ప్రచురణార్థమైన

భారత దేశ సర్వోన్నత న్యాయస్థానము
సివిల్ అప్పీలు అధికార పరిధి
సివిల్ అప్పీలు నెం.7402/2022
(@ఎస్.ఎల్.పి. (సివిల్) నెం.14695/2020 నుంచి ఉత్పన్నం)

కె. శ్రీధర్ అప్పీలుదారు (లు)

వర్సెస్

సర్వశ్రీ (ఎం/ఎస్) రావుస్ కంస్ట్రక్షన్స్ ప్రైవేట్ లిమిటెడ్
మరియు ఇతరులు ప్రతివాదు(లు)

సహితంగా

సివిల్ అప్పీలు నెం.7404/2022
(@ఎస్.ఎల్.పి. (సివిల్) నెం.13508/2020 నుంచి ఉత్పన్నం)

**తీర్పు**

**ఎం.ఆర్.షా, న్యాయమూర్తి.**

1. రుణగ్రహీత దాఖలు చేసిన రిట్ పిటిషన్ నంబరు.12081/2019 అనుమతిస్తూ ఎస్.ఎ.నంబరు.171/2016లో డెబిట్స్ రికవరీ ట్రిబ్యునల్- I (ఇందులో ఇక మీదట "డి.ఆర్.టి- I" గా పేర్కొనబడుతుంది) వెలువరించిన ఉత్తర్వులను రద్దు పర్చడం , అలాగే ఇండియన్ బ్యాంకు (ఇందులో ఇక మీదట 'సెక్యూర్డ్ క్రెడిటర్ 'గా పేర్కొనబడుతుంది) జారీ చేసిన 05-02-2016 తేదీ స్వాధీనం నోటుసు మరియు 10-01-2019 తేదీ విక్రయ నోటుసు , అలాగే విక్రయ

నోటీసులో పేర్కొనబడిన ఎనిమిదవ ఆస్తి అంశం వేలానికి ఉంచబడినట్టుగా పేర్కొనబడిన విక్రయ నోటీసుల సహితంగా పక్కన పెడుతూ 06-03-2020 తేదీన తెలంగాణ హైకోర్టు వెలువరించిన తీర్పుతో బాధపడుతూ అసంతృప్తి చెంది వేలం కొనుగోలుదారు అలాగే సెక్యూర్డ్ ఋణదాత ప్రస్తుత అప్పీళ్లను దాఖలు చేశారు.

2. ప్రస్తుత అప్పీళ్లకు దారితీసిన వాస్తవాలు సంక్షిప్తంగా ఈ క్రింది విధంగా ఉన్నాయిః

2.1 ప్రస్తుత ప్రతివాది నెం.1 సర్వశ్రీ (ఎం/ఎస్.) రావుస్ కన్స్ట్రక్షన్స్ ప్రైవేట్ లిమిటెడ్ (ఇందులో ఇకపై 'రుణగ్రస్తులు'గా పేర్కొనబడతారు ) 2012 సంవత్సరంలో ఇండియన్ బ్యాంక్ నుండి అనగా సెక్యూర్డ్ క్రెడిటార్ నుండి ఆర్థిక సహాయం, రుణ సౌకర్యాలను పొందారు. అయితే రుణగ్రస్తులు రుణ ఖాతాలోని బాకీ చెల్లించకపోవడం మూలాన దానిని ఎన్.పి.ఎ (నాన్ పెర్ఫ్మరింగ్ అసెట్స్)గా వర్గీకరించారు. సెక్యూరిటైజేషన్ అండ్ రీ కన్ స్ట్రక్షన్ ఆఫ్ ఫైనాన్షియల్ అసెట్స్ అండ్ ఎన్ ఫోర్స్మెంట్ ఆఫ్ సెక్యూరిటీ ఇంటరెస్ట్ యాక్ట్, 2002 (ఇందులో ఇకపై "సర్ఫేసీ యాక్ట్"గా పేర్కొనబడుతుంది) క్రింద సెక్యూర్డ్ క్రెడిటార్ ప్రొసీడింగులను ప్రారంభించి , తనఖా రుణగ్రస్తులు మరియు పూచీదారులతో సహా రుణ గ్రహీతలకు డిమాండు నోటీసు జారీ చేసి, చెల్లించవలసిన బాకీ మొత్తాన్ని చెల్లించాల్సిందిగా సూచించారు. డిమాండ్ నోటీసులో పేర్కొన్న మొత్తాన్ని చెల్లించనందున, సెక్యూర్డ్ క్రెడిటార్ రుణదాత రుణగ్రహీతలకు/ తాకట్టు పెట్టిన వ్యక్తులకు /పూచీదారులకు నోటీసు జారీ చేశారు. అది , ఐటామ్ నంబర్లు. 1 నుండి 8 వరకు సంబంధించి జారీ చేయబడిన స్వాధీనం నోటీసు 05.02.2016 తేదీన సెక్యూర్డ్ క్రెడిటార్ 12 ఐటామ్లకు సంబంధించిన ఆస్తుల స్వాధీనం మరియు వాటిని స్వాధీనం చేసుకున్న తేదీలను వివరిస్తూ ఏకీకృత స్వాధీనం నోటీసును జారీ చేశారు. స్వాధీనం నోటీసు వార్తాపత్రికలలో ప్రచురించబడింది. ఆ తరువాత, ఐటెమ్ నెం.8 (ప్రశ్నలోని ఆస్తి)తో సహా సెక్యూర్డ్ ఆస్తులు 28.03.2016 తేదీన ఇ-వేలం నోటీసు ద్వారా వేలం వేయడ్డాయి. హైదరాబాదు డి.ఆర్.టీ-I ముందున్న కేసు , ఎస్ఎ నెం.171/2016 పరిష్కరించబడేంత వరకు, ఇ-వేలంపాట నోటీసుతో సహా సర్ఫేసి చట్ట నిబంధనల ప్రకారం మరియు 05.02.2016 తేదీ నాటి స్వాధీనం నోటీసుకు అనుగుణంగా సెక్యూర్డ్ క్రెడిటార్ ప్రారంభించిన అన్ని తదుపరి చర్యలను నిలిపివేయవల్సిందిగా అభ్యర్థిస్తూ వ్యధితులైన

రుణగ్రహీతలు హైకోర్టులో రిట్ పిటిషన్ను దాఖలు చేశారు. హైదరాబాదులోని డి.ఆర్.టీ-I ముందున్న కేసు ఎస్ఎ.No.171/2016 పెండింగులో ఉన్నందున రిట్ పిటిషన్ను హైకోర్టు కొట్టివేసింది. కొత్త ఈ-వేలం నోటీసు జారీ చేయబడింది. 17.02.2017 తేదీన స్పెషల్ లీవ్ పిటిషన్ నెంబరు.14695/2020 నుండి సంభవించిన సివిల్ అప్పీళ్లలో వేలం కొనుగోలుదారు (ప్రస్తుత అప్పీలుదారు) 8వ ఐటమును కొనుగోలు చేశారు. ఈ -వేలం పాటను 17.02.2017 తేదీన నిర్వహించగా వేలంపాటలో వేలం కొనుగోలుదారుని విజయవంతమైన వేలందారుగా ప్రకటించారు. అతనికి 18.02.2017 తేదీన అంగీకార పత్రం జారీ చేయబడింది. వేలం కొనుగోలుదారు విక్రయ ప్రతిఫలంలో 25 శాతం 18.02.2017 తేదీన జమ చేశారు. వేలం కొనుగోలుదారుకు అనుకూలంగా 08.03.2017 తేదీన అమ్మకం నిర్ధారించబడింది. మొత్తం /విక్రయ ప్రతిఫలం పరిశీలన జమ చేసిన తర్వాత, వేలం కొనుగోలుదారుకు అనుకూలంగా అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రం 23.03.2017 తేదీన జారీ చేయబడింది.

