ప్రచురణార్హమైన

భారత అత్యున్నత న్యాయస్థానం

పౌర అప్పెలేట్ అధికార పరిధి

పౌర అప్పీలు నం. 7372/2021

(ప్రత్యేక అనుమతి దరఖాస్తు (పౌర) నెం. 5051/2020 నుండి ఉద్భవించింది)

ఆర్స్ పాలిమర్స్ ప్రైవేట్ లిమిటెడ్ ...అప్పీలుదారుడు

వర్సెస్

మెస్సర్స్ ఆల్ఫెన్ ఫార్మాస్యూటికల్స్ ప్రైవేట లిమిటెడ్

మరియు ఇతరులు ..... ప్రతివాది(లు)

సహితముగా

పౌర దరఖాస్తు నెం.7373/2021

(ప్రత్యేక అనుమతి దరఖాస్తు (పౌర) నెం.6178/2020 ద్వారా ఉద్భవించినది)

తీర్పు

సంజీవ్ ఖన్నా, న్యాయమూర్తి.

అనుమతి మంజూరు చేయబడింది.

2. తెలంగాణ ఉన్నత న్యాయస్థానం, హైదరాబాద్ ద్విసభ్య ధర్మాసనం,

మెస్సర్స్ ఆల్ఫెన్ ఫార్మాస్యూటికల్స్ ప్రైవేట్ లిమిటెడ్ మరియు బెజ్జెంకి భాస్కర చారి (సమిష్టిగా 'రుణగ్రహీత' అని పిలుస్తారు) దాఖలు చేసిన రిట్ దరఖాస్తు నంబర్ 13936/2019 ను అనుమతిస్తూ, 2020 జనవరి 24న జారీ చేసిన వివాదాస్పద తీర్పు, తద్వారా మెస్సర్స్ ఆంధ్ర బ్యాంక్, (సంక్షిప్తంగా 'బ్యాంక్') తనఖా పెట్టిన ఆస్తుల అమ్మకం కోసం, అవి, ప్లాట్ నెం.66/బి-1,ఫేజ్-1, ఐడిఎ జీడిమెట్ల, కుత్బుల్లాపూర్ మండలం, మేడ్చల్ మల్కాజ్గిరి జిల్లా, హైదరాబాద్, తెలంగాణ (ఇకపై 'సంబంధిత ఆస్తి' గా

సూచిస్తారు), సెక్యూరిటైజేషన్ అండ్ రీకన్స్ట్రక్షన్ ఆఫ్ ఫైనాన్షియల్ అసెట్స్ అండ్ ఎన్ఫోర్స్మెంట్ ఆఫ్ సెక్యూరిటీ ఇంట్రెస్ట్ యాక్ట్, 2002 మరియు సెక్యూరిటీ ఇంట్రెస్ట్ (ఎన్ఫోర్స్మెంట్) రూల్స్, 2002 (ఇకపై దానిని 'సర్ఫేసి చట్టం' మరియు 'నియమాలు' అని పిలుస్తారు), నిబంధనలును ఉల్లంఘిస్తూ ప్రారంభించిన కార్యకలాపాలను పక్కనపెట్టి రద్దు చేశారు.

3. అసలు వేలం కొనుగోలుదారు బాస చంద్రమౌళి మరియు బ్యాంకు నుండి ఆస్తిని కొనుగోలు చేసిన మెస్సర్స్ ఆర్స్ పాలిమర్స్ ప్రైవేట్ లిమిటెడ్, (సౌలభ్యం కోసం, మేము మెస్సర్స్ ఆర్స్ పాలిమర్స్ ప్రైవేట్ లిమిటెడ్ ను 'రెండవ కొనుగోలుదారు' గా సూచిస్తాము) ఆ తీర్పుతో వ్యధితుడై ప్రస్తుత అప్పీళ్లను దాఖలు చేశా ;

4. ఆక్షేపిత తీర్పు పరిశీలన కోసం ఐదు అంశాలను రూపొందించింది, అవిః

"(ఎ) మొదటి ప్రతివాది బ్యాంకుకు చట్టము సెక్షన్ 13 (3ఎ)ను పాటించాల్సిన బాధ్యత ఉందా?, మరియు దరఖాస్తుదారులు అభ్యర్దన తేది.01.11.2016 కు ప్రతిస్పందన ఇవ్వాలా? మరియు డెట్స్ రెకవరి ట్రిబ్యునల్, 1వ ప్రతివాది బ్యాంకుకు అటువంటి బాధ్యత లేదని చెప్పడం సరైనదేనా?

(బి) ఓ.ఏ.లో, దరఖాస్తుదారులు, క్లెయిమ్ చేసిన ఉపశమనాల లో ఏదైనా, కాలపరిమితి ద్వారా నిరోధించబడిందా?

(సి) 1వ ప్రతివాది బ్యాంకు, 2వ ప్రతివాది ఆస్తిని, విక్రయించే ముందు విలువను అంచనా వేయించినప్పుడు, సంబంధిత ఆస్తిలోని యంత్రాంగానికి విడిగా విలువనివ్వకపోవడం సరైనదేనా?

(డి) 11.09.2018న జరిగిన మదింపు ధృవీకరణ పత్రం మరియు ఇ-వేలం విక్రయానికి మధ్య ఉన్న చాలా వ్యత్యాసం దృష్ట్యా, 1వ ప్రతివాదికి తాజా మదింపు ధృవీకరణ పత్రం తేది19.02.2018న పొందాల్సిన బాధ్యత ఉందా?

(ఇ) దరఖాస్తుదారులు ఏదైనా ఉపశమనం పొందేందుకు అర్హులా?

వివాదాస్పదమైన తీర్పు రుణగ్రహీతకు అనుకూలంగా మొదటి నాలుగు అంశాలను నిర్ణయించింది మరియు సర్ఫేసి చట్టము మరియు నిబంధనలకు ఖచ్చితంగా అనుగుణంగా, రుణగ్రహీత నుండి తన బకాయిలను తిరిగి పొందడానికి, సురక్షిత రుణదాత, అనగా బ్యాంకు, చర్య తీసుకోవడానికి స్వేచ్ఛ ఉందని నమోదు చేస్తూ, రుణగ్రహీతకు ఆస్తియొక్క భౌతిక స్వాధీనాన్ని పునరుద్ధరించింది.

5. పైన పేర్కొన్న ఐదు ప్రశ్నలకు సంబంధించి చట్టపరమైన అంశాలు మరియు సమస్యలను పరిశీలించే ముందు, వారు భిన్నమైన కథనాన్ని చిత్రీకరిస్తున్నారని మేము విశ్వసిస్తున్నందున మేము కేసు యొక్క వాస్తవాలను సూచించాలనుకుంటున్నాము మరియు ఆ వాస్తవ నేపథ్యం సక్రమంగా విశ్లేచించి

పరిశీలించబడలేదు మరియు వివాదాస్పదమైన తీర్పులో పరిగణించబడలేదు. అందువల్ల, మేము వాస్తవాలను కొంత వివరంగా వివరించడానికి ముందుకు వెళ్తాముः

(i) రుణగ్రహీతకు పని మూలధన పరిమితి రూ.35,00,000/– (రూ. ముప్పై ఐదు లక్షలు మాత్రమే) మంజూరు చేయబడింది మరియు రుణగ్రహీత దాని మునుపటి ప్రమోటర్ల నుండి మెస్సర్స్ ఆల్ఫెన్ ఫార్మాస్యూటికల్స్ ప్రైవేట్ లిమిటెడ్ ను కొనుగోలు చేయడానికి వీలుగా మార్చి 2015లో బ్యాంక్ ఆరు నెలల తాత్కాలిక వ్యవధితో రూ.1,52,00,000/– (ఒక కోటి యాభై రెండు లక్షలు మాత్రమే) కాలపరిమితి రుణం మంజూరు చేసింది.

(ii) రుణ నిబంధనలకు అనుగుణంగా, రుణగ్రహీత సంబంధిత ఆస్తిని బ్యాంకుకు తాకట్టు పెట్టాడు.

(iii) రుణగ్రహీత చెల్లింపు షెడ్యూల్ ప్రకారం రుణాన్ని తిరిగి చెల్లించడంలో విఫలమయ్యాడు, దాని ఫలితంగా 2016 జూలై 31న రుణాలను పనితీరు లేని ఆస్తులుగా ప్రకటించారు.

(iv) 2016 ఆగస్టు 1న, సర్ఫేసి చట్టము సెక్షన్ 13 (2) కింద రుణగ్రహీతకు బ్యాంక్ నోటీసు జారీ చేసింది, రుణగ్రహీత తన బాధ్యతను అరవై రోజుల్లోపు తీర్చాలని పిలుపునిచ్చింది, ఇది విఫలమైతే, సర్ఫేసి చట్టము సెక్షన్ 13 లోని సబ్ సెక్షన్ (4) కింద తన అన్ని లేదా ఏదైనా హక్కులను వినియోగించుకునే హక్కు బ్యాంకుకు ఉంటుంది.

(v) సర్ఫేసి చట్టము సెక్షన్ 13 (2) కింద నోటీసు ఇచ్చిన అరవై రోజులలోపు రుణగ్రహీత ఎటువంటి చెల్లింపు చేయలేదు లేదా సమాధానం ఇవ్వలేదు.

