നിരാകരണപത്രം

(നിരാകരണം)

പ്രാദേശികഭാഷയിൽ വിവർത്തനം ചെയ്ത വിധിന്യായം നിർമ്മിത ബുദ്ധ്യാധിഷ്ഠിത വിവർത്തന ഉപകരണത്തിൻറെ സഹായത്തോടെ കേരള ഹൈക്കോടതിയിലെ ഐ.റ്റി. ഡയറക്ടറേറ്റ് സാധൂകരിച്ചിട്ടുള്ളതാണ്. എന്നിരുന്നാലും, ഇതിൻറെ ഉള്ളടക്കത്തിൽ ആശയപരമായോ സാംഗത്യപരമായോ വ്യാകരണപരമായോ ആഖ്യാനപരമായോ തെറ്റുകൾ കടന്നു കൂടാൻ സാധ്യതയുള്ളതാണ്. ഈ തർജ്ജമ കേവലം വ്യവഹാരകക്ഷികളുടെയും പൊതുജനങ്ങളുടെയും പൊതുവായ അറിവിലേക്ക് ഉപയോഗപ്പെടുത്തുവാൻ വേണ്ടി മാത്രം ഉദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ളതുമാണ്. ഔദ്യോഗികവും പ്രായോഗികവുമായ എല്ലാ ആവശ്യങ്ങൾക്കും വിധി നിർവഹണ നടപ്പാക്കലുകൾക്കും പ്രസ്തുത വിധിന്യായത്തിൻറെ ഇംഗ്ലീഷ് പതിപ്പ് ആധികാരികവും അന്തിമവും ആയിരിക്കും.

[2021] 1 എസ്.സി.ആർ 579

കെ.ശ്രീധർ

vs

എം / എസ് റാവുസ് കൺസ്ട്രക്ഷൻസ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡും മറ്റുള്ളവരും

(2022 ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 7402)

2023 ജനുവരി 05

[ജസ്റ്റിസ് എം.ആർ. ഷാ, ജസ്റ്റിസ് എം.എം. സുന്ദരേഷ്]

സെക്യൂരിറ്റൈസേഷൻ ആന്റ് റീ കൺസ്ട്രക്ഷൻ ഓഫ് ഫിനാൻഷ്യൽ അസറ്റ്സ് ആന്റ് ഇൻഫോഴ്സ്മെന്റ് ഓഫ് സ്കൂരിറ്റി ഇന്ട്രെസ്റ്റ് ആക്ട് , 2002: വകുപ്പ് 31 (ഐ) - കാർഷിക ഭൂമിയിൽ സൃഷ്ടിച്ച സുരക്ഷാ പലിശയ്ക്ക് ഈ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ ബാധകമല്ല.- ഒന്നാം എതിർകക്ഷി - കടക്കാരൻ ബാങ്കിൽ നിന്ന് വായ്പാ സൗകര്യങ്ങൾ നേടുകയും പണമടയ്ക്കുന്നതിൽ വീഴ്ച വരുത്തുകയും ചെയ്തു, എൻ പി എ പ്രഖ്യാപിച്ചു - ബാങ്ക് സ്വത്തുക്കളുടെ കൈവശാവകാശ നോട്ടീസ് നൽകുകയും ഇ-ലേലം നടത്തുകയും ചെയ്തു.- വെല്ലുവിളിച്ചു – അപ്പീൽവാദി- ലേലം വാങ്ങുന്നയാൾ ലേലത്തിൽ വാങ്ങിയ ഒരു ആസ്തികളിലൊന്ന് – ഡിആർടി അപ്പീൽവാദിക്കനുകൂലമായി വിൽപ്പന സ്ഥിരീകരിച്ചു. -

റിട്ട് ഹർജിയിൽ ഹൈക്കോടതി ഇ-ലേല വിൽപ്പന സർട്ടിഫിക്കറ്റ് റദ്ദാക്കി - ഡിആർഎ ടി മുമ്പാകെ അപ്പീൽ നിലനിൽക്കുന്നുണ്ടായിരുന്നു - ഡിആർഎ ടി പാസാക്കിയ ഉത്തരവിനെ ചോദ്യം ചെയ്ത് അനുഛേദം 226, 227 പ്രകാരമുള്ള റിട്ട് ഹർജി നേരിട്ട് പരിഗണിക്കുന്നതിലൂടെ, സർഫേസി നിയമം അനുസരിച്ച് ഡിആർഎടിയുടെ മുമ്പാകെ അപ്പീൽ വ്യവസ്ഥ മറികടക്കാൻ ഹൈക്കോടതി കടക്കാരനെ അനുവദിച്ചു / അനുവാദം നൽകി. - രണ്ട് പ്രമുഖ പത്രങ്ങളിൽ കൈവശാവകാശ നോട്ടീസുകൾ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുകയും വായ്പക്കാർക്ക് നൽകുകയും ചെയ്തതിനാൽ 2002 ലെ ചട്ടങ്ങളിലെ 8 (1), (2) ചട്ടങ്ങൾ ലംഘിച്ചിട്ടില്ല - വിൽപ്പന വരുമാനത്തിന്റെ 25% വിൽപ്പനയുടെ അടുത്ത ദിവസം തന്നെ നിക്ഷേപിച്ചതിനാൽ 2002 ലെ ചട്ടങ്ങളിലെ ചട്ടം 9 (3) ലംഘിച്ചിട്ടില്ല. 2002 ലെ ചട്ടങ്ങളിലെ ചട്ടം 9 (4) ലംഘനമില്ല - വകുപ്പ് 31 (1) ന് സംരക്ഷിത സ്വത്ത് കാർഷിക സ്വത്തായി കാണിച്ചതുകൊണ്ട് മാത്രം പര്യാപ്തമല്ല - സുരക്ഷാ താൽപ്പര്യം സൃഷ്ടിക്കുമ്പോൾ വസ്തുക്കൾ യഥാർത്ഥത്തിൽ കാർഷിക ഭൂമിയായി ഉപയോഗിക്കണം - സ്വത്ത് യഥാർത്ഥത്തിൽ കാർഷിക ഭൂമിയായി ഉപയോഗിച്ചുവെന്നോ ഏതെങ്കിലും പ്രവർത്തനം നടക്കുന്നുണ്ടെന്നോ കാണിക്കുന്നതിന് തെളിവുകളൊന്നും ലഭിച്ചില്ല - സംരക്ഷിത സ്വത്തുക്കൾ കാർഷിക ഭൂമിയാണെന്നും യഥാർത്ഥത്തിൽ കാർഷിക ഭൂമിയായി ഉപയോഗിക്കുന്നുണ്ടെന്നും അല്ലെങ്കിൽ കാർഷിക പ്രവർത്തനങ്ങൾ നടക്കുന്നുണ്ടെന്നും തെളിയിക്കാൻ കടം വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് ബാധ്യതയുണ്ട് - ഹൈക്കോടതിയുടെ ഉത്തരവ് റദ്ദാക്കുകയും ഡിആർടി പുനഃസ്ഥാപിക്കുകയും ചെയ്തു - സെക്യൂരിറ്റി ഇന്ററസ്റ്റ് (എൻഫോഴ്സ്മെന്റ്) ചട്ടങ്ങൾ 2002.

അപ്പീലുകൾ അനുവദിച്ചുകൊണ്ട് കോടതി

വിധിച്ചു : 1.1 ഇന്ത്യൻ ഭരണഘടനയുടെ അനുഛേദം 226 പ്രകാരമുള്ള റിട്ട് ഹർജിയിൽ വായ്പക്കാരൻ ഹൈക്കോടതിയിൽ ചോദ്യം ചെയ്തത് ഡിആർടി-ഐ പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിന്യായത്തെയും ഉത്തരവിനെയുമാണ്. ഡിആർടി-ഐ പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിന്യായത്തിനും ഉത്തരവിനും എതിരെ അപേക്ഷ നിരസിച്ചുകൊണ്ട്, കടം വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് ഡിആർഎടിക്ക് മുമ്പാകെ അപ്പീൽ നൽകുന്നതു വഴി ഒരു നിയമപരമായ പരിഹാരം ലഭ്യമായിരുന്നു. കടം വാങ്ങുന്നയാൾ ഡിആർഎടിക്ക് മുമ്പാകെ അപ്പീൽ നൽകുകയാണെങ്കിൽ, കുടിശ്ശികയുള്ള കടത്തിന്റെ 25% നിക്ഷേപിക്കേണ്ടതുണ്ട്. ഡി.ആർ.എ.ടി.യുടെയും പ്രീ-ഡെപ്പോസിറ്റിന്റെയും മുമ്പാകെ അപ്പീൽ വ്യവസ്ഥ മറികടക്കാൻ, വായ്പക്കാരൻ നേരിട്ട് അനുഛേദം 226/227 പ്രകാരം ഹൈക്കോടതിക്ക് മുമ്പാകെ റിട്ട് ഹർജി നൽകി. എന്നാൽ ഡിആർഎടിക്ക് മുമ്പാകെ അപ്പീൽ വഴി ലഭ്യമായ ബദൽ നിയമപരമായ പരിഹാരം കണക്കിലെടുത്ത്, ഡിആർടി –1 പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിന്യായത്തെയും ഉത്തരവിനെയും ചോദ്യം ചെയ്ത് ഇന്ത്യൻ ഭരണഘടനയുടെ അനുഛേദം 226/227 പ്രകാരമുള്ള റിട്ട് ഹർജി ഹൈക്കോടതി പരിഗണിക്കാൻ പാടില്ലായിരുന്നു. വഴി ഡിആർടി-1 പാസാക്കിയ ഉത്തരവിനെ ചോദ്യം ചെയ്ത് ഇന്ത്യൻ ഭരണഘടനയുടെ അനുഛേദം 226/227 പ്രകാരമുള്ള റിട്ട് ഹർജി സ്വീകരിച്ച ഹൈക്കോടതി, സർഫേസി നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം ഡിആർഎടിക്ക് മുമ്പാകെ അപ്പീൽ നൽകാനുള്ള വ്യവസ്ഥ മറികടക്കാൻ വായ്പക്കാരനെ അനുവദിച്ചു/ അനുമതി നൽകി. [ഖണ്ഡിക 6] [588 -F – H ; 589 – എ – ബി]

1.2 2002 ലെ ചട്ടങ്ങളിലെ 8 (1), (2), 9 (4) ചട്ടങ്ങളുടെ ലംഘനം നടന്നുവെന്ന കാരണത്താൽ ഇനം നമ്പർ 8 ലെ വസ്തുവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ലേലം വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് അനുകൂലമായി വിൽപ്പന ഹൈക്കോടതി റദ്ദാക്കി. എന്നിരുന്നാലും, അങ്ങനെ നിരീക്ഷിക്കുമ്പോൾ, ഹൈക്കോടതി അത്

