இந்திய உச்ச நீதிமன்றம்

2022 ஆம் ஆண்டு பிப்ரவரி திங்கள் 16 ஆம் நாள்

முன்னிலை

மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. எம்.ஆர். ஷா

மற்றும்

மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. பி. வி. நாகரத்னா

உரிமையியல் மேல்முறையீட்டு அதிகார வரம்பு:

உரிமையியல் மேல்முறையீடு எண் 818/2022

தீனதயாள் நகரி சகாரி வங்கி
லிமிடெட் மற்றும் ஒருவர் – மேல்முறையீட்டாளர்கள்

//எதிர்//

முஞ்சாஜி மற்றும் பலர் – எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்கள்

மகாராஷ்டிரா கூட்டுறவு சங்கங்கள் சட்டம், 1960: பிரிவு 154–ஏல பிரதிவாதி எண். 1 – கடன் வாங்கியவர் இரண்டு வங்கிகளில் கடன்

வாங்கினார் மற்றும் நான்கு சொத்துக்களை அடமானம் வைத்து கடன் வாங்கினார். ஏலத்தை வாங்குபவர் அதிக ஏலம் எடுத்தவர் என்று கண்டறியப்பட்டது – 17.01.2011 அன்று ஏலம் வாங்குபவருக்கு ஆதரவாக விற்பனைச் சான்றிதழ் வழங்கப்பட்டது மற்றும் 19.01.2011 அன்று விற்பனைப் பத்திரமும் செயல்படுத்தப்பட்டது – எதிர்மனுதாரர் எண்.1 ஆல் உடனடியாக எந்த நடவடிக்கையும் எடுக்கப்படவில்லை – அவர் மேலும் எம்சிஎஸ் விதிகளின் r.107 (13)ன்படி விற்பனையை ஒதுக்கித் தருவதற்கு, விற்பனை செய்யப்பட்ட நாளிலிருந்து 30 நாட்களுக்குள் கொள்முதல் பணத்திற்கு சமமான தொகையில் 5% வைப்பு செய்ய முன்வரவில்லை. 1961 எம்சிஎஸ் விதிகள், 1961 இன் ஆர்.107 (14) ன் கீழ் தேவைப்படும் முறைகேடு அல்லது மோசடி குறித்து மீட்பு அதிகாரியிடம் ஆட்சேபனை எதுவும் தெரிவிக்கப்படவில்லை. 24.02.2011 அன்று தாக்கல் செய்யப்பட்ட பின்னர், பிரதிவாதி எண்.1, எம்.சி.எஸ். சட்டம், 1960 இன் பிரிவு 154 இன் கீழ் மறுசீரமைப்பின் மூலம் பிரிவு இணைப் பதிவாளர் முன் ஏல நடவடிக்கைகளை சவால் செய்தார். அனுமதிக்கப்பட்டது மற்றும் ஏலம் ஒதுக்கப்பட்டது மேல்முறையீட்டில், நடைபெற்றது: ஒருமுறை மறுசீரமைப்பு விண்ணப்பம் கோட்ட இணைப் பதிவாளர் முன் எம்.சி எஸ் சட்டப்பிரிவு 154 பராமரிக்க முடியாதது, உயர் நீதிமன்றம் தகுதியின் மீதான நீதிப்பேரானை மனுவை பரிசீலித்திருக்கக் கூடாது – கடன் வாங்கியவர், பொருள் முறைகேடு, தவறு அல்லது அதை வெளியிடுவதில் அல்லது நடத்துவதில் மோசடி ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் விற்பனையை

ஒதுக்கித் தள்ள மறுப்பு அலுவலரிடம் ஒருபோதும் விண்ணப்பிக்கவில்லை. எனவே, கடன் வாங்கியவர் ஒருமுறை விண்ணப்பம் செய்யத் தவறியதால், மீட்பு அதிகாரி முப்பது நாட்களுக்குள் ஏல விற்பனையை ஒதுக்கி வைக்க வேண்டும் தீனதயாள் நகரி சகாரி வங்கி நிறுவனம் & மற்றொன்று எதிர் முஞ்சாஜி மற்றும் பிறர் அசையாச் சொத்தை விற்ற தேதி, கடன் வாங்குபவர் பொருள் முறைகேட்டின் அடிப்படையில் விற்பனையை சவால் செய்யத் திறக்கப்படவில்லை பிரிவு. 107 (14) (i) எம்.சி.எஸ் விதிகள், 1961, மீட்பு வரையில் எந்த விற்பனையும் ஒதுக்கப்படாது அத்தகைய முறைகேடு, தவறு அல்லது மோசடி காரணமாக விண்ணப்பதாரர் கணிசமான காயம் அடைந்துள்ளார் என்று அதிகாரி திருப்தி அடைந்தார், தற்போதைய வழக்கில், கடன் வாங்கியவருக்கு கணிசமான காயம் ஏற்பட்டதாக உயர் நீதிமன்றத்தால் பதிவு செய்யப்படவில்லை – உயர் நீதிமன்றத்தால் ஏல விற்பனையை நிறுத்துதல் எம்.சி.எஸ் விதிகள், 1961– மகாராஷ்டிரா கூட்டுறவு சங்க விதிகள், 1961– r.107 (11) (F) இன் r. 107 (14) (i) விதிக்கு முரணானது.

மேல்முறையீடுகளை அனுமதித்து, நீதிமன்றம் தீர்ப்பளித்ததாவது–

1. தற்போதைய வழக்கில், ஏல விற்பனையை நடத்தி முப்பது நாட்களுக்குப் பிறகு 19.01.2011 அன்று ஏலத்தில் வாங்குபவருக்கு ஆதரவாக விற்பனைச் சான்றிதழ் வழங்கப்பட்டது. விற்பனைச் சான்றிதழ் கூட மாவட்ட துணைப் பதிவாளரின் ஒப்புதலுக்குப் பிறகுதான் வங்கி/மீட்பு அதிகாரியால் வழங்கப்பட்டது. விற்பனைக்கு ஒப்புதல்

அளிக்கும் போது, மாவட்ட துணைப் பதிவாளர் 29.11.2010 தேதியிட்ட ஒப்புதலில் நிலத்தின் மதிப்பீடு ரூ.98,10,000/– அரசால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட 10.06.2010 தேதியிட்ட மதிப்பீட்டாளரால் வெளியிடப்பட்ட கடிதத்தின் படி, இது ஏல குறும விலையாகவும், உணரப்பட்ட தொகை ரூ.1,26,00,000/– ஆகவும் இருந்தது, இது ஏல குறும விலையை விட அதிகமாகும். எனவே, மாவட்டத் துணைப் பதிவாளரும் ரூ.98,10,000/–க்கு எதிராக ரூ.1,26,00,000/–க்கு மதிப்பீடு மற்றும் வசூலிக்கப்பட்ட தொகையில் சந்தேகம் கொள்ளவில்லை. எனவே, அசையாச் சொத்தினை விற்ற நாளிலிருந்து முப்பது நாட்களுக்குள் ஏல விற்பனையை வெளியிடுவதில் அல்லது நடத்துவதில் பொருள் முறைகேடு, தவறு அல்லது மோசடி ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் ஏல விற்பனையை ஒதுக்கித் தருவதற்கு கடன் பெற்றவர் மீட்பு அலுவலரிடம் விண்ணப்பிக்கத் தவறியவுடன், அதன்பிறகு, பொருள் முறைகேடு காரணமாக விற்பனையை சவால் செய்ய கடன் வாங்குபவர் திறக்கப்படவில்லை. ஏல விற்பனை/விற்பனையை உயர்நீதிமன்றம் ஒதுக்கிய அனைத்து காரணங்களும் கடன் வாங்குபவரிடம் உள்ளது மற்றும் பொருள் முறைகேடு, தவறு அல்லது மோசடி ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் விற்பனையை ஒதுக்கி வைக்க கடன் வாங்கியவர் விண்ணப்பிக்கவில்லை. [பத்தி 7.1] [962–டி–ஜி]

2. எம்.சி.எஸ் விதிகள், 1961 இன் விதி 107 (14) (i) இன் கீழ் கூட, பொருள் முறைகேடு என்ற அடிப்படையில் எந்த விற்பனையையும் ரத்து செய்யக்கூடாது, அத்தகைய ஒழுங்கின்மை, தவறு அல்லது மோசடி காரணமாக விண்ணப்பதாரருக்கு கணிசமான காயம் ஏற்பட்டுள்ளது என்று வசூல் அதிகாரி திருப்தியடைந்தாலொழிய தவறு அல்லது மோசடி. அத்தகைய முறைகேடு, தவறு அல்லது மோசடி காரணமாக ஒரு விண்ணப்பதாரர் கணிசமான காயம் அடைந்துள்ளார். தற்போதைய வழக்கில், கடன் வாங்கியவருக்கு கணிசமான காயம் ஏற்பட்டுள்ளதாகவும், அத்தகைய முறைகேடு காரணமாக ஏல விற்பனையை நிறுத்தி வைக்க வேண்டும் என்றும் உயர் நீதிமன்றத்தால் பதிவு செய்யப்படவில்லை. மேற்கூறிய சூழ்நிலைகளின் கீழும், ஏலவிற்பனை/விற்பனையை உயர்வால் ஒதுக்கி வைப்பது நீதிமன்றம், எம்.சி.எஸ் விதிகள், 1961 இன் விதி 107 (14) (i) விதிக்கு முரணானது. ஏல விற்பனையை உயர்நீதிமன்றம் ஒத்திவைத்ததன் அடிப்படையில், ஏலம் ஏழு நாட்களுக்கு ஒத்திவைக்கப்பட்டதால், புதிய அறிவிப்பு வழங்கப்பட்டிருக்க வேண்டும். எனவே, உயர் நீதிமன்றத்தின் கூற்றுப்படி, புதிய அறிவிப்பை வெளியிடாமல் இருப்பது மற்றும் ஏலத்தை நடத்துவது / நடத்துவது எம்சிஎஸ் விதிகளின் விதி 107 (11) (எப்) ஐ மீறுவதாகும். பிரகடனம் வெளியிடப்பட்ட நாளிலிருந்து முப்பது நாட்களுக்குள் ஏலம் நடத்தப்பட்டதால்/நடத்தப்பட்டதால், இது எம்சிஎஸ் விதிகளின் விதி 107 (11) (எப்) ஐ மீறுவதாகவும் உயர் நீதிமன்றம் கண்டறிந்துள்ளது. [பத்திகள் 7.2 மற்றும் 8} {963–பி–இ]