(vi) 2016 నవంబర్ 1వ తేదీన, మరియు, 2016 నవంబర్ 6 న రుణగ్రహీత లేఖ (లు) వ్రాసి దానిలో ఎగవేతలు మరియు చెల్లింపును అంగీకరిస్తూ వ్రాశారు, చెల్లింపు షెడ్యూల్కు కట్టుబడి ఉండలేకపోవడానికి కారణాలను జాబితా చేసింది, అవి ప్రారంభంలో ఆలస్యం. వివిధ చట్టబద్ధమైన సంస్థల నుండి లైసెన్సుల పునరుద్ధరణ అవసరం మరియు వారి ప్రధాన కస్టమర్ అయిన మెస్సర్స్ సింగరేణి కాలరీస్ కంపెనీ లిమిటెడ్ యొక్క విధానము మార్పుల కారణంగా ఔషధాల ఉత్పత్తి టెండర్లలో పాల్గొనకుండా వారిని అనర్హులుగా ప్రకటించింది. మరో పన్నెండు నెలల తాత్కాలిక నిషేధాన్ని మంజూరు చేయాలని , బ్యాంకును అభ్యర్థించారు.

(vii) 2016 నవంబర్ 1 మరియు 6 తేదీల నాటి లేఖలలో, అది, సర్ఫేసి చట్టము సెక్షన్ 13 (2) కింద బ్యాంక్ 2016 ఆగస్టు 1న జారీ చేసిన నోటీసుకు సమాధానం లేదా అభ్యంతరం అని పేర్కొనలేదు.

(viii) 7వ నవంబర్, 2016, న సావధిక రుణం పునర్నిర్మాణం, తత్కాలిక వ్యవధిని పొడిగించడం మరియు తాజా మూలధనం చేర్చడం కోసం రుణగ్రహీత సమర్పించిన ప్రతిపాదనకు సంబంధించి బ్యాంక్ రికవరీ మేనేజ్మెంట్ డిపార్ట్మెంట్ జోనల్ మేనేజర్కు ఈ క్రింది నిబంధనలతో సమాచారం అందించింది:

"విషయం: ఎన్పిఎ ఎకౌంట్ మెస్సర్స్ ఆల్ఫెన్ ఫార్మాస్యూటికల్స్ ప్రైవేట్ లిమిటెడ్ – సావధిక రుణం పునర్వ్యవస్థీకరణ మరియు తాత్కాలిక వ్యవధి పొడిగింపు కోసం అభ్యర్థన.

సూచన: కంపెనీ లేఖ తేదీ 06.11.2016.

పైన పేర్కొన్న వాటికి సంబంధించి, యూనిట్‌ని పొందేందుకు కంపెనీకి OCC పరిమితి రూ.35.00 లక్షలు మరియు SME.Sn.Lr.N.2265/52/SMECPC/2236/S-197 ద్వారా రూ.152.00 లక్షల సావధిక రుణం పరిమితిని 10.03.15 తేదీలో మంజూరు చేసినట్లు మేము మీకు తెలియజేస్తున్నాము. యూనిట్ ను 19.06.2015న కంపెనీ స్వాధీనం చేసుకుంది మరియు కంపెనీ రాజ్యాంగంలో యాజమాన్యం నుండి ప్రైవేట్ లిమిటెడ్ కంపెనీకి మార్పు కారణంగా, కంపెనీ ఉత్పత్తిని సెప్టెంబర్ 2015 నెలలో ప్రారంభించి మరియు సమయం తీసుకున్న కంపెనీ పేరుపై సవరించిన అన్ని అనుమతులు/లైసెన్స్‌లను పొందవలసి ఉంటుంది. 09.03.16 న పునరుద్ధరణ కారణంగా , పరిమితులు తగ్గాయి. మంజూరు ప్రకారం, సావధిక రుణం చెల్లింపు తేదీ నుండి 6 నెలలు తరువాత, తదనుగుణంగా తిరిగి చెల్లింపు 2015 డిసెంబర్ నెలలో ప్రారంభమైంది. ఇంతలో మెస్సర్స్ సింగరేణి కాలరీస్ కంపెనీ లిమిటెడ్, ఇది ముందటికి ఆర్డర్లు ఇవ్వవలసి ఉంది, అయితే మెస్సర్స్ ఆల్ఫెన్ ఫార్మాస్యూటికల్స్ సంస్థ కంపెనీకి ఆర్డర్లు ఇవ్వడం ఆపేసింది, ఆ సంస్థకు యొక్క సేకరణ విధానము మార్పు ప్రకారం కంపెనీకి రూ.10.00 కోట్ల అమ్మకాల మొత్తం ఉండాలి, అది టెండర్లలో పాల్గొనడానికి కంపెనీని అనర్హులుగా చేసింది. అది కంపెనీ ఆర్డర్లకు ఆటంకం కలిగించింది మరియు వారు కొత్త వ్యాపారం కోసం ఇతర ఖాతాదారుల కోసం వెతకాల్సి వచ్చింది.

ఆ కాలంలో కంపెనీ వడ్డీ మరియు వాయిదాల చెల్లింపులను అందించింది, దాని ద్వారా వారు వర్కింగ్ క్యాపిటల్లో లిక్విడిటీ సమస్యను ఎదుర్కొన్నారు మరియు కొత్త క్లయింట్ల నుండి పొందిన ఆర్డర్లు అమలు చేయలేకపోయారు.

ఖాతాను, 31.07.2016 లో NPA గా గుర్తించబడింది మరియు మేము 01.08.2016 లో సెక్షన్ 13 (2) కింద సర్ఫేసి నోటీసు జారీ చేసాము మరియు నోటీసు ముట్టినట్లు, రుణగ్రహీత మరియు హామీదారుల నుండి 12.08.16 న చేరింది.

రూ.1.00 కోటి పెట్టుబడి కోసం పెట్టుబడిదారుల సమూహంతో ఎంవోయూ కుదుర్చుకుంటున్నామని, లిక్విడిటీ సమస్య పరిష్కారం అవుతుందని, ఉత్పత్తి కార్యకలాపాలను ఉన్నత స్థాయిలో పునరుద్ధరించవచ్చని కంపెనీ ముందుగా తెలియజేసింది. పెట్టుబడిదారులు కేవలం రూ.15.00 లక్షలు మాత్రమే పెట్టుబడి పెట్టారని, దాని నుంచి కంపెనీ రూ.10.00 లక్షలు ఓసీసీ ఖాతాలోకి జమ చేసిందని, జీతం, ఇతర బకాయిల చెల్లింపుల కోసం రూ.5.00 లక్షలు వినియోగించుకున్నారని సమాచారం. పెట్టుబడుదారులు తదుపరి మొత్తాన్ని పెట్టుబడి పెట్టకుండా నిలిపివేశారు.

పరిమితులు మరియు బాధ్యతల ప్రస్తుత స్థితి క్రింది విధంగా ఉందిः

14. బ్యాలెన్స్ అవుట్‌స్టాండింగ్: (మా బ్యాంక్‌తో బాధ్యత) (రూ. కోట్లలో)					
		అత్యుత్తమ బ్యాలెన్స్			ఎన్ పి ఎ తర్వాత వసూలు
సౌకర్యం	పరిమితి మంజూరు చేయబడింది	నిజమైన	నీడ	నిబంధన	
సావధిక రుణం 021230100009479	1.52	1.39	1.50		శూన్యము
ఓ సీ సీ 021213100000502	0.35	0.4	0.41		0.10
మొత్తం	1.87	1.79	1.91		0.10

కంపెనీ వారు తక్కువ సామర్థ్యంతో, ఉత్పత్తితో, విభాగము నడుపుతున్నప్పటికీ, అంటే నెలకు రూ.3 నుండి 4 లక్షల వరకు స్థిర ఖర్చులు మరియు వడ్డీ భారములు ా దాదాపు రూ. 5.00, లక్షల వరకు ఉంటాయి, దాని వల్ల, వారు నష్టాలను పొందు తున్నారు. తేది 06.11.16 నాటి వారి లేఖ ద్వారా కంపెనీ ఈ నెల 15వ తేదీ నాటికి ఒసిసి ఖాతాలో 6 లక్షల రూపాయలు జమ చేయడం ద్వారా ఒసిసి ఖాతాలోని బాధ్యతను పరిమితి లోకి తీసుకువచ్చి మూడు నెలల్లోపు రూ.60.00 లక్షలు జమ చేసి దాని ద్వారా వర్కింగ్ క్యాపిటల్ లిక్విడిటీ సమస్య పరిష్కరించబడుతుంది మరియు చేతిలో ఉన్న/సేకరించవలసిన ఆర్డర్లు అమలుపరచు చేయబడతాయి. మెస్సర్స్ ఆల్ఫెన్ ఫార్మాస్యూటికల్స్ సంస్థను వారు కొనుగోలు చేసి లిమిటెడ్ కంపెనీగా మార్చినప్పుడు, టెండర్లలో పాల్గొనడంలో కంపెనీ అర్హతను పునఃపరిశీలించాలని వారు మెస్సర్స్ సింగరేణి కాలరీస్ కంపెనీ లిమిటెడ్ పాధికారులు సంప్రదించినట్లు కూడా తెలియజేయబడింది. ఇప్పుడు కంపెనీ 12 నెలల కాలపరిమితితో సావధిక రుణం పరిమితిని పునర్నిర్మించాలని మమ్మల్ని అభ్యర్థిస్తోంది మరియు 6 లక్షల రూపాయలు OCC ఖాతాలోని బాధ్యతను పరిమితిలోకి తీసుకురావడానికి మరియు OCC ఖాతాను నిర్వహించడానికి వారిని అనుమతించడానికి ఈ నెల 15వ తేదీ నాటికి OCC ఖాతాలో జమ చేస్తారు.