2.1. 16.05.2019 తేదీ నాటి ఉత్తర్వు ద్వారా, హైదరాబాదులోని డి.ఆర్.టీ-I రుణగ్రహీతలు దాఖలు చేసిన ఎస్.ఎ.171/2016ను కొట్టివేసి, వేలం కొనుగోలుదారుకు అనుకూలంగా జారీ చేసిన అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రాన్ని ఖాయపరిచింది. ఈ దశలో, డి.ఆర్.టీ-1కి ముందు, రుణగ్రహీతల తరపున ఐటామ్ నంబరు.8లో పేర్కొనబడిన ఆస్తి వ్యవసాయ భూమి అని, అందువల్ల, సర్ఫేసీ చట్టం నిబంధనలు ప్రకారం అది వేలంపాటకు సంబంధించిన అంశంగా ఉండకపోవచ్చన్న వాదన గమనార్హం. ఏదేమైనా, డి.ఆర్.టీ-I పైన పేర్కొన్న ఎస్ఎ నెం.171/2016 ను కొట్టివేస్తూ, రెవెన్యూ రికార్డులు తప్ప రుణగ్రహీతలు సెక్యూర్డ్ క్రెడిటార్ వద్ద తనఖా పెట్టిన భూమిలో వ్యవసాయ కార్యకలాపాలు జరుగుతున్నాయని నిరూపించడానికి ఎటువంటి సాక్ష్యాన్ని దాఖలు చేయలేదని గమనించి దానిని అంగీకరించలేదు. అయితే సెక్యూర్డ్ క్రెడిటార్ ఎటువంటి వ్యవసాయ కార్యకలాపాలు జరగడం లేదని చూపించే ఛాయాచిత్రాలను దాఖలు చేశారు. అందువల్ల , సంబంధిత భూములు (ఐటామ్ నంబరు 8లో పేర్కొనబడిన ఆస్తి ) సర్ఫేసి చట్టములోని నిబంధనల నుండి మినహాయించబడలేదని డి.ఆర్.టీ. -I నిర్ధారించింది.

2.2. డి.ఆర్.టీ-I, హైదరాబాద్ 16-05-2019 తేదీన ఎస్.ఎ

నంబరు.171/ 2016ను కొట్టివేస్తూ వెలువరించిన తీర్పు మరియు ఉత్తర్వులతో బాధపడుతూ అసంతృప్తి చెంది రుణగ్రహీతలు రిట్ పిటిషన్ , రిట్ పిటిషను నెం. 12081/2019 దాఖలు చేశారు. ఆక్షేపిత తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు ద్వారా, హైకోర్టు సదరు రిట్ పిటిషన్ను అనుమతించింది మరియు ఎస్.ఎ. నెం .171/2016 ను కొట్టివేస్తూ డి.ఆర్.టీ-I వెలువరించిన ఉత్తర్వును రద్దు చేసి పక్కన పెట్టింది. ఆక్షేపించిన తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు ద్వారా వేలం నోటీసులో పేర్కొన్న ఐటామ్ నంబరు.8లో పేర్కొనబడిన ఆస్తి అమ్మకానికి సంబంధించి వేలం కొనుగోలుదారుడికి అనుకూలంగా జారీ చేసిన అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రంతో పాటు స్వాధీనం నోటీసును కూడా హైకోర్టు పక్కన పెట్టింది. రిట్ పిటిషన్ను అనుమతిస్తూ సెక్యూరిటీ ఇంటరెస్ట్ (ఎన్ఫోర్స్మెంట్) రూల్స్, 2002 (ఇందులో ఇకపై "రూల్స్, 2002" గా పేర్కొనబడుతుంది) లోని రూల్ 9(3)ను ఇతర విషయాలతోపాటు (ఇంటర్ అలియా) అమలు పర్చనట్టుగా గురించి రూల్స్ 200లోని రూల్ 9 ప్రకారం నిర్దేశించిన సమయంలోగా అమ్మకపు ధరలో 25% మరియు ఆ తర్వాత బ్యాలెన్సు అమ్మకపు ధరలో 75% డిపాజిట్ చేయలేదని హైకోర్టు నిర్ధారించింది , మరియు సర్ఫేసి చట్టంలోని సెక్షన్ 31 ఐటామ్ నంబరు 8లో పేర్కొనబడిన ఆస్తి వ్యవసాయ భూమి కావడం మూలాన వేలంపాటకు పెట్టడానికి లేదని హైకోర్టు అభిప్రాయపడుతూ నిర్ధారించింది.

2.3. ఐటం నంబరు.8లో పేర్కొనబడిన ఆస్తి విక్రయాన్ని రద్దు చేసి, పక్కన పెడుతూ హైకోర్టు వెలువరించిన ఆక్షేపిత తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు వల్ల బాధలో అసంతృప్తి చెంది వేలం కొనుగోలుదారు, అలాగే సెక్యూర్డ్ క్రెడిటార్ ప్రస్తుత అప్పీళ్లను దాఖలు చేశారు.

3. వేలం కొనుగోలుదారు తరపున విద్యావంతులైన సీనియర్ న్యాయవాది శ్రీ ధ్రువ్ మెహతా, సెక్యూర్డ్ క్రెడిటార్ తరపున విద్యావంతులైన సీనియర్ న్యాయవాది, డి.ఆర్.టి-I వెలువరించిన తీర్పు, ఉత్తర్వులను సవాలు చేస్తూ దాఖలైన రిట్ పిటిషన్ను విచారణకు స్వీకరించడంలో హైకోర్టు ముఖ్యంగా తప్పిదనికి పాల్పడినందంటూ బలమైన వాదనలు వినిపించారు. డి.ఆర్.టి-I వెలువరించిన ఉత్తర్వులను సవాలు చేస్తూ రుణగ్రహీత డెబిట్స్ రికవరీ అప్పీలేట్ ట్రిబ్యునల్ (ఇందులో ఇకపై "డిఆర్ఎటి" గా పేర్కొనబడుతుంది) ముందు అప్పీల్ చేయవల్సి యుంటుందని విన్నవించారు. డీఆర్ఏటీ ముందు అప్పీలు నిబంధనలను తప్పించుకునే ప్రయత్నంలో మరియు ముందస్తు డిపాజిట్ నుండి బయట పడటానికి , డి.ఆర్.టి -I

వెలువరించిన తీర్పు మరియు ఉత్తర్వులను సవాలు చేస్తూ రుణగ్రహీత నేరుగా హైకోర్టు ముందు రిట్ పిటిషన్ను దాఖలు చేశారని వెల్లడించారు. అయితే సర్ఫేసీ చట్టంలోని నిబంధనల ప్రకారం ప్రత్యామ్నాయం అందుబాటులో ఉన్న దృష్ట్యా హైకోర్టు దానిని విచారణకు స్వీకరించకుండా ఉండాల్సిందని నివేదించారు.