3. தற்போது வழக்கில் ஏல அறிவிப்பு வெளியிடப்பட்டு 09.09.2010 அன்று தினமணி நாளிதழில் வெளியிடப்பட்டது. ஒப்பந்தப்புள்ளி சமர்ப்பிக்க முடிவு செய்யப்பட்ட தேதி 28.09.2010. கடைசி நேரத்தில், அதாவது, 28.09.2010 அன்று, கடன் வாங்கியவர் திருத்த விண்ணப்ப எண். 58/2010 ஏல நடவடிக்கைகளை சவால் செய்து பிரிவு இணைப் பதிவாளர் முன் 28.09.2010 அன்று ஏல நடவடிக்கைகளுக்கு தடை விதித்தார். மறுசீரமைப்பு விண்ணப்பம் 23.11.2010 தேதியிட்ட பிரிவு இணைப் பதிவாளர் உத்தரவின்படி தள்ளுபடி செய்யப்பட்டது. மறுசீரமைப்பு விண்ணப்பத்தை நிராகரித்து, ஏல நடவடிக்கைகளுக்கு எதிரான தடையை நீக்கியதன் பேரில், வங்கி/மீட்பு அலுவலர் 29.11.2010 அன்று ஏலத்தைத் திறந்தார், அதில் ஏலத்தை வாங்கியவர் ரூ.1,26,00,000/–ஐ வழங்கிய அதிக ஏலதாரர் எனக் கண்டறியப்பட்டது. – ரூ.98,10,000/–. எனவே, தங்கியிருந்த கால அவகாசம் மற்றும் சீராய்வு விண்ணப்பம் தள்ளுபடி செய்யப்பட்ட நாளிலிருந்து ஏழு நாட்களுக்குள், ஏலம் நடத்தப்பட்டது. எனவே, ஏல விற்பனையானது எம்சிஎஸ் விதிகளின் விதி 107 (11) (எஃப்) ஐ மீறியதாகக் கூற முடியாது. தங்கியிருந்த காலம் விலக்கப்பட வேண்டும். இல்லையெனில், மீட்பு அதிகாரி அல்லது விற்பனை அதிகாரியால் ஏழு நாட்களுக்கு மேல் விற்பனை ஒத்திவைக்கப்பட்டால், புதிய அறிவிப்பை வெளியிட விதி 107 (11) (எப்) இன் விதி பொருந்தும். கடைசி நேரத்தில், கடன் வாங்கியவர் ஏலத்தில் தங்கியிருக்கும் போது, சில காலத்திற்குப் பிறகு, அதாவது ஏழு

நாட்களுக்குப் பிறகு காலியாக இருந்தால், இந்த நிபந்தனை பொருந்தாது. [பத்தி 8.1 |1964–இ–எச்; 965–ஏ]

4. இப்போது உயர்நீதி மன்றத்தால் பதிவு செய்யப்பட்ட கண்டறிதலில், ஏலம் அறிவிக்கப்பட்ட நாளிலிருந்து முப்பது நாட்களுக்குள் நடத்தப்பட்டது/நடத்தப்பட்டது, எனவே விதி 107 (11) (எப்) இன் மீறல் உள்ளது. உயர் நீதிமன்றம் 09.09.2010 ஐ பிரகடன நாளாகக் கருதியதாகத் தெரிகிறது. இருப்பினும், 09.09.2010 அன்று தான் ஏலம்/விற்பனை தேதியைக் குறிக்கும் டெண்டர் அறிவிப்பு வெளியிடப்பட்டது என்பது குறிப்பிடத்தக்கது. 28.09.2010 அன்று ஏலம்/விற்பனை தேதியை நிர்ணயம் செய்து 14.09.2010 அன்று நாளிதழில் இதே செய்தி வெளியிடப்பட்டது. அது ஒரு பிரகடனம் அல்ல. அதற்கு முன், 20.02.2010 தேதியிட்ட அறிவிப்பு/பொது அறிவிப்பு 22.02.2010 அன்று 'சாகல்' நாளிதழில் வெளியிடப்பட்டது. 23.02.2010 மற்றும் 24.02.2010. அதன்பிறகும், 26.05.2010 தேதியிட்ட பொது விளம்பரம், எம்சிஎஸ் விதிகள், 1961 இன் விதி 107 (11) (எப்) இன் படி ஒரு பிரகடனம் என்று கூறலாம். எனவே, ஏல விற்பனையானது எம்சிஎஸ் விதிகள், 1961 இன் விதி 107 (11) (எப்)ஐ மீறியதாக உயர் நீதிமன்றம் கூறியது உண்மையில் தவறானது. [பத்தி 9] [965–இ–ஜி]

ஷில்பா பங்குகள் மற்றும் பத்திரங்கள் மற்றும் பலர் –எதிர்– தேசிய கூட்டுறவு வங்கி லிமிடெட் (2007) 12 எஸ்சிசி 165 : [2007] 5

எஸ்.சி.ஆர் 1128; பல்ராம் –எதிர்– இலம் சிங் (1996) 5 எஸ்சிசி 705 : [1996] 5 சப்ளி எஸ்.சி.ஆர் 104; ராம் கிஷுன் –எதிர்– உத்தரப் பிரதேச மாநில அரசு (2012) 11 எஸ் சிசி 511: [2012] 6 எஸ்சிஆர் 105; ஜெ.ராஜீவ் சுப்பிரமணியன் –எதிர்– பாண்டியாஸ் (2014) 5 எஸ் சிசி 651: [2014] 3 எஸ்சிஆர் 1140 – குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

<u>வழக்கு சட்ட குறிப்பு</u>

[2007] 5 எஸ்.சி.ஆர் 1128–ல்	குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது	பத்தி 5.6
[1996] 5 சப்ளி எஸ் சி ஆர் 104–ல்	குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது	பத்தி 5.6
[2012] 6 எஸ் சிஆர் 105–ல்	குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது	பத்தி 5.8
[2014] 3 எஸ் சிஆர் 1140–ல்	குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது	பத்தி 5.8

உரிமையியல் மேல்முறையீட்டு அதிகார வரம்பு: உரிமையியல் மேல்முறையீடு எண். 818/ 2022

2012 இன் நீதி பேராண்மை மனு எண்.570 இல், பம்பாய் உயர் நீதிமன்றத்தின், அவுரங்காபாத் அமர்வு வழங்கிய 30.07.2021 தேதியிட்ட தீர்ப்பு மற்றும் உத்தரவில் இருந்து.

உடன்

2022 இன் உரிமையியல் மேல்முறையீடு எண். 819.

மேல்முறையீட்டாளர்களுக்காக – சந்தோஷ் பால், மூத்த வழக்கறிஞர் சுதான்ஷு எஸ்.சவுத்ரி, மகேஷ் பி.ஷிண்டே, ருச்சா பாண்டே, நிஷாந்த் ராமகாந்த்ராவ் கட்னேஷ்வர்கர், ஸ்ரீரங் பி.கட்னேஷ்வர்கர், ஆதித்யா ஏ. பாண்டே, சந்தர் சேகர் ஆஷ்ரி, ஆனந்த் திலீப் லாண்ட்கே, ராகுல் சிட்னிஸ், சச்சின் பாட்டீல், ஜியோ ஜோசப், செல்வி ஸ்வேதால் ஷெபால், அமோல் நிர்மல்குமார் சூர்யவன்ஷி, வழக்கறிஞர்கள்.

இந்நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்புரையை மாண்புமிகு நீதியரசர் திரு. எம்.ஆர். ஷா அவர்களால் பகரப்பட்டது.

1. 2012 இன் நீதிபேராணை மனு எண். 570 இல், பம்பாயில் உள்ள உயர் நீதிமன்றம், அவுரங்காபாத் அமர்வு வழங்கிய 30.07.2021 தேதியிட்ட தடைசெய்யப்பட்ட தீர்ப்பு மற்றும் உத்தரவில் வருத்தம் மற்றும் அதிருப்தி உணர்வு. இங்கு பிரதிவாதி எண்.1 ஆல் விரும்பப்பட்டு, கேள்விக்குரிய நிலங்கள் தொடர்பான ஏல விற்பனையை ஒதுக்கி வைத்துள்ளதோடு, உரிமையியல் மேல்முறையீட்டு எண். 818/2022 இல் மேல்முறையீட்டு வங்கியால் செயல்படுத்தப்பட்ட 19.01.2011 தேதியிட்ட விற்பனைச் சான்றிதழுக்கு ஆதரவாக உத்தரவிடப்பட்டுள்ளது. ஏலம் வாங்குபவர் ரத்து செய்யப்பட்டார், வங்கி மற்றும் ஏலத்தில் வாங்குபவர் இருவரும் தற்போதைய மேல்முறையீடுகளை விரும்புகின்றனர்.

2. சுருக்கமாக தற்போதைய முறையீடுகளுக்கு வழிவகுக்கும் உண்மைகள் பின்வருமாறு கீழ்:

ஒரு வைஷ்ணவி ஹாட்ஜர்ஸ் கம்பெனி நிறுவனம் இதில் பிரதிவாதி எண்.1 இயக்குநராக உள்ளார் (இனி 'கடன் வாங்குபவர்' என குறிப்பிடப்படுகிறது), மேல்முறையீட்டு வங்கி மற்றும் ஒரு வைதாநாத் நகரி சகாரி வங்கியில் கடன் வாங்கியுள்ளார். மேற்படி கடனுக்கான பத்திரமாக, நான்கு சொத்துக்கள், அதாவது, சர்வே எண்கள். 102, 440, 437 & 439 அடமானம் வைக்கப்பட்டன. சொத்து சர்வே எண். 439 வைதாநாத் வங்கியில் அடமானம் வைக்கப்பட்டது, சொத்து சர்வே எண். 437 மேல்முறையீட்டு வங்கியில் அடமானம் வைக்கப்பட்டது மற்றும் சொத்து சர்வே எண்.440 & 102 ஆகியவை மேல்முறையீட்டு வங்கி மற்றும் வைதாநாத் வங்கியில் கூட்டாக அடமானம் வைக்கப்பட்டுள்ளன.

2.1. கடன் வாங்கியவர் 2010 ஆம் ஆண்டில் மேல்முறையீட்டு வங்கி மற்றும் வைதாநாத் வங்கியில் பணம் செலுத்தத் தவறினார். இரு வங்கிகளும் பிரதிவாதி எண்.1 மற்றும் கடன் வாங்கியவருக்கு எதிராக தனித்தனியான மீட்பு நடவடிக்கைகளைத் தொடங்கின. 06.02.2010 தேதியிட்ட மீட்புச் சான்றிதழ், மேல்முறையீட்டாளருக்கு ஆதரவாக வழங்கப்பட்டது– மகாராஷ்டிரா கூட்டுறவு சங்கங்கள் சட்டம், 1960 இன் பிரிவு 101 இன் கீழ் ஒரு வங்கி (இனி 'எம்சிஎஸ் சட்டம், 1960' என குறிப்பிடப்படுகிறது). மேல்முறையீட்டு வங்கியின்படி, 22.02.2010 அன்று

'சகல்' நாளிதழில் ஒரு அறிவிப்பு வெளியிடப்பட்டது, அதே போல் 23.02.2020 அன்றும், அதைத் தொடர்ந்து 24.02.2010 அன்று "சகல்' நாளிதழில் வெளியிடப்பட்டது. வங்கி, மகாராஷ்டிரா கூட்டுறவு சங்க விதிகள், 1961 இன் விதி 107 (11) இன் படி (இனி 'எம்சிஎஸ் விதிகள், 1961 என குறிப்பிடப்படுகிறது) 26.05.2010 அன்று பிரதிவாதிக்கு தொகையை செலுத்த 30 நாட்கள் அவகாசம் வழங்கப்பட்டது.

2.2 துணைப் பதிவாளர், கூட்டுறவு சங்கங்கள், 26.07.2010 தேதியிட்ட தகவல்தொடர்பு மூலம் அடி விலையை ரூ.98,10,000/– என நிர்ணயித்துள்ளனர். வைதாநாத் வங்கி தனக்கு சாதகமாக வழங்கப்பட்ட மீட்பு சான்றிதழின் அடிப்படையில் சர்வே எண் 439 இல் உள்ள சொத்தினை ஏலம் விடும் செயல்முறையைத் தொடங்கியது. வைதாநாத் வங்கியைப் பொறுத்தவரை மேற்கண்ட நடவடிக்கைகள் இறுதி நிலையை அடைந்தது. கூட்டுறவுச் சங்கங்களின் துணைப் பதிவாளரால் நிர்ணயிக்கப்பட்ட விலையை எதிர்மனுதாரர் எண்.1 பிரிவு இணைப் பதிவாளர் முன்னிலையில் சீராய்வு மனு எண்.58/2010 மூலம் எதிர்மனுதாரர் எண்.1 வாயிலாக எதிர்த்தார்.