రుణ పునర్వ్యవస్థీకరణ, తాత్కాలిక వ్యవధి పొడిగింపుకు సంబంధించి వివరణాత్మక ప్రాజెక్ట్ రిపోర్ట్/టెక్నో ఎకనామిక్ వయబిలిటీ రిపోర్ట్ను, ప్రాజెక్ట్ యొక్క సాధ్యతను అంచనా వేయడానికి మరియు ఒసిసి ఖాతాలోకి 6 లక్షల రూపాయలు వాగ్దానం చేసినట్లుగా జమ చేయాలి.

వివరణాత్మక ప్రాజెక్ట్ రిపోర్ట్/టెక్నో ఎకనామిక్ వయబిలిటీ రిపోర్ట్ అందిన తర్వాత, మేము, ఈ విషయాన్ని మా జోనల్ కార్యాలయంతో చర్చిస్తాము.

పైన పేర్కొన్న వాటిని దృష్టిలో ఉంచుకుని, యూనిట్ ఉత్పత్తి కనిష్ట స్థాయిలో కొనసాగుతోందని పరిగణనలోకి తీసుకుంటే, రూ.60.00 లక్షలను వాగ్దానం చేసిన విధంగా కంపెనీ మూడు నెలల్లో చెల్లించింది మరియు రూ.10.74 లక్షలు OCC ఖాతా చెల్లించడం ద్వారా NPA తేదీ తర్వాత TEV నివేదికను అంచనా వేసే వరకు SARFAESI చట్టం కింద చర్యను వాయిదా వేయమని మేము సిఫార్సు చేస్తున్నాము మరియు మా ఆమోదించబడిన ఏజెన్సీ ద్వారా కంపెనీ యొక్క సాధ్యత స్థాపించబడి వరకు OCC ఖాతాలో బాధ్యతను పరిమితికి తీసుకువచ్చిన తర్వాత OCC ఖాతాలో కార్యకలాపాలను అనుమతించాలి."

అందువల్ల, సర్ఫేసి చట్టము కింద చర్యను రుణగ్రహీత వివరణాత్మక ప్రాజెక్ట్/సాధ్యత నివేదికను సమర్పించడానికి, OCC ఖాతాను పరిమితిలోపు తీసుకురావడానికి మరియు పని మూలధనానికి రూ.60,00,000/– (రూ. అరవై లక్షలు మాత్రమే) ను జమ చేయడం ద్వారా పూర్తి స్థాయిలో ఉత్పత్తిని పెంచడానికి వాయిదా వేయాలని సిఫార్సు చేయబడింది. నిర్ణీత పరిమితిలో, OCC బాధ్యతను, తీసుకువచ్చిన తర్వాత రుణగ్రహీత వారి బ్యాంకు ఖాతాలో కార్యకలాపాలను అనుమతించాలి.

(ix) మూడవ పక్షం పెట్టుబడిదారుడు రూ.15,00,000/– (పదిహేను లక్షల రూపాయలు మాత్రమే) తీసుకువచ్చాడు, అందులో రూ.5,00,000–(ఐదు లక్షల రూపాయలు మాత్రమే) జీతం చెల్లింపు కోసం ఉపయోగించబడింది మరియు రూ.10,00,000/– (పది లక్షల రూపాయలు మాత్రమే) OCC ఖాతాకు పంపబడింది. ఆ తరువాత, మూడవ పక్షం పెట్టుబడిదారుడు ఎంపికను నిలిపి వేసి, మిగిలిన రూ.45,00,000/– (నలభై ఐదు లక్షలు మాత్రమే)ను తీసుకు రాలేదు. వివరణాత్మక ప్రాజెక్ట్/సాధ్యత నివేదిక సమర్పించబడలేదు.

(x) రుణగ్రహీత తన వాగ్దానాన్ని అమలు చేయడంలో విఫలమైనందుకు, బ్యాంక్ సర్ఫేసి చట్టము రూల్ 8 (1) తో చదివిన నిబంధన 13 (4) కింద నోటీసు జారీ చేసి మరియు 3 వ మార్చి 2017 నాటి స్వాధీనం నోటీసు ద్వారా సంబంధిత ఆస్తిని లాంఛనప్రాయంగా స్వాధీనం చేసుకుంది.

(xi) అప్పటి నుండి, రంగారెడ్డి జిల్లా సైబరాబాద్ చీఫ్ మెట్రోపాలిటన్ మేజిస్ట్రేట్ ముందు సర్ఫేసి చట్టము సెక్షన్ 14 కింద బ్యాంక్ Crl.M.P.No.343/2017 దాఖలు చేశారు మరియు 3వ తేదీన సురక్షితమైన ఆస్తిని న్యాయస్థానం నియమించిన అడ్వాకేట్ కమిషనర్ ద్వారా మే, 2017 3న భౌతికంగా స్వాధీనం చేసుకున్నరు.

(xii) 1 జూన్ 2017న, సంబంధిత ఆస్తిని రూ.2,78,10,000 (రెండు కోట్ల డెబ్బై ఎనిమిది లక్షల పదివేలు రూపాయలు మాత్రమే) నిర్ణీత ధరతో వేలంవేస్తున్నట్టు రుణగ్రహీతకు వడ్డీతో పాటు బకాయి

మొత్తాన్ని తిరిగి చెల్లించే అవకాశం ఇవ్వబడింది, తద్వారా వేలం నిలిపివేయబడుతుందని, రూల్స్ యొక్క రూల్ 8 (6) తో చదివిన రూల్ 6 (2) కింద బ్యాంక్ నోటీసు జారీ చేసింది..

(xiii) రుణగ్రహీత ఈ లేఖకు స్పందించలేదు. అందుకు నిరసన వ్యక్తం చేయలేదు లేదా ఎటువంటి చెల్లింపు చేయలేదు.

(xiv) 2017 అక్టోబరు 6న జరిగిన వేలంపాట ఏ బిడ్డర్ సంబంధిత ఆస్తిని కొనుగోలు చేయడానికి ముందుకు రాకపోవడం వల్ల ఫలించలేదు.

(xv) 2017 అక్టోబర్ 20, 2017 నవంబర్ 8 మరియు 2017 నవంబర్ 17న, రుణగ్రహీత ఖాతాను క్రమబద్ధీకరించాలని అభ్యర్థన చేశారు. 2017 నవంబర్ 17 నాటి చివరి లేఖలో 2017 అక్టోబర్ 30వ తేదీ, 2017 నవంబర్ 6వ తేదీ, 2017 నవంబర్ 8వ తేదీల్లో బ్యాంకు సీనియర్ అధికారులతో జరిగిన సమావేశాలను, రుణగ్రహీత అదనపు అనుషంగిక భద్రతను అందించడం ద్వారా రుణగ్రహీత ఖాతాను పునర్నిర్మించడానికి బ్యాంకు అంగీకరించిందని, దాని కోసం రుణగ్రహీతను దస్తావేజులను అందించాలని సూచించారు. నిజాయితీని స్థాపించడానికి, రుణగ్రహీత Rs.25,00,000/- (ఇరవై ఐదు లక్షలు మాత్రమే) తేదీ లేని చెక్కును సమర్పించారు, అది పునర్నిర్మాణ ప్రతిపాదన ఆమోదం పొందిన తరువాత సమర్పించాలి. రుణగ్రహీత, సాంకేతిక ఆర్థిక సాధ్యత అధ్యయనం మరియు పునర్నిర్మాణ ప్రతిపాదన లను అందించాలి. పునర్నిర్మాణ ప్రతిపాదనను, పరిగణనలోకి తీసుకున్న తరువాత, బ్యాంకు రుణగ్రహీత ఫ్యాక్టరీని తిరిగి తెరవడానికి అనుమతించాలి. రుణగ్రహీత, నిలువ సరుకు, అంచనా వేయడానికి, మరియు వాణిజ్య ఉత్పత్తి కోసం విభాగాన్ని నిర్మించడానికి వీలుగా తాళంచెవిలను అప్పగించాలని బ్యాంకును అభ్యర్థించారు.