ശരിയായി പരിഗണിച്ചിട്ടില്ല. ഇപ്പോഴത്തെ സാഹചര്യത്തിൽ, കൈവശാവകാശ നോട്ടീസുകൾ അവിടെ പ്രചാരമുള്ള രണ്ട് പ്രമുഖ പത്രങ്ങളിൽ പ്രസിദ്ധീകരിച്ചു. വായ്പക്കാർക്കും കൈവശാവകാശ നോട്ടീസുകൾ നൽകി. അതിനാൽ, 2002 ലെ ചട്ടങ്ങളിലെ 8 (1), (2) ചട്ടങ്ങളുടെ ലംഘനം നടന്നുവെന്ന് പറയുന്നതിൽ ഹൈക്കോടതിക്ക് ഭൗതികമായി പിഴവ് സംഭവിച്ചു. [ഖണ്ഡിക 6.2][589-BD]

1.3 നിലവിലെ കേസിൽ 17. 02. 2017 ആം തിയ്യതി ലേലം നടന്നു. 14 . 02 . 2017 ആം തിയ്യതി അതായത് 17.02.2017 ലെ ലേലത്തിന് മുൻപ് , ലേലം വാങ്ങിയ ആൾ 26 ലക്ഷം രൂപ ആർ ടി ജി എസ് മുഖാന്തിരം നിക്ഷേപിച്ചു. വിൽപ്പനയുടെ തൊട്ടടുത്ത ദിവസം തന്നെ അതായത് 18. 02 2017 നുതന്നെ, അദ്ദേഹം വീണ്ടും 45 ലക്ഷം രൂപ ആർ ടി ജി എസ് മുഖാന്തിരം നിക്ഷേപിച്ചു. 25% നിക്ഷേപം അടുത്ത പ്രവൃത്തി ദിവസത്തിനകം അനുവദനീയമായിരുന്നു, അതായത് 17-02-2017 തീയതിയിലെ വിൽപ്പന തീയതിയുടെ തൊട്ടടുത്ത ദിവസം തന്നെ . മുഴുവൻ 25% വും 18.02.2017 ന് നിക്ഷേപിച്ചു, . കൂടാതെ, 08.03.2017 ലെ അറിയിപ്പ് / കത്തിലൂടെ, സെക്യൂർഡ് ക്രെഡിറ്റർ – ബാങ്ക് ലേലം വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് ലേല തുകയുടെ ബാക്കി 75% 15 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ നിക്ഷേപിക്കാൻ നിർദ്ദേശിച്ചു, ലേല വാങ്ങുന്നയാൾ വിൽപ്പന വിലയുടെ ബാക്കി 75% 23.03.2017 ന് നിക്ഷേപിച്ചു. അതായത് സെക്യൂർഡ് ക്രെഡിറ്ററിന്റെ കത്ത് ലഭിച്ചതിന്റെ 15 -)ം ദിവസം. -ബാങ്ക് 15 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ ലേല തുകയിലെ ശേഷമുള്ള 75% അടയ്ക്കേണ്ടതാണ്. 2002 ലെ ചട്ടങ്ങളിലെ ചട്ടം 9 (4) അനുസരിച്ച്, സ്ഥാവര വസ്തുവിന്റെ വിൽപ്പന വിലയിലെ ബാക്കി തുക വിൽപ്പന സ്ഥിരീകരിച്ച് 15-)0 ദിവസത്തിലോ അതിനുമുമ്പോ,അല്ലെങ്കിൽ തികച്ചും മൂന്ന് മാസത്തിൽ കൂടാതെ നീട്ടിയ കാലപരിധിക്കുള്ളിൽ, വാങ്ങുന്നയാൾ അംഗീകൃത ഓഫീസർക്ക് നൽകേണ്ടതാണ്. അതിനാൽ, 08.03.2017 എന്ന തീയതിയിലെ ആശയവിനിമയം സെക്യൂർഡ് ക്രെഡിറ്റർ / ബാങ്ക് വിപുലീകരിച്ച

കാലയളവാണെന്ന് പറയാം. അതിനാൽ, 08.03.2017 ലെ അറിയിപ്പിന്റെ തീയതി മുതൽ 15–)o ദിവസം മുഴുവൻ വിൽപ്പന വിലയും 2002 ലെ ചട്ടങ്ങളിലെ 9 (3), (4) ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം നിർദ്ദേശിച്ച സമയത്തിനുള്ളിൽ നിക്ഷേപിച്ചു. അതിനാൽ 2002 ലെ ചട്ടത്തിലെ 9(3), (4) ചട്ടങ്ങളുടെ ലംഘനം നടന്നുവെന്ന് പറയുന്നതിൽ ഹൈക്കോടതിക്ക് തെറ്റുപറ്റി. [ഖണ്ഡികകൾ 6.3 ഉം 6.4 ഉം[590–ബി–ഡി, ഇ–എച്ച്]

1.4 റവന്യൂ രേഖകൾ ഒഴികെ, മേൽപ്പറഞ്ഞ സ്വത്തുക്കളിൽ കാർഷിക ജോലികൾ നടക്കുന്നുവെന്ന് കാണിക്കുന്ന ഒരു തെളിവും വായ്പക്കാർ സമർപ്പിച്ചിട്ടില്ല. നേരെമറിച്ച്, കാർഷിക പ്രവർത്തനങ്ങളൊന്നും നടക്കുന്നില്ലെന്നും കാർഷിക പ്രവർത്തനങ്ങളൊന്നും നടക്കുന്നില്ലെന്നും കാണിക്കാൻ സെക്യൂർഡ് ക്രെഡിറ്റർ ഫോട്ടോകൾ ഹാജരാക്കി. സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 31 (ഐ) കണക്കിലെടുത്ത്, റവന്യൂ രേഖകളും പട്ടയ രേഖകളും സ്വത്തുക്കൾ കാർഷിക സ്വത്തുകൾ / ഭൂമികളാണെന്ന് കാണിക്കുന്നുവെന്നും ഈ സ്വത്തുക്കൾ കാർഷികേതര ഭൂമികളാണെന്നും ബന്ധപ്പെട്ട അധികാരികളിൽ നിന്ന് അനുമതി നേടിയ ശേഷം കാർഷികേതര ഉപയോഗത്തിന് വിധേയമാക്കിയിട്ടുണ്ടെന്നും ഉറപ്പാക്കിയ കടക്കാരൻ തെളിവുകളൊന്നും ഹാജരാക്കിയിട്ടില്ലെന്നും ചൂണ്ടിക്കാട്ടി സർഫേസി നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകളിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കികൊണ്ട് ഹൈക്കോടതി വിധിച്ചു .അതിനാൽ, സ്വത്തുക്കൾ കാർഷികേതര ഭൂമിയാണെന്ന് തെളിയിക്കാനുള്ള ഭാരം ഹൈക്കോടതി സുരക്ഷിത വായ്പക്കാരന്റെ മേൽ ചുമത്തി. [ഖണ്ഡിക 7][591–ബി–ഇ]

1.5 സംരക്ഷിത സ്വത്ത് യഥാർത്ഥത്തിൽ കാർഷിക ഭൂമിയായി ഉപയോഗിക്കുകയും റവന്യൂ രേഖകൾ / പട്ടദാർ എന്നിവയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ മാത്രം ഉപയോഗിക്കുകയും, സംരക്ഷിത സ്വത്ത് പണയം മുതലായവ വഴി സെക്യൂരിറ്റിയായി വയ്ക്കുകയും ചെയ്താൽ മാത്രമേ അത്തരം

സ്വത്തുക്കളെ സർഫേസി നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകളിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കാൻ കഴിയൂ. സർഫാസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 31 (ഐ) പ്രകാരം. സംരക്ഷിത സ്വത്തുക്കൾ യഥാർത്ഥത്തിൽ കാർഷിക ഭൂമിയായും / അല്ലെങ്കിൽ ഏതെങ്കിലും കാർഷിക പ്രവർത്തനമായും ഉപയോഗിക്കുന്നതിന് വായ്പക്കാർക്ക് വേണ്ടി ഒരു തെളിവും നൽകാത്തപ്പോൾ, സർഫേസിയുടെ വകുപ്പ് 31 (ഐ) പ്രയോഗിക്കുന്നതിലും മുഴുവൻ കൈവശാവകാശ നോട്ടീസ്, ലേല നോട്ടീസ്, വിൽപ്പന മുതലായവ റദ്ദാക്കുകയും തള്ളിക്കളയുകയും ചെയ്തതിലും ഹൈക്കോടതിക്കു തെറ്റ് പറ്റി. [ഖണ്ഡിക 7.2][593–എഫ്–എച്ച്]

1.6 വസ്തുവകകൾ കാർഷികേതര ഭൂമികളല്ലെന്നോ, കാർഷികേതര കാര്യത്തിനായി ഭൂമി ഉപയോഗിച്ചിട്ടില്ലെന്നോ തെളിയിക്കുന്നതിനുള്ള ഭാരം സുരക്ഷിത വായ്പക്കാരന്റെ മേൽ മാറ്റുന്നതിലും ഹൈക്കോടതിക്ക് ഭൗതികമായി പിഴവ് സംഭവിച്ചു. സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 31 (ഐ) അനുസരിച്ച്, സ്വത്തുക്കൾ കാർഷിക ഭൂമികളാണെന്നും അവ സർഫേസി നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകളിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കിയിട്ടുണ്ടെന്നും കടം വാങ്ങുന്നയാളുടെ കേസ് ആയതിനാൽ , സുരക്ഷിതമായ സ്വത്തുക്കൾ കാർഷിക ഭൂമികളാണെന്നും യഥാർത്ഥത്തിൽ കാർഷിക ഭൂമിയായും ഉപയോഗിക്കുന്നുവെന്നും തെളിയിക്കേണ്ട ബാധ്യത കടം വാങ്ങുന്നയാൾക്കായിരുന്നു. കാർഷിക പ്രവർത്തനങ്ങൾ നടന്നുകൊണ്ടിരിക്കുന്നു. അതിനാൽ, വസ്തുവകകൾ കാർഷികേതര ഭൂമിയാണെന്നോ കാർഷികേതര ഉപയോഗത്തിന് വിധേയമാക്കിയെന്നോ തെളിയിക്കാനുള്ള ഭാരം സുരക്ഷിത വായ്പക്കാരന്റെ മേൽ മാറ്റുന്നതിൽ ഹൈക്കോടതിക്ക് ഭൗതികമായി പിഴവ് സംഭവിച്ചു. (ഖണ്ഡിക 7.3)[594–എ–സി]

1.7 ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച അപവദിത വിധിന്യായവും ഉത്തരവും സുസ്ഥിരമല്ല, അതിനാൽ അവ റദ്ദാക്കുകയും തള്ളിക്കളയുകയും ചെയ്യുന്നു, കൂടാതെ എസ്എ നമ്പർ 171/2016

തള്ളിക്കൊണ്ട് ഡെറ്റ് റിക്കവറി കമ്മീഷൻ ട്രൈബ്യൂണൽ –1 പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിന്യായവും ഉത്തരവും പുനഃസ്ഥാപിക്കുന്നു. [ഖണ്ഡിക 8][594–D]

ഐടിസി ലിമിറ്റഡ് vs ബ്ലൂ കോസ്റ്റ് ഹോട്ടൽസ് ലിമിറ്റഡും മറ്റുള്ളവരും **(2018) 15 എസ്സിസി 99 : [2018] 5 എസ്സിആർ 516,** ഇന്ത്യൻ ബാങ്കും മറ്റൊരാളും vs കെ പാപ്പിറെഡ്യാറും മറ്റൊരാളും **(2018) 18 എസ്സിസി 252 – ആശ്രയിച്ചു.**

കേസ് ലോ റഫറൻസ്

[2018] 5 SCR 516 ഖണ്ഡിക 3. 7 ആശ്രയിച്ചു

(2018) 18 എസ്സിസി 252 ഖണ്ഡിക 3. 7 ആശ്രയിച്ചു

സിവിൽ അപ്പീൽ അധികാരിത : 2022 ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 7402.