2.3 14.09.2010 அன்று தினசரி நாளிதழில் வெளியான, 9.9.2010 அன்று அடமானம் வைக்கப்பட்ட சொத்துக்களை விற்பனை செய்வதற்கான ஒப்பந்த புள்ளி அறிவிப்பை மேல்முறையீட்டு வங்கி வெளியிட்டது. ஒப்பந்த புள்ளியை சமர்ப்பிப்பதற்கு நிர்ணயிக்கப்பட்ட

தேதியில், கோட்ட இணைப் பதிவாளர், கூட்டுறவு சங்கங்கள், இங்கு எதிர்மனுதாரர் எண்.1 ஆல் தாக்கல் செய்யப்பட்ட மறுஆய்வு விண்ணப்பம் எண். 58/2010-ல் ஏல நடவடிக்கைகளுக்குத் தடை விதித்தது. இருப்பினும், பின்னர், பிரிவு இணைப் பதிவாளர் 23.11.2010 தேதியிட்ட உத்தரவின்படி மேற்படி மறு சீராய்வு விண்ணப்பத்தை நிராகரித்தார். மறுசீரமைப்பு விண்ணப்பம் தள்ளுபடி செய்யப்பட்டு, தங்கு தடையை நீக்கியதால், 29.11.2010 அன்று ஏலம் திறக்கப்பட்டது. உரிமையியல் மேல்முறையீடு எண் 819/2022 -ரத்னாகர் குட்டே அதிக ஏலதாரராக கண்டறியப்பட்டு ரூ.1,26,00,000/-க்கு ஏலம் கேட்டார். ஏலத்தில் வாங்கியவர், 29.11.2010 அன்று, அதே நாளில், 15% தொகையை டெபாசிட் செய்தார். அதன்பின், கூட்டுறவு ஆணையர் & பதிவாளர் 23.07.2004 தேதியிட்ட சுற்றறிக்கையின்படி வங்கியில் ஏலத்தில் வாங்கியவரிடமிருந்து மீதமுள்ள 85% தொகையை ஏற்றுக்கொள்வதற்கு ஒப்புதல் கோரி மாவட்ட துணைப் பதிவாளரிடம் விண்ணப்பம் செய்யப்பட்டது. இதற்கான அனுமதி 29.12.2010 அன்று மாவட்ட துணைப் பதிவாளரிடம் இருந்து பெறப்பட்டது. ஒப்புதல் கிடைத்தவுடன், ஏலத்தில் வாங்கியவர் மீதமுள்ள 85 சதவீதத் தொகையை 12.01.2011 அன்று டெபாசிட் செய்தார், இது ஒப்புதல் பெற்ற நாளிலிருந்து 15 நாட்களுக்குள் இருந்தது.

2.4 17.01.2011 அன்று ஏலத்தில் கொள்முதல் செய்தவருக்கு உரிமை வழங்கப்பட்டு, 19.01.2011 அன்று ஏல கொள்முதல்

செய்தவருக்கு கிரய பத்திரம் எழுதப்பட்டது. எதிர்மனுதாரர் எண்.1 உடனடியாக எந்த நடவடிக்கையும் எடுக்கவில்லை. எம்.சி.எஸ் விதிகள், 1961 இன் விதி 107 (13) இன் அடிப்படையில் விற்பனையை ஒதுக்கி வைக்கக் கோருவதற்காக விற்பனை செய்யப்பட்ட தேதியிலிருந்து 30 நாட்களுக்குள் கொள்முதல் பணத்திற்கு சமமான தொகையில் 5% டெபாசிட் செய்ய அவர் முன்வரவில்லை. எம்.சி.எஸ் விதிகள், 1961 இன் விதி 107 (14) இன் கீழ் தேவைப்படும் ஏதேனும் முறைகேடு அல்லது மோசடி குறித்து மீட்பு அலுவலர் இதற்கு முன் எந்த ஆட்சேபனையும் தெரிவிக்கப்படவில்லை. வங்கியின் அதிகாரிகள் சொத்தினை கையகப்படுத்தச் சென்றதாகவும், அவர்கள் தாக்கப்பட்டதாகவும், எனவே வங்கியின் அதிகாரிகள் 24.02.2011 அன்று சொத்தினை கையகப்படுத்தும் போது அவர்கள் மீது தாக்குதல் நடத்தியதாக முதல் தகவல் அறிக்கை பதிவு செய்ததாகத் தெரிகிறது.

2.5 அதன்பிறகு, எதிர்மனுதாரர் எண்.1, எம்.சி.எஸ் சட்டம், 1960 இன் பிரிவு 154 இன் கீழ் திருத்த விண்ணப்ப எண் 11/2011 மூலம் பிரிவு இணை பதிவாளர் முன் ஏல நடவடிக்கைகளை சவால் செய்தார். பிரதிவாதி எண்.1 முதல் தகவல் அறிக்கை எண்.138/2011 இல் நில அளவை எண் 437 (34 ஆர் அளவிற்கு) மற்றும் நில சர்வே எண் 440 (72 ஆர் அளவிற்கு) தொடர்பான சொத்து மற்றும் விற்பனை பத்திரத்தின் அடமானம் வைக்கப்பட்ட பத்திரம் சட்டவிரோதமானது என்று குற்றம் சாட்டி முதல் தகவல் அறிக்கை எண் 138/2011 ஐ

தாக்கல் செய்தார். 13.04.2011 தேதியிட்ட உத்தரவின்படி, பிரிவு இணைப் பதிவாளர் இங்கு பிரதிவாதி எண்.1 தாக்கல் செய்த சீராய்வு மனு எண்.11/2011 ஐ தள்ளுபடி செய்தார். பிரிவு இணைப் பதிவாளரால் ஏல நடவடிக்கைகளை ஆதரித்து பிறப்பிக்கப்பட்ட சீராய்வு விண்ணப்பம் எண் 11/2011 இல் 13.04.2011 தேதியிட்ட உத்தரவை எதிர்த்து எதிர்மனுதாரர் எண்.1 நீதிபேராணை மனு எண் 570/2012 ஐ உயர்நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்தார். பிரதிவாதி எண்.1 6.2.2010 தேதியிட்ட மீட்பு சான்றிதழை எதிர்த்து இரண்டு நீதி பேராணை மனுக்களை தாக்கல் செய்தார், அதாவது நீதி பேராணை மனு எண் 4618/2011 & நீதி பேராணை மனு எண் 9282/2011. நீதி பேராணை மனு எண் 4618/2011 & நீதி பேராணை மனு எண் 9282/2011 ஆகிய இரண்டும் 20.02.2012 தேதியிட்ட உத்தரவின்படி உயர்நீதிமன்றத்தால் தள்ளுபடி செய்யப்பட்டன. 23.09.2013 தேதியிட்ட தீர்ப்பு மற்றும் உத்தரவின் மூலம், உயர் நீதிமன்றம் முதல் தகவல் அறிக்கை எண் 138/2011 மூலம் வங்கி அதிகாரிகள் மற்றும் சம்பந்தப்பட்ட மற்றவர்களுக்கு எதிராக பிரதிவாதி எண்.1 ஆல் தொடங்கப்பட்ட குற்றவியல் நடவடிக்கைகளை ரத்து செய்தது.

2.6 நீதிப்பேராணை மனு எண் 4618/2011, பிரதிவாதி எண்.1 விருப்பமான கடிதங்கள் காப்புரிமை மேல்முறையீடு எண் 130/2012 இல் கற்றறிந்த தனி நீதிபதி பிறப்பித்த உத்தரவால் வேதனையடைந்து அதிருப்தி அடைந்தேன். இந்த மனு 5.3.2014 அன்று பகுதி நடுவர்

ஆயம் முன்பு விசாரணைக்கு வந்தது. எதிர்மனுதாரர் எண்.1 மேற்கண்ட கடிதங்கள் காப்புரிமை மேல்முறையீட்டை திரும்பப் பெற்றார், எனவே மேற்படி எல்.பி.ஏ எண்.130/2012 திரும்பப் பெறப்பட்டதாக தள்ளுபடி செய்யப்பட்டது.

2.7. 30.07.2021 தேதியிட்ட மறுக்கப்பட்ட தீர்ப்பு மற்றும் உத்தரவின் மூலம், ஏல நடவடிக்கைகளை ஆதரித்து கோட்ட இணைப் பதிவாளரால் சீராய்வு விண்ணப்ப எண் 11/2011 இல் 13.04.2011 அன்று பிறப்பிக்கப்பட்ட உத்தரவை எதிர்த்து நீதிப்பேராணை மனு எண் 570/2012 ஐ உயர்நீதிமன்றம் அனுமதித்துள்ளது, இதன் விளைவாக 29.11.2010 தேதியிட்ட நில அளவை எண்கள் 440, 437 மற்றும் 102 தொடர்பான ஏல விற்பனையை ரத்து செய்துள்ளது. மறுக்கப்பட்ட தீர்ப்பு மற்றும் ஆணையில், உயர்நீதிமன்றம் 19.01.2011 தேதியிட்ட ஏல கொள்முதல் செய்தவருக்கு சாதகமாக விற்பனை சான்றிதழை ரத்து செய்துள்ளது. டெபாசிட் செய்யப்பட்ட தேதியிலிருந்து பணம் செலுத்தும் வரை ஆண்டுக்கு @ 10% வட்டியுடன் ஏல வாங்குபவருக்கு விற்பனை விலையை திருப்பித் தருமாறு உயர் நீதிமன்றம் மேல்முறையீட்டாளர்–வங்கிக்கு உத்தரவிட்டுள்ளது. உயர்நீதிமன்றம் வழங்கிய மறுக்கப்பட்ட தீர்ப்பு மற்றும் உத்தரவிலிருந்து, எம்.சி.எஸ் விதிகள், 1961 இன் விதி 107 (11) (இ) (எஃப்) மற்றும் விதி 107 (11) (எச்) ஆகியவற்றின் கட்டாய விதிகளுக்கு இணங்கவில்லை என்ற அடிப்படையில் உயர் நீதிமன்றம் நீதி பேராணை மனுவை அனுமதித்துள்ளது மற்றும் ஏல விற்பனையை ரத்து செய்துள்ளது என்று தெரிகிறது.

2.8. உயர்நீதிமன்றம், வங்கி மற்றும் ஏலத்தில் வாங்கியவர் ஆகிய இருவருமே தற்போதைய மேல்முறையீடுகளுக்கு முன்னுரிமை அளித்து, தடைசெய்யப்பட்ட தீர்ப்பு மற்றும் உத்தரவின் மூலம் வேதனையடைந்து அதிருப்தி அடைந்துள்ளனர்.

3. உரிமையியல் மேல்முறையீடு எண் 818/2022 இல் மேல்முறையீட்டாளர்கள் சார்பாக ஆஜரான கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் திரு. சுதான்ஷு எஸ்.சவுத்ரி, எனவே, பிரதிவாதி எண்.1, 2010 முதல் கடன் தொகைக்கு ஒரு பைசா கூட டெபாசிட் செய்யவில்லை என்று உறுதியாக சமர்ப்பித்துள்ளார். 26.05.2010 தேதியிட்ட பிரகடனத்தின்படி அவர் தொகையை டெபாசிட் செய்யவில்லை அல்லது எம்.சி.எஸ் விதிகள், 1961 இன் விதி 107 (13) இன் படி 5% தொகையை ஏலம் / விற்பனையை ரத்து செய்யக் கோரினார்.