(xvi) 2017నవంబర్ 30 నాటి లేఖ ద్వారా, అదనపు అనుషంగిక భద్రత వివరాలతో పాటు చట్టపరమైన అభిప్రాయం మరియు మదింపు నివేదికతో పాటు సూచించిన ఆకృతిలో పునర్నిర్మాణ ప్రతిపాదనను సమర్పించాల్సిన అవసరాన్ని బ్యాంక్ రుణగ్రహీతకు వివరించింది. దస్తావేజులు సమకూర్చుట అందలేదని పేర్కొన్నారు. అలాగే, ప్రతిపాదిత అనుషంగిక భద్రతా ఆస్తిని బ్యాంకు అధికారులు సందర్శించడానికి, ఏర్పాట్లు చేయలేదు. రుణగ్రహీత సమర్పించిన చెక్కుతో పాటు పైన పేర్కొన్న దస్తావేజులు మొదలైన వాటిని స్వీకరించిన తరువాత, బ్యాంకు ఆధీనంలో ఉన్న ఫ్యాక్టరీని తెరవాలని రుణగ్రహీత చేసిన అభ్యర్థనపై బ్యాంకు పిలుపునిస్తుంది అని రుణగ్రహీతకు తెలియజేయబడింది. ఆలస్యమైతే, తాత్కాలికంగా నిలిపివేయబడిన సర్ఫేసి చట్టము కింద కార్యకలాపాలను ప్రారంభమవుతాయని హెచ్చరికతో, పునర్వ్యవస్థీకరణ ప్రతిపాదనను బ్యాంక్ వెంటనే పరిశీలించడానికి వీలుగా నిబంధనలను పాటించాలని రుణగ్రహీతకు సూచించారు.

(xvii) 2017 డిసెంబర్18 న, రుణగ్రహీత ఖాతాను క్రమబద్ధీకరించాలని మరియు రుణ ఒప్పందం ప్రకారం విధించిన జరిమానా భారములును మాఫీ చేయాలని కోరుతూ మళ్లీ లేఖ రాశారు. దానిని

పరిగణనలోకి తీసుకోవాలని మరియు రుణగ్రహీత ఒక సారి అవకాశంగా విభాగాన్ని వాణిజ్య కార్యకలాపాలకు తీసుకురావడానికి అనుమతించాలని అభ్యర్థనతో ఆక్రుతి ప్రకారం పునర్నిర్మాణ ప్రతిపాదన సమర్పించబడింది.

(xviii) బ్యాంకు ప్రకారం పాటించకపోవడం మరియు వైఫల్యం జరిగింది. చెల్లింపు జరగలేదు. ఈ పరిస్థితులలో, 2018 మార్చి 28 మరియు 2018 జూన్ 14 తేదీలలో జరిగిన వేలం ద్వారా ఈ ఆస్తిని విక్రయించడానికి బ్యాంక్ రెండవ మరియు మూడవ ప్రయత్నాలు చేసింది. వేలంలో పాల్గొనడానికి వేలంపాటదారులు ఎవరూ, ముందుకు రాకపోవడం వల్ల రెండు ప్రయత్నాలు విఫలమయ్యాయి.

(xix) ముఖ్యంగా, సంబంధిత ఆస్తిని విక్రయించే ప్రయత్నాలను రుణగ్రహీత సవాలు చేయలేదు.

(XX) 2018 ఆగస్టు 20న, వేలం కోసం బ్యాంక్ నాల్గవ నోటీసును జారీ చేసింది, దానికి సంబంధించి. మునుపటి వేలంలో, వేలంపాట చేసేవారు ఎవరూ లేనందున, బ్యాంక్ రిజర్వ్ ధరను రూ. 2,78,10,000/- (రెండు కోట్ల డెబ్బై ఎనిమిది లక్షల పది వేల మాత్రమే) నుండి రూ. 2,60,00,000/- (రెండు కోట్ల అరవై లక్షల మాత్రమే) కు తగ్గించిందని రుణగ్రహీతకు సక్రమంగా తెలియజేయబడింది మళ్ళీ, రుణగ్రహీత స్పందించలేదు. అది అమ్మకపు నోటీసును, నిల్వ ధర తగ్గింపును ప్రశ్నించలేదు లేదా ఎటువంటి చెల్లింపు చేయలేదు.

(xxi) 2018 సెప్టెంబరు 11న జరిగిన వేలంలో ఇద్దరు వేలం పాడుటదారులు పాల్గొని, ఆ వస్తువును బాస చంద్రమౌళికి రూ. 2,91,20,000/- (రెండు కోట్ల తొంభై ఒకటి లక్షల ఇరవై వేల రూపాయలు మాత్రమే) వేలం పాట ధరకు విక్రయించారు. 14 సెప్టెంబర్ 2018న, బాస చంద్రమౌళికి అమ్మకం నిర్ధారణ లేఖ, జారీ చేయబడింది. 2018 సెప్టెంబర్ 27న, బాస చంద్రమౌళి మొత్తం చెల్లింపు చేసిన తరువాత, అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రం, జారీ చేయబడింది.

6. 2018 అక్టోబర్ లో, రుణగ్రహీత సార్ఫేసి చట్టము సెక్షన్ 13 (2) కింద నోటీసు జారీ చేసినప్పటి నుండి తీసుకున్న అన్ని చర్యలతో సహా సంబంధిత ఆస్తికి సంబంధించి అమలు జరుపుట చర్యలను సవాలు చేస్తూ డెట్స్ రికవరీ ట్రిబ్యునల్ ముందు దరఖాస్తు దాఖలు చేశారు.

7. బ్యాంక్ సర్ఫేసి చట్టము కింద సూచించిన విధానాన్ని అనుసరించింది మరియు అమ్మకం చెల్లుబాటు అయ్యింది, అని డెట్స్ రికవరీ ట్రిబ్యునల్, హైదరాబాద్, 2019 జూలై 1 నాటి తన తీర్పు ద్వారా రుణగ్రహీత దరఖాస్తును కొట్టివేసింది,

8. ఆ తరువాత, రుణగ్రహీత తెలంగాణ ఉన్నత న్యాయస్థానం ముందు రిట్ పిటిషన్ ను దాఖలు చేశారు. సభ్యుల కొరత, కారణంగా రుణగ్రహీత కోల్కతాలోని డెట్స్ రికవరీ అప్పీలేట్ ట్రిబ్యునల్ కు అప్పీల్ చేయలేదు. ఇంతలో, 8 జూలై 2019న, వేలం కొనుగోలుదారు బాస చంద్రమౌళి సంబంధిత ఆస్తిని, రెండవ కొనుగోలుదారు అయిన ఇక్కడ అప్పీలుదారునికి విక్రయించారు. ఆ అమ్మకానికి ముందు, బాస

చంద్రమౌళి అప్పటికే యంత్రాలు మరియు పరికరాలను విక్రయించారు. 2019 జూలై 6న, రుణగ్రహీత దాఖలు చేసిన రిట్ దరఖాస్తు గురించి అతనికి సమాచారం లేదా జ్ఞానం లేదని రెండవ కొనుగోలుదారు కేసు. రెండవ కొనుగోలుదారు, ఖాళీ నిర్మాణంతో భూమిని స్వాధీనం చేసుకున్నాడు, అది శిథిలమైన స్థితిలో ఉందని రెండవ కొనుగోలుదారు పేర్కొన్నాడు. రెండవ కొనుగోలుదారు, సంబంధిత ఆస్తి ప్రకన ఉన్న భూమిపై ఇప్పటికే ఉన్న పారిశ్రామిక స్థాపనను కలిగి ఉన్నాడు. కొనుగోలు చేసిన తరువాత, సంబంధిత ఆస్తిపై ఉన్న నిర్మాణాన్ని కూల్చివేసి, రెండవ కొనుగోలుదారు, కొత్త నిర్మాణాన్ని, రూ.70,00,000 (డెబ్బై లక్షలు రూపాయలు మాత్రమే) పైగా రెండవ కొనుగోలుదారు ప్రకారం ఖర్చుతో నిర్మించారు.

9. ప్రస్తుత విషయంలోని వాస్తవాలను వివరంగా పరిశీలించిన తరువాత, పై పేరా 4 లో పేర్కొన్న విధంగా ఉన్నత న్యాయస్థానం రూపొందించిన అంశాలకు సంబంధించి మేము ఉన్నత న్యాయస్థానం కనుగొన్న అంశాలను మరియు చట్టపరమైన సమస్యలపై మా నిర్ణయం సూచించాలనుకుంటున్నాము. సౌలభ్యం కోసం, మేము ఏకకాలంలో, పాయింట్లు (ఎ) మరియు (బి) తో వ్యవహరించాలనుకుంటున్నాము.

