

2024(1) THCR

తెలంగాణ రాష్ట్ర ఉన్నత న్యాయస్థానము, హైదరాబాద్.

గౌరవనీయ న్యాయమూర్తి సూరేపల్లి నందా

రిట్ పిటిషన్ నం.18606 / 2014

తీర్పు తేదీ: 18.03.2024

సిమాన్ జీత్ సింగ్ పుంజ్ మరియు మరొకరు

వర్సెస్

బ్యాంక్ ఆఫ్ ఇండియా, గవర్నమెంట్ ఆఫ్ ఇండియా అండర్ టేకింగ్

వాసవినగర్ బ్రాంచ్ మరియు మరొకరు

ఉత్తర్వు:

పిటిషనర్ల తరపు న్యాయవాది శ్రీ ఎస్.లక్ష్మీకాంత్, మరియు ప్రతివాదుల తరపు న్యాయవాది శ్రీమతి వి.ద్యుమణి ల వాదనలు వినడం జరిగింది.

2. ప్రార్థన:

పిటిషనర్లు ఈ క్రింది విధంగా అభ్యర్థిస్తూ న్యాయస్థానాన్ని ఆశ్రయించారు:

"శ్రీ సాయిబాబా ఆశిర్వాద్ సదన్, సరస్వతి నగర్ కాలనీ, లోతుకుంట, సికింద్రాబాద్-500 015 వద్ద ఉన్న ఫ్లాట్ నంబర్ 1 మరియు 2 ల వేలం పాటలో, అవి పార్కింగ్ కోసం ఉద్దేశించిన స్టిల్ ఫ్లోర్లో ఫ్లాట్లు నిర్మించబడ్డాయి కాబట్టి 13.02.2014 తేదీ కి చెందిన కంటోన్మెంట్ చట్టము 2006 లోని సెక్షన్ 249 కింద ఆ స్థలాన్ని అనధికారిక నిర్మాణంగా ప్రకటిస్తూ, కంటోన్మెంట్ మండలి ద్వారా కంటోన్మెంట్ చట్టము 2006 యొక్క సెక్షన్ 248 కింద 18.02.2013 తేదీన జారీ చేసిన నోటీసు ద్వారా ఆస్తి సీలు చేయబడిందనే వాస్తవాన్ని బహిర్గతం చేయని ప్రతివాదుల చర్యలను చట్టవిరుద్ధం, అహేతుకం, భారత రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 14 మరియు 19 (1) (g) కింద హామీ ఇవ్వబడిన ప్రాథమిక హక్కులను

భంగపరచడం, భారత రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 300-A కింద ఇవ్వబడిన రాజ్యాంగ హామీని ఉల్లంఘించడం, IPC యొక్క సెక్షన్ 420 క్రింద మోసగించడంగా పరిగణిస్తూ, పిటిషనర్లు చెల్లించిన మొత్తం అమ్మకపు సొమ్ము 12,40,000/- చెల్లింపు తేదీ నుండి తిరిగి చెల్లించే తేదీ వరకు సంవత్సరానికి 24 శాతం వడ్డీతో తో పాటుగా, స్టాంప్ డ్యూటీ, రిజిస్ట్రేషన్ భారములు, మరియు చట్టపరమైన ఖర్చులను తిరిగి చెల్లించాలని ప్రతివాదులను ఆదేశిస్తూ ఒక రిట్ , ఉత్తర్వు, లేదా ఒక ఆదేశాన్ని ప్రత్యేకించి మాండమస్ రిట్ ను జారీ చేయాల్సిందిగా ప్రార్థించడం జరిగింది."

3. రికార్డును పరిశీలించడం జరిగింది.

a) 12.08.2012 నాటి విక్రయం/వేలం నోటీసు ఈ క్రింది విధంగా ఉంది:

"ఆంధ్రప్రభ మరియు ది ఫైనాన్షియల్ ఎక్స్‌ప్రెస్ న్యూస్ పేపర్ ల లో ఫ్లాట్లు.నెం.1 మరియు 2 కి సంబంధించి 18.01.2010 నాటి మా నోటీసులకు కొనసాగింపుగా, పేర్కొన్న ఆస్తులు, ఈ క్రింది నిబంధనలు మరియు షరతులతో మళ్లీ అమ్మకానికి పెట్టబడ్డాయి:

బ్యాంక్ సురక్షిత రుణాల రికవరీ కొరకై EMD కోసం, "ఎక్కడ ఉన్నాయో అలాగే" మరియు "ఎలా ఉన్నాయో అలాగే" అనే విధానంలో క్రింది ప్రతిపాదనల కోసం 15.09.2012 న మధ్యాహ్నం 2 గంటల లోపు బ్యాంకర్ల చెక్కు/డిమాండ్ డ్రాఫ్ట్తో సీల్డ్ కవర్లలో క్రింద సంతకం చేసిన సంబంధిత అధికారికి టెండర్లను పంపవలసిందిగా ఆహ్వానిస్తున్నాము.

క్రమ సంఖ్య.	రుణగ్రహీత/హామీదారు పేరు మరియు చిరునామా	తాకట్టు పెట్టిన ఆస్తి వివరణ	రిజర్వ్ ధర రూ.	EMD మొత్తం, రిజర్వ్ ధరలో 10 శాతం
-------------	--	-----------------------------	----------------	----------------------------------

1	K. గిరిధర బాబు, 15-118, శ్రీ వెంకటేశ్వర ఆలయం, (స్వరూప్ నగర్ సమీపంలో, ఉప్పల్, హైదరాబాద్, (LN 2159)	ఫ్లాట్ నెం. 1, స్ట్రీట్ జి. ఎఫ్., శ్రీ సాయి బాబా ఆశిర్వాద్ సదన్, మండ బాబా బస్టి, లోతుకుంట, సికింద్రాబాద్, K. గిరిధర బాబుకు చెందిన ప్రాంతం 1250 sft.	6,50,000/-	65,000/-
2	G. లలిత & G. సురేష్, 3/B, విజయ నగర్ కాలనీ, పికెట్, సికింద్రాబాద్, (LN 2185)	ఫ్లాట్ నెం. 2, స్ట్రీట్ జి. ఎఫ్., శ్రీ సాయి బాబా ఆశిర్వాద్ సదన్, మండ బాబా బస్టి, లోతుకుంట, సికింద్రాబాద్, G. లలిత కు చెందిన ప్రాంతం 950 sft	5,50,000/-	55,000/-

వేలం నిబంధనలు మరియు షరతులు:

1. "ఎక్కడ ఉన్నాయో అలాగే" మరియు "ఎలా ఉన్నాయో అలాగే" మరియు "అక్కడ ఉన్నదంతా" అనే విధానం ఆధారంగా వేలం జరుగుతుంది.
2. ఏదైనా జాతీయ బ్యాంకు యొక్క డిమాండ్ డ్రాఫ్ట్, పేఆర్డర్ ద్వారా డబ్బు చెల్లించబడాలి మరియు చెల్లించవలసిన నగదును హైదరాబాద్ లోని సీనియర్ బ్రాంచ్ మేనేజర్, బ్యాంక్ ఆఫ్ ఇండియా, వాసవినగర్ శాఖకు అనుకూలంగా డ్రా చేయాలి. తిరిగి చెల్లించే EMD పై విఫలమైన వేలంపాటదారులకు ఎటువంటి వడ్డీ చెల్లించబడదు.
3. (వేలంపాటలను ఆహ్వానించడం ద్వారా వేలం నిర్వహించబడితే) "వేలంపాట అమ్మకానికి హాజరయ్యే వేలంపాటదారుల సమక్షంలో వేలంపాట

ప్రారంభించబడుతుంది. ఈ ఆస్తి అత్యధిక వేలం పాట చేసేవారికి విక్రయించబడుతుంది. ఏదేమైనా, ఈ నోటీసులో పేర్కొన్న విధంగా వేలం జరిగే ప్రదేశం, తేదీ మరియు సమయంలో జరిగే ప్రస్తుత వేలంపాటలో, అవసరమని భావించినట్లయితే, వేలంపాటదారుల మధ్య వేలాన్ని వివేచనానుసారము అనుమతించడానికి అధీకృత అధికారికి సంపూర్ణ అధికారం ఉంటుంది. వేలం విలువను పెంచే అధికారం వేలాన్ని నిర్వహించే అధీకృత అధికారికి ఉంటుంది. ఏ వేలందారుడైనా తాను ప్రతిపాదించిన వేలం విలువను పెంచడానికి ఆసక్తి కలిగి ఉంటే, సూచించిన తేదీన అతను హాజరై ఉండాలి. హాజరు కాకపోతే, అమ్మకం పూర్తయిన తర్వాత వారి ప్రతిపాదనను పెంచడానికి వారు నిషేధించబడతారు."