2019 ലെ ഡബ്ല്യുപി നമ്പർ 12081 ൽ ഹൈദരാബാദിലെ തെലങ്കാന സംസ്ഥാനത്തിനായുള്ള ഹൈക്കോടതിയുടെ 06.03.2020 ലെ വിധിന്യായത്തിൽ നിന്നും ഉത്തരവിൽ നിന്നും.

കൂടെ

2022 ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 7404.

ധ്രുവ് മേത്ത, പ്രതാപ് നാരായൺ സംഘി, സീനിയർ അഡ്വ., ഹിമാൻഷു മുൻഷി, ഡോ.രാം കിഷോർ ചൗധരി, അമിത് കുമാർ ചൗരസ്യ, അവിനാശ് കുമാർ ഭാരതി, മനീഷ് ഗരണി, എസ്.വി.എസ് ചൗധരി, യെലമഞ്ചിലി ശിവ സന്തോഷ് കുമാർ, തരുൺ ഗുപ്ത, അഭിഷേക്

ശർമ്മ, അവധേഷ് നാരായൺ സംഘി, കൃഷ്ണ കുമാർ സിങ്ങ് കക്ഷികൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ അഭിഭാഷകർ.

കോടതിയുടെ വിധി പുറപ്പെടുവിച്ചത്

ജസ്റ്റിസ് . എം.ആർ. ഷാ,

1. ഹൈദരാബാദിലെ തെലങ്കാന സംസ്ഥാനത്തിലെ ഹൈക്കോടതി 06.03.2020 ന് പുറപ്പെടുവിച്ച റിട്ട് ഹർജി നമ്പർ 12081/2019 ലെ വിധിന്യായത്തിലും ഉത്തരവിലും അതൃപ്തിയും ദു:ഖിതനുമായിരുന്ന കടക്കാരൻ സമർപ്പിച്ച ഹർജി ഹൈക്കോടതി അനുവദിക്കുകയും കടം നിവാരണ ട്രൈബ്യൂണൽ 1 (ഇനി മുതൽ ഡിആർടി-ഐ എന്ന് പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്നു) പുറപ്പെടുവിച്ച ഉത്തരവ് തള്ളിക്കളയുകയും റദ്ദാക്കുകയും ചെയ്തു. 2016 ലെ എസ്എ നമ്പർ 171 ഉം കൂടാതെ 05.02.2016 ലെ വിൽപ്പന നോട്ടീസും ഇന്ത്യൻ ബാങ്ക് പുറപ്പെടുവിച്ച 10.01.2017 ലെ വിൽപ്പന അറിയിപ്പും (ഇനി മുതൽ "സെക്യൂർഡ് ക്രെഡിറ്റർ" എന്ന് വിളിക്കുന്നു) കൂടാതെ വിൽപ്പന നോട്ടീസിൽ പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്ന വിൽപ്പന ഇനം നമ്പർ 8 വസ്തുവും അതിനെ സംബന്ധിച്ചായിരുന്നു ലേലം നടന്നത്. തൻനിമിത്തം ലേലം വാങ്ങിയയാളും സുരക്ഷിത ക്രെഡിറ്ററും നിലവിലെ അപ്പീലുകൾ സമർപ്പിച്ചു.

2. നിലവിലെ അപ്പീലിലേക്ക് നയിച്ച വസ്തുതകളുടെ രത്നചുരുക്കം ചുവടെ ചേർക്കുന്നു:

2.1 ഇവിടെ എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 - എം / എസ് റാവുസ്സ് കൺസ്ട്രക്ഷൻസ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ് (ഇനി മുതൽ "കടക്കാരൻ" എന്ന് വിളിക്കുന്നു) 2012 ൽ ഇന്ത്യൻ ബാങ്കിൽ നിന്ന് സാമ്പത്തിക സഹായവും ക്രെഡിറ്റ് സൗകര്യങ്ങളും നേടി. അതായത് സംരക്ഷിത ദാതാവ്. വായ്പാ അക്കൗണ്ട് നിലനിർത്തുന്നതിൽ കടക്കാരുടെ ഭാഗത്ത് നിന്നും വീഴ്ച

സംഭവിച്ചതിനാൽ, ഇത് നിഷ്ക്രിയ ആസ്തിയായി തരംതിരിച്ചു. സെക്യൂരിറ്റൈസേഷൻ ആൻഡ് റീകൺസ്ട്രക്ഷൻ ഓഫ് ഫിനാൻഷ്യൽ അസറ്റ്സ് ആൻഡ് എൻഫോഴ്സ്മെന്റ് ഓഫ് സെക്യൂരിറ്റി ഇന്ററസ്റ്റ് നിയമം, 2002 (ഇനി മുതൽ "സർഫേസി നിയമം" എന്ന് വിളിക്കുന്നു) പ്രകാരം സെക്യൂർഡ് ക്രെഡിറ്റർ നടപടികൾ ആരംഭിക്കുകയും കുടിശ്ശിക തുക അടയ്ക്കാൻ ആവശ്യപ്പെട്ട് പണയം വച്ചവർക്കും ഗ്യാരണ്ടർമാർക്കും ഉൾപ്പെടെയുള്ള വായ്പക്കാർക്ക് ഡിമാൻഡ് നോട്ടീസ് നൽകുകയും ചെയ്തു. ഡിമാൻഡ് നോട്ടീസിൽ പറഞ്ഞിരിക്കുന്ന പണം നൽകിയില്ല, സുരക്ഷിത ക്രെഡിറ്റർ നോട്ടീസ് നൽകി കടം വാങ്ങുന്നവർ / പണയം വയ്ക്കുന്നവർ / ഗ്യാരണ്ടർമാർ എന്നിവർക്ക് സംരക്ഷിത ദാദാവ് നോട്ടീസ് നൽകി. ഐറ്റം നമ്പർ 1 മുതൽ 8 വരെയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് കൈവശാവകാശ നോട്ടീസ് നൽകി. 05.02.2016 ന് സെക്യൂർഡ് ക്രെഡിറ്റർ 12 ഇനം സ്വത്തുക്കളുടെ ഉടമസ്ഥതയും അവ കൈവശപ്പെടുത്തിയ തീയതികളും വിശദീകരിക്കുന്ന ഏകീകൃത കൈവശാവകാശ നോട്ടീസ് പുറപ്പെടുവിച്ചു. കൈവശാവകാശ നോട്ടീസ് പത്രങ്ങളിൽ പ്രസിദ്ധീകരിച്ചു. അതിനുശേഷം, വസ്തു ഇനം നമ്പർ 8 (ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെടുന്ന വസ്തു) ഉൾപ്പെടെയുള്ള സുരക്ഷിത സ്വത്തുക്കൾ 28.03.2016 ലെ ഇ-ലേല നോട്ടീസ് വഴി ലേലത്തിന് വെച്ചു. ഇ-ലേലത്തിൽ അസ്വസ്ഥരായ വായ്പക്കാർ ഹൈക്കോടതിയിൽ റിട്ട് ഹർജി ഫയൽ ചെയ്യുകയും സർഫേസി നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം സെക്യൂർഡ് ക്രെഡിറ്റർ ആരംഭിച്ച എല്ലാ തുടർ നടപടികളും 05.02.2016 ലെ കൈവശാവകാശ നോട്ടീസിന് അനുസൃതമായി, ഹൈദരാബാദിലെ ഡിആർടി-ഐ ഫയലിൽ എസ്എ നമ്പർ 171/2016 തീർപ്പാക്കുന്നതുവരെ ഇ-ലേല നോട്ടീസ് ഉൾപ്പെടെ സ്റ്റേ ചെയ്യണമെന്നും ആവശ്യപ്പെട്ടു. ഹൈദരാബാദിലെ ഡിആർടി-ഐ ക്ക് മുമ്പാകെ എസ്എ നമ്പർ 171/2016 തീർപ്പുകൽപ്പിക്കാത്തതിനാൽ റിട്ട് ഹർജി ഹൈക്കോടതി തള്ളി. പുതിയ ഇ-ലേല

നോട്ടീസ് നൽകി. അതായത്, വസ്തു ഇനം നമ്പർ 8 ലേല വാങ്ങുന്നയാൾ (അപ്പീൽ വാദി) വാങ്ങിയതാണ് ഇവിടെ) 17.02.2017 ന് പ്രത്യേക അനുമതി ഹർജി നമ്പർ 14695/ 2020 ൽ നിന്ന് ഉണ്ടാകുന്ന സിവിൽ അപ്പീലിൽ. 17.02.2017 ന് നടത്തിയ ഇ-ലേലത്തിൽ ലേലം വാങ്ങുന്നയാളെ വിജയകരമായ ലേലക്കാരനായി പ്രഖ്യാപിച്ചു. 18.02.2017 ന് അദ്ദേഹത്തിന് സമ്മതപത്രം നൽകി. ലേലം വാങ്ങുന്നയാൾ വിൽപ്പന പ്രതിഫലമായ തുകയുടെ 25% 18.02.2017 ന നിക്ഷേപിച്ചു. ലേലം വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് അനുകൂലമായ വിൽപ്പന 08.03.2017 ന് സ്ഥിരീകരിച്ചു. മുഴുവൻ / പൂർണ്ണ വിൽപ്പന പ്രതിഫലവും നിക്ഷേപിച്ച ശേഷം, 23.03.2017 ന് ലേലം വാങ്ങിയ ആൾക്ക് വിൽപ്പന സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകി.