10. క్లుప్తంగా, ***ఐటిసి లిమిటెడ్ వర్సెస్ బ్లూ కోస్ట్ హోటల్స్ లిమిటెడ్ మరియు ఇతరుల***[1(1] (2018) 15 ఎస్సీసీ 9) కేసులో ఈ న్యాయస్థానం ఇచ్చిన తీర్పుపై ఆధారపడిన సర్ఫేసి చట్టము సెక్షన్ 13 (3ఎ) ఉల్లంఘనపై వాదనను వివాదాస్పద తీర్పు సమర్థిస్తుంది, సెక్షన్ 13(3ఎ) కు పాటింపు ఉండటం తప్పనిసరి అని, రుణగ్రహీత 2016 నవంబర్ 1వ తేదీ/6వ తేదీ నాటి అభ్యర్థన కారణాలతో స్పందించడంలో బ్యాంక్ విఫలమైంది. 2016 ఆగస్టు 1 నాటి సెక్షన్ 13 (2) కింద నోటీసుకు ప్రతిస్పందనగా ఈ అభ్యర్థన లేవని బ్యాంక్ వైఖరి తిరస్కరించబడింది, ఎందుకంటే రుణగ్రహీత అభ్యర్థన ద్వారా రుణ వాయిదాలను తిరిగి చెల్లించడంలో ఎదుర్కొంటున్న ఇబ్బందులను అభ్యర్థించి, తాత్కాలిక పొడిగింపు/తిరిగి చెల్లించడానికి ఎక్కువ సమయాన్ని కోరింది. సర్ఫేసి చట్టము, సెక్షన్ 13 (2) కింద నోటీసుకు ప్రతిస్పందనగా అభ్యర్థనలు ఉన్నాయని రుణగ్రహీత ప్రత్యేకంగా పేర్కొనవలసిన అవసరం లేదని ఉన్నత న్యాయస్థానం అభిప్రాయపడింది. ఇంకా, బాంబే ఉన్నత న్యాయస్థానం తీర్పుపై ఆధారపడటం ***బ్లూ కోస్ట్ హోటల్స్ లిమిటెడ్ వర్సెస్ ఐఎఫ్ సిఐ లిమిటెడ్ మరియు మరొకరు,*** (2016 ఎస్. సి. సి. ఆన్ లైన్ బోమ్ 2663)[2] సవాలుపై నిర్ణయం అప్పీలుకు సంబంధించిన అంశంగా మారింది మరియు ***ఐటిసి లిమిటెడ్*** (పైన పేర్కొన్న) లో ఈ న్యాయస్థానం నిర్ణయం, సెక్షన్ 13 (2) కింద డిమాండ్ నోటీసుకు రుణగ్రహీత అభ్యర్థన నోటీసు ఇచ్చిన తేదీ నుండి అరవై రోజుల వ్యవధిలో దాఖలు చేయాలని సర్ఫేసి చట్టము సెక్షన్ 13 (3ఎ) కింద నిర్దిష్ట నిబంధన లేదా ఆదేశం లేదని ఉన్నత న్యాయస్థానం పేర్కొంది. సంబంధిత ఆస్తిలో పనిచేస్తున్న యూనిట్ పై చర్యను వాయిదా వేసే ప్రయోజనాన్ని మంజూరు చేయాలనే ఉద్దేశ్యంతో సర్ఫేసి చట్టము కింద చర్యను వాయిదా వేయాలని బ్యాంక్ చీఫ్ మేనేజర్ సిఫార్సు చేసినట్లు గమనించడానికి 2016 నవంబర్ 7 నాటి లేఖను కూడా ఈ వివాదాస్పద తీర్పు సూచిస్తుంది. 16 నవంబర్ 2016 నాటి అభ్యర్థన అందిన చాలా కాలం తర్వాత, కానీ పైన పేర్కొన్న అభ్యర్థన

ప్రస్తావించకుండా, సర్ఫేసి చట్టము సెక్షన్ 13 (4) కింద 3 మార్చి 2017న స్వాధీనం నోటీసు జారీ చేయడానికి బ్యాంక్ ముందుకు సాగింది. దాని ప్రకారం, మొదటి అంశంపై, సర్ఫేసి చట్టము సెక్షన్ 13 (3ఎ) కింద బ్యాంక్ తన తప్పనిసరి చట్టబద్ధమైన విధిని ఉల్లంఘించిందని ఉన్నత న్యాయస్థానం తేల్చింది.

11. రెండవ ప్రశ్నపై, సర్ఫేసి చట్టము విభాగం 17 (1) ప్రకారం సూచన చేయబడింది, అది పాధికృత అధికారి విషయంలో ఈ న్యాయస్థానం ఇచ్చిన తీర్పును బట్టి, విభాగం 13 యొక్క ఉప-విభగం (4) లో సూచించిన చర్యల ద్వారా వ్యధితుడు పక్షం అప్పీల్ చేసే హక్కుతో వ్యవహరిస్తుంది.

ఇండియన్ ఓవర్సీస్ బ్యాంక్ మరియు మరొకరు వర్సెస్ అశోక్ సా మిల్, ([3] (2009) 8 ఎస్సీసీ 366)[3] సర్ఫేసి చట్టము సెక్షన్ 13 (2) కింద సురక్షిత రుణదాత చర్య తీసు న్న తేదీ నుండి వేలం మరియు అమ్మకం ధృవీకరణ తేదీ వరకు, సర్ఫేసి చట్టము సెక్షన్ 17 కింద సబ్ సెక్షన్ (4) నుండి సెక్షన్ 13 వరకు సూచించిన చర్యలను సవాలు చేసినప్పుడు రుణగ్రహీత వరుస చర్యలను సవాలు చేయవచ్చని పేర్కొంది. ఆ విషయాన్ని దృష్టిలో ఉంచుకుని, రెండవ అంశానికి సంబంధించి ఉన్నత న్యాయస్థానం, 2018 అక్టోబర్ 1న ఓ.ఏ. దాఖలు చేసినప్పటికీ, రుణగ్రహీత 2017 మార్చి 3న జారీ చేసిన స్వాధీనం నోటీసును, లాంఛనప్రాయంగా స్వాధీనం చేసుకోవడాన్ని, 2017 మేలో భౌతికంగా స్వాధీనం చేసుకోవడాన్ని, 2018 జూలై 2న జారీ చేసిన అమ్మకపు నోటీసు మరియు 2018 సెప్టెంబర్ 27 నాటి అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రాన్ని సవాలు చేయవచ్చని పేర్కొంది, ఎందుకంటే అవన్నీ ఒకే చర్యలో భాగంగా ఉన్నాయి. పర్యవసానంగా, 2018 జూలై 2వ తేదీకి ముందు చర్యలు/చర్యలను సవాలు చేయడం, పరిమితి ద్వారా నిరోధించబడదని గమనించబడింది.

12. పైన వివరంగా పేర్కొన్న ప్రసుత కేసు యొక్క వాస్తవిక మాత్రుక మరియు తరువాత చర్చించిన మినహాయింపు మరియు ఎగవేత అంశాన్ని దృష్టిలో ఉంచుకుని, సర్ఫేసి చట్టము సెక్షన్ 13 (3ఎ) ఉల్లంఘన ప్రశ్నను పరిశీలించాల్సిన అవసరం లేదు మరియు సర్ఫేసి చట్టము సెక్షన్ 13 (2) కింద నోటీసు జారీ చేసిన తేదీ నుండి అమ్మకపు ద్రువీకరణపత్రం జారీ చేసే వరకు చర్యకు కారణం నిరంతర చర్య కాదా అని కూడా పరిశీలించాల్సిన అవసరం లేదు. అది చాలు, ***ఐటీసి లిమిటెడ్*** (పైన పేర్కొన్న) విషయంలో, ఈ న్యాయస్థానం సర్ఫేసి చట్టము సెక్షన్ 13 (3ఎ) ను ఉల్లంఘించిందని, తత్ఫలితంగా సెక్షన్ 13 (4) కింద కలిగిఉండు చేసుకున్నట్లు నోటీసు విఫలమైందని పేర్కొన్నప్పటికీ, రుణగ్రహీత, సర్ఫేసి చట్టము సెక్షన్ 13 (4) కింద నోటీసును పోస్ట్ చేసి, హామీతో ప్రతిపాదనలు, తనఖా రుణాన్ని తిరిగి చెల్లించడానికి హామీ లేఖను ఇచ్చినందున, 30వ పేరా ఉప-పేరాల్లో పేర్కొన్న సహాయక పరిస్థితుల దృష్ట్యా అప్పీల్ను అనుమతించింది. దాని ప్రకారం సమయం మంజూరు చేయబడింది మరియు తత్ఫలితంగా అమ్మకపు నోటీసు వాయిదా వేయబడింది. వాగ్దానం చేసినట్లుగా, చెల్లింపులు చేయనప్పుడు మాత్రమే, రుణదాత బకాయిలను తిరిగి పొందడానికి ముందుకు వచ్చాడు. ***ఐటీసీ లిమిటెడ్*** (పైనపేర్కొన్న) రికార్డులోని నిర్ణయంలోని 31,32 పేరాలు ఈ క్రింది విధంగా ఉన్నాయిః

"31. పైన పేర్కొన్న దాని నుండి, హామీలు మరియు వాగ్దానాల ద్వారా వారిపై చర్య తీసుకోకూడదని, రుణగ్రహీత రుణదాతను ప్రేరేపించాడని స్పష్టమవుతుంది. రుణదాత బకాయిల పరిష్కారం కోసం చర్చలు జరిపినట్లు మరియు సెక్షన్ 13 (2) కింద నోటీసు [తేదీ 26-3-2013] తర్వాత మరియు రుణగ్రహీత యొక్క ప్రాతినిధ్య లేఖ [తేదీ 27-5-2013] తర్వాత తిరిగి చెల్లించడానికి చెక్కులను కూడా అంగీకరించినట్లు తెలుస్తోంది. రుణగ్రహీతకు, రుణాన్ని తిరిగి చెల్లించడానికి రుణదాత ద్వారా అనేక అవకాశాలు మంజూరు చేయబడ్డాయి. అవన్నీ, గడువు పొడిగింపు ప్రతిపాదనల ద్వారా నెరవేర్చబడ్డాయి. చివరికి, రుణగ్రహీత, విఫలమైతే సంబంధిత ఆస్తులను విక్రయించే ఐఎఫ్ సిఐ హక్కును అంగీకరిస్తూ "ఎ లెటర్ ఆఫ్ అండర్టేకింగ్ [ప్రధానంగా 25-11-2013న]" ను కూడా వ్రాసిచ్చారు.