3.1. ఇంకా వాదనలు వినిపిస్తూ రూల్స్ 2002లోని రూల్ 9 (3) మరియు రూల్స్ 8 (1) మరియు (2)ను ఉల్లంఘించినట్లు పేర్కొనడంలో హైకోర్టు కేసు పూర్వాపరాల ఆధారంగా (మెరిట్స్) కూడా ప్రధానంగా పొరపాటు చేసిందని కూడా వెల్లడించారు.

3.2. రూల్ 9(3)కు సంబంధించి 2016లో చేసిన సవరణను హైకోర్టు సరిగ్గా పరిగణనలోకి తీసుకోలేదని మరియు/లేదా పరిశీలించలేదని, దీని ద్వారా వేలం జరిగిన మరుసటి రోజులోపు 25 శాతం చెల్లింపు జరపవచ్చునని పేర్కొన్నారు. ఈ కారణంగా స్పష్టమైన అలక్ష్యంతో అమ్మకపు లావాదేవీని పక్కన పెట్టడంలో హైకోర్టు ప్రధానంగా తప్పు చేసిందని నివేదించారు.

3.3. ప్రస్తుత సందర్భంలో, వేలం కొనుగోలుదారు రూల్స్, 2002లోని రూల్ 9(4) క్రింద సూచించిన గడువు లోపల మొత్తాన్ని డిపాజిట్ చేసినట్లు పేర్కొన్నారు మరియు ఆ తరువాత 07.02.2018 తేదీన నమోదు చేయబడిన సదరు ఐటాముకు సంబంధించి 23.03.2017 తేదీన అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రం జారీ చేయబడిందని మరియు స్వాధీనం ఐటామును కూడా వేలం కొనుగోలుదారుడికి అప్పగించబడిందని పేర్కొన్నారు.

3.4. వేలం కొనుగోలుదారు తరపు సీనియర్ న్యాయవాది ఇంకా వాదనలు వినిపిస్తూ ప్రస్తుత కేసులో వేలం కొనుగోలుదారు స్వాధీనం నోటీసులోని 8వ ఐటాము కోసం రూ.2,76,10,000/- ధరను పేర్కొన్నట్లుగా నివేదించారు. వేలం పాటకు ముందు 14.02.2017, 17.02.2017 తేదీలలో, అతను ఆర్టీజీఎస్ ద్వారా రూ .26 లక్షలను జమ చేశాడు; వేలంపాట జరిగిన తర్వాత 17.02.2017 తేదీన ఆర్.టి.జి.ఎస్ ద్వారా మళ్లీ 18.02.2017 తేదీ నాటి లేఖ ప్రకారం అతను రూ.45 లక్షల మొత్తాన్ని జమ చేశాడు. ప్రతివాది జమ చేసినట్టుగా పేర్కొన్నారు. సెక్యూర్డ్ క్రెడిటార్ బ్యాంకు , సూచన తేదీ 08.03.2017 ప్రకారం 15 రోజుల లోపు మొత్తాములో 75 శాతం జమ చేయాలని వేలం కొనుగోలుదారుని ఆదేశించినట్లు మరియు అందువల్ల అతను రూ.2,05,10,000/- మొత్తానికి 23-03-2017

తేదీన  చెక్కును సమర్పించినట్టుగా నివేదించారు . కాబట్టి నిర్దేశించబడిన కాలవ్యవధిలో మొత్తం డిపాజిట్ చేసినట్లుగా  వెల్లడించారు . కాబట్టి కేసు వాస్తవాలు మరియు పరిస్థితుల దృష్ట్యా రూల్స్ 2002లోని రూల్స్ 8(1) మరియు (2) మరియు 9(3) ఉల్లంఘించ బడినట్టుగా నిర్ధారించి విక్రయాన్ని రద్దు పరచి పక్కన బెట్టడంలో హైకోర్టు తప్పిదానికి పాల్పడిందని  నివేదించారు.

3.5. వేలం కొనుగోలుదారు తరపు సీనియర్ న్యాయవాదివాదనలు వినిపిస్తూ, పూర్తి  విక్రయ ప్రతిఫలం  చెల్లించిన తరువాత, వేలం కొనుగోలుదారుడికి అనుకూలంగా అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రం 23.03.2017 తేదీన జారీ చేయబడిందని, ఇది 07.02.2018 తేదీన నమోదు చేయబడిందని మరియు అతనికి  స్వాధీనత అప్పగించిన తరువాత, అతను భూ భాగాన్ని చదును చేయడానికి భారీ మొత్తాన్ని ఖర్చు చేసాడని హైకోర్టు గుర్తించాల్సిందని,  ఫ్లాటులో  ఇంటిని  నిర్మించడానికి  అనుమతి నిమిత్తం మునిసిపల్ అధికారులకు దరఖాస్తు  చేసుకున్నాడని నివేదించారు. అందువల్ల  అమ్మకాన్ని రద్దు చేసి పక్కన పెట్టడంలో హైకోర్టు తీవ్రమైన తప్పిదనికి పాల్పడిందని నివేదించారు.

3.6. వేలం కొనుగోలుదారు తరపున హాజరైన సీనియర్ న్యాయవాది, సర్ఫేసీ చట్టంలోని సెక్షన్ 31 ( i) దృష్ట్యా ఆస్తులు సదరు చట్టం నిబంధనల నుండి మినహాయించ బడ్డాయన్న కారణంగా అమ్మకపు  నోటీసు, స్వాధీనం నోటీసు మొదలైన వాటిని పక్కన హైకోర్టు కూడా  తప్పు చేసిందని పేర్కొన్నారు . సర్ఫేసి చట్టంలోని సెక్షన్ 31 (ii) దృష్ట్యా ఆస్తులు సర్ఫేసి చట్టం యొక్క నిబంధనల నుండి మినహాయించ బడ్డాయి.