2.2 16.05.2019 ലെ ഉത്തരവിലൂടെ ഹൈദരാബാദിലെ ഡിആർടി-ഐ വായ്പക്കാർ സമർപ്പിച്ച എസ്എ നമ്പർ 171/2016 തള്ളിക്കളയുകയും ലേലം വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് അനുകൂലമായി നൽകിയ വിൽപ്പന സർട്ടിഫിക്കറ്റ് സ്ഥിരീകരിക്കുകയും ചെയ്തു., , ഐറ്റം നമ്പർ 8 കാർഷിക ഭൂമിയായിരുന്നുവെന്നും അതിനാൽ, സർഫേസി നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം ഇത് ലേലത്തിന് വിധേയമാകാൻ സാധ്യതയില്ലെന്നും ഡിആർടി-ഐ ക്ക് മുൻപാകെയുള്ള വായ്പക്കാരുടെ ഭാഗത്തുനിന്നുള്ള കേസാണെന്ന് ഈ ഘട്ടത്തിൽ ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതാണ്.. എന്നിരുന്നാലും, . റവന്യൂ രേഖകൾക്കപ്പുറം, സുരക്ഷിത വായ്പക്കാരന്റെ പക്കൽ പണയം വച്ച ഭൂമിയിൽ കാർഷിക പ്രവർത്തനങ്ങൾ നടക്കുന്നുവെന്ന് തെളിയിക്കാൻ വായ്പക്കാർ ഒരു തെളിവും സമർപ്പിച്ചിട്ടില്ലെന്നതും, അതേസമയം സുരക്ഷിത വായ്പക്കാരൻ കാർഷിക പ്രവർത്തനങ്ങളൊന്നും നടക്കുന്നില്ലെന്ന് കാണിക്കുന്ന ഫോട്ടോകൾ സമർപ്പിച്ചെന്നതും നിരീക്ഷിച്ച് ഡിആർടി-ഐ മേൽപ്പറഞ്ഞ എസ്എ നമ്പർ 171/2016 തള്ളിക്കളയുമ്പോൾ ഇത് അംഗീകരിച്ചില്ല . അതിനാൽ, തർക്ക ഭൂമികളെ (വസ്തു

ഇനം നമ്പർ 8) സർഫേസി നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകളിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കിയിട്ടില്ലെന്ന് ഡി ആർടി-ഐ വാദിച്ചു.

2.3 എസ്എ നമ്പർ 171/2016 തള്ളിക്കൊണ്ടുള്ള ഹൈദരാബാദിലെ ഡിആർടി-ഐ യുടെ 16.05.2019 ലെ വിധിന്യായത്തിലും ഉത്തരവിലും അസ്വസ്ഥതയും അസംതൃപ്തിയും തോന്നിയ വായ്പക്കാർ റിട്ട് ഹർജി നമ്പർ 12081/2019 എന്ന റിട്ട് ഹർജി ഫയൽ ചെയ്തു. ഈ അപവദിത വിധിന്യായത്തിലൂടെയും ഉത്തരവിലൂടെയും ഹൈക്കോടതി പ്രസ്തുത റിട്ട് ഹർജി അനുവദിക്കുകയും എസ്എ നമ്പർ 171/2016 തള്ളി ഡിആർടി-ഐ പുറപ്പെടുവിച്ച ഉത്തരവ് റദ്ദാക്കുകയും റദ്ദാക്കുകയും ചെയ്തു. പ്രസ്തുത അപവദിത വിധിന്യായത്തിലൂടെ തന്നെ ലേല നോട്ടീസിൽ പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്ന ഇനം നമ്പർ 8 വസ്തുവിന്റെ വിൽപ്പനയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഉടമസ്ഥാവകാശ നോട്ടീസും ലേല വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് നൽകിയ വിൽപ്പന സർട്ടിഫിക്കറ്റും ഹൈക്കോടതി റദ്ദാക്കി. വിൽപ്പന വിലയുടെ 25 ശതമാനവും അതിനുശേഷം ബാക്കി വിൽപ്പന വിലയുടെ 75 ശതമാനവും ചട്ടം 9 പ്രകാരം നിശ്ചയിച്ച സമയത്തിനുള്ളിൽ നിക്ഷേപിച്ചിട്ടില്ല എന്ന കാരണത്താൽ 2002 ലെ സെക്യൂരിറ്റി ഇൻറെറസ്റ്റ് (എൻഫോഴ്സ്മെന്റ്) ചട്ടങ്ങളിലെ ചട്ടം 9 (3) (ഇനി മുതൽ "ചട്ടം 2002" എന്ന് വിളിക്കുന്നു) പാലിച്ചിട്ടില്ലെന്ന് റിട്ട് ഹർജി അനുവദിച്ചപ്പോൾ ഹൈക്കോടതി നിരീക്ഷിക്കുകയും വിധിക്കുകയും ചെയ്തു,, . 2002. സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 31 (ഐ) കണക്കിലെടുത്ത്, എട്ടാം നമ്പർ വസ്തു ഒരു കാർഷിക ഭൂമിയായതിനാൽ ലേലം ചെയ്യാൻ കഴിയില്ലെന്ന് ഹൈക്കോടതി നിരീക്ഷിച്ചു.

2.4 ഇനം 8-എം നമ്പർ വസ്തുവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വിൽപ്പന റദ്ദാക്കുകയും റദ്ദാക്കുകയും ചെയ്തുകൊണ്ട് ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച നിലവിലെ വിധിന്യായത്തിലും ഉത്തരവിലും

അസ്വസ്ഥതയും അസംതൃപ്തിയും ഉണ്ടായതിനാലാണ് ലേലം വാങ്ങിയ ആളും സുരക്ഷിത ദാതാവും നിലവിലെ അപ്പീലുകൾ സമർപ്പിച്ചത്.

3. ലേലം വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ മുതിർന്ന അഭിഭാഷകനായ ധ്രുവ് മേത്തയും സെക്യൂർഡ് ക്രെഡിറ്റർക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ മുതിർന്ന അഭിഭാഷകനും തീവ്രമായി വാദിച്ച വസ്തുതയെന്തെന്നാൽ ഡിആർ ടി- ഐ പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിന്യായത്തിനും ഉത്തരവിനുമെതിരായ റിട്ട് ഹർജി പരിഗണിക്കുന്നതിൽ ഹൈക്കോടതിക്ക് ഭൗതികമായി പിഴവ് പറ്റിയിട്ടുണ്ടെന്നാണ്. ഡിആർടി-ഐ പാസാക്കിയ ഉത്തരവിനെതിരെ, കടം വാങ്ങുന്നയാൾ കടം നിവാരണ അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന് മുമ്പാകെ അപ്പീൽ നൽകേണ്ടതുണ്ട് (ഇനി മുതൽ "ഡിആർഎടി" എന്ന് വിളിക്കുന്നു). ഡി.ആർ.എ.ടിക്ക് മുമ്പാകെയുള്ള അപ്പീലിലെ വ്യവസ്ഥകളെ മറികടക്കാനും പ്രീ-ഡെപ്പോസിറ്റ് തുക നിക്ഷേപിക്കുന്നതിൽ നിന്ന് പുറത്തുകടക്കാനും മാത്രം, ഡി.ആർ.ടി-ഐ പാസാക്കിയ വിധിക്കും ഉത്തരവിനുമെതിരെ വായ്പക്കാരൻ നേരിട്ട് ഹൈക്കോടതിയിൽ റിട്ട് ഹർജി നൽകി, ഇത് സർഫേസി നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം ബദൽ നിയമപരമായ പരിഹാരത്തിന്റെ ലഭ്യത കണക്കിലെടുത്ത് ഹൈക്കോടതി പരിഗണിക്കാൻ പാടില്ലായിരുന്നു.

3.1 യോഗ്യതയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ പോലും 2002-ലെ ചട്ടം 9(3), ചട്ടങ്ങൾ 8(1), (2) എന്നിവയുടെ ലംഘനം നടന്നതായി പറയുന്നതിൽ ഹൈക്കോടതിക്ക് ഗുരുതരമായ വീഴ്ച സംഭവിച്ചു എന്നും കൂടുതലായി വാദിച്ചു

3.2 ലേലം നടത്തിയതിന്റെ അടുത്ത ദിവസത്തിനുള്ളിൽ 25% പേയ്മെന്റ് നടത്താമെന്നതിൽ, ചട്ടം 9 (3) സംബന്ധിച്ച് 2016 ലെ ഭേദഗതി ഹൈക്കോടതി ശരിയായി വിലയിരുത്തുകയോ

/ അല്ലെങ്കിൽ പരിഗണിക്കുകയോ ചെയ്തിട്ടില്ലെന്ന് വാദിച്ചു, അത് അതിനാൽ അത്തരം പ്രകടമായ അജ്ഞതയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ വിൽപ്പന ഇടപാട് റദ്ദാക്കുന്നതിൽ ഹൈക്കോടതിക്ക് ഭൗതികമായി പിഴവ് സംഭവിച്ചുവെന്ന് വാദിച്ചു.

3.3 നിലവിലെ കേസിൽ ലേലം വാങ്ങിയ ആൾ ചട്ടങ്ങൾ, 2002, ചട്ടം 9 (4) പ്രകാരം നിർദ്ദേശിച്ച സമയത്തിനുള്ളിൽ തുക നിക്ഷേപിച്ചു എന്നും അതിനുശേഷം 23.03.2017 ന് വിൽപ്പന സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകുകയും 07.02.2018 ന് രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത പ്രസ്തുത ഇനത്തിന്റെ ഉടമസ്ഥാവകാശവും ലേലം വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് കൈമാറി എന്നും കൂടുതലായി സമർപ്പിച്ചു.

3.4 നിലവിലെ സാഹചര്യത്തിൽ ലേലം വാങ്ങുന്നയാൾ കൈവശ നോട്ടീസ് പ്രകാരം വ്യക്തമാക്കിയിരിക്കുന്ന എട്ടാം നമ്പർ ഇനത്തിന് 2,76,10,000/- രൂപ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട് എന്നാണ് ലേലം വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ സമർപ്പിച്ചത്. ലേലത്തിന് മുമ്പ് 14.02.2017 ന് ആർടിജിഎസ് വഴി 26 ലക്ഷം രൂപ നിക്ഷേപിച്ചു. 17.02.2017 ന് ലേലം നടന്ന ശേഷം 18.02.2017 ലെ കത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ആർടിജിഎസ് വഴി വീണ്ടും 45 ലക്ഷം രൂപ നിക്ഷേപിച്ചു. 08.03.2017 ലെ ആശയവിനിമയത്തിലൂടെ ലേലത്തുകയുടെ ബാക്കി 75% 15 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ നിക്ഷേപിക്കാൻ ലേലം വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകിയതായി സമർപ്പിച്ചിട്ടുണ്ട്. 23.03.2017 ന് 2,05,10,000 രൂപയ്ക്ക് ചെക്ക് നൽകി. അതിനാൽ നിശ്ചിത സമയത്തിനുള്ളിൽ പറഞ്ഞിരുന്ന മുഴുവൻ തുകയും നിക്ഷേപിച്ചുവെന്നാണ് വാദിക്കുന്നത്. കേസിന്റെ വസ്തുതകളും മറ്റ് സാഹചര്യങ്ങളും വിലയിരുത്തുമ്പോൾ 2002 ലെ ചട്ടങ്ങളിലെ 8 (1), (2), 9 (3) ചട്ടങ്ങളുടെ ലംഘനം നടന്നുവെന്ന് ചൂണ്ടിക്കാട്ടി കേസ് റദ്ദാക്കുന്നതിലും വിൽപ്പന ക്രമീകരിക്കുന്നതിലും ഹൈക്കോടതിക്ക് ഭൗതികമായി പിഴവ് സംഭവിച്ചുവെന്ന് സമർപ്പിച്ചു.