32. ఆ పరిస్థితులలో, అభ్యర్థనకు సమాధానం ఇవ్వడంలో వైఫల్యం చాలా ముఖ్యమైనది కాదని మాకు ఎటువంటి సందేహం లేదు, ఎందుకంటే రుణదాత నిస్సందేహంగా అభ్యర్థన మరియు తిరిగి చెల్లించే ప్రతిపాదనను పరిగణనలోకి తీసుకున్నారని మేము సంతృప్తి చెందాము. వాస్తవానికి, రుణగ్రహీతకు ఎటువంటి ప్రయోజనం లేకుండా రుణాన్ని తిరిగి చెల్లించడానికి తగినంత అవకాశాన్ని, సమయాన్ని ఇచ్చింది. అందువల్ల, ఈ కేసు యొక్క వాస్తవం మరియు పరిస్థితులలో, రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 226 ప్రకారం రుణగ్రహీతకు అభీష్టానుసారం సహాయము పొందడానికి అర్హత లేదని మేము అభిప్రాయపడుతున్నాము, ఇది నిజంగా సమానమైన ఉపశమనం."

13. ***ఐటిసి లిమిటెడ్*** (సుప్రా) లో ప్రకటించినట్లుగా, సర్ఫేసి చట్టము కింద డెట్స్ రికవరీ ట్రిబ్యునల్ మరియు అప్పీలేట్ ట్రిబ్యునల్ ముందు జరిగే చర్యలకు సమానంగా వర్తిస్తుంది కాబట్టి మేము పైన పేర్కొన్న వర్తించే సూత్రం, మినహాయింపు మరియు అడ్డగించడం సూత్రాన్ని వివరించాలనుకుంటున్నాము.

14. మినహాయింపు అనేది తెలిసిన హక్కును ఉద్దేశపూర్వకంగా వదులుకోవడం. ఒక పక్షం భౌతిక వాస్తవాలను తెలుసుకుని, ఆ విషయంలో చట్టపరమైన హక్కుల గురించి తెలుసుకున్నప్పుడు, ఇంకా కొంత పరిశీలన కోసం ఇప్పటికే ఉన్న చట్టపరమైన హక్కు, అనుకూలం, ప్రయోజనం, దావా లేదా అధికారాన్ని స్పృహతో విడిచిపెట్టినప్పుడు మినహాయింపు వర్తిస్తుంది. మినహాయింపు, అనేది ఒప్పందపరమైనది కావచ్చు లేదా ఏదైనా రాజీని పరిగణనలోకి తీసుకుని వ్యక్తి ప్రవర్తన ద్వారా కావచ్చు. ఏదేమైనా, అనుకూలమైన నిర్ణయం తీసుకునే అవకాశం పొందాలనుకోవడం, వంటి పరోక్ష ప్రవర్తన, ద్వారా కూడా చట్టబద్ధమైన హక్కును వదులుకోవచ్చు. మరొక పక్షం దానిపై చర్య తీసుకున్నారనే, వాస్తవం తగినంత పరిగణించబడుతుంది. మినహాయింపు అనేది ఉద్దేశపూర్వక విరమణ అని కేవలం చర్య తీసుకోవడంలో వైఫల్యం ద్వారా ఊహించరాదనేది సరైనది, కానీ ప్రస్తుత కేసు సర్ఫేసి చట్టము 13 (2) మరియు (4) విషయముల కింద నోటీసుల తర్వాత పునరావృతమయ్యే సానుకూల చర్యలకు సంబంధించినది. రుణగ్రహీత బ్యాంక్ చర్యను ప్రశ్నించ లేదు లేదా అభ్యంతరం చెప్పలేదు, కానీ అది స్పష్టమైన మరియు ఉద్దేశపూర్వక ప్రవర్తన ద్వారా బ్యాంక్ను తన స్థానాన్ని రాజీపడాలని మరియు ఒప్పంద

నిబంధనలను మార్చమని కోరింది. రుణగ్రహీత, రుణాల పునర్వ్యవస్థీకరణ కోసం పదేపదే అభ్యర్థన లేఖలు రాశారు, వీటిని బ్యాంక్ కోరికను సమకూర్చడం, సమయం మరియు అవకాశాలను ఇవ్వడం ద్వారా పరిగణించింది. రుణగ్రహీత, దాని హక్కుల గురించి అవగాహన మరియు స్పృహతో, చట్టబద్ధమైన దావాను వదులుకోవడానికి ఎంచుకున్నాడు మరియు దాని అవకాశాన్ని తీసుకున్నాడు మరియు అనుకూలమైన నిర్ణయాలను కూడా పొందాడు. రుణగ్రహీత పరిహారం మాఫీ చేయలేదని మనం భావించినప్పటికీ, దాని ప్రవర్తన బ్యాంకును వారు సమయాన్ని కోల్పోయిన స్థితిలో ఉంచింది మరియు ఆలస్యం మరియు అవకతవకల కారణంగా నష్టపోయింది, అవి ముఖ్యమైన అంశాలు. రుణగ్రహీత, ఆదేశాల మేరకు, ఖాతాను క్రమబద్ధీకరించడానికి బ్యాంకు వారికి సుదీర్ఘ విరామం ఇచ్చినందున సంబంధిత ఆస్తిపై చర్య ఒక సంవత్సరానికి పైగా ఆలస్యమైంది. మూడవ పక్షం హక్కులు సృష్టించబడిన తర్వాత రుణగ్రహీత ప్రవర్తనను విస్మరించడం బ్యాంకుకు సహేతుకమైనది కాదు. ఆ నేపథ్యంలో, సాక్ష్యము యొక్క నియమంగా సమానమైన ఎగవేత సూత్రం రుణగ్రహీత ఉల్లంఘన గురించి ఫిర్యాదు చేయకుండా నిరోధిస్తుంది.

15. ***AL.AR. వెల్లయన్ చెట్టియార్ (మరణించిన) మరియు ఇతరులు వర్సెస్ మద్రాసు ప్రావిన్స్ ప్రభుత్వంమదురాలోని రామ్నాడ్ కలెక్టర్ ద్వారా, మరియు మరొకరు*** (ఎఐఆర్ 1947 పి సి 197)[5], లోని ప్రీవీ కౌన్సిల్ యొక్క తీర్పు నుండి ప్రారంభమయ్యే తీర్పుల జాబితాసూచించడం ద్వారా ***కస్టమ్స్ కమిషనర్ ముంబై వర్సెస్ వర్గో స్టీల్స్, బాంబే మరియు మరొకరు***, (4 (2002) 4 ఎస్సీసీ 316), ***లో***[4] ఈ న్యాయస్థానం ఒక శాసనము యొక్క తప్పనిసరి అవసరాన్ని మినహాయించే ప్రశ్నను లోతుగా పరిశీలించింది, సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్, 1908 లోని సెక్షన్ 80 కింద నోటీసు తప్పనిసరి అయినప్పటికీ, నోటీసు జారీ చేయకపోవడాన్ని ఎవరి ప్రయోజనం కోసం నిబంధన అమలు చేయబడిందో ఆ పార్టీ రద్దు చేస్తే దావా చెడ్డది కాదు. అదేవిధంగా, ***ఎస్. రఘ్బీర్ సింగ్ గిల్ వర్సెస్ ఎస్. గుర్చరణ్ సింగ్ తోహ్రా మరియు ఇతరులు*** ((1980) సప్లమెంటరి ఎస్ సిసి 53)[6] కేసులో ప్రాతినిధ్య చట్టం, 1951 లోని సెక్షన్ 94 యొక్క అవసరాన్ని మాఫీ చేయలేమని ఒసగబడిన వాదనను తిరస్కరించారు, అది కేవలం ఒక పార్టీ ప్రయోజనం కోసం మాత్రమే ఉంటే, ఒక శాసనం ద్వారా ప్రదానం చేయబడిన హక్కు లేదా సృష్టించబడిన హక్కు, ఆ పార్టీ దానిని మాఫీ చేయగలదని పేర్కొంది. ఏదేమైనా, అమలు చేయబడిన నిబంధన, ప్రజా విధానముపై స్థాపించబడినట్లయితే, న్యాయస్థానాలు మాఫీ సిద్ధాంతాన్ని వర్తింపజేయడంలో నెమ్మదిగా ఉంటాయి. ఆ సిద్ధాంతం మొదటి పరిస్థితిలో వర్తిస్తుంది, ఎందుకంటే వ్యక్తిగత ప్రత్యేక లాభం మరియు హక్కు అనే భావనలో మినహాయింపు హక్కు ఉంటుంది. ఈ విషయంలో ***కృష్ణన్ లాల్ వర్సెస్ జమ్ము మరియు కాశ్మీర్ రాష్ట్రం*** ((1994) 4 ఎస్ సిసి 422)[7] మరియు ***మార్టిన్ మరియు హారిస్ లిమిటెడ్ వర్సెస్ ఆరవ అదనపు జిల్లా న్యాయమూర్తి మరియు ఇతరులు***[(1998) 1 ఎస్ సిసి 732)] ***బ్యాంక్ ఆఫ్ ఇండియా మరియు ఇతరులు వర్సెస్ ఓ. పి. స్వర్ణాకర్ అండ్ ఇతరులు***((2003) 2 ఎస్ సిసి 721),[9] మరియు ***శ్రీ లాచూ మాల్ వర్సెస్ శ్రీ రాధేశ్యామ్***,(1971) 1 ఎస్ సిసి 619 11 (2018) 10 ఎస్ సిసి 628)[10] లోని నిష్పత్తికి కూడా సూచన చేయవచ్చు. ఈ న్యాయస్థానం, వ్యక్తిగత హోదాలో ఉన్న వ్యక్తి శాసనము