4. ఎక్స్‌జె డిపార్ట్‌మెంట్ బకాయిలు, ఆస్తిపన్ను లేదా ఆదాయపు పన్ను బకాయిలు, ఏవైనా ఇతర రకాల పన్నులు మొదలైనవి, లేదా వేలం కింద ఉన్న ఆస్తిని ప్రభావితం చేసే ఏవైనా ఇతర ఛార్జీలను కొనుగోలుదారుడే భరించవలసి ఉంటుంది.
5. ఆసక్తిదారులైన వేలంపాటదారులు పైన వెల్లడించిన బ్యాంక్ ఛార్జీలు/తెలిపిన ఇతర భారాలతో పాటుగా ఏదైనా అధికారి ద్వారా ఆస్తిపై ఏవైనా ఇతర క్లెయిమ్ లేదా ఛార్జీలకు సంబంధించి వివేకవంతమైన విచారణలు జరపాలి..
6. అధీకృత అధికారి ఏదైనా లేదా అన్ని ప్రతిపాదనలను అంగీకరించే లేదా తిరస్కరించే హక్కును కలిగి ఉంటాడు లేదా వాటికి ఎలాంటి కారణం చెప్పకుండానే విక్రయాన్ని వేరొక సమయానికి మార్చే/వాయిదా వేసే హక్కును కలిగి ఉంటాడు.

7. విజయవంతమైన కొనుగోలుదారు విక్రయ ధృవీకరణ పత్రాన్ని నమోదు చేసుకోవడానికి ఇప్పటికే ఉన్న/భవిష్యత్తు పన్నులు, స్టాంప్ డ్యూటీ, రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజు, యాదృచ్ఛిక ఖర్చులు మొదలైనవాటిని భరించాలి.
8. రుణగ్రహీత విక్రయ తేదీకి ముందుగానే బ్యాంకుకు చెల్లించాల్సిన మొత్తాన్ని పూర్తిగా చెల్లిస్తే, వేలం నిలిపివేయబడుతుంది.
9. సెక్యూరిటీ ఇంటరెస్ట్ (అమలు) నిబంధనలు 2002 మరియు చట్టం మరియు పైన పేర్కొన్న షరతులకు లోబడి విక్రయం ఉంటుంది.
10. హైదరాబాద్ లో చెల్లించవలసిన, బ్యాంక్ ఆఫ్ ఇండియా, వాసవి నగర్ శాఖకు అనుకూలంగా డ్రా చేయవలసిన EMD (ఎర్రెస్ట్ మనీ డిపాజిట్) యొక్క బ్యాంక్ డ్రాఫ్ట్ తో పాటుగా క్రమ సంఖ్య వారీగా ఉన్న ఆస్తి కి చెందిన టెండర్ వేలంపాటను ఆస్తుల వారీగా విడివిడిగా పేర్కొంటూ కవర్ పై సూచించాలి. EMD పై ఎలాంటి వడ్డీ చెల్లించబడదు.
11. సంతకం చేసిన వారి ద్వారా, బ్యాంక్ ఆఫ్ ఇండియా, వాసవీ నగర్ బ్రాంచ్, ప్లాట్ నెం.28, లక్ష్మీ ఎన్ క్లెవ్, వాసవీ నగర్, సికింద్రాబాద్-15 వద్ద 17-09-2012 న మధ్యాహ్నం 3 గంటలకు అందుబాటులో ఉన్న/ టెండర్లకు హాజరయిన వారి సమక్షంలో టెండర్లు తెరవబడతాయి.
12. EMD (ఎర్రెస్ట్ మనీ డిపాజిట్) తో పాటు లేని టెండర్లు మరియు రిజర్వ్ ధర కంటే తక్కువ విలువగల టెండర్లు పూర్తిగా తిరస్కరించబడతాయి.
13. విజయవంతమైన టెండరర్/వేలంపాటదారుడు, అతనికి వ్రాతపూర్వకంగా టెండర్/వేలం ఆమోదించినట్లుగా తెలియజేసిన తేదీ నుండి 24 గంటలలోపు ఏదైనా

జాతీయం చేయబడిన బ్యాంకులో (ఇప్పటికే చెల్లించిన EMDతో సహా) నగదు లేదా డిమాండ్ డ్రాఫ్ట్ ద్వారా కొనుగోలు మొత్తంలో 25% చెల్లించాలి. కొనుగోలు మొత్తంలో 25% లేదా దానిలోని కొంత మొత్తాన్ని చెల్లించడం లో విఫలమైతే, EMD జప్తు చేయబడుతుంది మరియు అధీకృత అధికారి యొక్క అభీష్టానుసారం, రెండవ అత్యధిక టెండరుదారు/వేలంపాటదారునికి ఆస్తి అందించబడుతుంది లేదా తిరిగి విక్రయించబడుతుంది.

14. అమ్మకానికి సంబంధించిన నిర్ధారణను కొనుగోలుదారుకు అందించిన 15 రోజులలోపు, కొనుగోలు ధరలో మిగిలిన 75% మొత్తాన్ని చెల్లించాలి. నిర్ణీత వ్యవధిలోగా లేదా బ్యాంక్ వ్రాతపూర్వకంగా అంగీకరించిన వ్యవధిలోపు అమ్మకపు ధరలో మిగిలిన 75% లేదా అందులో కొంత మొత్తాన్ని చెల్లించడంలో విఫలం అయినట్లయితే, కొనుగోలుదారు చెల్లించిన మొత్తం డబ్బును బ్యాంక్ జప్తు చేస్తుంది. మరియు ఆస్తి రెండవ అత్యధిక టెండర్/వేలంపాటదారునికి అందించబడవచ్చు లేదా తిరిగి విక్రయించబడవచ్చు.
15. పూర్తి కొనుగోలు ధరను స్వీకరించి, అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రం జారీ చేసిన తర్వాత పైన పేర్కొన్న స్థలంలో కొనుగోలుదారు ఆస్తిని భౌతికంగా స్వాధీనం చేసుకుంటారు.
16. ఆసక్తిగల పార్టీలు మరిన్ని వివరాల కోసం సీనియర్ బ్రాంచ్ మేనేజర్, బ్యాంక్ ఆఫ్ ఇండియా, వాసవీ నగర్ బ్రాంచ్, సికింద్రాబాద్, Ph:27743401, 27742007, ఫ్యాక్స్: 27746808 ని సంప్రదించవచ్చు.

