది మరియు 26 ఎకరాల భూమి యొక్క మొత్తము ధర పూర్తిగా చెల్లింపబడినదను విషయము మా ముందు వివాద పర్చబడలేదు. డెబ్ రికవరీ ట్రిబ్యూనల్ నందు ఎపిఐఐసి వేసిన దరఖాస్తులో గాని, మరియు తొలుత అది దాఖలు చేసిన రిట్ పిటిషనులో గాని, 51 ఎకరాల భూమి అమ్మకముపై కంపెనీ వద్దనే వుంచుకొనుట అనుమతించిన 26 ఎకరాల భూమి

అమ్మకము, అప్పీలుదారు – బ్యాంకు యొక్క ప్రయోజనముకు కాపాడుటకు సరిపోవునని , స్పష్టముగా తెలియ చేసినది.

ఈ వాస్తవముల దృష్ట్యా , రిట్ పిటిషన్ వేయుట నుండి ఎపిఐఐసి నిరోధించబడినారు అను నిర్ణయమునకు వచ్చుటకు మాకు ఎటువంటి సందేహము లేదు మరియు దాని యొక్క , తెలంగాణ ఇండస్ట్రియల్ ఇన్ ఫ్రాస్ట్రక్చర్ గా పిలువబడు , వారసులు , 26 ఎకరాల భూమి అమ్మి ఉండరాదని కోరుటకు, వారికి చట్టములో గాని ధర్మ ప్రకారం గాని హక్కు లేదు.

ప్రశ్నలో ఉన్న ఆస్తిని , తనఖాపెట్టుట ద్వారా , కంపెనీకి ఋణము సేకరించుటకు , ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వము ఒప్పందములో అనుమతించినది. పరిశ్రమల డైరెక్టరు తేది. 03-08-1972 లేఖ ద్వారా , ఏదేని షెడ్యూల్ బ్యాంకు పక్షములో , కేటాయించబడిన భూమిని తనఖా పెట్టుకొనుటకు నిర్దిష్టముగా అనుమతించినది. ఎపిఐఐసి , డెట్ రికవరీ ట్రిబ్యూనల్ లో వేసిన అసలు అభ్యంతరములలోనూ మరియు తను దాఖలు చేసిన రిట్ పిటిషన్ లు , రెండింటిలోను, తను తిరిగి తీసుకొనిన 25 ఎకరాల భూమి అమ్మరాదనునది మాత్రమే కోరినారు. 26 ఎకరాల భూమిని అమ్ముటకు ఎటువంటి అభ్యంతరము లేదు. అప్పీలుదారు – బ్యాంకు ఒక షెడ్యూల్ బ్యాంకు ప్రజల ధనము చిక్కుకొని యుండుట వలన, బ్యాంకునకు, న్యాయమైన వడ్డితో పాటు అసలు ఋణ మొత్తము తిరిగి చెల్లింపునకు మరియు మిగిలిన సొమ్మును తెలంగాణ ఇండస్ట్రియల్ ఇన్ ఫ్రాస్ట్రక్చర్ లిమిటెడ్ కు చెల్లించుటకు, ఉత్తర్వులు జారీ చేయుట ద్వారా , ఇరు పార్టీల ప్రయోజనముచేకూరునని మేము అభిప్రాయ పడుచున్నాము.

వాస్తవమునకు , ఈ 26 ఎకరాల భూమి ఈ కోర్టు యొక్క ఉత్తర్వుల రీత్యా , సుమారు యాభై ఐదుకోట్ల రూపాయలకు అమ్మబడినది. మరియు ఆ ధనము ప్రస్తుతము 109 కోట్ల రూపాయల కన్నా ఎక్కువగా వృద్ధి చెందినది. ఈ డబ్బు అప్పీలుదారుడు – బ్యాంకు యొక్క మరియు తెలంగాణ ఇండస్ట్రియల్ ఇన్ ఫ్రాస్ట్రక్చర్ లిమిటెడ్ ల ప్రయోజనములను చాలిన దాని కన్నా ఎక్కువ తృప్తి పరచును.

డెట్ రికవరీ ట్రిబ్యూనల్ , నిర్ణయించిన 21.5% వడ్డీ, చాలా ఎక్కువ మరియు ఈ కేసుల యొక్క వాస్తవములలో సమర్థనీయమము కాదు. అప్పీలుదారు – బ్యాంకుకు చెల్లించవలసిన అసలు మొత్తము రూ. 2 , 57,10,393/- మరియు , మేము , సంవత్సరిక నిలువల 12% వడ్డీ చొప్పున అనుమతించుచున్నాము. తేది. 20-02-2019 నాటికి , వడ్డితో కలిపి మొత్తము

చెల్లించవలసినదిరూ.38,95,51,163/-గా లెక్కింపబడినది. ఈ లెక్కింపులు ఇరు పార్టీలచే పరిశీలించబడినవని, మనము గుర్తించవలసి యున్నది.

పైవాదోపవాదముల దృష్ట్యా , మేము ఈ అప్పీళ్లును పరిష్కరించినాము , సవాలు చేయబడిన హైకోర్టు తీర్పును రద్దు చేసినాము మరియు ఆస్తి యొక్క వేలము ద్వారా అమ్మకమును అనుసరించి కోర్టులో ఉన్నట్టి ధనములో నుండి , అప్పీలుదారు – బ్యాంకునకు , ఈ కోర్టు రిజిస్ట్రారు గారిఆఫీసు ద్వారా , రూ. 38 ,95,51,163/-లు మొత్తమునకు రెండు వారముల లోపల చెల్లించుటకు, మరియు మిగిలియున్న డబ్బును తెలంగాణ ఇండస్ట్రియల్ ఇన్ ఫ్రాస్ట్రక్చర్ లిమిటెడుకు చెల్లించవలసినదని ఆదేశించు చున్నాము.

.....న్యాయమూర్తి
[ఎస్. ఎ. బోబ్బే]

.....న్యాయమూర్తి
[సంజయ్ కిషన్ కౌల్]

.....న్యాయమూర్తి

[దీపక్ గుప్తా]

న్యూఢిల్లీ,
ఫిబ్రవరి 20, 2019

గమనిక : స్థానిక భాషలో అనువదించబడిన తీర్పు అతడు ఆమె యొక్క స్థానిక భాషలో అర్థం /
. ఇది ఏ ఇతర ప్రయోజనాల కోసం ఉపయోగించరాదు . చేసుకోవడానికి మాత్రమే పరిమితము
అనువదించిన స్థానిక భాష తీర్పు మూలమునకు ఆంగ్లములో గల తీర్పు ప్రామాణికమైనది .