3.1 உயர்நீதிமன்றம் சரியாக மதிப்பீடு செய்யவில்லை என்று வாதிடப்படுகிறது முந்தைய இரண்டு சுற்று வழக்குகளில், எதிர்மனுதாரர் எண்.1 – கடன் வாங்கியவர், அதாவது, வசூல் நடவடிக்கைகளுக்கு சவால் விடுவதிலும், அடிப்படை விலைக்கு சவால் விடுவதிலும் தோல்வியடைந்தார். பொதுப் பணத்தை மீட்க இது மூன்றாவது முயற்சி என்று தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

3.2 சர்வே எண் 440 & 102 இல் உள்ள சொத்துக்கள் மேல்முறையீட்டு வங்கி மற்றும் வைதாநாத் வங்கியில் கூட்டாக அடமானம் வைக்கப்பட்டவை மற்றும் பிரிக்க முடியாதவை என்பதை உயர்நீதிமன்றம் முறையாக மதிப்பிடவில்லை மற்றும்/அல்லது கருத்தில் கொள்ளவில்லை என்று மேலும் வலியுறுத்தப்படுகிறது. ஏலத் தொகையில் ரூ.47 லட்சம் வைதாநாத் வங்கிக்கு செலுத்தப்பட்டதாகவும், மேற்கண்ட உண்மை இருந்தபோதிலும், வைதாநாத் வங்கி உயர் நீதிமன்றத்தில் ஒரு தரப்பினராக சேர்க்கப்படவில்லை என்றும் சமர்ப்பிக்கப்பட்டது. நீதிபேராணை மனு எண் 570/2012 இல், மேல்முறையீட்டு வங்கி மற்றும் வைதாநாத் வங்கியுடன் கூட்டாக அடமானம் வைக்கப்பட்ட சர்வே எண்கள் 102 & 440 கொண்ட சொத்துக்களை ஏலம் விடுவதற்கு எந்த சவாலும் இல்லை என்று சமர்ப்பிக்கப்படுகிறது.

3.3 மேல்முறையீட்டு வங்கி சார்பில் ஆஜரான கற்றறிந்த வழக்கறிஞர், ஒரு முறை உயர்நீதிமன்றம், விதி 107 (13) இன் கீழ் பிரதிவாதி எண்.1 உரிமையைப் பயன்படுத்தவில்லை என்பதால், எம்.சி.எஸ் சட்டம், 1960 இன் பிரிவு 154 இன் கீழ் திருத்த விண்ணப்பம் எண் 11/2011 பராமரிக்கத்தக்கதல்ல என்று வாதிட்டார், அதன் பிறகு உத்தரவு பிறப்பிக்கப்பட்ட நீதிபேராணை மனுவில் மறுக்கப்பட்ட தீர்ப்பு மற்றும் உத்தரவை உயர்நீதிமன்றம் வழங்க முடியாது சீராய்வு மனு மீது வழக்கு தொடரப்பட்டது.

3.4 தற்போதைய வழக்கில், வைஷ்ணவி ஹேச்சரீஸ் கடனாளியாகவும், எதிர்மனுதாரர் எண்.1 மட்டுமே கடனாளியின் இயக்குனராகவும் இருந்தார். கடன் வாங்கியவர் – வைஷ்ணவி ஹேச்சரிஸ் ஏலத்தை ஏற்றுக்கொண்டதாக சமர்ப்பிக்கப்பட்டது, ஏனெனில் அது சவால் செய்யவில்லை. எனவே, ஒரு இயக்குனராக தனது தனிப்பட்ட திறனில் பதிலளித்தவர் எண்.1 மூலம் ஏலம்/விற்பனைக்கான சவாலை பராமரிக்க முடியாது என்று சமர்ப்பிக்கப்பட்டது.

3.5 எனவே, எதிர்மனுதாரர் எண்.1, எம்.சி.எஸ் விதிகள், 1961 இன் விதி 107 (14) இன் படி மீட்பு அதிகாரி முன் எந்த ஆட்சேபனையையும் எழுப்பவில்லை என்று மேலும் வாதிடப்படுகிறது. மேற்கண்ட விதியின் காப்பு வாசகத்தைக் கருத்தில் கொண்டு, மனுதாரருக்கு கணிசமான காயம் ஏற்பட்டுள்ளது என்று வசூல் அலுவலர் திருப்தியடைந்தாலொழிய, முறைகேடு, தவறு அல்லது மோசடி ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் எந்த விற்பனையையும் ரத்து செய்ய முடியாது. உண்மையில் உயர்நீதிமன்றத்தின் உத்தரவு பிரதிவாதி எண்.1 க்கு கணிசமான பாதிப்பை ஏற்படுத்தும், ஏனெனில் அவர் தவறிய தேதியிலிருந்து ஆண்டுக்கு 15% வட்டி செலுத்த வேண்டும், அதாவது 2010 முதல் இன்று வரை. தற்போது கணக்கிட்டால் தொகை ரூ.3,54,58,836/– ஆகவும், 10% கூட்டப்பட்ட பிறகு ஏலத்தில் வாங்கியவருக்கு செலுத்த வேண்டிய

தொகை ரூ.6,15,05,589/– ஆகவும் இருக்கும் என்று தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

3.6 எதிர்மனுதாரர் எண்.1 இன் நடத்தையை உயர்நீதிமன்றம் முறையாக பரிசீலிக்கவில்லை என்று மேலும் சமர்ப்பிக்கப்படுகிறது. ஏனென்றால், நிலுவையில் உள்ள கடனை வசூலிப்பதை நிறுத்தி வைக்க எதிர்மனுதாரர் எண் 1 பல நீதிமன்றங்களில் பல வழக்குகளை தாக்கல் செய்துள்ளார். இந்த கட்டத்தில், ஒரு புதிய செயல்முறையைத் தொடங்குவது மேல்முறையீட்டாளருக்கு கணிசமான காயத்தை ஏற்படுத்தும், ஏனெனில் ஏலம் விடப்பட்ட இயந்திரத்தின் ஆயுள் மூன்று ஆண்டுகள் மட்டுமே மற்றும் மேல்முறையீட்டாளரால் பொதுப் பணமான தொகையை மீட்டெடுக்க முடியாது. டெபாசிட் செய்யப்பட்ட தேதியிலிருந்து பணம் செலுத்தும் வரை ஆண்டுக்கு 10% வட்டியுடன் ஏலம் வாங்குபவருக்கு விற்பனை விலையை திருப்பிச் செலுத்துமாறு மேல்முறையீட்டாளர்–வங்கியை உயர் நீதிமன்றம் தவறாகக் கேட்டுள்ளது, இது வங்கிக்கு எதிரான அபராதத்தின் தன்மையில் உள்ளது.

3.7 இல்லையென்றாலும், உண்மைகளின் அடிப்படையிலும், MCS விதிகள், 1961 இன் விதிகள் 107 (11) (e), (f) & (h) மீறப்பட்டுள்ளது என்பதைக் கவனித்து தீர்ப்பளிப்பதில் உயர்நீதிமன்றம் தவறிழைத்துள்ளது என்று மேலும் வலியுறுத்தப்படுகிறது. விதி 107 (11)

(இ) மற்றும் (எஃப்) ஆகியவற்றின் அடிப்படையில், பிரகடனத்திற்கும் விற்பனைக்கும் இடையில் முப்பது நாட்கள் இடைவெளி இல்லை என்று உயர்நீதிமன்றம் கூறியதில் பெரும் தவறு செய்துள்ளது. பிரகடனம் செய்யப்பட்ட தேதி 20.02.2010 மற்றும் 26.05.2010 என்றும், ஏலத்தின் தேதி 28.09.2020 என்றும் கூறப்படுகிறது. எனவே, இருவருக்கும் இடையே முப்பது நாட்கள் இடைவெளி தெளிவாக இருந்தது. நோட்டீஸ் வெளியிடப்பட்ட தேதியை பிரகடன தேதியாக உயர்நீதிமன்றம் தவறாக எடுத்துக் கொண்டுள்ளது என்று சமர்ப்பிக்கப்படுகிறது.

3.8 மேலும் புதிய அறிவிப்பை வெளியிடாமல் விதி 107 (11) (எப்) விதியை மீறியதாக உயர்நீதி மன்றம் பிழை செய்துவிட்டது. விதி 107(11) (எஃப்) ன்படி, ஏலம் ஏழு நாட்களுக்கும் மேலாக ஒத்திவைக்கப்பட்டதால், புதிய அறிவிப்பு வெளியிடப்பட வேண்டும் என்று உயர் நீதிமன்றம் தவறாகக் கூறியுள்ளது. 107 (11) (எஃப்) விதியின்படி, மீட்பு அதிகாரி அல்லது விற்பனை அதிகாரி தனது விருப்பப்படி ஏழு நாட்களுக்கு மேல் விற்பனையை ஒத்திவைத்தால் மட்டுமே, புதியதாக உயர் நீதிமன்றம் கருதவில்லை என்று வலியுறுத்தப்படுகிறது. பிரகடனம் வெளியிட வேண்டும். அந்த உடனடி வழக்கில், மீட்பு அதிகாரியோ அல்லது விற்பனை அதிகாரியோ அத்தகைய விருப்புரிமையைப் பயன்படுத்தவில்லை. 28.09.2010 தேதியிட்ட கோட்ட இணைப் பதிவாளரின் உத்தரவின்படி, எதிர்மனுதாரர் எண்.1 க்கு வந்த

உத்தரவின்படி நிர்ணயிக்கப்பட்ட தேதியில் வழங்கப்பட்ட ஏலத்திற்கு தடை விதிக்கப்பட்டதால், விற்பனையை ஒத்திவைக்க வேண்டும் என்று சமர்ப்பிக்கப்பட்டது. 23.11.2010 அன்று காலி செய்து அதன்பின் ஏழு நாட்களுக்குள் ஏலம் நடத்தப்பட்டது.

3.9 மேற்கண்ட சமர்ப்பிப்புகளைச் செய்து, தற்போதைய மேல்முறையீட்டை அனுமதிக்கவும், உயர் நீதிமன்றத்தால் வழங்கப்பட்ட தடைசெய்யப்பட்ட தீர்ப்பு மற்றும் உத்தரவை ரத்து செய்யவும் பிரார்த்தனை செய்யப்படுகிறது.

4. ஏலத்தில் வாங்கியவர் சார்பாக ஆஜரான வழக்கறிஞர் ஸ்ரீ நிஷாந்த் கட்னேஷ்வர்கர், மேல்முறையீட்டு வங்கியின் சார்பில் சமர்ப்பிக்கப்பட்ட சமர்ப்பிப்புகளை ஏற்றுக்கொண்டபோது, ஏலத்தில் வாங்கியவர் மீதி 85% ஐ வைப்பு செய்யவில்லை என்று உயர்நீதிமன்றம் தவறாகக் கூறிவிட்டதாக மேலும் சமர்பித்தார். நிர்ணயிக்கப்பட்ட நேரத்திற்குள் தொகை கூட்டுறவு ஆணையர் மற்றும் பதிவாளர், கூட்டுறவு சங்கங்களின் 23.07.2004 தேதியிட்ட சுற்றறிக்கையின்படி, விற்பனை உறுதிப்படுத்தலுக்கான அனைத்து முன்மொழிவுகளும் உதவிப் பதிவாளர்/மாவட்ட துணைப் பதிவாளரிடம் சமர்ப்பிக்கப்பட வேண்டும். இந்த வழக்கில் ஏலம் திறக்கப்பட்டதாக தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. ஏலத்தில் வாங்குபவர் அதிக ஏலம் எடுத்தவர் என்பதால் ஏ மற்றும் டெண்டர் அவருக்கு ஒதுக்கப்பட்டது, மேலும் அவர்

29.11.2010 அன்று 15% தொகையை டெபாசிட் செய்தார். மாவட்ட துணைப் பதிவாளரின் ஒப்புதலைப் பெறவும், மீதமுள்ள 85% தொகையை ஏற்கவும் விண்ணப்பம் செய்யப்பட்டது. 23.07.2004 தேதியிட்ட சுற்றறிக்கையின்படி அதுவே தேவைப்பட்டது. 29.12.2010 அன்று மாவட்ட துணைப் பதிவாளரிடம் ஒப்புதல் பெறப்பட்டு, உடனடியாக 15 நாட்களுக்குள், அதாவது, 12.01.2011 அன்று, ஏலம் வாங்கியவர் மீதமுள்ள 85% தொகையை டெபாசிட் செய்துள்ளார், அதன் பிறகு விற்பனை சான்றிதழ் வந்தது. 17.01.2011 அன்று ஏலத்தில் வாங்குபவருக்கு ஆதரவாக வழங்கப்படும். எனவே, விதிகளின் கீழ் வழங்கப்பட்ட குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் ஏலத்தில் வாங்குபவர், விற்பனையின் மீதித் தொகையில் 85% ஐ வைப்பு செய்யவில்லை என்பதை உயர்நீதிமன்றம் தவறிழைத்துள்ளது. எனவே 2010/2011 ஆம் ஆண்டு நடைபெற்ற மொத்த விற்பனையையும் ரத்து செய்ததன் மூலம் உயர் நீதிமன்றம் பாரிய தவறு இழைத்துள்ளது என வலியுறுத்தப்பட்டுள்ளது.