17. ఈ స్థలంలో 13.09.2012 న 1:00 am నుండి 4:00 pm మధ్య ఆస్తిని తనిఖీ చేయవచ్చు."

b) ప్రతివాదులు దాఖలు చేసిన కౌంటర్ అఫిడవిట్, ప్రత్యేకించి, పేరా 6, 7, 8, 9, 10, 11 మరియు 12, ఈ క్రింది విధంగా ఉంది:

6. పేర్కొన్న రుణగ్రహీత, ప్రతివాది బ్యాంక్ కు బకాయిలను తిరిగి చెల్లించడంలో విఫలమైనందున, ప్రతివాది బ్యాంక్ ఆ ఖాతాని నిరర్థక ఆస్తిగా వర్గీకరించి నిర్బంధిస్తూ, SARFAESI చట్టం, 2002 లోని నిబంధనలను అమలు చేస్తూ, డిమాండ్ నోటీసును జారీ చేసింది మరియు 11.08.2012 తేదీన స్వాధీన నోటీసులు మరియు విక్రయ నోటీసును అందజేసి విక్రయ తేదీని 17-09-2012 గా నిర్ణయించిందని నేను సమర్పిస్తున్నాను. ఈ విక్రయ నోటీసు 12-08-2012 నాటి ఫైనాన్షియల్ ఎక్స్‌ప్రెస్ మరియు ఆంధ్రప్రభ దినపత్రికల న్యూస్ పేపర్ ఎడిషన్ లలో ప్రచురించబడింది. చెప్పిన విక్రయ నోటీసుకు ప్రతిస్పందనగా, పిటిషనర్లు వేలంలో పాల్గొనాలి అని సమర్పించబడింది.

7. 12-08-2012 నాటి విక్రయ నోటీసు యొక్క నిబంధనలు మరియు షరతుల ప్రకారం, ప్రత్యేకంగా విక్రయం నెం.1 యొక్క నిబంధనలు మరియు షరతులలో, "ఎక్కడ ఉన్నాయో అలాగే" మరియు "ఎలా ఉన్నాయో అలాగే" మరియు "అక్కడ ఉన్నదంతా" అనే విధానం ఆధారంగా జరుగుతుందని ఈ ప్రతివాది పేర్కొన్నారని గౌరవంగా సమర్పించబడింది. అమ్మకానికి సంబంధించిన నిబంధనలు మరియు షరతు నెం.5 వద్ద, ఆసక్తిదారులైన వేలంపాటదారులు పైన వెల్లడించిన బ్యాంక్ ఛార్జీలు/తెలిపిన ఇతర భారాలతో పాటుగా ఏదైనా అధికారి ద్వారా ఆస్తిపై ఏవైనా ఇతర క్లెయిమ్ లేదా ఛార్జీలకు సంబంధించి వివేకవంతమైన విచారణలు చేయాలని ప్రత్యేకంగా పేర్కొనబడింది.

8. వేలం ద్వారా కొనుగోలు చేయాలనుకొంటున్న కుంటున్న కొనుగోలుదారులు, కొనుగోలు చేయబోయే ఆస్తికి సంబంధించిన టైటిల్, అనుమతులు / ఆమోదాల గురించి తగిన శ్రద్ధ వహించాలని వినయంగా సమర్పించబడింది. బ్రాంచ్ లో అందుబాటులో ఉన్న పత్రాల పరిశీలన ద్వారా మరియు సంతృప్తి చెందిన తర్వాత మాత్రమే పిటిషనర్లు వేలంలో పాల్గొనాలి మరియు పిటిషన్లు ఫ్లాట్ నెం.2 కి రూ.5.70 లక్షలు మరియు ఫ్లాట్ నెం.1 కి రూ.6.70 లక్షలకు అత్యధిక వేలంపాటదారులుగా నిలిచారు. పిటిషనర్లు వేలం మొత్తాన్ని చెల్లించిన మీదట ఈ ప్రతివాది బ్యాంక్ యొక్క అధీకృత అధికారి విక్రయ ధ్రువీకరణ పత్రాన్ని వ్రాసి ఇచ్చారు మరియు ఆ పత్రాలు 2012 / 1658 మరియు 2012 / 1657 సంఖ్యలతో బోవెన్ పల్లి సబ్-రిజిస్ట్రార్ కార్యాలయం, సికింద్రాబాద్ లో నమోదు చేయబడ్డాయి. ఈ ప్రతివాది ఆస్తి యొక్క భౌతిక స్వాధీనాన్ని కూడా చేయబడింది.

9. కంటోన్మెంట్ బోర్డ్ రిజల్యూషన్ నెం.2(A-1), తేదీ:30-07-1999 ప్రకారం, పార్కింగ్, గ్రౌండ్ + మూడు అంతస్తుల కోసం స్టిల్ నిర్మాణానికి అనుమతి ఇచ్చిందని సమర్పించబడింది. ఫ్లాట్ నెం.001 మరియు 002 స్టిల్ గ్రౌండ్ ఫ్లోర్లో ఉన్నాయని సమర్పించబడింది. పిటిషనర్లు ఆస్తుల భౌతిక ధ్రువీకరణ మరియు పత్రాల ధ్రువీకరణ తర్వాత వేలంలో పాల్గొన్నారు. పిటిషనర్లు ఫ్లాట్ల భౌతిక స్థానం గురించి పూర్తిగా తెలుసుకుని, పూర్తి అవగాహనతో వేలంలో పాల్గొన్నారు. ఈ ప్రతివాది వాస్తవాలను తప్పుగా సూచించారని మరియు ఉద్దేశపూర్వకంగా నిజాలను అణచివేశారని పేర్కొనడం సరికాదు. పిటిషనర్లు డాక్యుమెంట్లను మరియు ఫ్లాట్ల భౌతిక స్థానాన్ని క్షుణ్ణంగా ధ్రువీకరించిన పిదప తప్పుగా వివరాలను సూచించారనే ప్రశ్నే తలెత్తదు.

10. కంటోన్మెంట్ చట్టంలోని సెక్షన్ 248 కింది నోటీసుకు వ్యతిరేకంగా, సెక్షన్ 340 ప్రకారం పూణేలోని జనరల్ ఆఫీసర్ కమాండర్-ఇన్-చీఫ్, సదరన్ కమాండ్, రక్షణ

మంత్రిత్వ శాఖకి అప్పీల్ చేయాల్సి ఉందని సమర్పించబడింది. కంటోన్మెంట్ చట్టంలోని సెక్షన్ 249 ప్రకారం, ఆరోపించిన తేదీ నుండి 12 నెలలలోపు అనధికారికంగా నిర్మించిన కట్టడానికి షోకాజ్ నోటీసు జారీ చేయబడుతుంది మరియు ప్రస్తుత సందర్భంలో నిర్మాణం చాలా పాతది మరియు చాలా కాలం నుండి అంటే 2000 సంవత్సరం నుండి ఉండడం వల్ల కాలపరిమితి కారణంగా అటువంటి నోటీసు కూడా నిషేధించబడింది.

11. పిటిషనర్లు కంటోన్మెంట్ చట్టం ప్రకారం పూణేలోని రక్షణ మంత్రిత్వ శాఖ జనరల్ ఆఫీసర్ కమాండర్-ఇన్-చీఫ్, సదరన్ కమాండ్ ముందు అప్పీల్ దాఖలు చేయడానికి బదులుగా సికింద్రాబాద్లోని గౌరవనీయ న్యాయస్థానంలో దావా వేశారు. ఆమోదించబడిన బిల్డింగ్ ప్లాన్కు విరుద్ధంగా ఏవైనా అనధికారిక నిర్మాణాలు జరిగితే వాటిని క్రమబద్ధీకరించడానికి కంటోన్మెంట్ చట్టం ప్రకారం కమాండింగ్ ఆఫీసర్ మరియు కంటోన్మెంట్ బోర్డ్కు కూడా అధికారాలు ఉన్నాయని సమర్పించబడింది. అందువల్ల పిటిషనర్లకు అందుబాటులో ఉన్న పరిష్కారం వేరే చోట ఉంది మరియు గౌరవనీయ న్యాయస్థానం యొక్క అసాధారణ అధికార పరిధిని ప్రారంభించడానికి మరియు ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్ ను దాఖలు చేయడానికి వారికి అర్హత లేదు.