3.7. షెడ్యూల్డ్ ఆస్తులు వాస్తవానికి వ్యవసాయ ప్రయోజనాల కోసం ఉపయోగించ బడలేదని  వెల్లడించారు. షెడ్యూల్డు ఆస్తులలో వ్యవసాయం జరుగుతోందని నిరూపించడానికి ఎటువంటి ఆధారాలు దాఖలు చేయలేదని వివరించారు. వ్యవసాయ పనులు జరగడంలేదని  నివేదించారు. వాస్తవానికి ఎలాంటి వ్యవసాయ పనులు జరగడం లేదని రుజువు చేసే నివేదించారు. వాస్తవానికి ఎలాంటి వ్యవసాయ పనులు జరగడం లేదని రుజువు చేసే ఛాయా చిత్రాలు దాఖలు చేయబడ్డాయి, అందువల్ల సంబంధిత సురక్షిత ఆస్తులు వ్యవసాయ ప్రయోజనాల కోసం ఉపయోగించబడనప్పుడు మరియు/లేదా వ్యవసాయ కార్యకలాపాలు జరగనప్పుడు సంబంధిత ఆస్తులకు సర్ఫేసి చట్టములోని విషయము 31(i) క్రింద మినహాయింపు ఇవ్వబడలేదని వెల్లడించారు. ఐటిసి  లిమిటెడ్ వర్సెస్ బ్లూ కోస్ట్

హోటల్స్ లిమిటెడ్ అండ్ ఇతరులు (2018)15 ఎస్.సి.సి. 99 (పేరా36) మరియు ఇండియన్ బ్యాంక్ అండ్ అనదర్ వర్సెస్ కె.పప్పిరెడ్డియార్ అండ్ అనదర్ (2018) 18 ఎస్.సి.సి.252 (పేరాలు 7 మరియు 8 ఇతరులు )లో నివేదించబడిన కేసుల్లో ఈ కోర్టు నిర్ణయాలపై అధిక విశ్వాసం ఉంచబడింది.

3.8. ఇప్పుడు, ఐటామ్ నెంబర్లు.1 నుండి 12 వరకు స్వాధీనం చేసుకోవడం మరియు 05.02.2016 తేదీన స్వాధీనం నోటీసు జారీ చేయడం మరియు ఒక సంవత్సరా కాలవ్యవధి తర్వాత స్వాధీనం నోటీసు జారీ చేయబడటం సర్ఫేసి చట్టము సెక్షన్ 13(4)పై హైకోర్టు నమోదు చేసిన నిర్ణయాలకు సంబంధించి స్వాధీన తేదీని పేర్కొనడంలో ముద్రాపణ టైపోగ్రాఫికల్ పొరపాటు ఉందని వెల్లడించారు. 03.02.2016, 04.02.2016 మరియు 05.02.2016లకు బదులుగా, 03.02.2015, 04.02.2015 మరియు 05.02.2015 తేదీలు గా పేర్కొనబడ్డాయని ఇవి ముద్రాపణ (టైపోగ్రాఫికల్) పొరపాటు తప్ప మరొకటి కాదని వెల్లడించారు. అందువల్ల స్వాధీనం నోటీసు సర్ఫేసి చట్టములోని సెక్షన్ 13(4) ను ఉల్లంఘించినట్లుగా చెప్పలేమని నివేదించారు.

పైన పేర్కొన్న విన్నపాలు చేస్తూ, ప్రస్తుత అప్పీళ్లను అనుమతించాల్సిందిగా అభ్యర్థించారు.

4. ప్రస్తుత అప్పీళ్లను రుణగ్రహీత తరపు సీనియర్ న్యాయవాది శ్రీ ప్రతాప్ నారాయణ్ సంఘీ తీవ్రంగా వ్యతిరేకించారు. కేసు యొక్క వాస్తవాలు మరియు పరిస్థితులలో మరియు 8(1) మరియు (2) మరియు 9(4) నిబంధనల ఉల్లంఘన జరిగినట్టుగా గుర్తించినందు వల్ల డీ.ఆర్.టీ–I వెలువరించిన తీర్పు మరియు ఉత్తర్వులకు వ్యతిరేకంగా భారత రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 226 క్రింద రిట్ పిటిషన్ను స్వీకరించడంలో హైకోర్టు, ఎటువంటి తప్పు చేయలేదని నివేదించారు.

4.1. ఐటం నంబరు.8లో పేర్కొనబడిన ఆస్తికి సంబంధించినంత వరకు , రూల్స్ 2002లోని రూల్స్ 8(1) మరియు (2) మరియు 9(4)ల ఉల్లంఘన స్పష్టంగా జరిగిందని వెల్లడించారు. అందువల్ల ఐటం నంబరు.8లో పేర్కొనబడిన ఆస్తికి సంబంధించి

అమ్మకాన్ని రద్దు చేయడంలోను మరియు పక్కన పెట్టడంలోను హైకోర్టు ఎటువంటి తప్పిదము చేయలేదని కూడా వాదించారు.

4.2. ఇతర ఆస్తులకు సంబంధించినంత వరకు , పేర్కొనబడిన ఆస్తులు వ్యవసాయ భూములు/ఆస్తులు కావడంతో సర్ఫేసి చట్టములోని సెక్షన్ 31(i) ప్రకారం ఆ ఆస్తులు/వ్యవసాయ భూములకు సంబంధించినంత వరకు సర్ఫేసి చట్టం వర్తించదని కూడా వెల్లడించారు. రెవెన్యూ రికార్డులలో, సంబంధిత ఆస్తులను వ్యవసాయ భూములుగా సూచించారని, అందువల్ల,సర్ఫేసీ చట్టం సెక్షన్ 31( i) కారణంగా ఈ ఆస్తులను సర్ఫేసి చట్టము నిబంధనల నుండి మినహాయించినట్లు నివేదించారు.

పైన పేర్కొన్న విన్నపాలు చేస్తూ, ప్రస్తుత అప్పీళ్లను కొట్టివేయాల్సిందిగా అభ్యర్థించారు.

5. సెక్యూర్డ్-బ్యాంకు తరపున విద్యావంతుడైన న్యాయవాది, అలాగే ఐటం నంబరు.8లో పేర్కొనబడిన ఆస్తిని కొనుగోలు చేసిన వేలం కొనుగోలుదారు తరపున విద్యావంతుడైన సీనియర్ న్యాయవాది, మరియు రుణగ్రహీత తరపున విద్యావంతుడైన సీనియర్ న్యాయవాది వాదనలను విన్నాము.