5. தற்போதைய மேல்முறையீட்டை எதிர்மனுதாரர் எண்.1 சார்பில் ஆஜரான மூத்த வழக்கறிஞர் திரு. சந்தோஷ் பால் கடுமையாக எதிர்க்கிறார். தற்போதைய வழக்கில், ஏல விற்பனை MCS விதிகள், 1961 இன் விதிகள் 107 (11) (e), 107 (11) (f), 107 (11) (g) & 107 (11) (h) விதிகளுக்கு முரணானது என்று உயர் நீதிமன்றம் சரியாகக் கூறியுள்ளது.

5.1 எம்சிஎஸ் விதிகள், 1961 இன் விதி 107(11) (சி) இன் படி, பிரகடனம் விற்பனைக்கான தேதிக்கு முப்பது நாட்களுக்கு முன்னதாக வெளியிடப்பட வேண்டும் என்று சமர்ப்பிக்கப்பட்டது. ஆனால் உடனடி வழக்கில், 29.11.2010 அன்று நடைபெற்ற ஏல விற்பனைக்கு அத்தகைய அறிவிப்பு எதுவும் வெளியிடப்படவில்லை. விஞ்ஞாபனம் 09.09.2010 அன்று வெளியிடப்பட்டு 14.09.2010 அன்று 28.09.2010 அன்று ஒப்பந்தபுள்ளி திறப்பதற்காக வெளியிடப்பட்டது, இது பிரகடனம் செய்யப்பட்ட நாளிலிருந்து முப்பது நாட்களுக்குள் இருந்தது. எனவே, இந்த ஏலம் MCS விதிகள், 1961 இன் விதி 107 (11) (e) ஐ மீறுவதாக உயர் நீதிமன்றம் சரியாகக் கருதியுள்ளது.

5.2 விதி 107 க்கு இரண்டாவது விதியின்படி மேலும் சமர்ப்பிக்கப்பட்டது எம்சிஎஸ் விதிகளின் (11) (எஃப்), ஏதேனும் காரணத்திற்காக, ஏழு நாட்களுக்கு மேல் விற்பனை ஒத்திவைக்கப்பட்டால், புதிய அறிவிப்பு வெளியிடப்பட வேண்டும். இந்த வழக்கில், பிரிவு பதிவாளர் 28.09.2010 தேதியிட்ட உத்தரவின் மூலம் ஏலத்திற்கும் ஏல அறிவிப்பிற்கும் தடை விதித்து, 23.11.2010 அன்று மறுசீரமைப்பு தள்ளுபடி செய்து ஏலம் நடத்த திட்டமிடப்பட்டு 28.09.2010 அன்று ஏலம் நடைபெற்றது. ஆனால் உண்மையில் ஏலம் 61 நாட்களுக்குப் பிறகு நடைபெற்றது. விதிகளின் விதி 107 (11) (எஃப்) க்கு விதி. அந்த இரண்டாவது நிபந்தனை சமர்ப்பிக்கப்பட்டுள்ளது விதி 107 (11) (எப்) க்கு புதிய பிரகடனத்தை வெளியிடுவதற்கான ஆணையை

தெளிவாக குறிப்பிடுகிறது. உயர் அதிகாரிகள்/நீதிமன்றங்கள் தடை விதித்தால் புதிய அறிவிப்பு தேவையில்லை என்று அது குறிப்பிடவில்லை. புதிய அறிவிப்பு இல்லாத நிலையில், 29.11.2010 அன்று நடத்தப்பட்ட ஏலம் செல்லாது என்று வாதிடப்படுகிறது.

5.3 ஏலத்திற்கு முன் புதிய அறிவிப்பை வெளியிடுவதன் அடிப்படை நோக்கம் சொத்துக்கான சிறந்த நிதி வருவாயைப் பெறுவது மற்றும் வாங்குபவர்களிடையே இலவச மற்றும் நியாயமான போட்டியை மேற்பார்வையிடுவதாகும். விதி 107 (11) (எஃப்) விதிகளை மீறிய ஏல விற்பனையை உயர்நீதிமன்றம் ரத்து செய்தது சரியே என்று தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

5.4 மேலும் சமர்பிக்கப்பட்டது, தற்போதைய வழக்கில் சம்பந்தப்பட்ட சொத்து ரூ.1,26,00,000/– மற்றும் வாங்கியவர் அதே சொத்தை நான்கு மாதங்களில் ரூ.4.91,00,000/–க்கு மதிப்பிட்டார். புதிய பிரகடனம் இல்லாத நிலையில் தொடர்புடைய மூன்று தரப்பினர் மாத்திரமே ஏலத்தில் கலந்து கொண்டதாகவும் அதனால் குறித்த சொத்துக்கள் மிகக் குறைந்த விலைக்கு விற்கப்பட்டதாகவும் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

5.5 விதிகள் 107 (11) (ஜி) & (எச்), ஏலத்தில் வாங்குபவர் விலையில் 15% உடனடியாக டெபாசிட் செய்வதும், மீதமுள்ள 85% தொகையை விற்பனை தேதியிலிருந்து பதினைந்து நாட்களுக்குள் வைப்பு

செய்வதும் கட்டாயமாகும் என்று மேலும் சமர்ப்பிக்கப்பட்டுள்ளது. தற்போதைய வழக்கில், ஏலம் வாங்கியவர் 29.11.2010 அன்று விற்பனை விலையில் 15% டெபாசிட் செய்ததாகவும், மீதமுள்ள தொகை 44 நாட்களுக்குப் பிறகு 12.01.2011 அன்று செலுத்தப்பட்டதாகவும் சமர்ப்பிக்கப்பட்டது. இது விதிகள் 107(11) (ஜி) & (எச்) ஆகியவற்றின் தெளிவான மீறலாகும். ஏலத்தில் வாங்குபவருக்கு ஆதரவாக விற்பனையை ஒதுக்கியது உயர்நீதிமன்றம் சரியானது என்று தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

5.6 (2007) 12 எஸ்சிசி 165 இல் தெரிவிக்கப்பட்ட ஷில்பா ஷேர்ஸ் அண்ட் செக்யூரிட்டிஸ் மற்றும் பலர் –எதிர்– தேசிய கூட்டுறவு வங்கி நிறுவனம் வழக்கில் அதே விதிகள் 107 (11) (ஜி) &(எஃச்) பரிசீலனையில் உள்ளன மற்றும் தற்போதைய வழக்கைப் போலவே, மீதமுள்ள 85% தொகையும் விற்பனை செய்யப்பட்ட நாளிலிருந்து பதினைந்து நாட்களுக்குள் செலுத்தப்படவில்லை, பல்ராம் –எதிர்– இளம் சிங் வழக்கில் இந்த நீதிமன்றத்தின் முந்தைய தீர்ப்பைத் தொடர்ந்து, (1996) 5 எஸ்சிசி 705 இல் தெரிவிக்கப்பட்டது. வாங்கிய பணத்தில் 85% தொகையை குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் செலுத்தத் தவறினால் ஏல விற்பனை செல்லாது என்றும், சரியான ஏல விற்பனை இல்லை என்றும் கூறப்பட்டுள்ளது. குறிப்பிட்ட காலக்கெடுவுக்குள் தொகையை டெபாசிட் செய்யத் தவறினால் ஏலச் செயல்முறை பாதிக்கப்படும் என்று மேற்கூறிய முடிவில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது என்று சமர்பிக்கப்பட்டது.

5.7 இப்போது எம்சிஎஸ் சட்டம், 1960 இன் பிரிவு 154 ஐ வங்கி நம்பியிருப்பதைப் பொறுத்தவரை, ஏலம் நடத்தப்படும் போது, அந்த விதியை சேவையில் அமர்த்த முடியாது என்று சமர்ப்பிக்கப்படுகிறது. முற்றிலும் சட்டவிரோதமான முறையில் மற்றும் இயற்கையில் கட்டாயமாக உள்ள விதிகளை அப்பட்டமாக மீறும் வகையில் இந்த வழக்கில் புதிய அறிவிப்பு ஏதும் வெளியிடப்படாததாலும், தடையை நீக்கி அவசர அவசரமாக ஏலம் நடத்தப்பட்டதாலும், உயர்நீதிமன்றம் நீதிப்பேராணை மனுவை ஏற்று, ஏல விற்பனையை சரியாக நிறுத்தி வைத்துள்ளது என்று வாதிடப்படுகிறது.

5.8 (2012) 11 எஸ்சிசி 511 மற்றும் (2014) 5 எஸ்சிசி 651 இல் தெரிவிக்கப்பட்ட ராம் கிஷுன் –எதிர்– உத்தரப்பிரதேச மாநில அரசு மற்றும் ஜே. ராஜீவ் சுப்ரமணியன் –எதிர்– பாண்டியாஸ் வழக்குகளில் இந்த நீதிமன்றத்தின் முடிவுகளை நம்பி, அது மேற்கூறிய இரண்டு தீர்ப்புகளில் இந்த நீதிமன்றம் கவனித்தபடி, வங்கி நியாயமாகச் செயல்பட வேண்டும் என்றும், அடமானம் வைக்கப்பட்டுள்ள சொத்துக்கான சிறந்த விலையைப் பெறுவதற்கு அனைத்து முயற்சிகளும் மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும் என்றும் பிரதிவாதி – கடன் வாங்கியவர் சார்பில் ஆஜரான கற்றறிந்த மூத்த வழக்கறிஞர் வலியுறுத்தினார். மேற்கூறிய முடிவுகளில், ஒருவருடைய சொத்தை எடுத்துக்கொள்வதற்கு அல்லது பாதுகாக்கப்பட்ட சொத்துக்களை அகற்றுவதற்கு முன்னோடியாக அதிகாரம் சட்ட விதிகளுக்கு இணங்குவதை உறுதி செய்ய வேண்டும்

என்று கூறப்பட்டுள்ளது. இந்த வழக்கில், ஏல விற்பனை மற்றும் சொத்து விற்பனையின் போது, சட்ட விதிகள் பின்பற்றப்படவில்லை என்றும், உண்மையில் சம்பந்தப்பட்ட சொத்து குறைந்த விலைக்கு விற்கப்பட்டது என்றும், எனவே உயர்நீதிமன்றம் சரியான முறையில் ரத்து செய்து நிர்ணயித்துள்ளது. சட்ட விதிகள் பின்பற்றப்படவில்லை மற்றும் உண்மையில் கேள்விக்குரிய சொத்து குறைந்த விலைக்கு விற்கப்பட்டது, எனவே உயர்நீதிமன்றம் ஏலத்தை ரத்து செய்து ஏலம் வாங்கியவருக்கு சாதகமாக ஏலம் மற்றும் விற்பனையை ரத்து செய்துள்ளது.