ప్రయోజనం మరియు రక్షణ కోసం మాత్రమే చేసిన చట్టం లేదా నియమం శాసనము ప్రయోజనాన్ని వదులుకోవడానికి మరియు అంగీకరించడానికి ప్రతి ఒక్కరికీ హక్కు ఉందని సాధారణ సూత్రాన్ని స్పష్టం చేసింది. ఒక పక్షం, శాసనములో, ఒక నిర్దిష్ట స్థానం నుండి పొందగలిగే ప్రయోజనాన్ని వదులుకుంటే, ఆ ప్రయోజనాన్ని పొందడానికి, దానిని మార్చడానికి మరియు నిరాకరించడం కు తరువాత అనుమతించబడదు. ఏదేమైనా, అధిశాసనము నుండి ఒప్పందం కుదుర్చుకోవడంపై నిషేధం ఉన్నప్పుడు, ఆ నియమం వర్తించదు. ఆ నిషేధం దాని పరిణామాలను కలిగి ఉంటుంది లేదా మినహాయింపు ప్రజా విధా విరుద్ధంగా ఉంటే, ఒక వ్యక్తి, మూడవ వ్యక్తి యొక్క హక్కును వదులుకోలేడు.

16. ఈ సూత్రం తరువాత ***ప్రవేష్ కుమార్ సద్భేవా వర్సెస్ ఉత్తర ప్రదేశ్ రాష్ట్రం మరియు ఇతరులు,***((2018) 10 ఎస్ సిసి 628) లో అనుసరించబడింది. మినహాయింపు, అంటే సాధారణంగా ప్రతి ఒక్కరూ వదులుకునే స్వేచ్ఛ ఉన్న, హక్కును, వదులుకోవడం. విడుదలకు సమానం కాకపోతే, మినహాయింపు ఏమీ కాదు, అయినప్పటికీ అది సమ్మతి నుండి ఇయ్యబడినది లేదా సూచించబడినది అనేది మినహాయింపు, యొక్క సారాంశం. ఒక అడ్డంకి మరియు ప్రవర్తనకు, సంబంధించిన ప్రశ్నలు, అందువల్ల, ప్రతి కేసు వాస్తవాలపై తప్పనిసరిగా నిర్ణయించబడతాయి. ఒక నియమం మరియు శాసనము విధానముగా, న్యాయస్థానాలు శాసనముపరమైన చర్యల ద్వారా ప్రయోజనం పొందడానికి వాజ్యం లోఉన్నవాడిని, అస్థిరమైన వైఖరిని తీసుకోవడానికి అనుమతించవు.

17. ప్రస్తుత కేసు వాస్తవాలను పరిగణనలోకి తీసుకుంటే, న్యాయస్థానాలు/న్యాయాధికారుల అధికారాన్ని గమనించవలసిన మరో ముఖ్యమైన అంశం ఏమిటంటే, అచ్చు ఉపశమనం రూపొందించడం. పరిపాలనా చర్య యొక్క చట్టవిరుద్ధతను స్థాపించడంలో విజయం సాధించిన హక్కుదారుడు పరిష్కార ఉత్తర్వు మంజూరు చేయడానికి అర్హుడని సాధారణ విధానం, అని పేర్కొన్నప్పటికీ, సాధారణ ప్రతిపాదన న్యాయస్థానాలు లేదా న్యాయాధికా అంచనా వేయడంలో ఉన్న వివేచనానుసారము బలహీనపడదు "నిర్దిష్ట కేసులో ఏది న్యాయమైనది మరియు నైతికమైనది – పరిష్కారాన్ని పూర్తిగా నిలిపివేయడం లేదా అభ్యర్థించిన మరింత బలవంతపు రద్దు, నిషేధించడం లేదా తప్పనిసరి ఉత్తర్వు లేదా నిషేధాజ్ఞ కంటే ప్రకటనను మంజూరు చేయడం ద్వారా పరిష్కారాన్ని రూపొందించడం."(డి స్మిత్స్ జ్యుడీషియల్ రివ్యూ, ఎనిమిదవ ఎడిషన్ (2018), పేజీ 1006), ఉపశమనం ఒక అంశానికి సంబంధించి మంజూరు చేయబడవచ్చు, ఇతరులకు కాదు. అందువల్ల, సాధారణ విధానం ఏమిటంటే, ఒక చర్య యొక్క చట్టవిరుద్ధతను స్థాపించడంలో విజయం సాధించిన ఫిర్యాదుదారుడు పరిష్కార ఆదేశానికి అర్హుడు, కానీ ఒక నిర్దిష్ట కేసులో ఏది న్యాయమైనది మరియు నైతికమైనది అని నిర్ణయించే అర్థంలో న్యాయస్థానంకు వివేచనానుసారము ఉంటుంది. వ్యాజ్యం అనంతర సంఘటనలకు సంబంధించి కూడా సహాయము మంజూరు యొక్క ఈ విచక్షణా అంశం ***బేగ్ రాజ్ సింగ్ వర్సెస్ ఉత్తర ప్రదేశ్ రాష్ట్రం మరియు ఇతరులు,***((2003) 1 ఎస్ సిసి 726) లో ప్రాధాన్యత యివ్వబడింది. దానిలో దానిని ఇలా కింద విధంగా పరిగణించారు ;

"7. దరఖాస్తు దారుడు తరపున న్యాయవాదిని, అలాగే రాష్ట్రం మరియు ప్రైవేట్ ప్రతివాది కోసం న్యాయవాదిని కూడా విన్న తరువాత, దరఖాస్తు అనుమతించబడటానికి అర్హమైనదని మేము సంతృప్తి చెందాము. వ్యాజ్యం యొక్క సాధారణ నియమం ఏమిటంటే, వ్యాజ్యం ప్రారంభమైన తేదీన పార్టీల హక్కులు స్ఫటికీకరించబడతాయి మరియు దరఖాస్తు దారుడు న్యాయస్థానం ద్వారంలోకి ప్రవేశించిన తేదీ సూచించడం ద్వారా సహాయము పొందే హక్కును నిర్ణయించాలి. ఒక దరఖాస్తు దారుడు, శాసనములో ఉపశమనానికి అర్హులు అయినప్పటికీ, తదుపరి లేదా మధ్యవర్తిత్వ సంఘటనల కారణంగా, అంటే వ్యాజ్యం ప్రారంభం మరియు నిర్ణయం తీసుకున్న తేదీ మధ్య జరిగిన సంఘటనల కారణంగా సమన్యాయంలో ఉపశమనం నిరాకరించబడవచ్చు. దరఖాస్తుదారునికి అర్హత ఉన్న ఉపశమనం కాలక్రమేణా అనవసరంగా మార్చబడి ఉండవచ్చు లేదా శాసనములో మార్పు ద్వారా మంజూరు చేయలేకపోయి ఉండవచ్చు. తీర్పు తేదీ నాడు సమన్యాయంకు వ్యతిరేకంగా ఉంచిన అసమానతలను అంచనా వేయడంలో దరఖాస్తుదారునికి వ్యతిరేకంగా అసమానంగా ఉండటం వల్ల దరఖాస్తుదారునికి ప్రతివాదులపై ఏదైనా ఉపశమనం ఇవ్వడం అసమానంగా చేసే ఇతర పరిస్థితులు ఉండవచ్చు. మూడవ పక్ష ప్రయోజనాలు సృష్టించబడి ఉండవచ్చు, లేదా హక్కుదారుడికి, ఉపశమనం కలిగించడానికి అనుమతించడం, వల్ల మధ్యలో జరిగే సంఘటనల కారణంగా అన్యాయమైన సుసంపన్నతకు దారితీయవచ్చు. లేకపోతే, కేవలం న్యాయ లేదా పాక్షిక న్యాయ వేదికలో, విచారణలో గడిపిన సమయం కారణంగా, మరియు దరఖాస్తు దారుడు తప్పు లేకుండా ఉపశమనం నిరాకరించబడకపోవచ్చు. ఒక వాది లేదా దరఖాస్తు దారుడు ఉపశమనం పొందే హక్కుకు అర్హుడని తేలితే, న్యాయస్థానం ఒక సాధారణ నియమంగా విజయవంతమైన పక్షాన్ని, అతనిపై ఫిర్యాదు చేసిన తప్పు అతనికి జరగకపోతే అతను ఉండే అదే స్థితిలో ఉంచడానికి ప్రయత్నిస్తుంది.

ఈ విషయంలో, మునుపటి తీర్పును ప్రస్తావనను కూడా చేయవచ్చు ***రామేశ్వర్ మరియు ఇతరులు వర్సెస్ జోత్ రామ్ మరియు మరొకరు*** *(*(1976) 1 ఎస్సీసీ 194*)* కేసులో ఈ న్యాయస్థానం యొక్క నిర్ణయం.

