గౌరవనీయ న్యాయమూర్తి శ్రీ ఉజ్జల్ భూయల్

మరియు

గౌరవనీయ న్యాయమూర్తి డా. చిల్లకూర్ సుమలత

రిట్ పిటిషన్ నంబర్లు.18557/2020, 21744 మరియు 24280/2019

ఉమ్మడి ఉత్తర్వు:- (*గౌరవనీయ న్యాయమూర్తి శ్రీ ఉజ్జల్ భుయాన్ ద్వారా వెలువరించబడినది*)

ఇరుపక్షాల విద్యావంతులైన న్యాయవాదుల వాదనలను విన్నాము.

2. ఈ ఉత్తర్వు డబ్ల్యు.పి. నెంబర్లు.21744 మరియు 24280/2019 లతో పాటు డబ్ల్యు.పి. నంబరు.18557/2020 ను కూడా పరిష్కరిస్తుంది.

3. ప్రారంభంలో, మేము ప్రతి రిట్ పిటిషనుకు సంబంధించిన వాస్తవాలను క్లుప్తంగా వివరించవచ్చు.

రిట్ పిటిషన్ నంబరు.21744/2019

4. రిట్ పిటిషన్ నం.21744/2019ను వేలం – కొనుగోలు దారుడు- భరత్ కుమార్ పటేల్ దాఖలు చేసెను. ఈ రిట్ పిటిషను లో , పిటిషనరు 21-10-2013న నిర్వహించిన ఇ- వేలంలో కొనుగోలు చేసిన అస్థికి సంబంధించి అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రం జారీ చేయాలని ప్రతివాది నం-1/ యూకో బ్యాంకు కు ఆదేశాలు ఇవ్వమని ప్రార్ధించారు.

5. పిటిషనరు ప్రకారం, 21-10-2013 వేలానికి నిర్ణీత కాలముగా, 21-10-2013 తేదీన, ప్రతివాది నెం.1/యూకో బ్యాంకు వార్తా పత్రికలలో ప్రకటన జారీ చేసినది. తదనుగుణంగా అతను వేలంలో పాల్గొని మరియు విజయవంతమైన బిడ్డర్ అయ్యాడు. పర్యవసానంగా, రంగారెడ్డి జిల్లా, కుత్బుల్లాపూర్ మండలం, దుండిగల్ గ్రామంలో సర్వే నెం.322లో చెరియున్న ఎకరాలు 7.00 గుంటల విస్తీర్ణం గల షెడ్యూల్ ఆస్తిని రూ.87,02,000.00 మొత్తానికి కొనుగోలు చేసెను ఇది రిజర్వు ధర రూ.86,27,000.00 కంటే ఎక్కువ.

29-10-2013 నాటికి ఈ క్రింది పద్ధతిలో మొత్తము రూ.87,02,000.00లను అతను చెల్లించెను.

క్రమ.	తేదీ	మొత్తం రూ.
1.	18.10.2013	8,62,700
2.	21.10.2013	13,50,000
3.	25.10.2013	23,00,000
4.	29.10.2013	41,89,300
	మొత్తము.	**87,02,000**

6. ఆ విధంగా, అతను అమ్మకపు తేదీ నుండి పదిహేను రోజులలోపు మొత్తం అమ్మకపు ధరను చెల్లించాడు. ఆ తర్వాత, ప్రతివాది నెం.1/యూకో బ్యాంకు, కొనుగోలు చేసిన ఆస్తిని భౌతికంగా పిటిషనరుకు అందచేసింది. కానీ, ఏదో ఒక కారణంతో, అమ్మకం ధృవీకరణ పత్రం జారీ చేయబడలేదు.

7. విచారణలో, రుణగ్రహీత అనగా ప్రతివాది నెం.2 చేరుకువాడ వెంకట బంగార *రాజు,* సెక్యూరిటైజేషన్ మరియు రికన్స్ట్రక్షన్ ఆఫ్ ఫైనాన్షియల్ ఎస్టేట్స్ మరియు ఎన్ఫోర్స్ మెంట్ ఆఫ్ సెక్యూరిటీ ఇంట్రస్ట్ యాక్టు, 2002 (క్లుప్తంగా "సర్ఫేసి చట్టం") సెక్షన్ 17

క్రింద, డెబ్ట్ రికవరీ ట్రిబ్యునల్, హైదరాబాదులో (క్లుప్తంగా,ట్రిబ్యునల్)ఒక దరఖాస్తు దాఖలు చేసెను. అది ఎస్.ఎ.నెం.578/2016గా నమోదు చేయబడింది.