5.9 மேற்கூறிய சமர்ப்பிப்புகளைச் செய்து, மேற்கூறிய மின் முடிவுகளை நம்பி, தற்போதைய மேல்முறையீடுகளை நிராகரிக்குமாறு வேண்டப்படுகிறது.

6. அந்தந்த தரப்பினருக்கான கற்றறிந்த ஆலோசனையை நாங்கள் நீண்ட நேரம் கேட்டுள்ளோம்.

மறுக்கப்பட்ட தீர்ப்பு மற்றும் ஆணையின் மூலம், உயர்நீதிமன்றம் 29.11.2010 அன்று நடத்தப்பட்ட ஏல விற்பனையை ரத்து செய்து, ஏல விற்பனை / விற்பனை 1961 ஆம் ஆண்டு எம்.சி.எஸ் விதிகளின் விதிகள் 107 (11) (உ), (எஃப்), (ஜி) & (எச்) ஐ மீறியதாகக் கூறி ஏலம்

வாங்கியவருக்கு சாதகமாக 19.01.2011 தேதியிட்ட விற்பனை சான்றிதழை ரத்து செய்துள்ளது.

6.1 எம்சிஎஸ் சட்டம், 1960ன் பிரிவு 154ன் கீழ், மறுஆய்வு விண்ணப்பம் எண். 11/2011 இல் நிறைவேற்றப்பட்ட பிரிவு இணைப் பதிவாளரால் பிறப்பிக்கப்பட்ட உத்தரவு உயர் நீதிமன்றத்தின் முன் சவால் செய்யப்பட்டது. எவ்வாறாயினும், மறுக்கப்பட்ட தீர்ப்பு மற்றும் உத்தரவில் உயர் நீதிமன்றம் கூட பத்தி 31 இல் கடன் பெறுபவர் MCS விதிகளின் விதி 107 (13) இன் கீழ் உரிமையைப் பயன்படுத்தவில்லை என்பதால், 1960, MCS சட்டத்தின் பிரிவு 154 இன் கீழ் பிரிவு இணைப் பதிவாளர் முன் திருத்தத்தை விரும்புவதற்கு கடன் பெறுபவருக்கு தகுதியில்லை என்பதைக் கவனத்தில் கொள்ள வேண்டும். எனவே, எம்சிஎஸ் சட்டம், 1960 இன் பிரிவு 154 இன் கீழ் பிரிவு இணைப் பதிவாளர் முன் மறுசீரமைப்பு விண்ணப்பம் ஒருமுறை பராமரிக்க முடியாதது மற்றும்/அல்லது கடன் வாங்கியவர்–எதிர்மனுதாரர் எண்.1, இங்கு, அதன்பிறகு உயர் நீதிமன்றம் நீதிப் பேராணை மனுவை தகுதி அடிப்படையில் பரிசீலித்திருக்கக் கூடாது.

7. மற்றபடி தகுதியின் அடிப்படையிலும் கூட, கடன் வாங்கியவர் தாக்கல் செய்த நீதிப்பேராணை மனுவை ஏற்று, பின்வரும் அம்சங்களை மனதில் கொள்ளாமல் ஏல விற்பனை/விற்பனையை ரத்து செய்து, ரத்து செய்வதில் உயர்நீதிமன்றம் தவறு செய்துள்ளது.

முதலாவதாக, ஏலத்தில் வாங்குபவருக்குச் சாதகமாகச் சொத்தின் ஏல விற்பனை மற்றும் விற்பனையை நடத்திய பிறகு, கடன் வாங்கியவர் அதை வெளியிடுவதில் அல்லது நடத்துவதில் பொருள் முறைகேடு, தவறு அல்லது மோசடி ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் விற்பனையை ஒதுக்கி வைக்க மீட்பு அதிகாரியிடம் விண்ணப்பிக்கவில்லை.

இரண்டாவதாக, எம்சிஎஸ் விதிகளின் விதி 107 (14) (i) இன் விதியின்படி, அத்தகைய முறைகேடு காரணமாக விண்ணப்பதாரர் கணிசமான காயம் அடைந்துள்ளார் என்று மீட்பு அதிகாரி திருப்தி அடையும் வரை, முறைகேடு அல்லது மோசடி அடிப்படையில் எந்த விற்பனையும் ஒதுக்கப்படாது, தவறு அல்லது மோசடி; மற்றும் மூன்றாவதாக, விதி 107 (14) (iii) இன் படி, விற்பனை தேதியிலிருந்து முப்பது நாட்கள் முடிவடையும் போது, விற்பனையை ஒதுக்கி வைப்பதற்கான விண்ணப்பம் எதுவும் செய்யப்படவில்லை அல்லது அப்படி விண்ணப்பம் செய்து நிராகரிக்கப்பட்டிருந்தால், மீட்பு அதிகாரி விற்பனையை உறுதிப்படுத்தும் ஆர்டர் செய்யுங்கள். விதி 107 (14) பின்வருமாறு கூறுகிறது:

> "(14) (i) அசையாச் சொத்துக்கள் விற்பனை செய்யப்பட்ட நாளிலிருந்து முப்பது நாட்களுக்குள் எந்த நேரத்திலும், விண்ணப்பதாரர் அல்லது சொத்துக்களின் மதிப்பிடத்தக்க விநியோகத்தில் பங்குபெற உரிமையுள்ள எந்தவொரு நபரும்

அல்லது விற்பனையினால் பாதிக்கப்படும் நபர்களும் விண்ணப்பிக்கலாம். [மாவட்ட துணைப் பதிவாளர்] ஒரு பொருள் முறைகேடு அல்லது அதை வெளியிடுவதில் அல்லது நடத்துவதில் தவறு அல்லது மோசடி ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் விற்பனையை ஒதுக்கி வைக்க வேண்டும்:

அத்தகைய விதிமீறல், தவறு அல்லது மோசடி காரணமாக விண்ணப்பதாரர் கணிசமான காயம் அடைந்துள்ளார் என்று [மாவட்ட துணைப் பதிவாளர்] திருப்தி அடையும் வரை, எந்த விற்பனையும் முறைகேடு அல்லது மோசடியின் அடிப்படையில் ஒதுக்கி வைக்கப்படாது.

(ii) விண்ணப்பம் அனுமதிக்கப்பட்டால், மீட்டெடுப்பு விற்பனையை ஒதுக்கிவிட்டு, புதிதாக ஒன்றை இயக்கலாம்.

(iii) விற்பனை செய்யப்பட்ட தேதியிலிருந்து முப்பது நாட்கள் முடிவடைந்தவுடன், விற்பனையை ஒதுக்கி வைப்பதற்கான விண்ணப்பம் எதுவும் செய்யப்படவில்லை அல்லது அத்தகைய விண்ணப்பம் செய்யப்பட்டு நிராகரிக்கப்பட்டிருந்தால், [மாவட்ட துணைப் பதிவாளர்] விற்பனையை உறுதிப்படுத்தும் உத்தரவை உருவாக்க வேண்டும்; ஆனால், அத்தகைய விண்ணப்பம் ஏதும் செய்யப்படவில்லை என்ற போதிலும் அல்லது நிராகரிக்கப்பட்ட

விண்ணப்பத்தில் கூறப்பட்டவை தவிர வேறு காரணங்களுக்காக விற்பனையை ஒதுக்கி வைக்க வேண்டும் என்று அவர் நம்புவதற்குக் காரணம் இருந்தால், அவர் தனது காரணங்களைப் பதிவுசெய்த பிறகு செய்யலாம். எழுத்துப்பூர்வமாக, விற்பனையை ஒதுக்கி வைக்கவும்.

(iv) ஏதேனும் அசையாச் சொத்தின் விற்பனை உறுதி செய்யப்படாமல் அல்லது ஒதுக்கி வைக்கப்படும் போதெல்லாம், வைப்பு அல்லது கொள்முதல் பணம், வாங்குபவருக்குத் திருப்பித் தரப்படும்.

(v) அத்தகைய விற்பனை உறுதிசெய்யப்பட்ட பிறகு, [மாவட்ட துணைப் பதிவாளர்) வாங்குபவருக்கு தனது முத்திரை மற்றும் கையொப்பத்துடன் கூடிய விற்பனைச் சான்றிதழை வழங்குவார், மேலும் அத்தகைய சான்றிதழில் விற்கப்பட்ட சொத்து மற்றும் வாங்குபவரின் பெயரைக் குறிப்பிட வேண்டும்."

7.1 தற்போதைய வழக்கில், ஏல விற்பனையை நடத்தி முப்பது நாட்களுக்குப் பிறகு 19.01.2011 அன்று ஏலத்தில் வாங்குபவருக்கு ஆதரவாக விற்பனைச் சான்றிதழ் வழங்கப்பட்டது. இந்த நிலையில், மாவட்ட துணைப் பதிவாளரின் ஒப்புதலைப் பெற்ற பின்னரே வங்கி/மீட்பு அலுவலரால் விற்பனைச் சான்றிதழும் வழங்கப்பட்டது என்பதைக்

கவனத்தில் கொள்ள வேண்டும். விற்பனைக்கு ஒப்புதல் அளிக்கும் போது, மாவட்ட துணைப் பதிவாளர் 29.11.2010 தேதியிட்ட ஒப்புதலில் நிலத்தின் மதிப்பீடு ரூ.98,10,000/– அரசாங்கத்தால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட 10.06.2010 தேதியிட்ட மதிப்பீட்டாளரால் வெளியிடப்பட்ட கடிதத்தின்படி, இது ஏல குறும விலை மற்றும் உணர்ந்துகொள்ளப்பட்ட தொகை ரூ.1,26,00,000/– ஆகும், இது ஏல குறும விலையை விட அதிகமாகும். எனவே, மாவட்ட துணைப் பதிவாளரும் கூட, மதிப்பீடு மற்றும் பெறப்பட்ட தொகை, அதாவது, ரூ.1,26,00,000/– ஏல குறும விலையான ரூ.98,10,000/–க்கு எதிராக கடன் வாங்கியவர், அசையாச் சொத்தை விற்ற நாளிலிருந்து முப்பது நாட்களுக்குள் ஏல விற்பனையை வெளியிடுவதில் அல்லது நடத்துவதில் பொருள் முறைகேடு, தவறு அல்லது மோசடி ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் ஏல விற்பனையை ஒதுக்கித் தருமாறு மீட்பு அலுவலரிடம் விண்ணப்பிக்கத் தவறியவுடன், அதன் பிறகு கடன் வாங்கியவர் பொருள் முறைகேடு காரணமாக விற்பனையை சவால் செய்யத் திறக்கப்படவில்லை. ஏல விற்பனை/விற்பனையை உயர்நீதிமன்றம் ஒதுக்கிய அனைத்து காரணங்களும் கடன் வாங்குபவரிடம் உள்ளது மற்றும் பொருள் முறைகேடு, தவறு அல்லது மோசடி ஆகிய காரணங்களுக்காக விற்பனையை ஒதுக்கி வைக்க கடன் வாங்கியவர் விண்ணப்பிக்கவில்லை. எனவே, அசையாச் சொத்தை விற்ற நாளிலிருந்து முப்பது நாட்களுக்குள் பொருள் விதிமீறலின் அடிப்படையில் விற்பனையை ஒதுக்கித் தருமாறு மீட்பு அலுவலரிடம்

கடன் வாங்கியவர் விண்ணப்பிக்கத் தவறியவுடன், அதன்பின் விற்பனைச் சான்றிதழ் வழங்கப்பட்ட பிறகு, பொதுவாக கடன் வாங்கியவர் எதையும் எழுப்பாமல், அதைத் தொடர்ந்து சவால் செய்ய அனுமதிக்க முடியாது. சட்டத்தின்படி பொருத்தமான நேரத்தில் மற்றும் கட்டத்தில் ஆட்சேபனை, இல்லையெனில் சட்டப்பூர்வ விதிகள் செயலற்றதாகவும் செயல்பட முடியாததாகவும் மாறும்.