18. ప్రస్తుత సందర్భంలో, మొరటోరియం వ్యవధిని పొడిగించాలని రుణగ్రహీత చేసిన అభ్యర్థనను బ్యాంక్ చురుకుగా పరిశీలించిందని బ్యాంక్ తన జోనల్ మేనేజర్ కు 2016 నవంబర్ 7వ తేదీన పంపిన లేఖను పూర్తిగా పరిశీలించడం ద్వారా స్పష్టమవుతుంది. రుణగ్రహీత, ఆచరణీయత నివేదిక సమర్పించలేదు మరియు రూ. 45,00,000–(నలభై ఐదు లక్షలు మాత్రమే) తీసుకురావడంలో విఫలమయ్యాడు. ఈ వైఫల్యం, తరువాత కూడా రుణగ్రహీత హామీలు, వాగ్దానాలతో చర్చలు జరిపారు. సర్ఫేసి చట్టము కింద చర్యను 2016 నవంబర్ 7వ తేదీ నుండి 2017 అక్టోబరు 6వ తేదీ వరకు దాదాపు ఒక సంవత్సరం పాటు వాయిదా వేయడంతో, సహనం ప్రదర్శిస్తూ, బ్యాంకు అనుమతి మంజూరు చేసింది. ఆ తరువాత, 30 అక్టోబర్ 2017,6 నవంబర్ 2017 మరియు 8 నవంబర్ 2017న చర్చలు జరిగాయి. 30 నవంబర్ 2017 నాటి బ్యాంకు రుణగ్రహీతకు పంపిన ఈ–మెయిల్ రుణగ్రహీత యొక్క ఆలస్యమైన మరియు

గమ్మత్తైన విధానాన్ని ప్రముఖ్యత చేస్తుంది, ఎందుకంటే ఇది చట్టపరమైన అభిప్రాయం మరియు ఇంజనీర్ యొక్క మదింపు నివేదికతో పాటు అందించే అదనపు అనుషంగిక భద్రత వివరాలను సమర్పించడంలో విఫలమైంది. ప్రతిపాదిత అనుషంగిక భద్రతా ఆస్తిని, సందర్శించడానికి కూడా ఏర్పాట్లు చేయలేదు. రుణగ్రహీత మళ్లీ తన అదృష్టాన్ని పరీక్షించి, 18 డిసెంబర్ 2017 నాటి కమ్యూనికేషన్ ద్వారా పునర్నిర్మాణ ప్రతిపాదనను సమర్పించారు, కానీ అది ఆమోదయోగ్యమైన పరిష్కారంగా ఫలించలేదు. విశ్వాసం కోల్పోయిన బ్యాంకు, రుణగ్రహీతపై ఆధారపడలేక పోయింది. ఆ తరువాత, మాత్రమే, బ్యాంక్ 28 మార్చి 2018 మరియు 14 జూన్ 2018న సర్ఫేసి చట్టము కింద వేలంపాటను ప్రారంభించింది. అప్పుడు, రుణగ్రహీత మౌనంగా ఉన్నాడు. మునుపటి వేలం విఫలమైనందున, తగ్గిన రిజర్వ్ ధర వద్ద 11 సెప్టెంబర్ 2018న జరగబోయే నాల్గవ వేలం గురించి, రుణగ్రహీతకు తెలియజేస్తూ, బ్యాంక్ 20 ఆగస్టు 2018న నోటీసు జారీ చేసింది. సంబంధిత ఆస్తి చేతులు మారిన తరువాత మరియు మూడవ పార్టీ హక్కులు సృష్టించబడిన తరువాత బ్యాంక్ తీసుకున్న చర్యలను రుణగ్రహీత సవాలు చేశారు. కేసు మొత్తం వాస్తవాలను పరిగణనలోకి తీసుకుంటే, రుణగ్రహీత మోసపూరిత ప్రవర్తన, నెరవేరని హామీలు మరియు వాగ్దానాలు, చెల్లించడానికి వారి అయిష్టత మరియు ఈ న్యాయస్థానం నిర్దేశించిన చట్టం దృష్ట్యా, రుణగ్రహీత మాఫీ చేసి, సర్ఫేసి చట్టము సెక్షన్ 13 (3ఎ) ఉల్లంఘనను సవాలు చేయడం నుండి తప్పించుకున్నాడని మరియు అందువల్ల, మొదటి అంశం బ్యాంకుకు అనుకూలంగా నిర్ణయించబడుతుందని మేము అభిప్రాయపడుతున్నాము. పైన పేర్కొన్న స్థితిని బట్టి, మేము రెండవ అంశాన్ని పరిశీలించాల్సిన అవసరం ఉందని మేము భావించడం లేదు, అంటే సర్ఫేసి చట్టము సెక్షన్ 17 కింద ఒక దరఖాస్తులో, అటువంటి చర్యలు తీసుకున్న తేదీ నుండి నలభై ఐదు రోజులలోపు సబ్-సెక్షన్ (4) నుండి సెక్షన్ 13 వరకు సూచించిన ఏదైనా చర్యల వల్ల రుణగ్రహీత వ్యధితుడు దాఖలు చేయవచ్చా, రుణగ్రహీత నలభై ఐదు రోజుల పరిమితి వ్యవధి ద్వారా నిరోధించబడినప్పటికీ అంతిమ అమ్మకానికి ముందు ఉన్న ఇతర చర్యలు, దశలు మరియు విధానాలను సవాలు చేయవచ్చు.

19. యంత్రాల మదింపు యొక్క మూడవ సంచిక మరియు యంత్రాలను వేలంలో విక్రయించే ముందు మదింపు విషయముపై ఉన్నత న్యాయస్థానం ప్రతికూల నిర్ధారణకు సంబంధించి, రికార్డులో ఉంచిన మదింపు నివేదిక 19వ ఫిబ్రవరి 2018 తేదీ నాటిదని గమనించాలి, భూమి, భవనం మరియు యంత్రాలను విడిగా అంచనా వేస్తుంది. 'యంత్రాల వివరణ' అనే శీర్షిక కింద, 55 వేర్వేరు వస్తువులకు నిర్దిష్ట సూచనతో యంత్రాల విలువను అంచనా వేయబడింది. మదింపు నివేదిక, కూడా వివాదాస్పదంగా లేదా సవాలు చేయబడలేదు. యంత్రాలను విడిగా వేలం వేయాలని, లేదా విక్రయించాలనే, ఉన్నత న్యాయస్థానం ఉత్తర్వులతో మేము ఏకీభవించము. అది భవనం మరియు భూమితో పాటు యంత్రాలను విక్రయించకుండా బ్యాంకును నిరోధించడం ద్వారా బ్యాంకుపై అడ్డంకులు మరియు ఆంక్షలను విధిస్తుంది. రుణగ్రహీతకు, కలిగిన భంగం మరియు నష్టం చూపబడలేదు మరియు నిరూపించబడలేదు. ధృవీకరించబడిన వేలం, అమ్మకం భూమి, భవనం మరియు యంత్రాల సరసమైన మార్కెట్ విలువ కంటే ఎక్కువ ధరకు ఉంది. భూమి, భవనం మరియు భవనంలో ఉన్న యంత్రాలను విక్రయించే మిశ్రమ

అమ్మకంపై స్టాంప్ సుంకం చెల్లించే ఉద్దేశ్యంతో యంత్రాల ధరను లెక్క చెప్పాలా వద్దా అనేది ఎటువంటి ఔచిత్యం మరియు ప్రాముఖ్యత కలిగి ఉండదు, ఎందుకంటే సందర్భంలోని అంశం స్టాంప్ సుంకం చెల్లింపు మరియు వర్తించే సూత్రాలకు సంబంధించినది కాదు. మరోవైపు, రుణదాతకు దాని హక్కులు తెలుసని మరియు బ్యాంకుకు చెల్లించవలసిన రుణాల కోసం తనఖా పెట్టిన ఆస్తిని విక్రయించాల్సి వచ్చినందున ఆస్తి యొక్క ఉత్తమ విలువను ఎలా పొందాలో చట్టం గుర్తిస్తుంది.

21. ఫలితంగా, మేము ప్రస్తుత అప్పీళ్లను అనుమతిస్తాము మరియు 2019 యొక్క రిట్ దరఖాస్తు నంబర్ 13936 లో ఆమోదించిన 24 జనవరి 2020 నాటి వివాదాస్పద ఉత్తర్వులను పక్కన పెడుతాము. రిట్ పిటిషన్‌ను కొట్టివేసినట్లు గా. పరిగణించాలి. సర్ఫేసి చట్టము కింద , సంబంధిత ఆస్తి, పై ప్రక్రియ, మరియు అమ్మకాన్ని సమర్థిస్తూ 2019 జూలై 1 నాటి డెట్స్ రికవరీ ట్రిబ్యునల్ జారీ చేసిన ఉత్తర్వును సమర్థించబడింది.

అయితే, ప్రస్తుత కేసు వాస్తవాలలో, ఖర్చులకు, సంబంధించి ఎటువంటి ఉత్తర్వు ఉండదు.

న్యాయమూర్తి

(ఎల్. నాగేశ్వరరావు)

న్యాయమూర్తి

(సంజీవ్ ఖన్నా)

న్యాయమూర్తి

(బి. ఆర్. గవాయి

న్యూ ఢిల్లీ;

2021.డిసెంబర్ 03,