8. ఈ సెక్యూరిటైజేషన్ దరఖాస్తును ట్రిబ్యునల్ 26-04-2019 న కొట్టి వేసినది. పిటిషనరు ఎస్.ఎ.నెం.578/2016 లో అమ్మకం ధృవీకరణ పత్రం జారీ చేయుటకు ఉత్తర్వు కోరుతూ మధ్యంతర దరఖాస్తు వేసినప్పటికీ, సెక్యూరిటైజేషన్ దరఖాస్తు కొట్టివేయ బడినందున వలన దానిని పరిశీలించలేదు.

9. ప్రతివాది నెం.1/ యుకో బ్యాంకు కు 18-12-2018 మరియు 15-07-2019న అమ్మకం ధృవీకరణ పత్రం జారీ కొరకు పిటిషనరు నివేదించినాడు, కానీ ఎటువంటి స్పందన లేదు. అటువంటి పరిస్థితులలోనే ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్ దాఖలుకు వచ్చినది.

రిట్ పిటిషన్ నం.24280/2019

10. ఎస్.ఎ.నెం.578/2016 ను దాఖలు చేయుటకు ఎస్.ఎ.నెం.578/2016 ను పునరుద్ధరించుటకు మరియు దాని విశిష్టతపై పరిష్కరించుటకు, ట్రిబ్యునల్ 29-10-2019 మరియు 26-04-2019 న జారీ చేసిన ఉత్తర్వులను రద్దు చేయుటకు కొరకు, రిట్ పిటిషన్ నెం.24280/2019, ను రుణ గ్రహీత దాఖలు చేశారు. అభ్యర్ధించిన వాస్తవాల నుండి, పిటిషనరు అంటే చేరుకువాడ వెంకట బంగార రాజు వ్యవసాయ ఆధారిత వ్యాపార సంస్థ జెట్రోపా బయోటిక్ నిర్వాహక భాగస్వామి. వ్యాపార సదుపాయ ప్రయోజనం *కొరకు,* పిటిషనర్, యుకో బ్యాంకు నుండి రూ.25 లక్షలు టర్మ్ లోన్ ను వినియోగించుకున్నారు. రుణాన్ని సురక్షితం చేయుటకు షెడ్యూల్ ఆస్తిని తనఖా పెట్టారని, అది ఒక వ్యవసాయ ఆస్టి అని చెప్పబడినది.

11. వివిధ కారణాల వల్ల పిటిషనరు ఋణ మొత్తాన్ని చెల్లించలేకపోయేను. ఫలితంగా యూకో బ్యాంక్, పిటిషనరు యొక్క ఋణ ఖాతాను నాన్ పెర్ఫార్మింగ్ అస్సెట్ (ఎన్ పిఏ) గా

వర్గీకరించినది. అంతే కాకుండా, తొందరపాటుగా, రికవరీ ఆఫ్, డెబ్ట్ డ్యూ టు బ్యాంక్ మరియు ఫైనాషియల్ ఇన్స్ స్టిట్యూషన్స్ చట్టం, 1993 (క్లుప్తంగా' ఆర్ డిబి యాక్టు)క్రింద ట్రిబ్యునల్ లో ఓ.ఏ.నెం.204/2010 ను యూకో బ్యాంకు దాఖలు చేసెను.

12. ఒ.ఎ.నెం.204/2010ను దాఖలు చేసినప్పటికీ యూకో బ్యాంకు సర్ఫెసి చట్టం క్రింద చర్యలు ప్రారంభించింది మరియు అందలి సెక్షన్ 13(2) క్రింద నోటీసు కూడా జారీ చేసింది. ఆ తర్వాత యూకో బ్యాంకు షెడ్యూల్ ఆస్తి స్వాధీనం చేసుకొని, మరియు దానినే వేలానికి పెట్టింది.

13. సర్ఫేసి చట్టం ప్రకారం యూకోబ్యాంకు తీసుకున్న చర్యలను సవాలు చేస్తూ పిటిషనరు సర్ఫేసి చట్టం సెక్షన్ 17 క్రింద ఎస్.ఎ.నెం.209/2013 ను ట్రిబ్యునల్ ముందు దాఖలు చేశారు. అన్ని తదుపరి చర్యలను నిలిపివేయాలని కోరుతూ మధ్యంతర దరఖాస్తు ఐ.ఎ.నెం.1502/2013 దాఖలు చేశారు. యూకో బ్యాంకులో, రూ.6లక్షలు పిటిషనరు జమ చేయు షరతులతో కూడిన నిలుపుదల చేసినట్లు పేర్కొన్నారు.

14. పైన పేర్కొన్న విన్నపాల నుండి రూ. 6 లక్షలు చెల్లించారా అనునది ఎక్కువ స్పష్టంగా లేదు. కానీ యూకో బ్యాంకు అధికారులచే ప్రేరేపించబడి, పిటిషనరు ఎస్.ఎ.నంబరు.209/2013 ను ఉపసంహరించుకున్నట్లు ఆరోపించినారు.