3.5 പൂർണ്ണമായ വിൽപ്പന പ്രതിഫലം നൽകിയ ശേഷം, 07.02.2018 ന് രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത വിൽപ്പന സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലേലം വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് 23.03.2017 ന് നൽകിയതിനെ ഹൈക്കോടതി പരിഗണിക്കേണ്ടതായിരുന്നുവെന്ന് ലേലം വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ വാദിച്ചു. അതിനു ശേഷം അദ്ദേഹത്തിന് വസ്തു കൈവശം നൽകി. വസ്തു നിരപ്പാക്കാൻ അദ്ദേഹം വലിയ തുക ചെലവഴിച്ചു; വസ്തുവിൽ വീട് പണിയാൻ മുനിസിപ്പൽ അധികാരികൾക്ക് അനുമതിക്കായി അപേക്ഷിച്ചു. അതിനാൽ വിൽപ്പന റദ്ദാക്കുന്നതിലും റദ്ദാക്കുന്നതിലും ഹൈക്കോടതിക്ക് ഗുരുതരമായ പിഴവ് സംഭവിച്ചുവെന്ന് വാദിക്കുന്നു.

3.6 സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 31 (ഐ) കണക്കിലെടുത്ത് സർഫേസി നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകളിൽ നിന്ന് സ്വത്തുക്കളെ ഒഴിവാക്കിയതിനാൽ വിൽപ്പന നോട്ടീസ്, കൈവശാവകാശ നോട്ടീസ് മുതലായവ റദ്ദാക്കുന്നതിലും ഹൈക്കോടതിക്ക് തെറ്റുപറ്റിയെന്ന് ലേലം വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ വാദിച്ചു.

3.7 അതിനാൽ പട്ടികപ്പെടുത്തിയ സ്വത്തുക്കൾ യഥാർത്ഥത്തിൽ കാർഷിക ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഉപയോഗിച്ചിട്ടില്ലെന്ന് സമർപ്പിക്കുന്നു. പട്ടികപ്പെടുത്തിയ സ്വത്തുക്കളിൽ കൃഷി നടക്കുന്നുണ്ടെന്ന് തെളിയിക്കാൻ ഒരു തെളിവും സമർപ്പിച്ചിട്ടില്ലെന്നും വാദിച്ചു. കാർഷിക പ്രവർത്തനങ്ങളൊന്നും നടന്നിട്ടില്ലെന്നും ഹർജിയിൽ പറയുന്നു. കാർഷിക പ്രവർത്തനങ്ങളൊന്നും നടക്കുന്നില്ലെന്ന് തെളിയിക്കുന്ന ഫോട്ടോകളാണ് യഥാർത്ഥത്തിൽ ഫയൽ ചെയ്തിരിക്കുന്നതെന്നും ഹർജിയിൽ പറയുന്നു. അതിനാൽ, ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട സുരക്ഷിത സ്വത്തുക്കൾ കാർഷിക ആവശ്യങ്ങൾക്കായി

ഉപയോഗിക്കാതിരിക്കുകയും / അല്ലെങ്കിൽ കാർഷിക പ്രവർത്തനങ്ങൾ നടക്കാതിരിക്കുകയും ചെയ്യുമ്പോൾ, സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 31 (ഐ) പ്രകാരം ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെടുന്ന സ്വത്തുക്കൾ ഒഴിവാക്കിയിട്ടില്ല. കേസിൽ ഈ കോടതിയുടെ തീരുമാനങ്ങളെ വളരെയധികം ആശ്രയിക്കുന്നു. **ഐടിസി ലിമിറ്റഡ് vs ബ്ലൂ കോസ്റ്റ് ഹോട്ടൽസ് ലിമിറ്റഡും മറ്റുള്ളവരും (2018) 15 എസ്സിസി 99 (ഖണ്ഡിക 36) ഇന്ത്യൻ ബാങ്കും മറ്റൊരാളും vs കെ പാഷിറെഡ്ഡിയാരും മറ്റൊരാളും (2018) 18 എസ്സിസി 252 (ഖണ്ഡിക 7 & 8) ആയി റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തു.**

3.8 ഇപ്പോൾ, ഐറ്റം നമ്പർ 1 മുതൽ 12 വരെ കൈവശപ്പെടുത്തൽ, 05.02.2016 ന് കൈവശാവകാശ നോട്ടീസ് നൽകൽ, ഒരു വർഷത്തിന് ശേഷം കൈവശാവകാശ നോട്ടീസ് നൽകിയതായി സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 13 (4) ൽ ഹൈക്കോടതി രേഖപ്പെടുത്തിയ കണ്ടെത്തലുകൾ എന്നിവ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, കൈവശാവകാശ തീയതി പരാമർശിക്കുന്നതിൽ ടൈപ്പോഗ്രാഫിക്കൽ പിശക് ഉണ്ടെന്ന് സമർപ്പിക്കുന്നു. 03.02.2016, 04.02.2016, 05.02.2016 എന്നീ തീയതികൾക്ക് പകരം 03.02.2015, 04.02.2015, 05.02.2015 എന്നീ തീയതികൾ ടൈപ്പോഗ്രാഫിക്കൽ പിശകല്ലാതെ മറ്റൊന്നുമല്ല. അതിനാൽ കൈവശാവകാശ നോട്ടീസ് സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 13 (4) ന്റെ ലംഘനമാണെന്ന് പറയാൻ കഴിയില്ലെന്ന് സമർപ്പിച്ചു.

മേൽപ്പറഞ്ഞ വാദങ്ങൾ ഉന്നയിച്ച് നിലവിലെ അപ്പീലുകൾ അനുവദിക്കാൻ അഭ്യർത്ഥിക്കുന്നു.

4. ഇപ്പോഴത്തെ അപ്പീലുകളെ കടക്കാരനു വേണ്ടി ഹാജരായ മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ പ്രതാപ് നാരായൺ സാംഗി, ശക്തമായി എതിർക്കുന്നു. കേസിന്റെ വസ്തുതകളും

സാഹചര്യങ്ങളും കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ, 2002 ലെ ചട്ടങ്ങളിലെ ചട്ടം 8 (1), (2), 9 (4), സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 13 (4) എന്നിവയുടെ ലംഘനം നടന്നതായി കണ്ടെത്തിയ ഹൈക്കോടതി, ഡി ആർ ടി – ഐ പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിന്യായത്തിനും ഉത്തരവിനുമെതിരെ ഇന്ത്യൻ ഭരണഘടനയുടെ അനുഛേദം 226 പ്രകാരമുള്ള റിട്ട് ഹർജി പരിഗണിക്കുന്നതിൽ ഒരു തെറ്റും വരുത്തിയിട്ടില്ലെന്ന് വാദിച്ചു.

4.1 വസ്തു ഇനം നമ്പർ 8 നെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, 2002 ലെ ചട്ടങ്ങളിലെ 8 (1), (2), 9 (4) ചട്ടങ്ങളുടെ വ്യക്തമായ ലംഘനം നടന്നിട്ടുണ്ട്. അതിനാൽ വസ്തു ഇനം 8 മായി ബന്ധപ്പെട്ട വിൽപ്പന റദ്ദാക്കുന്നതിലും തള്ളിക്കളയുന്നതിലും ഹൈക്കോടതി ഒരു തെറ്റും ചെയ്തിട്ടില്ലെന്ന് വാദിച്ചു.

4.2 മറ്റ് സ്വത്തുക്കളെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, പ്രസ്തുത സ്വത്തുക്കൾ കാർഷിക ഭൂമികൾ / സ്വത്തുക്കൾ ആയതിനാൽ, സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 31 (ഐ) കണക്കിലെടുത്ത്, ആ സ്വത്തുക്കൾ / കാർഷിക ഭൂമി എന്നിവയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട്, സർഫേസി നിയമം ബാധകമല്ല. റവന്യൂ രേഖകളിൽ വസ്തുവകകൾ ഉണ്ടെന്ന് സമർപ്പിച്ചിട്ടുണ്ട് ചോദ്യം കാർഷിക ഭൂമിയായി കാണിച്ചു, അതിനാൽ, സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 31 (ഐ) കണക്കിലെടുത്ത് പ്രസ്തുത സ്വത്തുക്കളെ സർഫേസി നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകളിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കി.

മേൽപ്പറഞ്ഞ വാദങ്ങൾ സമർപ്പിച്ചുകൊണ്ട്, നിലവിലെ അപ്പീലുകൾ തള്ളിക്കളയാൻ അഭ്യർത്ഥിക്കുന്നു.

5. സെക്യൂർഡ് ക്രെഡിറ്റർ - ബാങ്കിനു വേണ്ടി ഹാജരായ അഭിഭാഷകൻ - ഐറ്റം നമ്പർ 8 ൽ വസ്തു ലേലം വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരാകുന്ന മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ കടക്കാരനു വേണ്ടി ഹാജരാകുന്ന മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ എന്നിവരുടെ വാദം ഞങ്ങൾ കേട്ടു.

6. ഇന്ത്യൻ ഭരണഘടനയുടെ അനുഛേദം 226 പ്രകാരമുള്ള റിട്ട് ഹർജിയിൽ കടക്കാരൻ ഹൈക്കോടതിയിൽ ചോദ്യം ചെയ്തത് ഡിആർടി- ഐ പാസാക്കിയ വിധിന്യായവും ഉത്തരവുമാണെന്ന് തുടക്കത്തിൽ ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതുണ്ട്. അപേക്ഷ തള്ളിക്കൊണ്ട് ഡിആർടി-ഐ പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിന്യായത്തിനും ഉത്തരവിനും വിരുദ്ധമായി, കടക്കാരന് ഡിആർഎടിക്ക് മുമ്പാകെ അപ്പീൽ വഴി നിയമപരമായ പരിഹാരം ലഭ്യമായിരുന്നു. കടം വാങ്ങുന്നയാൾ ഡിആർഎടിക്ക് മുമ്പാകെ അപ്പീൽ നൽകുകയാണെങ്കിൽ, കുടിശ്ശികയുള്ള കടത്തിന്റെ 25% നിക്ഷേപിക്കേണ്ടതുണ്ട്. ഡി.ആർ.എ.ടിക്ക് മുമ്പാകെയുള്ള അപ്പീൽ വ്യവസ്ഥയും പ്രീ-ഡെപ്പോസിറ്റും മറികടക്കാൻ, ഭരണഘടനയുടെ അനുഛേദം 226/227 പ്രകാരം വായ്പക്കാരൻ നേരിട്ട് ഹൈക്കോടതിയിൽ റിട്ട് ഹർജി നൽകി. അതിനാൽ, ഡി.ആർ.എ.ടിക്ക് മുമ്പാകെ അപ്പീൽ വഴി ലഭ്യമായ ബദൽ നിയമപരമായ പരിഹാരം കണക്കിലെടുത്ത്, ഹൈക്കോടതി ഇത് പരിഗണിക്കാൻ പാടില്ലായിരുന്നു ഡിആർടി - ഐ പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിന്യായത്തെയും ഉത്തരവിനെയും ചോദ്യം ചെയ്ത് ഇന്ത്യൻ ഭരണഘടനയുടെ അനുഛേദം 226/227 പ്രകാരമുള്ള റിട്ട് ഹർജി. ഡിആർടി-1 പാസാക്കിയ ഉത്തരവിനെ ചോദ്യം ചെയ്ത് ഇന്ത്യൻ ഭരണഘടനയുടെ അനുഛേദം 226/227 പ്രകാരമുള്ള റിട്ട് ഹർജി നേരിട്ട് പരിഗണിച്ചതിലൂടെ, സർഫേസി നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം ഡിആർഎടിക്ക് മുമ്പാകെ അപ്പീൽ നൽകാനുള്ള വ്യവസ്ഥ മറികടക്കാൻ ഹൈക്കോടതി കടക്കാരനെ അനുവദിച്ചു / അനുവദിച്ചു.