12. పేర్కొన్న ఆస్తుల యజమానులు ఈ ప్రతివాది బ్యాంకుకు తాకట్టు పెట్టిన విషయం మరియు సరైన టైటిల్ ను ఈ ప్రతివాది తెలియజేశారని సమర్పించబడింది. ఆస్తిపై యాజమాన్యానికి సంబంధించి ఎటువంటి వివాదం లేదని గమనించడం సముచితం. పిటిషనర్లు తమ ఫిర్యాదులను పరిష్కరించడానికి సరైన వేదికను ఆశ్రయించే బదులు, కంటోన్మెంట్ మండలి ద్వారా ప్రాంగణానికి తాళం వేయడానికి అనుమతించారు.”

4. ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్ కు మద్దతుగా దాఖలు చేసిన అఫిడవిట్ లో చూపిన వివరాల ప్రకారం, పిటిషనర్ కేసు, క్లుప్తంగా, ఈ క్రింది విధంగా ఉంది :

పిటిషనర్ యొక్క నిర్దిష్ట కేసు ఏమనగా, శ్రీ కె. గిరిధరబాబు మరియు మరొకరి యొక్క రుణాన్ని రికవరీ చేయడానికి 12.08.2012 న ఫైనాన్షియల్ ఎక్స్ ప్రెస్ తో సహా ప్రముఖ వార్తాపత్రికలలో, ఫ్లాట్ నెం.1 మరియు 2, స్టిల్ట్ ఫ్లోర్, సాయిబాబా ఆశీర్వాద సదన్, మంద బాబా బస్ స్టే, లోతుకుంట, సికింద్రాబాద్ లను వేలం వేయాలని ప్రతిపాదిస్తూ ప్రతివాది నెం.1 & 2 ప్రచురించిన విక్రయ-మరియు-వేలం నోటీసుకు ప్రతిస్పందనగా పిటిషనర్ నంబర్ 1 మరియు 2 లు ప్రతివాది నం.2 ని సంప్రదించారు, కాగా ప్రతివాది నం.1 మరియు 2 లు సికింద్రాబాద్ లోని మంద బాబా బస్ స్టే, లోతుకుంట, సికింద్రాబాద్ లోని శ్రీ సాయిబాబా ఆశీర్వాద సదన్ లోని స్టిల్ట్ ఫ్లోర్ లోని ఫ్లాట్ నెం.1 & 2 లను పిటిషనర్ లకు చూపించారు, మరియు పిటిషనర్లు 1 మరియు 2 లు ఈ రెండు ఫ్లాట్ ల కోసం తమ వేలాలను సమర్పించారు. ఇక్కడ పిటిషనర్లకు అనుకూలంగా వేలం పలకబడింది మరియు పిటిషనర్లు వేలం మొత్తంలో 25% మొత్తాన్ని డిపాజిట్ చేశారు. ఫ్లాట్ నెం.2 కి వేలం రూ.5,70,000/- మరియు ఫ్లాట్ నెం.1 కి రూ.6,70,000/- వేలం జరిగింది. 16.10.2012 లోపు మిగిలిన 75% మొత్తాన్ని డిపాజిట్ చేయాలని పిటిషనర్లకు సూచించబడింది మరియు ఆ తర్వాత పిటిషనర్లు మిగులు మొత్తాన్ని జమ చేసిన తర్వాత, తదనుగుణంగా ఫ్లాట్ నెం.1 మరియు ఫ్లాట్ నెం.2 లకు చెందిన దస్తావేజు. నెం. 1658/2012 మరియు 1657/2012 తో కూడిన విక్రయ ధృవీకరణ పత్రాలు 01.12.2012 న సబ్ రిజిస్ట్రార్, బోవెన్ పల్లి, సికింద్రాబాద్ లో జారీ చేయబడ్డాయి. ఆ దశలో, ఈ భవనంలోని నివాసితులు సికింద్రాబాద్ కంటోన్మెంట్ బోర్డును ఆశ్రయించి, స్టిల్ట్ ఫ్లోర్ ను రెసిడెన్షియల్ ఫ్లాట్ గా మార్పడం సాధ్యం కాదని ఫిర్యాదు చేశారు మరియు మొత్తం ఆస్తిని అంటే ఫ్లాట్ నెం.1 మరియు 2 లను అనధికారికంగా నిర్మించినందున, కంటోన్మెంట్

చట్టం, 2006 లోని సెక్షన్ 248 మరియు 249 ల ప్రకారం 13.02.2013 న కంటోన్మెంట్ బోర్డు వాటిని సీలు చేసింది.

పిటిషనర్ యొక్క కేసు ఏమిటంటే, ప్రతివాదులు మార్కెట్ చేయదగిన అధికారాన్ని అందించడంలో విఫలమయ్యారు మరియు అందువల్ల మొత్తం వేలం ప్రక్రియలు చట్టం ప్రకారం విస్మరించబడతాయి. పిటిషనర్లు, పిటిషనర్ల తండ్రి మరియు మామగారి పదవీ విరమణ ప్రయోజనాలను ఉపయోగించి ప్రస్తుతం ప్రస్తావిస్తున్న ఫ్లాట్లను కొనుగోలు చేశారు మరియు అవి నిప్పుల పెట్టుబడులుగా (డెడ్ ఇన్వెస్ట్మెంట్లుగా) మారాయి, అందువల్ల పిటిషనర్లు 13.02.2014 నాటి నోటీసు ప్రస్తావిస్తూ ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్ ను దాఖలు చేశారు.

5. పిటిషనర్ తరపున హాజరైన న్యాయవాది ప్రధానంగా ఈ క్రింది సమర్పణలను ముందుకు తెచ్చారు:

- a) ప్రతివాదులు వాస్తవాలకు సంబంధించిన నిజమైన విషయాలను తప్పుగా చూపించారు మరియు ఆంగ్ల మరియు స్థానిక దినపత్రికలలో విస్తృతంగా ప్రచారం చేయబడిన వేలం నోటీసును ప్రచురించిన తర్వాత ఆస్తిని కొనుగోలు చేయమని పిటిషనర్లను బలవంతం చేశారు.
- b) ప్రతివాదులు, ఫ్లాట్ల, వాహనాల పార్కింగ్ కోసం ఉద్దేశించిన భవనం భాగం యొక్క విభజనను విక్రయించినందున, IPC లోని సెక్షన్ 420 ప్రకారం శిక్షార్హమైన మోసానికి పాల్పడ్డారు. పిటిషనర్లకు నిర్మాణం చట్టబద్ధమైనదని తప్పుగా చూపించడం అనేది సెక్షన్ 420 IPC కింద శిక్షార్హమైన నేరానికి సమానం.
- c) తనఖా పెట్టేవారికి మరియు తనఖాగా ఉంచుకున్న బ్యాంకుకు కూడా ఆస్తిని అన్యాయాంతం చేసే హక్కు లేనందున, భారత రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 14 మరియు 19(1) (g) మరియు 300-A కింద హామీ ఇవ్వబడిన పిటిషనర్ల హక్కులను ఇక్కడ ఉల్లంఘించడం జరిగింది.

పైన పేర్కొన్న సమర్పణల ఆధారంగా, ప్రార్థించిన విధంగా రిట్ పిటిషన్‌ను అనుమతించాలని

పిటిషనర్ల తరపున హాజరైన న్యాయవాది వాదించారు.