15. అయినను, 13-09-2013 నాటి వేలం అమ్మకం నోటీసును యూకో బ్యాంకు 21-10-2013 న షెడ్యూల్ ఆస్తిని అమ్మకం కోసం జారీ చేసింది. ఈ దశలో, పిటిషనరు సర్ఫేసీ చట్టం సెక్షన్ 17 క్రింద ట్రిబ్యునల్ లో ఎస్.ఎ.నంబరు. 578/2016ను దాఖలు చేసెను. విచారణ కొరకు సెక్యూరిటైజేషన్ దరఖాస్తును పిలిచినప్పుడు, పిటిషనరు న్యాయవాది వేరే కోర్టులో ఉండినందున, దానిని 26-04-2019న హాజరు కానీ కారణంపై కొట్టివేసినది.పైన పేర్కొన్న 26-04-2019 తేదీ ఉత్తర్వును రద్దు చేయుటను

కోరుతూ పిటిషనరు ఎం.ఏ.నెం.71/2019 అను మిస్లేనియస్ అప్లికేషన్ దాఖలు చేసెను. కానీ, 29-10-2019 నాటి ఉత్తర్వు ద్వారా మిస్లేనియస్ అప్లికేషన్ కొట్టివేయబడినది.

16. తద్వారా, బాధితుడై, పైన సూచించిన విధంగా ఉపశమనం కోరుతూ ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్ దాఖలైంది.

రిట్ పిటిషన్ నంబరు.18557/2020

17. ఇది ఋణ గ్రహీత – చేరుకువాడ వెంకట బంగార రాజు దాఖలు చేసిన ఆఖరీదైన రిట్ పిటిషన్ నెంబరు.18557/2020.ఈ రిట్ పిటిషన్లో, ఒ.ఎ.నెం. 204/2010లోని ఎం.ఎ.నెం.15/2020లో 29-09-2020న ట్రిబ్యునల్ జారీ చేసిన ఉత్తర్వు చట్టవిరుద్ధము, సరియైనది కాదని మరియు చెల్లనిదిగా ప్రకటించాలని కోరుతూ పిటిషనరు కోరెను. అదనంగా, రూ.87,00,000.00 ల పిటిషనరు యొక్క డిమాండు డ్రాఫ్ట్ ను స్వీకరించవలెనని యూకో బ్యాంకుకు ఆదేశము లివ్వవలెనని కోరినారు.

18. రిట్ పిటిషన్ నెంబరు.24280/2019లో పేర్కొన్నదానితోపాటు ఈ రిట్ పిటిషన్లో పిటిషనరు, ఒ.ఎ.నెంబరు.204/2010 విచారణకు వచ్చినప్పుడు మొత్తము ఋణాన్ని చెల్లించుటకు ముందు కొచ్చినట్లు పేర్కొనేను. ఇది ట్రిబ్యునల్చే ఆమోదించబడినది మరియు ఆ ప్రకారంగా 06-01-2020 ఒ.ఎ.నెంబరు. 204/2010 లోని ఉత్తర్వు ద్వారా అనుమతించబడినది. క్లెయిమ్ చేసిన మొత్తము రూ.36,52,459.00, ఒ.ఎ.దాఖలు చేసి తేదీ నుండి చెల్లింపు తేదీన వరకు 18% భవిష్యత్ సాధారణ వడ్డీతో పాటు పూర్తి మొత్తం చెల్లించాలని ఆదేశించెను.

19. 06-01-2020 నాటి ఉత్తర్వు బలం మీద పిటీషనరు యూకో బ్యాంకు ను సంప్రదించెను. పిటిషనరు ప్రకారంగా మొత్తం బకాయిలు రూ.87,00,000.00గా లెక్కించబడ్డాయి. మరియు పైన చెప్పిన మొత్తానికి, తొమ్మిది డిమాండు డ్రాఫ్ట్ లు

అంగీకరించాలని యూకో బ్యాంకు అధికారులను అభ్యర్థించెను. డిమాండు డ్రాఫ్ట్ లను తీసుకొనుటకు యూకో బ్యాంకు తిరస్కరించినప్పుడు, చెల్లించవల్సియున్న బకాయిల వివరాలను అందించాలని మరియు ఆ తర్వాత డిక్రీ మొత్తాన్ని స్వీకరించాలని యూకో బ్యాంకు ను ఆదేశాలు ఇవ్వాలని, ఆదేశము కొరకు పిటిషనరు, ట్రిబ్యునల్ లో ఎం.ఎ.నెం.15/2020 దాఖలు చేసెను. 29-09-2020 తేదీ ఉత్తర్వు ద్వారా, పిటిషనరు పేరు మీద "ఇంట్రెస్ట్ బేరింగ్ నో-లీన్ అక్కౌంట్" తెరవాలని, ట్రిబ్యునల్ యూకో బ్యాంకును ఆదేశించుచూ ఎం.నెంబరు.15/2020 పరిష్కరించినది. ఆ అక్కౌంట్ లో పిటిషనర్ తొమ్మిది డిమాండ్ డ్రాఫ్ట్ లను జమ చేయవల్సియున్నది.అయితే, యూకో బ్యాంకు అధికారులు అటువంటి అక్కౌంట్ తెరవటానికి నిరాకరించారు. అందువలన, పిటిషనర్లు తొమ్మిది డిమాండు డ్రాఫ్ట్ లను జమ చేయ లేకపోయారు. పైన పేర్కొన్న వాస్తవిక నేపథ్యంలో, పిటిషనర్ ద్వారా ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్ దాఖలైనది.