6.1 മെറിറ്റിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ പോലും, അതിനുശേഷം പ്രസ്താവിച്ച കാരണങ്ങളാൽ, ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച പ്രസ്തുത വിധിന്യായവും ഉത്തരവും നിലനിൽക്കത്തക്കതല്ല.

6.2 2002 ലെ ചട്ടങ്ങളിലെ ചട്ടം 8 (1), (2), 9 (4) ചട്ടങ്ങളുടെ ലംഘനം ഉണ്ടെന്ന കാരണത്താൽ ഇനം നമ്പർ 8 ലെ വസ്തുവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ലേലം വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് അനുകൂലമായി വിൽപ്പന ഹൈക്കോടതി റദ്ദാക്കി. എന്നിരുന്നാലും, അങ്ങനെ നിരീക്ഷിക്കുമ്പോൾ, നിലവിലെ കേസിൽ, പ്രദേശത്ത് മതിയായ പ്രചാരമുള്ള രണ്ട് പ്രമുഖ പത്രങ്ങളിൽ കൈവശാവകാശ നോട്ടീസുകൾ പ്രസിദ്ധീകരിച്ചത് ഹൈക്കോടതി ശരിയായി പരിഗണിച്ചിട്ടില്ല. കടക്കാർക്കും കൈവശാവകാശ നോട്ടീസുകൾ നൽകി. അതിനാൽ, 2002 ലെ ചട്ടങ്ങളിലെ 8 (1), (2) ചട്ടങ്ങളുടെ ലംഘനം നടന്നുവെന്ന് പറയുന്നതിൽ ഹൈക്കോടതിക്ക് ഭൗതികമായി പിഴവ് സംഭവിച്ചു.

6.3 ഇപ്പോൾ, 2002 ലെ ചട്ടങ്ങളിലെ ചട്ടം 9 (3), 9 (4) എന്നിവയെക്കുറിച്ച് ഹൈക്കോടതി രേഖപ്പെടുത്തിയ കണ്ടെത്തലുകളെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, ഹൈക്കോടതി രേഖപ്പെടുത്തിയ കണ്ടെത്തലുകൾ 2002 ലെ ചട്ടങ്ങളിലെ ചട്ടം 9 ലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിരുദ്ധമാണ്. ഇതിൽ 25 ശതമാനം തുക ലേല തീയതിയിൽ നിക്ഷേപിച്ചിട്ടില്ലെന്നും ബാക്കി 75 ശതമാനം തുക വിൽപ്പന സ്ഥിരീകരിച്ച് 15-എം ദിവസമോ അതിനുമുമ്പോ നിക്ഷേപിച്ചിട്ടില്ലെന്നും ഹൈക്കോടതി നിരീക്ഷിച്ചു. മേൽപ്പറഞ്ഞ രണ്ട് കണ്ടെത്തലുകളും 2002 ലെ ചട്ടങ്ങളിലെ 9 (3), (4) ചട്ടങ്ങൾക്ക് വിരുദ്ധമാണ്. ചട്ടങ്ങൾ 9(3), 9(4) എന്നിവ ഇപ്രകാരമാണ്:

"9. വിൽപ്പന സമയം, വിൽപ്പന സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകൽ, കൈവശാവകാശം കൈമാറൽ മുതലായവ.

(3) സ്ഥാവര വസ്തുക്കളുടെ ഓരോ വിൽപ്പനയിലും, വാങ്ങുന്നയാൾ ഉടനടി, അതായത് അതേ ദിവസം അല്ലെങ്കിൽ അടുത്ത പ്രവൃത്തി ദിവസത്തിന് ശേഷം, വിൽപ്പന വിലയായ തുകയുടെ ഇരുപത്തിയഞ്ച് ശതമാനം നിക്ഷേപം നൽകണം, അതിൽ വിൽപ്പന നടത്തുന്ന അംഗീകൃത ഉദ്യോഗസ്ഥന് മുമ്പാകെ നിരതദ്രവ്യമായി എന്തെങ്കിലും നിക്ഷേപിച്ചിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ അങ്ങനെ നിക്ഷേപിച്ച പണവും ഉൾപ്പെടുന്നു, അത്തരം നിക്ഷേപം നടത്തുന്നതിൽ വീഴ്ച വരുത്തുന്ന പക്ഷം ആ സ്വത്ത് വീണ്ടും വിൽക്കപ്പെടും;

(4) സ്ഥാവര വസ്തുവിന്റെ വിൽപ്പന സ്ഥിരീകരിച്ച പതിനഞ്ചാം ദിവസത്തിലോ അതിനുമുമ്പോ അല്ലെങ്കിൽ വാങ്ങുന്നയാളും സുരക്ഷിത വായ്പക്കാരനും തമ്മിൽ രേഖാമൂലം സമ്മതിച്ചേക്കാവുന്ന വിപുലീകരിച്ച കാലയളവിലോ അല്ലെങ്കിൽ മൂന്ന് മാസത്തിൽ കവിയാത്ത വിധത്തിൽ വാങ്ങൽ വിലയുടെ ബാക്കി തുക വാങ്ങുന്നയാൾ അംഗീകൃത ഉദ്യോഗസ്ഥന് നൽകേണ്ടതാണ്."

വാങ്ങുന്നയാൾ വിൽപ്പന വിലയുടെ 25% വിൽപ്പന ദിവസം തന്നെയോ അടുത്ത പ്രവൃത്തി ദിവസത്തിന് ശേഷമോ നിക്ഷേപിക്കേണ്ടതുണ്ട്. അതിനാൽ, വിൽപ്പന വിലയുടെ 25% വിൽപ്പനയുടെ അതേ ദിവസം അല്ലെങ്കിൽ അടുത്ത പ്രവൃത്തി ദിവസം നിക്ഷേപിക്കാമായിരുന്നു. നിലവിലെ കേസിൽ, ലേലം നടന്നത് 17.02.2017 നാണ്. 14.02.2017 ന്, അതായത് 17.02.2017 ന് ലേലത്തിന് മുമ്പ് ആർടിജിഎസ് വഴി 26 ലക്ഷം രൂപ നിക്ഷേപിച്ചു. വീണ്ടും 45 ലക്ഷം രൂപ കൂടി നിക്ഷേപിച്ചു. വിൽപ്പനയുടെ അടുത്ത ദിവസം, അതായത് 18.02.2017 ന് തന്നെ ആർടിജിഎസ് മുഖേന. അതിനാൽ, 18.02.2017 ഓടെ വിൽപ്പന വിലയുടെ മുഴുവൻ 25% ഭാഗവും നിക്ഷേപിച്ചു. അതിനാൽ, 25% നിക്ഷേപം അടുത്ത പ്രവൃത്തി ദിവസത്തിന് ശേഷം അനുവദനീയമായിരുന്നു, മുഴുവൻ 25% വും

18.02.2017 ന് നിക്ഷേപിച്ചു, അതായത് 17.02.2017 ലെ വിൽപ്പനയുടെ അടുത്ത ദിവസം. അതിനാൽ, 2002 ലെ ചട്ടങ്ങളിലെ ചട്ടം 9 (3) ലംഘിച്ചുവെന്ന് നിരീക്ഷിക്കുന്നതിലും വിലയിരുത്തുന്നതിലും ഹൈക്കോടതിക്ക് വീഴ്ചപറ്റി.

6.4 അതുപോലെതന്നെ, 2002 ലെ ചട്ടങ്ങളിലെ ചട്ടം 9 (4) ലംഘിച്ചുവെന്ന് പറയുന്നതിലും ഹൈക്കോടതിക്ക് തെറ്റുപറ്റി. വിൽപ്പന സ്ഥിരീകരിച്ച് 15-എം ദിവസമോ അതിനുമുമ്പോ ലേലം വാങ്ങുന്നയാൾ വിൽപ്പന വിലയുടെ ബാക്കി 75% നിക്ഷേപിച്ചിട്ടില്ലെന്ന് നിരീക്ഷിച്ചുകൊണ്ട് ഹൈക്കോടതി വിധിച്ചു. എന്നിരുന്നാലും, 08.03.2017 ലെ ആശയവിനിമയം / കത്തിലൂടെ, സെക്യൂർഡ് ക്രെഡിറ്റർ - ബാങ്ക് ലേലം വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് 15 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ ബാക്കി 75% ലേല തുക നിക്ഷേപിക്കാൻ നിർദ്ദേശിച്ചു, ലേലം വാങ്ങുന്നയാൾ വിൽപ്പന വിലയുടെ ബാക്കി 75% 23.03.2017 ന് 15 ദിവസത്തിനകം നിക്ഷേപിച്ചു. 2002 ലെ ചട്ടങ്ങളിലെ ചട്ടം 9 (4) അനുസരിച്ച്, സ്ഥാവര വസ്തുവിന്റെ വിൽപ്പന സ്ഥിരീകരിച്ച് 15-എം ദിവസത്തിലോ അതിനുമുമ്പോ അല്ലങ്കിൽ വിപുലീകരിച്ച കാലയളവിനുള്ളിലോ വാങ്ങുന്നയാൾ അംഗീകൃത ഓഫീസർക്ക് നൽകേണ്ടതാണ് അത് ഒരു കാരണവശാലും 3 മാസത്തിൽ അധികമാകാൻ പാടില്ല . അതിനാൽ, 08.03.2017 എന്ന തീയതിയിലെ ആശയവിനിമയം സംരക്ഷിത ക്രെഡിറ്റർ / ബാങ്ക് വിപുലമാക്കിയ കാലയളവാണെന്നു പറയാം. അതിനാൽ, 08.03.2017 ലെ ആശയവിനിമയത്തിന്റെ തീയതി മുതൽ 15-എം ദിവസം, വിൽപ്പന വിലയുടെ മുഴുവൻ 75% നിക്ഷേപിച്ചപ്പോൾ, 2002 ലെ ചട്ടങ്ങളിലെ 9 (3), (4) ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം നിർദ്ദേശിച്ച സമയത്തിനുള്ളിൽ മുഴുവൻ വിൽപ്പന വിലയും നിക്ഷേപിച്ചുവെന്ന് പറയാം. അതിനാൽ 2002 ലെ ചട്ടത്തിലെ 9(3), (4) ചട്ടങ്ങളുടെ ലംഘനം നടന്നുവെന്ന് പറയുന്നതിൽ ഹൈക്കോടതിക്ക് തെറ്റുപറ്റി.