6. ప్రారంభంలో, భారత రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 226 కింద రిట్ పిటిషనులో రుణగ్రహీత హైకోర్టులో సవాలు చేసినది డీ.ఆర్.టీ.-I వెలువరించిన తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు అని గమనించాల్సిన అవసరం ఉంది. దరఖాస్తును కొట్టివేస్తూ డీ.ఆర్.టీ-I వెలువరించిన తీర్పు మరియు ఉత్తర్వులకు వ్యతిరేకంగా, రుణగ్రహీత డీఆర్ఏటీ ముందు అప్పీల్ వేసుకునే చట్టబద్ధమైన పరిష్కారం అందుబాటులో ఉంది. రుణగ్రహీత డీ.ఆర్.ఏటీ ముందు అప్పీల్ చేయాలనుకుంటే, అతను చెల్లించాల్సిన బకాయి రుణంలో 25 శాతం జమ చేయాల్సి ఉంటుంది. అయితే డీఆర్ఏటీ ముందు అప్పీలు మరియు ముందస్తు డిపాజిట్ నిబంధనను తప్పించుకోవడానికి, రాజ్యాంగములోని ఆర్టికల్ 226/227 క్రింద రుణగ్రహీత నేరుగా హైకోర్టు ముందు రిట్ పిటిషన్ను దాఖలు చేయడాన్ని ఎంచుకున్నాడు . అందువల్ల, డిఆర్ఎటిలో అప్పీలు దాఖలు చేసుకునే చట్టబద్ధమైన ప్రత్యామ్నాయం అందుబాటులో

ఉన్నందున, హైకోర్టు రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 226/227 క్రింద డీ.ఆర్.టీ– I వెలువరించిన తీర్పు మరియు ఉత్తర్వును సవాలు చేస్తూ దాఖలైన రిట్ పిటిషనను స్వీకరించకుండా ఉండాల్సింది. డీ.ఆర్.టీ– I వెలువరించిన ఉత్తర్వులను సవాలు చేస్తూ రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 226/227 క్రింద నేరుగా దాఖలైన రిట్ పిటిషన్ ను హైకోర్టు అనుమతిస్తూ/ఒప్పుకుంటూ డీ.ఆర్.టీ ముందు అప్పీలు చేసే నిబంధనను తప్పించుకోవడానికి హైకోర్టు రుణగ్రహీతను అనుమతించింది / సమ్మతించింది.

6.1. కేసు పూర్వాపరాల ఆధారంగా (మెరిట్స్ పై) కూడా , ఇక మీదట పేర్కొన్న కారణాల వల్ల, హైకోర్టు జారీ చేసిన ఆక్షేపించబడిన తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు నిలకడలేనివి.

6.2. రూల్స్ 2002లోని 8(1)మరియు(2) మరియు 9(4) రూల్స్ ను ఉల్లంఘించినట్లు పేర్కొంటూ, ఆక్షేపిత తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు ద్వారా, ఐటం నంబరు. 8లో పేర్కొనబడిన ఆస్తికి సంబంధించి వేలం కొనుగోలుదారుకు అనుకూలంగా అమ్మకాన్ని హైకోర్టు పక్కన పెట్టింది . అయితే , ఆవిధంగా పేర్కొనే సందర్భంలో ప్రస్తుత కేసులో, స్థానికంగా చాలినంత సర్క్యులేషన్ ఉన్న రెండు ప్రముఖ వార్తాపత్రికలలో స్వాధీనం నోటీసులను ప్రచురణను కోర్టు సరిగ్గా గుర్తించలేదు. రుణగ్రహీతలకు కూడా స్వాధీనం నోటీసులను జారీ చేశారు. అందువల్ల , రూల్స్ 2002లోని రూల్స్ నిబంధనలలోని 8(1) మరియు (2)లను ఉల్లంఘించినట్లుగా నిర్ధారించడంలో హైకోర్టు ప్రధానంగా తప్పు చేసింది.

6.3. ఇప్పుడు, రూల్స్, 2002లోని రూల్స్ 9(3) మరియు 9(4) పై హైకోర్టు నమోదు చేసిన నిర్ణయానికి సంబంధించి హైకోర్టు నమోదు చేసిన నిర్ణయాలు రూల్స్, 2002లోని రూల్ 9 నిబంధనలుకు కొద్దిగా విరుద్ధంగా ఉన్నాయి. వేలం తేదీ నాడు 25 శాతం మొత్తాన్ని డిపాజిట్ చేయలేదని, మిగిలిన 75 శాతం మొత్తాన్ని అమ్మకం నిర్ధారించబడిన 15వ రోజున గాని లేదా అంతకు ముందు గాని జమ చేయలేదని హైకోర్టు గమనించింది. పైన పేర్కొన్న రెండు నిర్ణయాలు రూల్స్, 2002లోని రూల్స్ 9(3) మరియు (4) ఈ క్రింది విధంగా ఉన్నాయి . రూల్స్ 9 (3) మరియు 9 (4) ఈ క్రింది విధంగా

ఉన్నాయిః

“9. అమ్మకం సమయం, విక్రయ ధృవీకరణ పత్రం జారీ చేయడం మరియు స్వాధీన పంపిణీ మొదలైనవి.

(3) స్థిరాస్తుల ప్రతి అమ్మకంపై, కొనుగోలుదారు వెంటనే, అంటే అదే రోజున చెల్లించాలి. రోజున లేదా , సందర్భానుసారంగా, తదుపరి పనిదినం మించకుండా అమ్మకం ధర మొత్తంలో ఇరవై ఐదు శాతం డిపాజిట్ ఇందులో జమ చేసిన డబ్బుతో కలిపి, ఏదైనా ఉంటే, అమ్మకం నిర్వహించే అధికారం ఉన్న అధికారికి చెల్లించాలి, మరియు అటువంటి డిపాజిట్ జమ చేయడంలో విఫలమైతే, సంబంధిత ఆస్తి మళ్లీ విక్రయించబడుతుంది.

(4) చెల్లించవలసిన కొనుగోలు ధర యొక్క మిగిలిన మొత్తాన్ని కొనుగోలుదారు స్థిరాస్తి అమ్మకాన్ని ధృవీకరించిన పదిహేనవ రోజున లేదా అంతకు ముందు అధికారం గల అధికారికి చెల్లించాలి లేదా కొనుగోలుదారు మరియు సెక్యూర్డ్ క్రెడిటార్ మధ్య లిఖితపూర్వకంగా అంగీకరించిన ప్రకారం పొడిగించిన వ్యవధి, ఏ విధంగానైనా మూడు నెలలకు మించకూడదు.”

కొనుగోలుదారు అమ్మకం ధరలో 25 శాతం మొత్తాన్ని అమ్మకం జరిగిన అదే రోజున లేదా మరుసటి పని రోజు మించకుండా జమ చేయాల్సి ఉంటుంది. అందువల్ల , అమ్మకపు ధరలో 25 శాతం అమ్మకం జరిగిన అదే రోజున లేదా తదుపరి పని రోజున డిపాజిట్ చేయబడి ఉండవచ్చు. ప్రస్తుత సందర్భంలో, వేలం 17.02.2017 తేదీన జరిగింది. వేలం కొనుగోలుదారు 17.02.2017 తేదీన వేలంపాటకు ముందు 14.02.2017 తేదీన ఆర్టీజీఎస్ ద్వారా రూ.26లక్షలు డిపాజిట్ చేశారు . అతను అమ్మకం జరిగిన మరుసటి రోజున అనగా 18-02-2017 తేదీన ఆర్.టీ.జీ.యస్ రూ.45 లక్షల రూపాయలను డిపాజిట్ చేశాడు. అందువల్ల , అమ్మకపు ధరలో మొత్తం 25 శాతం 18.02.2017 తేదీ నాటికి జమ చేయబడింది. కాబట్టి , తదుపరి పని రోజు మించకుండా మొత్తం 25శాతం డిపాజిట్ అనుమతించబడుతుంది మరియు మొత్తం 25శాతం 18.02.2017 తేదీన అనగా అమ్మకం జరిగిన 17.02.2017 తేదీ మరుసటి రోజున డిపాజిట్ చేయబడింది. అందువల్ల , రూల్స్ 2020లోని రూల్ 9(3) నిబంధన ఉల్లంఘించబడిందని గమనించింది హైకోర్టు

తీర్పు ఇవ్వడంలో తప్పు చేసింది.