20. వేలం కొనుగోలు దారు- భరత్ కుమార్ పటేల్ దాఖలు చేసిన రిట్ పిటిషన్ నెంబరు.21744/2019లోనూ అలాగే, రుణగ్రహీత- చెరుకు వాడ వెంకట బంగార రాజు వేసిన రిట్ పిటిషన్ నంబరు.24280/2019లలోనూ ప్రతివాది- యూకో బ్యాంకు కౌంటర్ అఫిడవిట్లను దాఖలు పర్చెను.

రెండు ప్రతి ప్రమాణ పత్రములలోను, సర్ఫేసీ చట్టం క్రింద ప్రత్యామ్నాయ పరిహారం లభ్యత మరియు పిటిషనర్లు దానిని పొందకపోవుట గురించి లేవనెత్తిన ప్రాథమిక అభ్యంతరాలతో పాటుగా 25 లక్షల రూపాయల రుణంకోసం, సెప్టెంబరు, 2004లో ఎమ్/ఎస్. జట్రోఫా బయోటెక్ యూకో బ్యాంకును సంప్రదించినట్లు పేర్కొనెను. అట్టి రుణం మంజురైంది మరియు పంపిణీ చేయబడింది. పొందిన ఋణానికి భద్రతగా ఋణ గ్రహీత, షెడ్యూల్ ఆస్తి యొక్క హక్కు పత్రములను జమ చేయటం ద్వారా తనఖా పెట్టినాడు. ఋణ బకాయిలను చెల్లించుటలో విఫలమైనందున ఋణ ఖాతాను యూకో బ్యాంకు, ఎన్.పి.ఎ గా

వర్గీకరించినది. 06-05-2009 యూకో బ్యాంకు సర్ఫేసీ చట్టం క్రింద డిమాండు నోటీసు ఇచ్చింది. కానీ ఋణ గ్రహీత భాధ్యతను నిర్వంర్తించుటలో విఫలమయ్యాడు. అ తరువాత, యూకో బ్యాంకు షెడ్యూల్ ఆస్తిని స్వాధీనము చేసుకున్నది 25-03-2013 తేదీ గల షెడ్యూల్ ఆస్తికి సంబంధించి స్వాధీన నోటీసు జారీ చేసినది, రెండు దిన పత్రికలలో ప్రచురించబడింది. నమస్తే తెలంగాణా మరియు న్యూ ఇండియన్ ఎక్స్ ప్రెస్ లలో తేదీ.27.03.2013 న ప్రచురించబడింది. తగిన విధానాన్ని అనుసరించుట ద్వారా, షెడ్యూల్ ఆస్తిని 21-10-2013 న నిర్వహించిన బహిరంగా వేలంలో ఉంచారు. శ్రీ భరత్ కుమార్ పటేల్ వేలం పాట ధర రూ.87,02,000.00లకు విజయవంతమైన వేలం పాటదారుడు. అతను మొత్తం వేలం డబ్బును చెల్లించాడు. ఆ తరువాత, యూకో బ్యాంకు అధీకృత అధికారి, 13-09-2013న అమ్మకం ధృవీకరణ పత్రాన్ని జారీచేశారు, అది రెండు వార్తా పత్రికలలో, *14-09-2013న* ప్రచురించబడింది.అది ఋణ గ్రహీతకు కూడా పంపబడింది. 'ఎలా ఉందో అలా' ప్రాతిపదికన, ఆస్తి అమ్మబడిందని, వాదించబడింది. అటువంటి అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రం యొక్క నమోదు తప్పనిసరి కానందున వలన, అమ్మకం ధృవీకరణ పత్రం జారీ చేయబడిన తర్వాత వేలం కొనుగోలు దారు ఆస్తికి యజమాని అయ్యాడు. అందువలన షెడ్యూల్ ఆస్తికి శ్రీ భరత్ కుమార్ పటేల్ సంపూర్ణ యజమాని అయ్యాడు మరియు తదుపరి చర్యలు తీసుకోవాల్సిన అవసరం ఏమి లేదు. ఏదిఏమైనా, ఒకవేళ వేలం కొనుగోలుదారు అమ్మక ధృవీకరణ పత్రం నమోదు చేయాలనుకుంటే, యూకో బ్యాంకు, రిజిస్టరింగ్ అథారి ముందు అన్ని విధాల సాయం చేయాలి మరియు నమోదు సహకారాన్ని అందిస్తుంది.