7.2 எம்சிஎஸ் விதிகள், 1961 இன் விதி 107 (14) (i) இன் கீழ் கூட, மீட்பு அதிகாரி திருப்தி அடையாத வரை, பொருள் முறைகேடு, தவறு அல்லது மோசடி ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் எந்த விற்பனையும் ஒதுக்கி வைக்கப்படாது என்பதையும் கவனத்தில் கொள்ள வேண்டும். அத்தகைய முறைகேடு, தவறு அல்லது மோசடி காரணமாக விண்ணப்பதாரர் கணிசமான காயம் அடைந்துள்ளார். தற்போதைய வழக்கில், கடன் வாங்கியவருக்கு கணிசமான காயம் ஏற்பட்டுள்ளதாகவும், அத்தகைய முறைகேடு காரணமாக ஏல விற்பனையை நிறுத்தி வைக்க வேண்டும் என்றும் உயர் நீதிமன்றத்தால் பதிவு செய்யப்படவில்லை. மேற்கூறிய சூழ்நிலைகளின் கீழ், உயர் நீதிமன்றத்தால் ஏல விற்பனை/விற்பனையை ஒதுக்கி வைப்பது எம்சிஎஸ்விதிகள், 1961 இன் விதி 107 (14) (i) க்கு எதிரானது.

8. ஏல விற்பனையை உயர்நீதிமன்றம் ஒதுக்கிய மற்றொரு காரணம் என்னவென்றால், ஏலம் ஏழு நாட்களுக்கு

ஒத்திவைக்கப்பட்டதால், புதிய அறிவிப்பு வெளியிடப்பட்டிருக்க வேண்டும். எனவே, உயர் நீதிமன்றத்தின் கூற்றுப்படி, புதிய அறிவிப்பை வெளியிடாமல் இருப்பது மற்றும் ஏலத்தை நடத்துவது/நடத்துவது எம்சிஎஸ் விதிகளின் விதி 107 (11) (எஃப்) ஐ மீறுவதாகும். பிரகடனம் வெளியிடப்பட்ட நாளிலிருந்து முப்பது நாட்களுக்குள் ஏலம் நடத்தப்பட்டது/நடத்தப்பட்டதால், இது எம்சிஎஸ் விதிகளின் விதி 107 (11) (எஃப்) ஐ மீறுவதாகவும் உயர் நீதிமன்றம் கண்டறிந்துள்ளது. எம்சிஎஸ் விதிகளின் விதி 107 (11) (எஃப்) பின்வருமாறு கூறுகிறது:

> "(எஃப்) இந்த விதிகளின் கீழ் ஏதேனும் அசையாச் சொத்து விற்கப்படும்போது, அந்தச் சொத்தின் மீதான முன் சுமைகள் ஏதேனும் இருந்தால், விற்பனையானது அதற்கு உட்பட்டது. விண்ணப்பதாரர், விற்பனை நடைபெற்றதற்கான தொகை ரூ.100 க்கு மேல் இருக்கும் போது, விற்பனை அலுவலருக்கு அவர் அல்லது மீட்பு அதிகாரியால் நிர்ணயிக்கப்பட்ட காலத்திற்குள், சொத்து இணைக்கப்படும் தேதிக்கு பன்னிரண்டு ஆண்டுகளுக்கு குறையாத காலத்திற்கு பதிவு திணைக்களத்தின் சுமை சான்றிதழை வழங்கவும். விற்பனை அதிகாரி அல்லது மீட்பு அலுவலரின் விருப்பத்தின் பேரில், செயல்படுத்துவதற்கான விண்ணப்பத்தின் தேதிக்கு முன்னர், அல்லது துணை விதியின் (10) விதியின் கீழ் வரும் வழக்குகளில், பொதுவாக ஏலம் விடப்பட்டவருக்கு பொது ஏலம்

விடப்படும். வழங்கப்பட்ட விலை தேவையற்ற குறைவாக இருப்பதாகவோ அல்லது பிற போதுமான காரணங்களுக்காகவோ தோன்றினால், அதிகபட்ச ஏலத்தை ஏற்க மறுப்பது விற்பனை அதிகாரிக்கு திறந்திருக்கும்: மேலும், மீட்பு அதிகாரி அல்லது விற்பனை அதிகாரி, அவரது விருப்பத்தின் பேரில், குறிப்பிட்ட நாள் மற்றும் மணிநேரத்திற்கு விற்பனையை ஒத்திவைத்து, அத்தகைய ஒத்திவைப்புக்கான காரணத்தை பதிவு செய்யலாம். ஏழு நாட்களுக்கு மேல் ஒரு விற்பனை ஒத்திவைக்கப்பட்டால், அதைத் தள்ளுபடி செய்யத் தவறியவர் ஒப்புக்கொள்ளும் வரை, பிரிவு (e) இன் கீழ் ஒரு புதிய அறிவிப்பு செய்யப்படும்.

மீட்பு அதிகாரியின் அலுவலகத்தில் பிரகடனத்தின் அறிவிப்பு ஒட்டப்பட்ட தேதியிலிருந்து கணக்கிடப்பட்ட முப்பது நாட்களுக்கு குறையாத காலாவதியான பிறகு விற்பனை நடைபெறும். விற்பனை நேரம் மற்றும் இடம் ஆகியவை மீட்பு அலுவலரால் நிர்ணயிக்கப்படும் மற்றும் விற்பனை செய்யப்படும் இடம் என்பது விற்கப்படும் சொத்து அமைந்துள்ள கிராமம் அல்லது மீட்பு அலுவலரால் நிர்ணயம் செய்யப்படும் பொதுவிடத்தின் அருகிலுள்ள முக்கிய இடமாகும்:

இணைக்கப்பட்ட பதிவேடுகளை அழிப்பதன் காரணமாக சுமைச்சான்றிதழைப் பெற முடியாத சந்தர்ப்பங்களில், கிராம தலத்தி அல்லது அவருக்குத் தெரிந்த சுமைகள் தொடர்பாக தொடர்புடைய அதிகாரியிடமிருந்து ஒரு உறுதிமொழிப் பத்திரம் பதிவுத் துறையின் சான்றிதழின் மூலம் ஆதரிக்கப்படுகிறது. இணைக்கப்பட்ட பதிவேடுகளை அழித்ததால் வழங்கப்படும், சுமை சான்றிதழுக்குப் பதிலாக ஏற்றுக்கொள்ளப்படும்."

8.1 தற்போதைய வழக்கில், ஏல அறிவிப்பு வெளியிடப்பட்டு 9.9.2010 அன்று தினசரி நாளிதழில் வெளியிடப்பட்டது. ஏலம் சமர்ப்பிக்க 28.09.2010 தேதி நிர்ணயிக்கப்பட்டது. கடைசி நேரத்தில், ஐ.சி., 28.09.2010 அன்று, கடன் வாங்கியவர் திருத்த விண்ணப்ப எண். 58/2010 ஏல நடவடிக்கைகளை சவால் செய்து பிரிவு இணைப் பதிவாளர் முன் 28.09.2010 அன்று ஏல நடவடிக்கைகளுக்கு தடை விதித்தார். மறுசீரமைப்பு விண்ணப்பம் 23.11.2010 தேதியிட்ட கோட்ட இணைப் பதிவாளர் உத்தரவின்படி தள்ளுபடி செய்யப்பட்டது. மறுசீரமைப்பு விண்ணப்பம் நிராகரிக்கப்பட்டு, ஏல நடவடிக்கைகளுக்கு எதிரான தடையை நீக்கியதன் பேரில், வங்கி/மீட்பு அலுவலர் 29.11.2010 அன்று ஏலத்தைத் திறந்தார், அதில் ஏலத்தை வாங்கியவர் அதிக விலைக்கு ரூ.1,26,00,000/– ஏல குறும விலையான ரூ.98,10,000/–. எனவே, தங்கியிருந்த கால அவகாசம் மற்றும் சீராய்வு விண்ணப்பம் தள்ளுபடி செய்யப்பட்ட நாளிலிருந்து ஏழு நாட்களுக்குள், ஏலம் நடத்தப்பட்டது.

எனவே, ஏல விற்பனையானது எம்சிஎஸ் விதிகளின் விதி 107 (11) (எஃப்)ஐ மீறியதாகக் கூற முடியாது. தங்கியிருந்த காலம் விலக்கப்பட வேண்டும். இல்லாவிட்டாலும், விதி 107 (11) (f) இன் விதியானது புதிதாக வெளியிடுவதற்கு பொருந்தும் ஏழுக்கு மேல் நீண்ட காலத்திற்கு விற்பனை ஒத்திவைக்கப்பட்டால் அறிவிப்பு மீட்பு அதிகாரி அல்லது விற்பனை அதிகாரியால் நாட்கள். கடைசி நேரத்தில் கடன் வாங்கியவர் ஏலத்தில் தங்கியிருப்பதால், சிறிது காலத்திற்குப் பிறகு, அதாவது ஏழு நாட்களுக்குப் பிறகு, அந்த நிபந்தனை பொருந்தாது. கடன் வாங்கியவர் பெற்ற தடை உத்தரவின் காரணமாக விற்பனையை ஒத்திவைக்க வேண்டிய அவசியம் ஏற்பட்டவுடன், ஏழு நாட்களுக்கும் மேலாக அந்தத் தங்குதடை தொடர்ந்தது. தடையைப் பெறுதல் மற்றும் அதன் பிறகு அவர் பெற்ற தடை உத்தரவின் காரணமாக விற்பனை ஏழு நாட்களுக்கு மேல் ஒத்திவைக்கப்பட்டாலும், புதிய அறிவிப்பு இருக்கும் என்று வாதிட வேண்டும். இப்படிப்பட்ட கடன் வாங்குபவருக்கு பிரீமியம் கொடுப்பதாக இதை கூறலாம். கடன் வாங்குபவரின் சார்பாக வாதம்/சமர்ப்பிப்பு ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டால், விதி 107 (11) (1) ஆவணத்தின் இரண்டாவது விதியானது, உயர் அதிகாரிகள்/நீதிமன்றங்களால் ஏலத்திற்கு தடை விதிக்கப்பட்டால், புதிய அறிவிப்பு தேவையில்லை என்று குறிப்பிடவில்லை. கடன் பெறுபவர் சார்பாக வாதம் / சமர்ப்பிப்பு ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டால், விதி 107 (11) (எஃப்) இன் இரண்டாவது விதிமுறை உயர் அதிகாரிகள் / நீதிமன்றங்களால் ஏலத்திற்கு தடை விதிக்கப்பட்டால் புதிய பிரகடனம் தேவையில்லை என்று கூறவில்லை,

அந்த விஷயத்தில், ஏலம்/விற்பனையை முறியடிக்க அல்லது தாமதப்படுத்த விரும்பும் ஒவ்வொரு நேர்மையற்ற கடன் வாங்குபவரும் கடைசி நேரத்தில் நீதிமன்றத்தை / பொருத்தமான அதிகாரியை அணுகி ஏலத்தின் தடையைப் பெறுவார், இது தொடரலாம் ஏழு நாட்களுக்கு மேல் ஆகிவிட்டதால், புதிய பிரகடனம் வெளியிடப்பட வேண்டும் என்று அவர் வாதிடுவார். மேற்கூறிய நிலைப்பாட்டை ஏற்க முடியாது.