6.4. అదేవిధంగా, రూల్స్ 2002లోని రూల్ 9 (4) ను ఉల్లంఘన జరిగిందని పేర్కొనడంలో హైకోర్టు కూడా తప్పు చేసింది. వేలం కొనుగోలుదారు అమ్మకంలో మిగిలిన 75శాతం జమ చేయలేదని గమనించడం ద్వారా హైకోర్టు ఆవిధంగా పేర్కొంది. ఏదేమైనా , 08.03.2017 నాటి కమ్యూనికేషన్/లేఖ ద్వారా, సెక్యూర్డ్ క్రెడిటార్ –బ్యాంక్ వేలం కొనుగోలుదారుని వేలంపాట మొత్తంలో మిగిలిన 75 శాతాన్ని 15 రోజుల్లోగా డిపాజిట్ చేయాలని ఆదేశించింది మరియు వేలం కొనుగోలుదారు అమ్మకపు ధరలో మిగిలిన 75 శాతం 23.03.2017లో అంటే సెక్యూర్డ్ క్రెడిటార్ –బ్యాంక్ వేలంపాట మొత్తంలో 75శాతాన్ని 15 రోజుల్లోగా డిపాజిట్ చేయాల్సిందిగా సూచించిన నేపథ్యంలో ఆరోజు నుండి 15వ రోజున డిపాజిట్ చేసిన విషయం గమనార్హం. రూల్స్, 2002లోని రూల్ 9(4) ప్రకారం, చెల్లించవలసిన కొనుగోలు ధర యొక్క మిగిలిన మొత్తాన్ని స్థిరమైన ఆస్తి అమ్మకాన్ని ధృవీకరించిన 15వ రోజున గాని లేదా అంతకు ముందు గాని లేదా ఆవిధంగా పొడిగించిన వ్యవధిలో, ఏవిధంగానైనా మూడు నెలలకు మించకుండా అధికారం గల అధికారికి కొనుగోలుదారు చెల్లించాలి. అందువల్ల , సూచించబడిన 08.03.2017 తేదీని సెక్యూరిటీ క్రెడిటార్/బ్యాంకు పొడిగించిన వ్యవధిగా చెప్పవచ్చు. అందువల్ల , సూచించబడిన 08.03.2017 తేదీ నాటి నుండి 15వ రోజున, అమ్మకపు ధరలో మొత్తం 75 శాతం జమ చేయబడినప్పుడు, 9(3) మరియు (4) కింద సూచించిన సమయానికి లోపల జమ చేయబడిందని చెప్పవచ్చు.అందువల్ల, 2002 నిబంధనలలోని 9 (3) కలిగిఉండు (4) నిబంధనలను ఉల్లంఘించినట్లు పేర్కొనడంలో హైకోర్టు పొరపాటు చేసింది.

7. ఇప్పుడు, మిగిలిన ఆస్తులు/సురక్షిత ఆస్తులకు సంబంధించి అనగా, ఐటామ్ నంబర్లు.3 మరియు 9 నుండి 12 వరకు మరియు రుణగ్రహీతల తరపున వినిపించిన వాదనల ప్రకారం , పేర్కొన్న షెడ్యూల్డ్ ఆస్తులు వ్యవసాయ ఆస్తులు కాబట్టి, అవి సర్ఫేసి చట్టం సెక్షన్ 31(ఐ) ప్రకారం సర్ఫేసి చట్టానికి సంబంధించినంత వరకు నిబంధనల నుండి మినహాయించబడ్డాయి, ప్రారంభంలో, ఇది రెవెన్యూ రికార్డులు మినహా, రుణగ్రహీతలు సదరు ఆస్తులలో వ్యవసాయ పనులు జరుగుతున్నట్లుగా చూపించడానికి ఎటువంటి సాక్ష్యాన్ని దాఖలు చేయలేదని గమనించాల్సిన అవసరముంది. అయితే ఇందుకు

విరుద్ధంగా సెక్యూర్డ్ డేటార్ ఎటువంటి వ్యవసాయ కార్యకలాపాలు జరగడం లేదని, మరియు వ్యవసాయ పనులేవీ కొనసాగడం లేదని చూపించడానికి ఛాయాచిత్రాలను సమర్పించారు. రెవెన్యూ రికార్డులు, పట్టాదార్ పాస్–పుస్తకాలు, హక్కు పత్రాలు సదరు ఆస్తులు వ్యవసాయ ఆస్తులు/భూములుగా చూపుతున్నాయని, ఈ ఆస్తులు వ్యవసాయేతర భూములుగా అని, సమర్థ అధికారులు నుండి అనుమతి పొందిన తరువాత వ్యవసాయేతర వినియోగానికి ఉంచబడ్డాయని సురక్షిత రుణదాత ఎటువంటి ఆధారాలను సమర్పించలేదని పేర్కొంటూ సర్ఫేసి చట్టం విషయము 31 (ఐ) దృష్ట్యా సంబంధిత షెడ్యూల్డ్ ఆస్తులను సర్ఫేసి చట్టం నిబంధనలు నుండి మినహాయించినట్లు హైకోర్టు పేర్కొంది. అందువల్ల , ఆస్తులు వ్యవసాయేతర భూములు అని నిరూపించడానికి హైకోర్టు సెక్యూర్డ్ క్రెడిటార్ పై భారాన్ని మోపింది. హైకోర్టు తీసుకున్న అభిప్రాయం బ్లూ కోస్ట్ హోటల్స్ లిమిటెడ్ అండ్ అదర్స్ (పైన పేర్కొనబడినది) మరియు కె.పప్పిరెడ్డి యార్ అండ్ అనదర్ (పైన పేర్కొనబడినది) కేసుల విషయంలో ఈ కోర్టు తీసుకున్న రెండు నిర్ణయాలకు విరుద్ధంగా ఉంది. పైన పేర్కొన్న రెండు తీర్పులలో ఈ కోర్టు ప్రత్యేకంగా గమనించి నిర్ధారించిన దేమంటే , సర్ఫేసి చట్టములోని సెక్షన్ 31(i) యొక్క లక్ష్యం మరియు ఉద్దేశ్యాన్ని పరిశీలించిన తరువాత కేవలం రెవెన్యూ రికార్డులలో సురక్షిత ఆస్తులు వ్యవసాయ భూమిగా చూపబడినందున సర్ఫేసి చట్టం సెక్షన్ 31(i)ను ఆకర్షించడానికి సరిపోదని ఈ కోర్టు ప్రత్యేకంగా గమనించి తీర్పు నిచ్చి ంది. పైన పేర్కొన్న నిర్ణయంలో, సర్ఫేసి చట్టం సెక్షన్ 31(i)ను ఆకర్షించడానికి భద్రతా ప్రయోజనం సృష్టించిన సమయంలో సంబంధిత ఆస్తులను వాస్తవానికి వ్యవసాయ భూములుగా ఉపయోగించాలని ప్రత్యేకంగా గమనించబడింది మరియు నిర్ధారించబడింది . బ్లూ కోస్ట్ హోటల్స్ లిమిటెడ్ మరియు ఇతరులు (పైన పేర్కొనబడినది) కేసులో వ్యవసాయ భూములకు సంబంధించి ఎటువంటి భద్రతా ప్రయోజనాన్ని సృష్టించలేమని, కాబట్టి అది అలా సృష్టించబడినందున, పార్టీలు భూమిని వ్యవసాయ భూమిగా పరిగణించలేదని, రుణగ్రహీత ఈ ప్రాతిపదికన భూమిని సెక్యూరిటీగా ఇచ్చారని ఈ కోర్టు మరింతగా గమనించింది. బ్లూ కోస్ట్ హోటల్స్ లిమిటెడ్ అండ్ అదర్స్ (పైన పేర్కొనబడినది) కేసులో ఈ కోర్టు తీర్పును అనుసరించిన తరువాత, కె.పప్పిరెడ్డియార్ అండ్ అదర్స్ (పైన పేర్కొనబడినది) కేసులో ఈ విషయం పరిశీలించబడి 8 మరియు 9 పేరాల్లో ఈ క్రింది విధంగా పేర్కొనబడింది:

“8. సవరణకు ముందు మరియు తరువాత "సెక్యూరిటీ ఇంట్రరెస్ట్" అనే వ్యక్తీకరణ, సెక్షన్

31లో పేర్కొన్న వాటిని మినహాయిస్తుంది. వ్యవసాయ భూమిలో సృష్టించబడిన ఏ భద్రతా ప్రయోజనానికీ చట్టం నిబంధనలు వర్తించవని సెక్షన్ 31లోని క్లాజ్ (i) నిర్దేశిస్తుంది. సెక్షన్ 2లోని శాసనవిహిత నిఘంటువు "వ్యవసాయ భూమి" అనే వ్యక్తీకరణ నిర్వచనాన్ని పేర్కొన్న లేదు. ఒక నిర్దిష్ట భూభాగం వ్యవసాయ స్వభావాన్ని కలిగి ఉందా అనేది వాస్తవ సమస్య బ్లూ కోస్ట్ హోటల్స్ లిమిటెడ్ కేసులో ఈ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పులో, గోవాలో ఒక హోటలు ఏర్పాటు చేయడానికి ఒకే యూనిట్లో భాగంగా ఉండటానికి ఉద్దేశించిన అనేక భూభాగాలకు సంబంధించి భద్రతా ప్రయోజనం సృష్టించబడింది. కొన్ని భూభాగాలను రుణగ్రహీత వ్యవసాయదారుల నుండి కొనుగోలు చేసి, రెవెన్యూ రికార్డులలో *వ్యవసాయ భూములుగా నమోదు చేశారు. భూమిని వ్యవసాయేతర* వినియోగానికి మార్చాలని రుణగ్రహీత రెవెన్యూ అధికారికి దరఖాస్తులు చేశారు, కానీ దరఖాస్తులు పెండింగ్లో ఉన్నాయి. రుణగ్రహీత భద్రతా ప్రయోజనాన్ని సృష్టించాడనే వాస్తవం పార్టీలు భూమిని వ్యవసాయ భూమిగా పరిగణించకపోవడాన్ని సూచిస్తుందని ఈ కోర్టు నిర్ధారించింది. నిర్వివాద స్థితి ఏమిటంటే, హోటల్ 1,82,225 చదరపు మీటర్ల స్థలంలో ఉంది, ఇందులో 2335 చదరపు మీటర్లు ఖైదీల వినియోగం కోసం కూరగాయలు మరియు పండ్లను పండించడానికి ఉపయోగించబడుతోంది. ఈ నేపథ్యంలో, ఈ కోర్టులోని ద్విసభ్య ధర్మాసనం ఈవిధంగా పేర్కొంది:

"49. ఈ విధంగా తనఖా గోవా హోటల్ యొక్క మొత్తం ఆస్తిని కవర్ చేయడానికి ఉద్దేశించబడింది. ప్రాధమికంగా , సంబంధిత భూములు వ్యవసాయ భూములు కావని పార్టీలు స్వయంగా అర్థం చేసుకోవడమే కాకుండా, వాటిని ఉపయోగించే విధానాన్ని, అటువంటి ఉపయోగం యొక్క ఉద్దేశ్యాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకుంటే, అవి వాస్తవానికి వ్యవసాయ సంబంధమైనవి కావని అవగతమవుతుంది."

కోర్టు ఇంకా ఈవిధంగా పేర్కొంది:(ఎస్.సి.సి. ఆన్ లైన్ ఎస్.సి.పేరా 57)

"57. ...భూమి యొక్క స్వభావాన్ని అనుసరించి అది ఏ ప్రయోజనం కోసం వేరు చేయబడిందో, సంబంధిత భూమి వ్యవసాయ భూమి కాదని మేము అభిప్రాయపడుతున్నాము. అటువంటి పరివర్తన కోసం చేసిన దరఖాస్తు ఇప్పటి వరకు పెండింగులో ఉన్నప్పటికీ, కేవలం రెవెన్యూ పద్దులో ఆవిధంగా ఉన్నందున సదరు భూమిని

వ్యవసాయ భూమి అని పేర్కొనడంలో హైకోర్టు దానంతట అదే అపమార్గదర్శనం కావించుకుంది .”

9. రెవెన్యూ రికార్డులలోని భూమిని వ్యవసాయ భూమిగా వర్గీకరించడం అనేది సర్ఫేసి చట్టం వర్తిస్తుందా లేదా అన్న సందేహానికి నిష్పాక్షికమైనది లేదా నిశ్చయాత్మకమైనది కాదు. భూమి యొక్క స్వభావం, భద్రతా ప్రయోజనం సృష్టించిన తేదీన దానిని ఏ ప్రయోజనం కోసం ఉపయోగిస్తున్నారో మరియు అది ఏ ప్రయోజనం కోసం కేటాయించబడిందో అనే దాని నుండి ఒక భూ భాగం వ్యవసాయ సంబంధమైనదా, కాదా అని వాస్తవంగా అంచనా వేయాలి.”