7. അവശേഷിക്കുന്ന സ്വത്തുക്കൾ / സുരക്ഷിത ആസ്തികളായ ഇനം നമ്പർ 3, 9 മുതൽ 12 വരെ, പ്രസ്തുത പട്ടിക വസ്തുക്കൾ കാർഷിക സ്വത്തായതിനാൽ, സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 31 (ഐ) കണക്കിലെടുത്ത് പ്രസ്തുത സ്വത്തുക്കളെ സർഫേസി നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകളിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കിയിട്ടുണ്ട്. തുടക്കത്തിൽ, റവന്യൂ രേഖകൾ ഒഴികെ, വായ്പക്കാർ പ്രസ്തുത സ്വത്തുക്കളിൽ കാർഷിക പ്രവർത്തനങ്ങൾ നടക്കുന്നുവെന്ന് കാണിക്കുന്ന ഒരു തെളിവും സമർപ്പിച്ചിട്ടില്ലെന്ന് ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതുണ്ട്.നേരെമറിച്ച്, കാർഷിക പ്രവർത്തനങ്ങളൊന്നും നടക്കുന്നില്ലെന്നും കാർഷിക പ്രവർത്തനങ്ങളൊന്നും നടക്കുന്നില്ലെന്നും കാണിക്കാൻ സെക്യൂർഡ് ക്രെഡിറ്റർ ഫോട്ടോകൾ ഹാജരാക്കി. റവന്യൂ രേഖകളും പട്ടയ രേഖകളും പട്ടയ രേഖകളും തെളിയിക്കുന്നത് ഈ സ്വത്തുക്കൾ കാർഷിക സ്വത്തോ ഭൂമിയോ ആണെന്ന് തെളിയിക്കുന്നതിനാലും ഈ കാർഷികേതര ഭൂമിയാണെന്നോ,അംഗീകൃത അധികാരിയിൽനിന്നും അനുമതി വാങ്ങിയ ശേഷം കാർഷികേതര ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഉപയോഗിച്ചുവെന്നോ തെളിയിക്കാൻ സുരക്ഷിതമായ കടക്കാരൻ തെളിവുകളൊന്നും ഹാജരാക്കിയിട്ടില്ലെന്നും, അക്കാരണത്താൽ സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 31 (ഐ) കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ,പട്ടികപ്പെടുത്തിയ സ്വത്തുക്കളെ സർഫേസി നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകളിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കിയിട്ടുണ്ടെന്നും ഹൈക്കോടതി നിരീക്ഷിച്ചു. അവ കാർഷികേതര ഭൂമി ആണെന്ന് തെളിയിക്കാനുള്ള ഭാരം ഹൈക്കോടതി സുരക്ഷിത വായ്പക്കാരന്റെ മേൽ മാറ്റി. **ബ്ലൂ കോസ്റ്റ് ഹോട്ടൽസ് ലിമിറ്റഡും മറ്റുള്ളവരും (മേൽ സൂചകം) , കെ പാഷിറെഡ്ഡിയാരും മറ്റൊരാളും (മേൽ സൂചകം) എന്നീ കേസിലെ** ഈ കോടതിയുടെ രണ്ട് തീരുമാനങ്ങൾക്ക് നേർ വിപരീതമാണ് ഹൈക്കോടതിയുടെ നിലപാട്. മേൽപ്പറഞ്ഞ രണ്ട് തീരുമാനങ്ങളിലും, സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 31 (ഐ) ന്റെ ഉദ്ദേശ്യവും ലക്ഷ്യവും പരിഗണിച്ച ശേഷം റവന്യൂ

രേഖകളിൽ സംരക്ഷിത സ്വത്തുക്കൾ കാർഷിക ഭൂമിയായി കാണിച്ചിരിക്കുന്നതിനാൽ സർഫേസി നിയമത്തിന്റെ വകുപ്പ് 31 (ഐ) ആകർഷിക്കാൻ പര്യാപ്തമല്ല എന്ന് ഈ കോടതി പ്രത്യേകം നിരീക്ഷിക്കുകയും പ്രസ്താവിക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്, . മേൽപ്പറഞ്ഞ തീരുമാനത്തിൽ, സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 31 (ഐ) ആകർഷിക്കുന്നതിനായി, സുരക്ഷാ താൽപ്പര്യം സൃഷ്ടിച്ച സമയത്ത് പ്രോപ്പർട്ടികൾ യഥാർത്ഥത്തിൽ കാർഷിക ഭൂമിയായി ഉപയോഗിക്കണമെന്ന് പ്രത്യേകം നിരീക്ഷിക്കുകയും ചെയ്തിരുന്നു. **ബ്ലൂ കോസ്റ്റ് ഹോട്ടൽസ് ലിമിറ്റഡും മറ്റുള്ളവരും (മേൽ സൂചകം) കേസിൽ,** കാർഷിക ഭൂമിയുടെ കാര്യത്തിൽ ഒരു സുരക്ഷാ താൽപ്പര്യവും സൃഷ്ടിക്കാൻ കഴിയാത്തതിനാൽ, എന്നിട്ടും അത് സൃഷ്ടിക്കപ്പെട്ടതിനാൽ, കക്ഷികൾ ഭൂമിയെ കാർഷിക ഭൂമിയായി കണക്കാക്കിയിട്ടില്ലെന്നും ഈ അടിസ്ഥാനത്തിൽ കടക്കാരൻ ഭൂമിക്ക് സുരക്ഷയായി വാഗ്ദാനം ചെയ്തുവെന്നും ഈ കോടതി നിരീക്ഷിച്ചു. **ബ്ലൂ കോസ്റ്റ് ഹോട്ടൽസ് ലിമിറ്റഡും മറ്റുള്ളവരും (മേൽ സൂചകം) കേസിൽ** ഈ കോടതിയുടെ തീരുമാനം പിന്തുടർന്ന ശേഷം, **കെ പാഷിറെഡ്ഡിയാറും മറ്റുള്ളവരും (മേൽ സൂചകം)** എന്നിവരുടെ കാര്യത്തിൽ, ഇത് 8, 9 ഖണ്ഡികകളിൽ നിരീക്ഷിക്കുകയും പ്രസ്താവിക്കുകയും ചെയ്യുന്നു:

"8. ഭേദഗതിക്ക് മുമ്പും ശേഷവും "സുരക്ഷാ താൽപ്പര്യം" എന്ന പ്രയോഗം വകുപ്പ് 31 ൽ വ്യക്തമാക്കിയ കാര്യങ്ങൾ ഒഴിവാക്കുന്നു. വകുപ്പ് 31 ലെ ഖണ്ഡം (1) പ്രകാരം കാർഷിക ഭൂമിയിൽ സൃഷ്ടിക്കുന്ന ഏതെങ്കിലും സുരക്ഷാ പലിശയ്ക്ക് നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ ബാധകമല്ല. വകുപ്പ് 2 ലെ നിയമ നിഘണ്ടുവിൽ "കാർഷിക ഭൂമി" എന്ന പ്രയോഗത്തിന്റെ നിർവചനം നൽകിയിട്ടില്ല. ഒരു പ്രത്യേക ഭാഗം ഭൂമി ആയാലും കാർഷിക സ്വഭാവമുള്ളതാണോ എന്നത് വസ്തുതാ പരമായ ചോദ്യമാണ്. ബ്ലൂ കോസ്റ്റ് ഹോട്ടൽസ് ലിമിറ്റഡ് കേസിൽ ഈ കോടതിയുടെ തീരുമാനത്തിൽ, ഗോവയിൽ ഒരു ഹോട്ടൽ

സ്ഥാപിക്കുന്നതിന് ഒരൊറ്റ യൂണിറ്റിന്റെ ഭാഗമാകാൻ ഉദ്ദേശിച്ചിരുന്ന നിരവധി ഭൂമിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഒരു സുരക്ഷാ താൽപ്പര്യം സൃഷ്ടിക്കപ്പെട്ടു. ചില ഭാഗങ്ങൾ കടക്കാരൻ കർഷകരിൽ നിന്ന് വാങ്ങിയതാണ് റവന്യൂ രേഖകളിൽ കൃഷിഭൂമിയായി രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്. ഭൂമി കാർഷികേതര ഉപയോഗത്തിനായി മാറ്റാൻ കടക്കാരൻ റവന്യൂ അതോറിറ്റിക്ക് അപേക്ഷ നൽകിയിരുന്നുവെങ്കിലും അപേക്ഷകൾ തീർപ്പുകൽപ്പിച്ചിരുന്നില്ല. കടക്കാരൻ സെക്യൂരിറ്റി ഇന്ററസ്റ്റ് സൃഷ്ടിച്ചു എന്നത് കക്ഷികൾ ഭൂമിയെ കാർഷിക ഭൂമിയായി പരിഗണിക്കുന്നില്ല എന്ന നിലപാടിന്റെ സൂചനയാണെന്ന് ഈ കോടതി വിലയിരുത്തി. അനിഷേധ്യമായ നിലപാട് ഇതായിരുന്നു: 1,82,225 ചതുരശ്ര മീറ്റർ സ്ഥലത്താണ് ഹോട്ടൽ സ്ഥിതിചെയ്യുന്നത്, അതിൽ 2335 ചതുരശ്ര മീറ്റർ പച്ചക്കറികളും പഴങ്ങളും വളർത്താൻ ഉപയോഗിച്ചു. ഈ പശ്ചാത്തലത്തിൽ, ഈ കോടതിയുടെ രണ്ടംഗ ബെഞ്ച് ഇങ്ങനെ വിധിച്ചു:

> "49. മോർട്ട്ഗേജ് ഗോവ ഹോട്ടലിന്റെ മുഴുവൻ വസ്തുവും ഉൾക്കൊള്ളാൻ ഉദ്ദേശിച്ചുള്ളതാണ്. പ്രഥമദൃഷ്ട്യാ, ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെടുന്ന ഭൂമി കാർഷികമല്ലെന്ന് കക്ഷികൾ തന്നെ മനസ്സിലാക്കിയതിനുപുറമെ, അവ ഉപയോഗിക്കുന്ന ഉപയോഗവും അത്തരം ഉപയോഗത്തിന്റെ ഉദ്ദേശ്യവും കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ, അവ തീർച്ചയായും കാർഷികഭൂമിയല്ലെന്ന് അനുമാനിക്കുന്നു."

കോടതി വീണ്ടും വിധിച്ചതെന്തെന്നാൽ (എസ്സിസി ഓൺ ലൈൻ എസ്സി ഖണ്ഡിക 57)

> "57.... ഭൂമിയുടെ സ്വഭാവവും അത് ഉണ്ടാക്കിയിരിക്കുന്ന ഉദ്ദേശ്യവും കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ, ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെടുന്ന ഭൂമി ഒരു കാർഷിക

> ഭൂമിയല്ലെന്ന് ഞങ്ങൾ കരുതുന്നു. റവന്യൂ ഉൾപ്പെടുത്തലുകളിൽ നിലനിൽക്കുന്നതിനാൽ ഭൂമി ഒരു കാർഷിക ഭൂമിയാണെന്ന് പറയുന്നതിൽ ഹൈക്കോടതി തന്നെ തെറ്റിദ്ധരിച്ചു, അത്തരം മാറ്റത്തിനായി നൽകിയ അപേക്ഷ ഇന്നുവരെ തീർപ്പുകൽപ്പിച്ചിട്ടില്ല."