6. ప్రతివాదుల తరపున హాజరైన న్యాయవాది, ప్రతివాదుల తరపున దాఖలు చేసిన కౌంటర్ అఫిడవిట్ లోని 6, 7, 8, 9, 11 మరియు 12 పేరాలపై ప్రధానంగా ఆధారపడతూ క్రింది సమర్పణలను ముందుకు తెచ్చారు:

i) వేలం వేయాలనుకుంటున్న కొనుగోలుదారులు కొనుగోలు చేయబోయే ఆస్తికి సంబంధించిన అధికారం, అనుమతులు / ఆమోదాల గురించి తగిన శ్రద్ధ వహించాలి.

ii) పిటిషనర్లు బ్రాంచ్‌లో అందుబాటులో ఉన్న పత్రాలను పరిశీలించిన తర్వాత మరియు సంతృప్తి చెందిన తర్వాత మాత్రమే వేలంలో పాల్గొని అత్యధిక వేలంపాటదారులుగా మారారు మరియు ప్రతివాది బ్యాంకు కూడా ఆస్తిని భౌతికంగా స్వాధీనం చేసింది కాబట్టి తప్పుగా సూచించడమనే ప్రశ్నే తలెత్తదు.

iii) కంటోన్మెంట్ మండలి యొక్క 30.07.1999 తేదీ నాటి రిజల్యూషన్ నెం.2 (A-1) ప్రకారం, పార్కింగ్ కోసం స్టిల్ నిర్మాణం, గ్రౌండ్ + మూడు అంతస్తులకు అనుమతి ఇవ్వబడింది మరియు ప్లాట్ నెం.001 మరియు 002 లు స్టిల్ గ్రౌండ్ ఫ్లోర్‌లో ఉన్నాయి మరియు ఆస్తుల భౌతిక పరిశీలన మరియు పత్రాల ధృవీకరణ తర్వాత మాత్రమే పిటిషనర్లు వేలంలో పాల్గొన్నారు.

iv) పిటిషనర్, సమర్థ అధికారి ముందు అప్పీల్ దాఖలు చేయడానికి బదులుగా ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్‌ను దాఖలు చేయడం ద్వారా న్యాయస్థానాన్ని ఆశ్రయించారు.

v) వాస్తవాలను తప్పుగా చూపించడం మరియు అణచివేయడం లాంటిది జరగనందున మరియు ఆస్తులను "ఎక్కడ ఉన్నాయో అలాగే" మరియు "ఎలా ఉన్నాయో అలాగే" మరియు

"అక్కడ ఉన్నదంతా" అనే విధానం ఆధారంగా విక్రయించిన కారణంగా రిట్ పిటిషన్‌ను కొట్టివేయాల్సిన అవసరం ఉంది.

పైన పేర్కొన్న సమర్పణల ఆధారంగా ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్‌ను కొట్టివేయాలని ప్రతివాదుల తరపున హాజరైన న్యాయవాది గారు కోరారు.

7. పార్కింగ్ ప్రాంతంలో నిర్మించిన, పూర్తిగా అనధికార నిర్మాణమైన ఆస్తిని విక్రయించడంలో ప్రతివాది బ్యాంక్ మోసం చేసిందని, అందువల్ల ప్రతివాదులు ఫ్లాట్‌లను అధీకృత నిర్మాణంగా అంచనా వేశారని మరియు కంటోన్మెంట్ బోర్డ్ ద్వారా మంజూరు చేయబడిన ప్రణాళిక పరిధిలో ఇవి ఉన్నట్లుగా వాదిస్తూ, ప్రతివాదులు దాఖలు చేసిన కౌంటర్‌కు పిటిషనర్లు ప్రత్యుత్తర అఫిడవిట్ దాఖలు చేశారు. జాగ్రత్తల ప్రకారం అంటే, "ఎక్కడ ఉన్నాయో అలాగే" మరియు "ఎలా ఉన్నాయో అలాగే" మరియు "అక్కడ ఉన్నదంతా" అనే ప్రాతిపదికన లావాదేవీలు జరగలేదు.

చర్చ మరియు ముగింపు:

8. బ్యాంక్ ఆఫ్ ఇండియా జారీ చేసిన 12.08.2012 తేదీ నాటి నోటిఫికేషన్ యొక్క స్వల్ప పరిశీలనలో, పేర్కొన్న ఆస్తుల కోసం, "ఎక్కడ ఉన్నాయో అలాగే" మరియు "ఎలా ఉన్నాయో అలాగే" మరియు "అక్కడ ఉన్నదంతా" అనే స్పష్టమైన షరతుల ప్రాతిపదికన టెండర్లు ఆహ్వానించబడతాయంటూ ప్రతివాది బ్యాంక్ నోటిఫికేషన్ జారీ చేసిందని స్పష్టంగా తెలుస్తుంది మరియు నోటిఫికేషన్‌లోని తదుపరి క్లాజ్ 5 లో ఈ క్రింది విధంగా పేర్కొంటూ నిర్దేశించబడింది:

ఆసక్తిదారులైన వేలంపాటదారులు, పైన వెల్లడించిన బ్యాంక్ ఛార్జీలు/తెలిపిన ఇతర భారాలతో పాటుగా ఏదైనా అధికారి ద్వారా ఆస్తిపై ఏవైనా ఇతర క్లెయిమ్ లేదా ఛార్జీలకు సంబంధించి వివేకవంతమైన విచారణలు చేయాలి.

ప్రతివాదుల తరపున దాఖలు చేసిన కౌంటర్ అఫిడవిట్ లోని పారా 9 లో, కంటోన్మెంట్ మండలి యొక్క 30.07.1999 తేదీ నాటి రిజల్యూషన్ నెం.2 (A-1) ప్రకారం, పార్కింగ్ కోసం స్టిల్ నిర్మాణం, గ్రౌండ్ + మూడు అంతస్తులకు అనుమతి ఇవ్వబడింది మరియు ఆస్తుల భౌతిక పరిశీలన మరియు పత్రాల ధృవీకరణ అనంతరం ఫ్లాట్లు స్టిల్ గ్రౌండ్ ఫ్లోర్ లో ఉన్న విషయం తెలిసి కూడా పిటిషనర్లు వేలంలో పాల్గొన్నారు.

10. ప్రతివాదుల తరపున దాఖలు చేసిన కౌంటర్ అఫిడవిట్ లోని 11వ పేరాలో చేసిన నిర్దిష్ట వాదనలు క్రింద సంగ్రహించబడ్డాయి:

"11. పిటిషనర్లు కంటోన్మెంట్ చట్టం ప్రకారం పూణేలోని రక్షణ మంత్రిత్వ శాఖ జనరల్ ఆఫీసర్ కమాండర్-ఇన్-చీఫ్, సదరన్ కమాండ్ ముందు అప్పీల్ దాఖలు చేయడానికి బదులుగా సికింద్రాబాద్ లోని గౌరవనీయ న్యాయస్థానంలో దావా వేశారు, ఆమోదించబడిన బిల్డింగ్ ప్లాన్ కు విరుద్ధంగా ఏవైనా అనధికారిక నిర్మాణాలు జరిగితే వాటిని క్రమబద్ధీకరించడానికి కంటోన్మెంట్ చట్టం ప్రకారం కమాండింగ్ ఆఫీసర్ మరియు కంటోన్మెంట్ బోర్డ్ కు కూడా అధికారాలు ఉన్నాయని సమర్పించబడింది. అందువల్ల పిటిషనర్లకు అందుబాటులో ఉన్న పరిష్కారం వేరే చోట ఉంది మరియు గౌరవనీయ న్యాయస్థానం యొక్క అసాధారణ అధికార పరిధిని ప్రారంభించడానికి మరియు ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్ ను దాఖలు చేయడానికి వారికి అర్హత లేదు."