21. కక్షిదారుల యొక్క, విద్యావంతులైన న్యాయవాదులచే వివరణాత్మకమైన నివేదనలు చేయబడినవి, వాటిని సక్రమంగా పరిగణలోనికి తీసుకున్నారు.

22. రికార్డులోని అభ్యర్ధనలు మరియు సాక్ష్యముల నుండి ఈ క్రింది వివాదాస్పదముగా లేని వాస్తవాలు వెలువడినాయి:-

1. మెస్సర్స్ జట్రోఫా బయోటిక్, కార్యనిర్వాహక భాగస్వామియైన, చెరుకు వాడ వెంకట బంగారరాజు యూకో బ్యాంకు నుండి 25 లక్షలు రుణం పొందెను. భద్రతగా, ఋణ గ్రహీత, వ్యవసాయ ఆస్తిగా వాదించబడిన సురక్షితమైన ఆస్తిని తనఖా పెట్టెను.

2. ఋణ మొత్తాన్ని చెల్లించుటలో విఫలమైనందున, రుణం, ఎన్ పి ఎ గా వర్గీకరింపబడినది.

3. అందు వలన, సర్ఫెసి చట్టం క్రింద, యూకో బ్యాంకు 06-05-2009 న డిమాండ్ నోటీసు జారీ చేసెను. అటువంటి నోటీసు అందుకున్నప్పటికి, ఎటువంటి సమ్మతి లేదు.

4. షెడ్యూల్ ఆస్తిని యూకో బ్యాంకు స్వాధీనంలోకి 25-03-2013న తీసుకున్నది. అది 27-03-2013 న వార్తా పత్రికలలో ప్రచురించబడింది.

5. 13-09-2013న అమ్మకం నోటీసు జారీ చెయ్యబడింది, దాని ద్వారా మరియు దానికి లోబడి 27-10-2013న, షెడ్యూల్ ఆస్తిని ఇ-వేలంకు పెట్టబడింది. వేలంలో, అతని వేలం పాట సొమ్ము రూ.87,02,000.00లకు, భరత్ కుమార్ పటేల్ విజయవంతమైన వేలం పాటదారుడు. అతను మొత్తం సొమ్ము రూ.87,02,000.00ల/-లు చెల్లించెను, ఆ తర్వాత, షెడ్యూల్ ఆస్తి యొక్క భౌతిక స్వాధీనం అతనికి ఇవ్వబడినది.

6. ఈ లోగా, యూకో బ్యాంకు కూడా ఓ.ఎ.నెం.204/2010 దాఖలు చేయటం ద్వారా ట్రిబ్యునల్ ను ఆశ్రయించింది.ఓ.ఎ.నెం.204/2010 పెండింగులో ఉండగా, పైన

చెప్పిన సర్ఫేసి చట్టం క్రింద చర్య చేపట్టింది, ఆ తర్వాత షెడ్యూల్ ఆస్తి వేలంలో అమ్మబడింది.

23. 06-01-2020న, ఓ.ఎ.నెం.204/2010 ట్రిబ్యునల్ ముందు విచారణకు వచ్చినప్పుడు, యూకో బ్యాంకు లేదా ఋణ గ్రహీత ట్రిబ్యునల్ కు ఈ మధ్య కాలంలో జరిగిన పైన పేర్కొన్న పరిణామాల గురించి, ఒ.ఎ.నెం.204/2010ను నిష్ఫలమైనదిగా ట్రిబ్యునల్ కు తెలియ చేయకపోవటం నిజం గానే ఆశ్చర్యదాయకము. తేదీ.06-01-2020 న, ఒ.ఎ.నెం.204/2010లో ట్రిబ్యునల్ జారీ చేసిన ఉత్తర్వు, ఇరు పక్షముల న్యాయవాదులు హాజరైనట్లు మరియు వారు విన్నారని వెల్లడించుచున్నది. ఆ విధంగా, ఋణ గ్రహీత, అదే విధంగా యూకో బ్యాంకు ద్వారా, పైన చెప్పబడిన సమాచారమును నిలిపివేయటం అస్సలు సరికాదు, ఎందుకంటే జోక్యం చేసుకున్న పరిణామాల గురించి తెలియ చేయబడకుండా, ట్రిబ్యునల్ తెలియ కుండా ఒ.ఎ.నెం. 204/2010ను 06-01-2020 ఉత్తర్వు ద్వారా ఈ క్రింది విధంగా పరిష్కరించినది:

> "ప్రతివాదులు ఋణ సదుపాయమును వినియోగించుకొనడాన్ని అంగీకరించారు మరియు బకాయిలను పూర్తిగా చెల్లించుటకు మరియు తనఖాను తిరిగి పొందటానికి సుముఖత వ్యక్తం చేసినందున, 1993 ఆర్ డి బి చట్టం సెక్షన్ 19 (5బి) ప్రకారంగా, ఒ.ఎ. అనుకూలంగా అనుమతించబడడానికి బాధ్యత వహిస్తుంది. ఇంకా, ప్రతివాదులు బకాయిలను చెల్లించటానికి సుముఖత వ్యక్తం చేస్తున్నప్పుడు, త్రైమాసిక విరామ- వడ్డీరేటుగా దరఖాస్తుదారుడు బ్యాంకు పేర్కొనడం చాలా హెచ్చుగా ఉందని వాదించినందున, పరిగణించబడిన నా అభిప్రాయంలో, ఓఎ దాఖలు చేసిన తేదీ నుండి, రాబట్టిన తేదీ వరకు, సంవత్సరానికి 18% చొప్పున సాధారణ వడ్డీ భవిష్యత్ వడ్డీగా అనుమతించుట న్యాయము సరైనది.
>
> దీని ప్రకారం, ఈ ఉత్తర్వు తేదీ నుండి 30 రోజులలోపుగా ఒ.ఎ.దాఖలు చేసిన తేదీ నుండి మొత్తం చెల్లించు వరకు, ఒ.ఎ. క్లెయిమ్ రూ.36,52,459/-లును

18% సాధారణ వడ్డీగా భవిష్యత్ వడ్డీని, చెల్లించవలెనని ప్రతివాదులు నెం.1 నుండి 3 లను ఆదేశించుచూ, 1993 ఆర్ డి. బి చట్టం, సెక్షన్-19 (5బి) క్రింద ప్రస్తుత ఒ.ఎ. అనుకూలంగా పరిష్కరించబడినది. దరఖాస్తుదారుడు బ్యాంకు ఒ.ఎ. ఖర్చులను అర్హత కల్గియున్నారు, దానిని ప్రతివాదులు చెల్లించవలెను. ప్రతివాదులను హక్కు పత్రములను తిరిగి ఇచ్చివేయవలెనని, దరఖాస్తుదారుడు బ్యాంకు ఈ ట్రిబ్యునల్ ఆదేశాలను ఇవ్వదు. మరియు ప్రతివాదులు వారి పరిష్కారం కొరకు అర్హత గల ఫోరంలో చర్య చేపట్టవలెను. ఈ ఉత్తర్వు తేదీ నుండి 30 రోజులలో, భవిష్యత్ వడ్డితో పాటు ఖర్చులుతో కలిసి ఒ.ఎ. క్లెయిమ్ చెల్లించుటలో ప్రతివాదులు విఫలమైన సందర్భంలో, ప్రతివాదులకు వ్యతిరేకంగా రికవరీ సర్టిఫికేట్ జారీ చేయుట కొరకు, దరఖాస్తు దారుడు బ్యాంకు ఈ ట్రిబ్యునల్ సంప్రదించుటకు అనుమతి ఇవ్వబడినది."

24. మధ్య కాలంలో జరిగిన దాని దృష్ట్యా, ట్రిబ్యునల్ యొక్క ఈ ఉత్తర్వు పూర్తిగా అనవసరమైనది మరియు అధికారం లేనిది. ఋణ గ్రహీత నుండి చెల్లింపును తిరస్కరించినప్పుడు ఋణగ్రహీత ఎం.ఎ.నెం.15/20, ట్రిబ్యునల్ లో వేసెను, దానికి యూకో బ్యాంకు ప్రతి ప్రమాణ పత్రము (కౌంటర్ – అఫిడవిట్)ను దాఖలు చెసెను. ఈ సారి, తన ప్రతి ప్రమాణ పత్రం(కౌంటర్ –అఫిడవిట్)లో, యూకో బ్యాంక్,13.09.2013 నాటి వేలం అమ్మకపు నోటీసు గురించి, తేదీ.21-10-2013 నాటి వేలం అమ్మకం గురించి మరియు, రూ.87,02,000.00లు మొత్తం విజయవంతమైన వేలంపాట దారుడి నుండి పొందిన వాస్తవం గురించి పేర్కొన్నది, షెడ్యూల్ ఆస్తి స్వాధీనం అతనికి అందచేసెను.