7.1. బ్లూ కోస్ట్ హోటల్స్ లిమిటెడ్ (పైన పేర్కొనబడింది) కేసు విషయంలో సర్ఫేసి చట్టం సెక్షన్ 31 (i) ను చట్టంగా చేయబడిన లక్ష్యాన్ని ఈ కోర్టు 36వ పేరాలో పరిశీలించింది, అది ఈ క్రింది విధంగా ఉంది:

“36. సెక్షన్ 31 (i) చట్టంగా రూపుదాల్చడంలోని ఉద్దేశ్యం మరియు "వ్యవసాయ భూమి" అనే పదం యొక్క అర్థం ప్రాముఖ్యతను సంతరించుకుంది. ఈ నిబంధన, అనేక ఇతరమైనవిలానే, వ్యవసాయ ప్రయోజనాల కోసం రైతులకు ఉన్న వ్యవసాయ భూమిని ఈ చట్టలోని అసాధారణ నిబంధనలు నుండి రక్షించడానికి ఉద్దేశించబడింది, ఇది కోర్టు ప్రమేయం లేకుండా భద్రతా ప్రయోజనాలను అమలు చేయడానికి వీలు కల్పిస్తుంది. ఈ చట్టం యొక్క నిబంధనల నుండి వ్యవసాయ భూమిని మినహాయించడమే ఈ నిబంధన యొక్క స్పష్టమైన ఉద్దేశ్యం. మరో మాటలో చెప్పాలంటే, అటువంటి భద్రతా ప్రయోజనం వ్యవసాయ భూమికి సంబంధించి ఉంటే, కోర్టు లేదా ట్రైబ్యునల్ జోక్యం లేకుండా రుణదాత తనకు అనుకూలంగా సృష్టించబడిన ఏ భద్రతా ప్రయోజనాన్ని అమలు చేయలేదు. ఈ చట్టం యొక్క కఠోర నిబంధన ప్రకారం, ఈ మినహాయింపు వ్యవసాయదారులను వారి జీవనోపాధిని మరియు ఆదాయ వనరు అనగా వ్యవసాయ భూమిని కోల్పోకుండా రక్షిస్తుంది. సెక్షన్ 2(1) (జెడ్ఎఫ్)లో నిర్వచించిన విధంగా వ్యవసాయ భూమిపై భద్రతా ప్రయోజనాన్ని సృష్టించడాన్ని నిరోధించడానికి కూడా ఇది ఉద్దేశించబడింది. అందువల్ల , సెక్షన్ 31లో పేర్కొన్న ఆస్తికి సంబంధించి భద్రతా ప్రయోజనం సృష్టించడం సాధ్యం కాదు.”

7.2. ఆవిధంగా, పైన పేర్కొనబడిన రెండు తీర్పులలో ఈ కోర్టు తెలియజేసిన చట్టం ప్రకారం, సురక్షిత ఆస్తిని వాస్తవానికి వ్యవసాయ భూమిగా మరియు కేవలం రెవెన్యూ రికార్డులు/పట్టాదార్ ఆధారంగా ఉపయోగించిన సందర్భంలో మాత్రమే మరియు ఒకసారి సురక్షిత ఆస్తిని తనఖా మొదలైన వాటి ద్వారా భద్రతగా పెట్టిన తర్వాత, అనగా దానిని వ్యవసాయ భూమిగా పరిగణించలేదని దాని ద్వారా అర్థం, అటువంటి ఆస్తులను సర్ఫేసి చట్టం నిబంధనలలోని సెక్షన్ 31 (i) ప్రకారం సర్ఫేసి చట్టం నుండి మినహాయించబడిందని చెప్పలేము. పైన పేర్కొనబడిన రెండు తీర్పులలో నిర్దేశించిన చట్టాన్ని ప్రస్తుత కేసు వాస్తవాలకు వర్తింపజేస్తూ, మరియు సంబంధిత సురక్షిత ఆస్తులను వాస్తవానికి వ్యవసాయ భూమిగా మరియు/లేదా ఏదైనా వ్యవసాయ పనులకు వినియోగించినట్లుగా రుణగ్రహీతల తరపున ఎటువంటి ఆధారాలు లేనప్పుడు , హైసాక్ష్యము సర్ఫేసి చట్టములోని సెక్షన్ 31 (i) ను వర్తింపజేస్తూ స్వాధీనం నోటీసు, వేలం నోటీసు అలాగే అమ్మకం మొదలైన వాటిని రద్దు చేసి పక్కన పెట్టడంలో హైకోర్టు తప్పిదానికి పాల్పడింది.

7.3. ఆస్తులు వ్యవసాయేతర భూములు కావని లేదా వ్యవసాయేతర వినియోగానికి ఉపయోగించబడ్డాయని నిరూపించడానికి సెక్యూర్డ్ క్రెడిటార్ పై భారాన్ని బదలాయించడాన్ని కూడా హైకోర్టు ప్రధానంగా తప్పు చేసింది. సర్ఫేసి చట్టం సెక్షన్ 31(i) దృష్ట్యా, ఆస్తులు వ్యవసాయ భూములని, సర్ఫేసీ చట్టంలోని నిబంధనల నుండి అవి మినహాయించబడుతున్నాయని రుణగ్రహీతల తరపున వాదనలను వినిపించిన పక్షంలో సురక్షిత ఆస్తులు వ్యవసాయ భూములని మరియు వాస్తవానికి వ్యవసాయ భూములుగా మరియు/లేదా వ్యవసాయ పనులకు ఉపయోగించబడుతున్నాయని నిరూపించాల్సిన భారం రుణగ్రహీతపై ఉంటుంది. అందువల్ల , ఆస్తులు వ్యవసాయేతర భూములని లేదా వ్యవసాయేతర పనులకు ఉపయోగించబడుతున్నాయని నిరూపించడానికి సురక్షిత రుణదాతపై భారం మోపడాన్ని హైకోర్టు ప్రధానంగా తప్పు చేసింది.

8. ఈ తీర్పులోని వాస్తవాలు మరియు పైన పేర్కొన్న కారణాల దృష్ట్యా, హైకోర్టు వెలువరించిన ఆక్షేపిత తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు అనుమతించదగినవి కావు మరియు వాటిని రద్దు చేసి పక్కన పెట్టడానికి అర్హమైనవి. తదనుగుణంగా , రిట్ పిటిషన్ నెంబరు.12081/2019లో హైదరాబాద్ లోని తెలంగాణ హైకోర్టు వెలువరించిన

06.03.2020 నాటి ఆక్షేపిత తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు ఇందు మూలంగా రద్దు చేయబడి పక్కన పెట్టబడింది మరియు ఎస్.ఎ.నెంబరు.171/2016ను కొట్టివేస్తూ హైదరాబాద్ డేబిట్స్ రికవరీ ట్రైబ్యూనల్ – I (డి.ఆర్.టీ) 16.05.2019 తేదీ నాటి తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు పునరుద్ధరించబడింది.

ఫలితంగా, ప్రస్తుతం అప్పీళ్లు అనుమతించబడమైనది. ఖర్చులు లేవు.

............. న్యాయమూర్తి
[ఎం. ఆర్. షా]

............. న్యాయమూర్తి
[ఎం.ఎం.సుందరేష్]

న్యూఢిల్లీ;
జనవరి05,2023.