11. హైదరాబాద్ లోని హైదరాబాద్ ఉన్నత న్యాయస్థానం యొక్క డివిజన్ బెంచ్, 2018 SCC ఆన్ లైన్లో, హైదరాబాద్ 196 తేదీ.21.02.2018 నాటి "మిస్టర్ మండవ కృష్ణ చైతన్య వర్సెస్ UCO బ్యాంక్, ఆస్తి నిర్వహణ శాఖ" తీర్పులో, బ్యాంకు ద్వారా "ఎక్కడ ఉన్నాయో అలాగే" క్రింద ఆస్తుల విక్రయానికి సంబంధించి నివేదిస్తూ, "ఎక్కడ ఉన్నాయో అలాగే" అనే ప్రాతిపదికన విక్రయం అనేది

ఒక రక్షణ కవచంగా పేర్కొంటూ బ్యాంక్ చేసిన అభ్యర్థనను తిరస్కరించింది. పైన పేర్కొన్న తీర్పులోని 22, 23 పేరాల్లో ఇది క్రింది విధంగా గమనించబడింది:

"22. SARFAESI చట్టం యొక్క చట్టబద్ధమైన క్రమం మరియు 2002 నియమాల పరంగా మరియు న్యాయపరమైన జ్ఞానం యొక్క భారీ ప్రాముఖ్యతను బట్టి, పైన పేర్కొన్న విధంగా, SARFAESI చట్టం కింద, న్యాయస్థానం లేదా ట్రిబ్యూనల్ యొక్క జోక్యం లేకుండా, దానికి అనుకూలంగా సృష్టించబడిన ఏదైనా సురక్షిత అధికారాన్ని అమలు చేయడానికి అధికారం ఉన్న సురక్షిత రుణదాత, దాని కోసం సూచించిన విధానానికి అనుగుణంగా, తనపై ఉన్న బాధ్యతను తేలికగా తీసుకోలేడు. అటువంటి సురక్షిత రుణదాత తన తనఖా పెట్టిన ఆస్తులను విక్రయించేటప్పుడు సాధ్యమైనంత ఉత్తమమైన ధరను పెంచడం ద్వారా రుణగ్రహీత యొక్క ఆసక్తిని కాపాడాల్సిన బాధ్యతను కలిగి ఉండటమే కాకుండా, విక్రయించాలని ప్రతిపాదించిన తనఖా పెట్టిన ఆస్తికి సంబంధించిన ఎన్కంబరెన్స్ లను కొనుగోలుదారులకు ధృవీకరించాల్సిన బాధ్యతను కలిగిఉంటూ, తద్వారా దాని గురించి ఆసక్తిగల వేలంపాటదారులందరికీ ఈ విషయాల గురించి తెలియజేయాల్సి ఉంటుంది, 2002 నియమాలలోని రూల్ 8(6) కి సంబంధించిన నిబంధనలు (a) మరియు (f) లలో ఈ బాధ్యతను నిర్వర్తించడం గురించి స్పష్టంగా ఉంది, ఎందుకంటే సురక్షిత రుణదాత తనకు తెలిసిన ఎన్కంబరెన్స్ ల వివరాలను మరియు ఆస్తి యొక్క స్వభావం మరియు విలువను నిర్ధారించడానికి కొనుగోలుదారు తెలుసుకోవటానికి పరిగణించబడే ఇతర విషయాలను కూడా చేర్చడం తప్పనిసరి. అందువల్ల ఈ క్లాజ్ లు రుణాలు మంజూరు చేసేటప్పుడు పేర్కొన్న ఆస్తిని సెక్యూరిటీగా తీసుకునే సమయంలో కాకపోయినా, కనీసం సురక్షితమైన ఆస్తిని విక్రయించే దశలో అయినా తగిన శ్రద్ధ వహించాల్సిన బాధ్యతను సురక్షిత రుణదాతపై విధిస్తాయి, తద్వారా వేలంలో పాల్గొనేవారు ఈ విషయంలో బ్యాంక్ అవసరమైన చర్యలు

తీసుకుందనే హామీని పొందిన తర్వాతే వేలం అమ్మకంలో పాల్గొనడానికి ముందుకు సాగుతారు. తాము విక్రయించిన ఆస్తిపై ఎన్కంబరెన్స్ ల గురించి సురక్షిత రుణదాతకు ఉన్న అజ్ఞానం ఇకపై ఆమోదయోగ్యమైన వాదన కాదు, వివిధ న్యాయస్థానాల నిర్ణయాల నేపథ్యంలో, "ఎక్కడ ఉన్నాయో అలాగే" అనే ప్రతిపాదన ఆధారిత అమ్మకం రక్షణ కవచం అవుతుందనే అభ్యర్థన తిరస్కరించదగినది.

23. ఇంకా, ప్రస్తుత వాణిజ్య వాతావరణంలో "ఎక్కడ ఉన్నాయో అలాగే" మరియు "ఎలా ఉన్నాయో అలాగే" అనే భావన దాని ప్రాముఖ్యతను కోల్పోయింది మరియు "కొనుగోలుదారుకు హెచ్చరిక" (కేవియట్ ఎంప్టర్) యొక్క కాలం చెల్లిన సూత్రంతో పోలిస్తే "అమ్మకందారుకు హెచ్చరిక" (కేవిట్ వెండిటర్) అనే సూత్రం ప్రాముఖ్యత మరింత పెరుగుతోంది. ఆస్తి బదిలీ చట్టం, 1882, ప్రకారం విక్రేత కొన్ని విధులను కలిగి ఉండాలి మరియు ఒక నిర్దోషి అయిన వేలం కొనుగోలుదారునికి కళంకితమైన ఆస్తిని విక్రయించిన తర్వాత కొనుగోలుదారుడే అమ్మకం సమయంలో జాగ్రత్త వహించి ఉండవలసి ఉంటుందంటూ తనను తాను రక్షించుకుంటున్న బ్యాంకు యొక్క తీరు అనుమతించబడదు. బ్యాంకు దాఖలు చేసిన కౌంటర్-అఫిడవిట్ ప్రకారం, ప్రస్తుత ఆస్తికి సంబంధించి ఎలాంటి ఎన్కంబరెన్స్ లు మోపబడ్డాయని ధృవీకరించడానికి మరియు నిర్ధారించడానికి బ్యాంకు ఏ దశలో కూడా ఎటువంటి కసరత్తు చేయలేదని స్పష్టంగా తెలుస్తుంది. రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు లేదా మరేదైనా అధికారుల ముందు ఏ దశలోనూ బ్యాంక్ చేసిన ప్రయత్నాల వివరాలేవీ అందుబాటులో లేవు. ప్రశ్నించబడుతున్న ఆస్తి ఇప్పుడు ఒకటి కంటే ఎక్కువ కారణాలతో కళంకితమైందని వెలుగులోకి వచ్చింది. ఇది చెరువు యొక్క పూర్తి నీటిమట్టం స్థాయి పరిధిలోకి వస్తుంది మరియు ఆశ్చర్యకరంగా, ఇది సీలింగ్ మిగులు భూమిగా కూడా పరిగణించబడింది. అంతే కాకుండా, రుణగ్రహీత లీజును సృష్టించిన వాస్తవాన్ని బ్యాంక్