25. అయినప్పటికీ, ట్రిబ్యునల్ 29.09.2020 తేదీన ఎం.ఏ.నెం.15/2020 లో, యూ కో బ్యాంక్‌ను ఈ క్రింది విధంగా నిర్దేశిస్తూ ఉత్తర్వులు జారీ చేసింది:

"ఎస్.ఏ.నెం.578/2016 నందు, తేదీ.26-04-2019న ట్రిబ్యునల్ జారీ చేసిన ఉత్తర్వును సవాలు చేస్తూ పిటిషనరు/ ప్రతివాది, తెలంగాణ రాష్ట్ర హైకోర్టులో రిట్ పిటిషన్ నెంబరు.24280/2019 దాఖలు చేసినది రికార్డులోని

అంశము మరియు గౌరవనీయ హైకోర్టు 06-11-2019న నిలుపుదల ఉత్తర్వు మంజూరు చేసినది. ఇంకా, ప్రతివాది - బ్యాంకు మరియు పిటిషనరు- ఋణ గ్రహీతలపై, తెలంగాణా రాష్ట్ర గౌరవనీయ హైకోర్టులో, వేలం కొనుగోలు దారుడు కూడా రిట్ పిటిషన్ నెం.21744/2019 ను దాఖలు చేసెను మరియు పేర్కొన్న రెండు రిట్ పిటిషన్లు గౌరవనీయ హైకోర్టులో పెండింగులో ఉన్నవి మరియు ప్రతివాది- దరఖాస్తు దారుడు నిర్వహించిన బ్యాంకు తనఖా ఉన్న ఆస్తి వేలం రద్దు చేయు అవకాశం ఉన్నందున, వేలం- కొనుగోలు దారునకు వేలం సొమ్ము, తిరిగి ఇచ్చి వేయవల్సి యుండును మరియు ప్రతివాది- దరఖాస్తు బ్యాంకు, పిటిషనర్- ప్రతివాదుల నుండి బాకీలు వసూలు చేయుట కొరకు క్రొత్తగా చర్యలు తీసుకోవాల్సి యుండును. ఇప్పటికీ పిటిషనర్లు-ప్రతివాదులు మొత్తాన్ని జమ చేయుటకు సుముఖత చూపిస్తున్నందున, మరియు పిటిషనర్లు- ప్రతివాదుల ఋణ ఖాతా ప్రస్తుతానికి మూసివేయబడిందన్న వాస్తవాన్ని దృష్టిలో ఉంచుకుని, ప్రతివాది- దరఖాస్తుదారు బ్యాంకును, వడ్డీ కల్గిన లిన్ లేని ఖాతాను "తెరవమని ఆదేశించుట న్యాయమైన సరియైనది, దీనిలో పిటిషనర్లు- ప్రతివాదులు ట్రిబ్యునల్ ముందు ప్రవేశపెట్టిన 9 డి.డి.లను (వాటిని ధృవీకరించుట ద్వారా) జమ చేయవచ్చును ప్రతివాది- బ్యాంకు ద్వారా, 26-04-2019 నాటి తనఖా ఆస్తి అమ్మకమును గౌరవనీయ హైకోర్టు సమర్ధించినట్లయితే, వారిచే "వడ్డీ కల్గిన లీన్ లేని ఖాతాలో జమ చేయబడిన మొత్తానికి జమయైన వడ్డీతోపాటు హక్కు దారులగుదురు మరియు తనఖా ఆస్తి అమ్మకము రద్దు చేయబడినట్లయితే, తాను జమ చేసిన వేలం మొత్తానికి – వేలం – కొనుగోలు దారుడు అర్హుడగును మరియు 'వడ్డీ కల్గిన లీన్ లేని ఖాతాలో వారిచే జమ చేయబడిన పిటిషనర్లు – ప్రతివాదుల ఖాతా నుండి తగిన విధంగా బాకీయున్న బకాయిలను ప్రతివాది- దరఖాస్తు దారుడు- బ్యాంకు నుండి పొందవచ్చును.

26. ట్రిబ్యునల్ జారీ చేసిన ఉత్తర్వు నూ పరిగణించబడిన అభిప్రాయంలో, మధ్య కాలిన పరిణామాల దృష్ట్యా, పూర్తిగా అనవసరమైనది, అనధికారమైనది.అంతే కాకుండా, అది పూర్తిగా అనుమానాలు మరియు ఊహలపై ఆధార పడినది. ఋణ గ్రహీత యొక్క తనఖా

ఆస్తిని తిరిగి పొందే హక్కు, వేలం అమ్మక సమయం వరకు ఉండునని తిరిగి చెప్పవల్సిన అవసరం లేదు. వేలం అమ్మకం జరుగు వరకు, బకాయి పడిన బాకీలను చెల్లించి మరియు తనఖా ఆస్తిని తిరిగి పొందుటకు ఋణ గ్రహీతకు అవకాశముండును. కానీ, వేలం అమ్మకం జరిగిన తర్వాత మరియు షెడ్యూల్ ఆస్తి కొనుగోలుచేయబడిన తర్వాత , ఋణ గ్రహీత యొక్క అటువంటి హక్కు కోల్పోవును.చాలా కాలం క్రిందట 2013 సంవత్సరంలో వేలం అమ్మకం జరిగింది. ఏడు సంవత్సరాల తర్వాత, 2020లో, ట్రిబ్యునల్ 06.01.2020 నాటి ఉత్తర్వును పైన సూచించిన పద్ధతిలో ఆమోదించాల్సిన అవసరం లేదు, పైన పేర్కొన్న విధంగా తదుపరి 29.09.2020 నాటి ఉత్తర్వు ద్వారా మరింత సమ్మేళనం చేయబడింది. గడిచిన కాలాన్ని వెనక్కి తేవడం పూర్తిగా అన్యాయం అవుతుంది. సుప్రీంకోర్టు చెప్పినట్లుగా, వాస్తవానికి వేరే సందర్భంలో, పగుల కొట్టిన గుడ్డును యధాస్థితికి తేలేము.