9. ஏலம் அறிவிக்கப்பட்ட நாளிலிருந்து முப்பது நாட்களுக்குள் நடத்தப்பட்டது/நடத்தப்பட்டது, எனவே விதி 107 (11) (எஃப்) இன் மீறல் உள்ளது என்று உயர் நீதிமன்றத்தால் பதிவுசெய்யப்பட்ட கண்டறிதல் சம்பந்தப்பட்டதாகத் தோன்றுகிறது. உயர் நீதிமன்றம் 09.09.2010 ஐ பிரகடன நாளாகக் கருதியது. இருப்பினும், 09.09.2010 அன்று தான் ஏலம்/விற்பனை தேதியைக் குறிக்கும் ஒப்பந்தபுள்ளி அறிவிப்பு வெளியிடப்பட்டது என்பது குறிப்பிடத்தக்கது. 28.09.2010 அன்று ஏலம்/விற்பனை தேதியை நிர்ணயம் செய்து 14.09.2010 அன்று நாளிதழில் இதே செய்தி வெளியிடப்பட்டது. அது ஒரு பிரகடனம் அல்ல. அதற்கு முன், 20.02.2010 தேதியிட்ட அறிவிப்பு/பொது அறிவிப்பு 22.02.2010, 23.02.2010 மற்றும் 24.02.2010 ஆகிய தேதிகளில் "சகல்' நாளிதழில் வெளியிடப்பட்டது. அதற்குப் பிறகும், 26.05.2010 தேதியிட்ட பொது விளம்பரமும் கூட. எம்சிஎஸ் விதிகள், 1961 இன் விதி 107 (11) (எஃப்) இன் படி ஒரு பிரகடனம் என்று கூறப்பட்டது, எனவே, ஏல

விற்பனை எம்.சி.எஸ் விதிகள், 1961 இன் விதி 107 (11) (எஃப்) ஐ மீறுவதாக உயர் நீதிமன்றம் முடிவு செய்வதில் உண்மை தவறானது.

10. இப்போது உயர்நீதிமன்றத்தால் பதிவுசெய்யப்பட்ட கண்டுபிடிப்பு மற்றும் ஷில்பா ஷேர்ஸ் மற்றும் செக்யூரிட்டீஸ் (மேற்கூறிய) மற்றும் பல்ராம் (மேற்கூறிய) ஆகிய வழக்குகளில் இந்த நீதிமன்றத்தின் முடிவுகளின் அடிப்படையில் விதி 107 (11) (ஜி) மீறல் இருந்தது. எம்சிஎஸ் விதிகளின்) & (எச்) வைப்பு செய்யாததன் மூலம் விதி 107 (13) இன் அடிப்படையில் வாங்கும் பணத்திற்கு சமமான தொகையில் 5% ஆனால் கடன் வாங்கியவர் அந்த வாய்ப்பைப் பயன்படுத்தத் தவறிவிட்டார். விதி 107 (14) ன் கீழ் கூறப்படும் பொருள் முறைகேடு குறித்து மீட்பு அதிகாரி முன் அவர் எந்த ஆட்சேபனையும் தெரிவிக்கவில்லை. மாறாக, 1960 ஆம் ஆண்டு எம்சிஎஸ் சட்டம் பிரிவு 154 இன் கீழ் மறுசீரமைப்பு விண்ணப்ப எண். 11/2011 மூலம் அவர் பிரிவு இணைப் பதிவாளர் முன் ஏல நடவடிக்கைகளை சவால் செய்தார், இது உயர் நீதிமன்றத்தால் கவனிக்கப்பட்டாலும் கடன் வாங்குபவரின் சந்தர்ப்பத்தில் தகுதியற்றது. மேற்கூறியவற்றிலிருந்து, ஒவ்வொரு கட்டத்திலும் ஒரு ரூபாய் கூட செலுத்தாமல், கடன் வாங்கியவர் ஏலம்/விற்பனை நடவடிக்கைகளை முடக்க முயன்றார் என்பது தெளிவாகிறது.

11. கடன் பெறுபவரின் நடத்தை கூட இந்த கட்டத்தில் கவனிக்கப்பட வேண்டும் மற்றும் கருத்தில் கொள்ளப்பட வேண்டும். 3

கோடியே 54 லட்சத்து 58 ஆயிரத்து 836 கோடி ரூபாய் நிலுவையில் இருந்தது. 2010 முதல் அவர் கடன் தொகையில் ஒரு பைசா கூட செலுத்தவில்லை / டெபாசிட் செய்யவில்லை. ஆனால், அதற்கு பதிலாக, காட் எண் 437 (34 ஆர் அளவிற்கு) மற்றும் படித்துறை எண் 440 (72 ஆர் அளவிற்கு) நிலத்தின் சொத்து மற்றும் விற்பனை பத்திரத்தின் அடமானம் வைக்கப்பட்ட பத்திரங்கள் சட்டவிரோதமானவை என்று வங்கி அதிகாரிகள் மீது முதல் தகவல் அறிக்கை பதிவு செய்தார். மேற்படி குற்றவியல் நடவடிக்கைகள் உயர்நீதிமன்றத்தால் 23.09.2013 நாளிட்ட ஆணையில் ரத்து செய்யப்பட்டது. கடன் வாங்கியவரால் பல நடவடிக்கைகள் தொடங்கப்பட்டன, மேலும் அடமானம் வைக்கப்பட்ட சொத்துக்களின் ஏலம் / விற்பனையை ஒரு ரூபாய் கூட செலுத்தாமல் தாமதப்படுத்த அனைத்து முயற்சிகளும் அவரால் மேற்கொள்ளப்பட்டன. எம்.சி.எஸ் விதிகள், 1961 இன் விதி 107 (11) இன் கீழ் 26.05.2010 அன்று வெளியிடப்பட்ட பிரகடனத்தின்படி, கடனைத் திருப்பிச் செலுத்த சம்பந்தப்பட்ட கடன் வாங்கியவருக்கு முப்பது நாட்கள் அவகாசம் வழங்கப்பட்டது, ஆனால் அவரால் எந்த நடவடிக்கையும் எடுக்கப்படவில்லை. கடன் வாங்கியவர் இந்த வெளியீட்டைப் பற்றி முழுமையாக அறிந்திருந்தார். அதன்பிறகு, 09.09.2010 அன்று பொது அறிவிப்பு வெளியிடப்பட்டு, 14.09.2010 அன்று வெளியிடப்பட்டு, விற்பனை / ஏலம் நடைபெறும் தேதி 28.09.2010 அன்று நிர்ணயிக்கப்பட்டது. அன்றைய தினம், கடன் வாங்கியவரால் தடை உத்தரவு பெறப்பட்டது. உயர்நீதிமன்றத்தில், கடன் வாங்கியவரால்

தொடங்கப்பட்ட மூன்றாவது சுற்று வழக்கு இதுவாகும். முதல் கட்ட வழக்கில், பிரிவு இணைப் பதிவாளர் நிர்ணயித்த விலையை எதிர்த்து, 28.09.2010 அன்று ஒப்பந்த புள்ளி தாக்கல் செய்ய கடைசி நாளாக இருந்தது. மேற்படி மீளாய்வு விண்ணப்ப இலக்கம் 58/2010 23.11.2010 அன்று பிரிவு இணைப் பதிவாளரால் பணிநீக்கம் செய்யப்பட்டது. அதன்பிறகு, ஏலம் நடத்தப்பட்டு, 17.01.2011 அன்று ஏல கொள்முதல் செய்தவரின் பெயரில் விற்பனைச் சான்றிதழ் வழங்கப்பட்டு, 19.01.2011 அன்று ஏல கொள்முதல் செய்தவருக்கு கிரய பத்திரம் எழுதி முடிக்கப்பட்டது. அந்த நிலையிலும் கூட, விதி 107 (13) இன் படி கொள்முதல் பணத்திற்கு சமமான தொகையில் 5% டெபாசிட் செய்வதன் மூலம் விற்பனையை ஒதுக்கி வைக்க அவர் விண்ணப்பித்திருக்கலாம், ஆனால் கடன் வாங்கியவர் அந்த வாய்ப்பைப் பயன்படுத்தத் தவறிவிட்டார். விதி 107 (14)–ன் கீழ் கூறப்படும் முறைகேடு குறித்து அவர் வசூல் அதிகாரி முன் எந்த ஆட்சேபனையும் தெரிவிக்கவில்லை. அதற்கு பதிலாக, அவர் எம்.சி.எஸ் சட்டம், 1960 இன் பிரிவு 154 இன் கீழ் திருத்த விண்ணப்ப எண் 11/2011 மூலம் பிரிவு இணை பதிவாளர் முன் ஏல நடவடிக்கைகளை சவால் செய்தார், இது கடன் வாங்கியவரின் வேண்டுகோளின் பேரில் உயர் நீதிமன்றம் அவதானித்தபடி கூட தகுதியற்றது. மேற்கூறியவற்றிலிருந்து, ஒவ்வொரு கட்டத்திலும் ஒரு ரூபாய் கூட செலுத்த வேண்டிய மற்றும் செலுத்த வேண்டிய தொகையை செலுத்தாமல், கடன் வாங்கியவர் ஏலம் / விற்பனை நடவடிக்கைகளை நிறுத்த முயன்றார் என்பது தெளிவாகிறது.

12. கடன் பெறுபவர் சார்பாக ஆஜரான கற்றறிந்த வழக்கறிஞரால் ஷில்பா பங்குகள் மற்றும் பத்திரங்கள் (மேற்கூறிய) மற்றும் பல்ராம் (மேற்கூறிய) வழக்குகளில் இந்த நீதிமன்றத்தின் முடிவுகளை நம்பியிருப்பதைப் பொருத்தவரை, மேலே பதிவு செய்யப்பட்ட எங்கள் கண்டுபிடிப்புகளைக் கருத்தில் கொண்டு, கையில் உள்ள வழக்கின் உண்மைகளுக்கு இது பொருந்தாது.

13. மேற்கூறிய விவாதத்தின் பார்வையில் மற்றும் மேலே கூறப்பட்ட காரணங்களுக்காக, தற்போதைய மேல்முறையீடுகள் வெற்றி பெறுகின்றன. நீதிபேராணை மனு எண் 570/2012 இல் அவுரங்காபாத்தில் உள்ள பம்பாய் உயர்நீதிமன்ற அமர்வு 30.07.2021 அன்று வழங்கிய மறுக்கப்பட்ட தீர்ப்பு மற்றும் உத்தரவு இதன்மூலம் ரத்து செய்யப்பட்டு ஒதுக்கி வைக்கப்படுகிறது, இதன் விளைவாக கடன் பெறுபவர்–பிரதிவாதி எண்.1 தாக்கல் செய்த நீதிபேராணை மனு எண் 570/2012 தள்ளுபடி செய்யப்படுகிறது.

அதன்படி தற்போதைய மேல்முறையீடுகள் அனுமதிக்கப்படுகின்றன. இருப்பினும், செலவுகள் குறித்து எந்த உத்தரவும் பிறப்பிக்கப்படாது.

மேல்முறையீடுகள் அனுமதிக்கப்படுகின்றன.

பொறுப்புத் துறப்பு

"வட்டார மொழியில் மொழியாக்கம் செய்யப்பட்ட இத்தீர்ப்புரையானது, வழக்காடி, தன்னுடைய மொழியில் புரிந்துகொள்வதற்கும் பயன்படுத்திக் கொள்வதற்கும் உட்பட்டதேயன்றி, வேறெந்த நோக்கத்திற்காகவும் பயன்படுத்திக்கொள்ளலாகாது. அனைத்து நடைமுறையான மற்றும் அலுவல்முறையான நோக்கங்களுக்கும் மற்றும் தீர்ப்புரையை நிறைவேற்றலுக்கும், செயற்படுத்தலுக்கும் அதன் ஆங்கிலப் பதிப்பே அதிகாரப்பூர்வமானதாகும்."