తిరస్కరించలేదు కాబట్టి, బ్యాంక్ అసలు భౌతిక స్వాధీనాన్ని పొందకుండానే అమ్మకం జరిపిన కారణంగా తాను దానితో సంబంధం ఉన్న ఈ ఆస్తిని పిటిషనర్ కు అప్పగించకూడదు. అందువల్ల విక్రయ ధ్రువీకరణ పత్రం కింద విక్రయించబడిన ఆస్తి యొక్క వాస్తవ స్వాధీనాన్ని అమలుచేసే చట్టబద్ధమైన ఆదేశాన్ని బ్యాంక్ పాటించలేదు. ఈ విషయంలో ఇప్పటికే సూచించిన వివిధ న్యాయస్థానాల నిర్ణయాలు పిటిషనర్ కు సహాయపడతాయి. అంతే కాకుండా, ప్రస్తుత భూమిని సీలింగ్ మిగులు భూమిగా గుర్తించినట్లు రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు ఇప్పటికే పిటిషనర్ కు సూచించారు. అందువల్ల, రిజిస్ట్రేషన్ కోసం బ్యాంక్ జారీ చేసిన విక్రయ ధ్రువీకరణను వారు వ్రాసిచ్చినప్పటికీ, అది ఈ నియమానికి లోబడి ఉంటుంది మరియు యాజమాన్యాన్ని బదిలీ చేయాల్సిన అవసరం వుంది. SARFAESI చట్టం మరియు 2002 నిబంధనల యొక్క చట్టబద్ధమైన క్రమానుసారం మాత్రమే కాకుండా, ప్రజా ప్రయోజనాలను పక్కనబెట్టి దాని స్వంత వాణిజ్య ప్రయోజనాలను దృష్టిలో ఉంచుకుని, తగిన శ్రద్ధ చూపడంలో విఫలమవడం ద్వారా బ్యాంక్ అమాయక పిటిషనర్ ను బాధితునిగా చేసిందని స్పష్టంగా తెలుస్తుంది. ఈ తనఖా పెట్టడానికి అర్హత కూడా లేని ఆస్తిని సురక్షిత ఆస్తిగా పరిగణిస్తూ, ప్రజాధనాన్ని ఉపయోగించి మంజూరు చేసిన రుణానికి దానిని భద్రతగా అంగీకరించిన తీరు, మరియు రుణాలను మంజూరు చేయడంలో బ్యాంకు యొక్క పూర్తి అజాగ్రత్త, కఠినమైన నిబంధనలతో ఖండించబడాలి. బ్యాంకులు ఖాతాదారుల డిపాజిట్ల ద్వారా లేదా మరేదైనా మార్గం ద్వారా తమ వద్ద అందుబాటులో ఉన్న ప్రజాధనాన్ని ఉపయోగించేటప్పుడు ప్రత్యేక జాగ్రత్తలు తీసుకోవాలి. జాగ్రత్తలు లేకుండా లేదా అధ్వాన్నంగా రుణాలను మంజూరు చేస్తూ, పిటిషనర్ వంటి అమాయక కొనుగోలుదారులను బాధితులుగా చేస్తూ, పాత చట్టపరమైన సూత్రాల ప్రకారం రక్షణను ఆశించే విధానాలను అనుమతించలేము. అందువల్ల, ప్రస్తుత ఆస్తికి సంబంధించిన ఎన్ కంబరెన్స్ (భారాల) లను

నిర్ధారించడానికి కనీస జాగ్రత్తలు కూడా తీసుకోకుండా మరియు పిటిషనర్‌కు లేదా ఇతర వేలంపాటదారులకు తెలియజేయకుండా, బ్యాంక్ నిర్వహించే వేలం ద్వారా విక్రయ ప్రక్రియను విఫలం చేస్తుందని మరియు ఇంకా నమోదు చేయబడని అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రాన్ని జారీ చేయడం సరైనది కాదని నిర్ధారించడంలో ఈ న్యాయస్థానానికి ఎటువంటి సందేహం లేదు."

12. ప్రస్తుత కేసులో, ప్రతివాది బ్యాంక్ 12.08.2012 తేదీ నోటిఫికేషన్‌లో, ఫ్లాట్‌లలో పార్కింగ్ చేయడానికి ఉద్దేశించిన భవనం యొక్క స్టిల్ భాగం రెసిడెన్షియల్ ఫ్లాట్‌గా మార్చబడిందన్న నిబంధనను సూచించలేదు మరియు అమ్మకానికి పెట్టిన ఆస్తి యొక్క సరసమైన వివరణను ఇవ్వాలన్న తన బాధ్యతను నిర్వర్తించడంలో విఫలమైందని అంగీకరించలేదు.

13. అత్యున్నత న్యాయస్థానం "రామ్ కిషన్ అండ్ అదర్స్ వర్సెస్ స్టేట్ ఆఫ్ ఉత్తరప్రదేశ్ అండ్ అదర్స్" కేసు కు చెందిన 24.05.2012 నాటి తీర్పులోని పేరా 13 మరియు 14 లో ఈ క్రింది విధంగా గమనించింది:

"ప్రజా బకాయిల రికవరీ

13. నిస్సందేహంగా, ప్రజా ధనాన్ని వసూలు చేయాలి మరియు వసూలు త్వరితగతిన జరగాలి. కానీ రుణాల రికవరీకి మాత్రమే సంబంధించిన ఆర్థిక సంస్థలు, ఆస్తి డీలర్ల వలె ప్రవర్తించడానికి అనుమతించబడతాయని మరియు చట్టబద్ధమైన నిబంధనలను ఉల్లంఘిస్తూ ఏదైనా అసమంజసమైన లేదా ఏకపక్ష పద్ధతిలో సురక్షితమైన ఆస్తులను వదిలించుకునేందుకు అనుమతించబడతాయని దీని అర్థం కాదు.

14. ఆస్తిని కలిగి ఉండే హక్కు రాజ్యాంగ హక్కుతో పాటు మానవ హక్కు కూడా. ఒక శాసనంలోని నిబంధనలకు అనుగుణంగా తప్ప ఒక వ్యక్తి అతని ఆస్తిని కోల్పోకూడదు (లచ్

మన్ దాన్ వర్సెస్ జగత్ రామ్ మరియు స్టేట్ ఆఫ్ ఎం.పి. వర్సెస్ నర్మదా బచావో ఆందోళన్). కాబట్టి, ఒకరి ఆస్తిని తీసివేయడానికి లేదా భద్రపరచబడిన ఆస్తులను అమ్మడానికి పూర్వమే, అధికార యంత్రాంగం చట్టబద్ధమైన నిబంధనలకు కట్టుబడి ఉండేలా చూడాలి."

14. అత్యున్నత న్యాయస్థానం 2010(1) SCC పేజీ 655 లో నివేదించిన, "హర్యానా ఫైనాన్షియల్ కార్పొరేషన్ మరియు ఇంకొకరు వర్సెస్ రాజేష్ గుప్తా " తీర్పులో 24, 29 మరియు 31 పేరాలలో ఈ క్రింది విధంగా గమనించింది:

"24. పైన పేర్కొన్నవాటి దృష్ట్యా, ఆస్తి బదిలీ చట్టం, 1882 లోని సెక్షన్ 55 పై ఆధారపడటానికి అప్పీలుదారు కార్పొరేషన్ అనుమతించబడదని మేము భావించాము. ఆస్తికి స్వతంత్ర 3 "కరం" మార్గం ఉనికిలో లేకపోవడాన్ని గురించిన వాస్తవ లోపాన్ని ప్రతివాదికి వెల్లడించడంలో అప్పీలుదారు కార్పొరేషన్ విఫలమైంది. కాబట్టి, అప్పీలుదారు కార్పొరేషన్ స్పష్టంగా ఆస్తి బదిలీ చట్టం, 1882 లోని సెక్షన్లు 55(1)(a) మరియు (b) లను ఉల్లంఘించింది.

29. ఏ సందర్భంలోనైనా, పైన వివరించిన ఈ కేసు యొక్క వాస్తవాలు, అవసరమైన అన్ని విచారణలు ప్రతివాది చేసినట్లు స్పష్టంగా సూచిస్తాయి. అమ్మకానికి పెట్టిన ఆస్తికి సంబంధించి న్యాయమైన వివరణను ఇవ్వడంలో, తన బాధ్యతలను నిర్వర్తించడంలో అప్పీలుదారు కార్పొరేషన్ విఫలమైంది.