27. షెడ్యూల్ ఆస్తులు వ్యవసాయ భూమి అని వాదించినప్పటికీ, వాటిని సర్ఫేసీ చట్టం క్రింద ట్రిబ్యునల్ ద్వారా వేలం అమ్మకం జరిగి యుండవల్సింది కాదు షెడ్యూల్ ఆస్తి యొక్క స్వభావము, లక్షణము, వ్యవసాయ భూమియని చూపుటకు రికార్డులో ఏమి లేదు. ఇంతకాకుండా, యూకో బ్యాంకు నుండి రుణం పొందుటకు షెడ్యూల్ ఆస్తిని రుణగ్రహీత తనఖా పెట్టినారు. అటువంటి సురక్షితమైన ఆస్తి బలంతో రుణాన్ని పొందిన తరువాత, ఋణ బకాయిల వసూలు చేయుట కోరకు అటువంటి సురక్షితమైన ఆస్తిని వేలం అమ్మకానికి పెట్టరాదని రుణగ్రహీత వాదించడానికి అవకాశం లేదు.

28. మేము పైన చర్చించిన విషయాల దృష్ట్యా, ట్రిబ్యునల్లో ఋణగ్రహీత దాఖలు చేసిన ఎస్.ఎ.నెం.578/2016 పున:విచారణ చేయాలని ఆదేశించుట మాకు పూర్తిగా అనవసరము.అందువలన, అంశము నందలి అన్ని విషయాలను మొత్తంగా పరిగణించిన మీదట, ఋణ గ్రహీత దాఖలు చేసిన రిట్ పిటిషన్లో జోక్యం చేసుకొనుటకు సరియైన

అభియోగం లేదని మా అభిప్రాయము. వేలం కొనుగోలు దారుని ఫిర్యాదుకు సంబంధించి, ఇంతకు పూర్వమే అమ్మక ధృవీకరణ పత్రం జారీ చేయబడినదనునది యూకో బ్యాంకు యొక్క ధోరణి. అయితే అటువంటి ధృవీకరణ పత్ర ప్రతిని రికార్డులో ఉంచలేదు. ఈ దశలో, సెక్యూరిటీ ఇంట్రస్టు (ఎంఫోర్స్మెంటు రూల్స్) 2002 లోని రూల్ 9(6) కు ప్రకటన చేయవచ్చు, అవి ఈ క్రింది ప్రకారంగా చదువబడును.

> "సురక్షితమైన ఋణ దాతచే క్రయము ధృవీకరించబడిన తరువాత చెల్లింపు షరతులు పాటించినట్లయితే, క్రయాధికారాన్ని వినియోగించు అధికారం గల అధికారి నిబంధనల అనుబంధం V లో ఇవ్వబడిన (రూపంలో) ఫారంలో కొనుగోలుదారుని పక్షంలో చరాస్తి విక్రయ ధృవీకరణ పత్రాన్ని జారీ చేయవలెను."

29. ఈ స్థితి ఇలా ఉండగా, కొనుగోలు దారునికి అమ్మకం ధృవీకరణ పత్రం ఇంకా జారీ చేయకపోతే, ఈ ఉత్తర్వు యొక్క ధృవీకరించబడిన కాపీ అందిన తేదీ నుండి పైన పేర్కొన్న నియమం ప్రకారం దానిని ఆరు వారాల లోపుగా జారీ చేయాలని మేము ఆదేశించుచున్నాము.

30. పర్యవసానంగా, పై ప్రకారంగా రిట్ పిటిషన్ పి.నెం.21744/2019 పరిష్కరించబడినవి కనుక రిట్ పిటిషన్ నెం.24280/2019 మరియు 18557/2020లు కొట్టి వేయబడినవి.సంబంధిత మధ్యంతర దరఖాస్తులు కొట్టివేయబడినవి.

ఎలాంటి ఖర్చులు లేవు.

ఉజ్జల్ భుయాన్, న్యాయమూర్తి.

డాక్టర్ సి.సుమలత, న్యాయమూర్తి.

తేదీః 02.12.2021.