9. റവന്യൂ രേഖകളിലെ ഭൂമിയെ കാർഷിക ഭൂമിയായി തരംതിരിക്കുന്നതിന് സർഫേസി നിയമം ബാധകമാണോ അല്ലയോ എന്ന ചോദ്യം പരിഹാരമോ നിർണ്ണായകമോ അല്ല. ഭൂമിയുടെ ഒരു ഭാഗം കാർഷികമാണോ എന്നത് ഭൂമിയുടെ സ്വഭാവം, സുരക്ഷാ ഇന്ററസ്റ്റ് സൃഷ്ടിക്കുന്ന തീയതിയിൽ അത് ഏത് ഉപയോഗത്തിനാണ് ഉപയോഗിക്കുന്നത്, അത് എടുത്തുപറയുന്ന ഉദ്ദേശ്യം എന്നിവയിൽ നിന്നുള്ള വസ്തുതയായി കണക്കാക്കണം."

7.1 സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 31 (ഐ) നടപ്പാക്കുന്നതിന്റെ ഉദ്ദേശ്യം **ബ്ലൂ കോസ്റ്റ് ഹോട്ടൽസ് ലിമിറ്റഡിന്റെ (മേൽ പരാമർശം) കേസിൽ** ഈ കോടതി 36-എം ഖണ്ഡികയിൽ ഇങ്ങനെ പറയുന്നു:

> "36.വകുപ്പ് 31 (ഐ) നടപ്പാക്കുന്നതിന്റെ ഉദ്ദേശ്യവും "കാർഷിക ഭൂമി" എന്ന പദത്തിന്റെ അർത്ഥവും പ്രാധാന്യമർഹിക്കുന്നു. കോടതിയുടെ ഇടപെടലില്ലാതെ സുരക്ഷാ താൽപ്പര്യങ്ങൾ നടപ്പാക്കാൻ വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്ന ഈ നിയമത്തിലെ അസാധാരണ വ്യവസ്ഥകളിൽ നിന്ന് കർഷകർ കാർഷിക ആവശ്യങ്ങൾക്കായി കൈവശം വച്ചിരിക്കുന്ന കാർഷിക ഭൂമിയെ സംരക്ഷിക്കാൻ ഉദ്ദേശിച്ചുള്ളതാണ് ഈ വ്യവസ്ഥ. കാർഷിക ഭൂമിയെ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകളിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കുക എന്നതാണ് ഈ വ്യവസ്ഥയുടെ വ്യക്തമായ ഉദ്ദേശ്യം. മറ്റൊരു വിധത്തിൽ

പറഞ്ഞാൽ, കോടതിയുടെയോ ട്രൈബ്യൂണലിന്റെയോ ഇടപെടലില്ലാതെ, അത്തരം സുരക്ഷാ താൽപ്പര്യം കാർഷിക ഭൂമിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാണെങ്കിൽ, കടക്കാരന് തനിക്കനുകൂലമായി സൃഷ്ടിച്ച ഒരു സുരക്ഷാ താൽപ്പര്യവും നടപ്പിലാക്കാൻ കഴിയില്ല. നിയമത്തിലെ കടുത്ത വ്യവസ്ഥ പ്രകാരം കർഷകർക്ക് അവരുടെ ഉപജീവന മാർഗവും വരുമാന സ്രോതസ്സും അതായത് കാർഷിക ഭൂമി നഷ്ടപ്പെടുന്നതിൽ നിന്ന് ഇളവ് സംരക്ഷിക്കുന്നു. വകുപ്പ് 2 (1) (zf) 35 ൽ നിർവചിച്ചിരിക്കുന്നതുപോലെ കാർഷിക ഭൂമിയിൽ സുരക്ഷാ താൽപ്പര്യം സൃഷ്ടിക്കുന്നത് തടയുന്നതിനും ഇത് ഉദ്ദേശിക്കുന്നു. അതിനാൽ, വകുപ്പ് 31 ൽ വ്യക്തമാക്കിയ സ്വത്തുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് സുരക്ഷാ ഇന്ററസ്റ്റ് സൃഷ്ടിക്കാൻ കഴിയില്ല."

7.2 അതിനാൽ, മേൽപ്പറഞ്ഞ രണ്ട് തീരുമാനങ്ങളിൽ ഈ കോടതി നിഷ്കർഷിച്ചിരിക്കുന്ന നിയമം അനുസരിച്ച്, സുരക്ഷിതമായ സ്വത്ത് യഥാർത്ഥത്തിൽ കാർഷിക ഭൂമിയായും റവന്യൂ രേഖകളുടെ /പട്ടാദാറിന്റെയും അടിസ്ഥാനത്തിൽ മാത്രം ഉപയോഗിക്കുകയും, സുരക്ഷിതമായ സ്വത്ത് പണയം മുതലായവ വഴി സെക്യൂരിറ്റിയായി വയ്ക്കുകയും ചെയ്താൽ മാത്രമേ അത് കാർഷിക ഭൂമിയായി കണക്കാക്കപ്പെട്ടിട്ടുള്ളൂ. അത്തരം സ്വത്തുക്കളെ സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 31 (ഐ) പ്രകാരം സർഫേസി നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകളിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കിയതായി പറയാൻ കഴിയില്ല. മേൽപ്പറഞ്ഞ രണ്ട് തീരുമാനങ്ങളിൽ പ്രതിപാദിച്ചിരിക്കുന്ന നിയമം കേസിന്റെ വസ്തുതകൾക്ക് ബാധകമാക്കുകയും, ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെടുന്ന സ്വത്തുക്കൾ യഥാർത്ഥത്തിൽ കാർഷിക ഭൂമിയായോ / അല്ലെങ്കിൽ ഏതെങ്കിലും കാർഷിക പ്രവർത്തനങ്ങൾക്കായോ ഉപയോഗിക്കുന്നത് റവന്യൂ രേഖകൾ പ്രകാരമോ/ പാട്ടദാർ അല്ലങ്കിൽ ഭൂമി മോർട്ട്ഗേജിന്റെ

ഈടായോ വയ്ക്കുക എന്നിങ്ങനെയുള്ള ഭൂമികൾ സാധാരണ ഗതിയിൽ സർഫേസി നിയമ പ്രകാരം സർഫേസി നിയമത്തിന്റെ വകുപ്പ് 31 (ഐ) അനുസരിച്ച് ഒഴിവാക്കിയിട്ടുണ്ട് എന്നു പറയുവാനാകില്ല. മുകളിൽ സൂചിപ്പിച്ച രണ്ട് വിധിന്യായങ്ങളിലെ നിയമം നിലവിലെ കേസിന്റെ വസ്തുതകളിൽ പ്രാവർത്തികമാക്കിയപ്പോൾ കടക്കാരുടെ ഭാഗത്തുനിന്നും സംരക്ഷിത വസ്തു കാർഷിക ഭൂമിയാണെന്നോ / അല്ലങ്കിൽ കാർഷിക പ്രവർത്തനങ്ങൾ അവിടെ നടത്തിയിരുന്നെന്നോ ഒരു തെളിവും ഹാജരാക്കിയിരുന്നില്ല. ആയതിനാൽ സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് വകുപ്പ് 31 (ഐ) പ്രയോഗിച്ച് മുഴുവൻ കൈവശ നോട്ടീസും, ലേല നോട്ടീസ്, വിൽപ്പന എന്നിവ റദ്ദാക്കുകയും തള്ളിക്കളയുകയും ചെയ്യുന്നതിൽ ഹൈക്കോടതിക്ക് വീഴ്ച സംഭവിച്ചു.

7.3 വസ്തുവകകൾ കാർഷികേതര ഭൂമിയല്ലെന്നോ കാർഷികേതര ഉപയോഗത്തിന് വിധേയമാക്കിയതാണെന്നോ തെളിയിക്കുന്നതിനുള്ള ഭാരം സുരക്ഷിത വായ്പക്കാരന്റെ മേൽ മാറ്റുന്നതിലും ഹൈക്കോടതിക്ക് ഗുരുതരമായി പിഴവ് സംഭവിച്ചിട്ടുണ്ട്. സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 31 (ഐ) അനുസരിച്ച്, സ്വത്തുക്കൾ കാർഷിക ഭൂമിയാണെന്ന് വായ്പക്കാർക്ക് വേണ്ടി വാദിച്ചപ്പോൾ, അവയെ സർഫേസി നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകളിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കിയിരുന്നു. സുരക്ഷിതമായ സ്വത്തുക്കൾ കാർഷിക ഭൂമിയാണെന്നും യഥാർത്ഥത്തിൽ കാർഷിക ഭൂമിയായും / അല്ലെങ്കിൽ കാർഷിക പ്രവർത്തനങ്ങളായും ഉപയോഗിക്കുന്നുവെന്ന് തെളിയിക്കാൻ കടം വാങ്ങുന്നയാൾ ബാധ്യസ്ഥനായിരുന്നു. അതിനാൽ, വസ്തുവകകൾ കാർഷികേതര ഭൂമിയാണെന്നോ അല്ലെങ്കിൽ കാർഷികേതര ഉപയോഗത്തിന് വിധേയമാക്കിയിട്ടുണ്ടെന്നോ തെളിയിക്കുന്നതിനുള്ള ഭാരം സുരക്ഷിത വായ്പക്കാരന്റെ മേൽ മാറ്റുന്നതിൽ ഹൈക്കോടതിക്ക് ഗുരുതരമായ പിഴവ് സംഭവിച്ചു.

8. മേൽപ്പറഞ്ഞവയും മുകളിൽ പറഞ്ഞ കാരണങ്ങളും കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ, ഹൈക്കോടതി പാസാക്കിയ പ്രസ്തുത വിധിന്യായവും ഉത്തരവും നിലനിൽക്കത്തക്കതല്ല, അത് റദ്ദാക്കാനും തള്ളിക്കളയാനും ബാധ്യസ്ഥമാണ്. ഇതനുസരിച്ച്, 06.03.2020 ആം തിയ്യതിയിലെ റിട്ട് ഹർജി നമ്പർ 12081/2019 ൽ ഹൈദരാബാദിലെ തെലങ്കാന സംസ്ഥാനത്തിനായുള്ള ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച പ്രസ്തുത വിധിന്യായവും ഉത്തരവും ഇതിനാൽ റദ്ദാക്കുകയും തള്ളുകയും ചെയ്യുന്നു, കൂടാതെ ഹൈദരാബാദ് കടം നിവാരണ ട്രൈബ്യൂണൽ -1 171/2016 എസ്എ നമ്പർ 171/2016 തള്ളിക്കൊണ്ട് പുറപ്പെടുവിച്ച 16.05.2019 ലെ വിധിന്യായവും ഉത്തരവും ഇതിനാൽ പുനഃസ്ഥാപിക്കുന്നു.

ഇതനുസരിച്ചാണ് നിലവിൽ അപ്പീലുകൾ അനുവദിക്കുന്നത്. ചെലവൊന്നുമില്ല.

അപ്പീലുകൾ അനുവദനീയമാണ്.

നിധി ജെയിൻ

(സഹായി: അഭിഷേക് പ്രതാപ് സിങ്, എൽ.സി.ആർ.എ)