31. ఉన్నత న్యాయస్థానం యొక్క తీర్పును ఈ న్యాయస్థానం 2-9-2002 న నిలిపివేసినట్లు కనిపిస్తోంది. అప్పీల్ని తిరస్కరించిన దృష్ట్యా, జప్తు చేసిన మొత్తాన్ని 1-2-1998 నాటి చెల్లింపు వరకు 12% వడ్డీతో తిరిగి ప్రతివాదికి చెల్లించాలని మేము నిర్దేశిస్తున్నాము. ఈ ఉత్తర్వు యొక్క ధ్రువీకరణ ప్రతిని అందించిన రెండు నెలల వ్యవధిలో మొత్తం ప్రతివాదికి

చెల్లించబడుతుంది. ఒకవేళ నిర్ణీత వ్యవధిలోగా పైన పేర్కొన్న మొత్తం చెల్లించబడనప్పుడు చెల్లింపు వరకు సంవత్సరానికి 18% వడ్డీకి ప్రతివాది అర్హుడని కూడా మేము నిర్దేశిస్తున్నాము. ప్రతివాది రూ. 50,000 గా అంచనా వేయబడిన ఖర్చులకు అర్హుడని కూడా మేము నిర్దేశిస్తున్నాము."

15. A.P. ఉన్నత న్యాయస్థానం యొక్క డివిజన్ బెంచ్ చే 2023 SCC ఆన్లైన్ AP 1048 లో నివేదించబడిన 23.06.2023 నాటి "సయ్యద్ హిదయతుల్లా వర్సెస్ అధీకృత అధికారి, కెనరా బ్యాంక్" లోని తీర్పులో పేరా 11, 14 లో ఈ క్రింది విధంగా గమనించబడింది:

11. గౌరవ సీనియర్ న్యాయవాది ప్రకారం, ఆస్తిలో గణనీయమైన భాగం మార్గంలో ఉన్నందున, ఆస్తికి సరైన మార్కెట్ విలువ లేదు. ఇది వేలం నోటీసులోనే పేర్కొనవలసిన అంశం అని అతను వాదించారు. ఉమ్మడి ఉన్నత న్యాయస్థానం యొక్క డివిజన్ బెంచ్, మండవ కృష్ణ చైతన్య (పేర్కొన్న 1వ) కేసులో నివేదించిన తీర్పుపై ఆధారపడి, ఆ సందర్భంలో కూడా ఆస్తిని "ఎక్కడ ఉన్నాయో అలాగే" ప్రాతిపదికన విక్రయించినట్లు ఆయన ఎత్తి చూపారు. డివిజన్ బెంచ్ విక్రయాన్ని రద్దు చేసి తిరిగి మొత్తాన్ని చెల్లించాలని ఆదేశించింది. పేరా 21పై ఆధారపడుతూ, ఇప్పుడు "అమ్మకందారుకు హెచ్చరిక" (కేవిట్ వెండిటర్) అనే నియమం వర్తిస్తుందే కానీ కొనుగోలుదారుకు హెచ్చరిక" (కేవియట్ ఎంప్టర్) అనే నియమం వర్తించదని వాదించబడింది. ఆ ఆస్తి చెరువు యొక్క పూర్తి నీటిమట్టం పరిధిలోకి వస్తుందనే విషయాన్ని వెల్లడించలేదని డివిజన్ బెంచ్ గమనించింది. దీనిపై ఆధారపడి, "ఎక్కడ ఉన్నాయో అలాగే" లాంటి మొదలైన ప్రతిపదికల ఆధారంగా జరిగినప్పటికీ ఆ విక్రయాన్ని పక్కన పెట్టవచ్చని న్యాయస్థానం ముందు వాదించడం జరిగింది. అధ్యా ఇండస్ట్రీస్ కేసు (పేర్కొన్న 2వ) లో నివేదించబడిన రెండవ తీర్పుపై ఆధారపడి, ఆస్తికి సంబంధించిన వివరణ సుస్పష్టంగా లేకపోతే, అమ్మకాన్ని పక్కన పెట్టవచ్చు.

14. ఉదహరించబడిన డివిజన్ బెంచ్ తీర్పులో, చెరువు యొక్క పూర్తి నీటిమట్టం స్థాయి పరిధిలోకి ఆస్తి వస్తుంది కాబట్టి, అది 'విక్రయించదగినది' కాదు అని బెంచ్ గుర్తించింది. ఆ సందర్భంలో, ఆస్తిని "ఎక్కడ ఉన్నాయో అలాగే" ప్రాతిపదికన విక్రయిస్తున్నందున, దాని కోసం జరిగే వేలంపాటలో పాల్గొనడానికి పూర్వమే కొనుగోలుదారు అన్ని సమస్యలను జాగ్రత్తగా పరిశీలించాలని బ్యాంక్ ద్వారా ఒక వాదన ముందుకు వచ్చింది. ఆ కేసులో మొత్తాలను డిపాజిట్ చేసిన తర్వాత, లోపాలు ఉన్నాయని కొనుగోలుదారు గ్రహించినట్లు ఈ న్యాయస్థానం గమనించింది. ఇప్పటికీ డివిజన్ బెంచ్ దాని వాదనలను సమర్థిస్తూ మొత్తాన్ని తిరిగి చెల్లించమని బ్యాంకును ఆదేశించింది."

16. ప్రతివాది బ్యాంక్ తరపు న్యాయవాది ఆధారపడిన తీర్పులు ప్రస్తుత కేసు వాస్తవాలకు వర్తించవని ఈ న్యాయస్థానం అభిప్రాయపడుతుంది.

17. కేసు యొక్క పైన పేర్కొన్న వాస్తవాలు మరియు పరిస్థితులను మరియు 2010(1) SCC పేజీ 655 లో నివేదించబడిన అత్యున్నత న్యాయస్థానం యొక్క "హర్యానా ఫైనాన్షియల్ కార్పొరేషన్ మరియు ఇతరులు v. రాజేష్ గుప్తా" తీర్పులో చట్టాన్ని సక్రమంగా పరిగణనలోకి తీసుకోవడాన్ని, 2012(11) SCC పేజీ 511 లో నివేదించబడిన అత్యున్నత న్యాయస్థానం యొక్క "రామ కిషన్ మరియు ఇతరులు v. ఉత్తరప్రదేశ్ రాష్ట్రం మరియు ఇతరులు" కేసులోని తీర్పును, మరియు హైదరాబాద్ లోని హైదరాబాద్ ఉన్నత న్యాయస్థానం యొక్క డివిజన్ బెంచ్ 2018 SCC 196 ఆన్ లైన్ లో నివేదించిన "Mr.మాండవ కృష్ణ చైతన్య వర్సెస్ UCO బ్యాంక్ " తీర్పును, మరియు A.P. ఉన్నత న్యాయస్థానం డివిజన్ బెంచ్ 2023 SCC ఆన్ లైన్ AP 1048 లో నివేదించిన "సయ్యద్ హిదయతుల్లా v. కెనరా బ్యాంక్ అధీకృత అధికారి" తీర్పులో నిర్దేశించిన చట్టాన్ని మరియు ప్రతివాదులు ఫ్లాట్లుగా వాహనాలను పార్కింగ్ చేయడానికి ఉద్దేశించిన భవనం యొక్క స్టిల్ట్ విభజనను విక్రయించిన సందర్భంలో అమ్మకానికి అందించబడిన ఆస్తి గురించి సరైన వివరణ

ఇవ్వకుండా 12.08.2012 నాడు బ్యాంక్ జారీ చేసిన నోటిఫికేషన్ ను పరిగణనలోకి తీసుకుని, ప్రార్థించిన విధంగా రిట్ పిటిషన్ అనుమతించబడింది. అయితే, ఖర్చులకు సంబంధించి ఎటువంటి ఉత్తర్వులేదు.

ఈ రిట్ పిటిషన్ లో పెండింగ్ లో ఉన్న ఏవైనా ఇతర పిటిషన్లు మూసివేయబడ్డాయి.
