നിരാകരണപത്രം

(Disclaimer)

പ്രാദേശിക ഭാഷയിൽ വിവർത്തനം ചെയ്ത വിധിന്യായം നിർമ്മിത ബുദ്ധ്യാധിഷ്ഠിത വിവർത്തന ഉപകരണത്തിന്റെ സഹായത്തോടെ കേരള ഹൈക്കോടതിയിലെ ഐ.റ്റി. ഡയറക്ടറേറ്റ് സാധൂകരിച്ചിട്ടുള്ളതാണ്. എന്നിരുന്നാലും, ഇതിന്റെ 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 വിധിന്യായത്തിന്റെ ഇംഗ്ലീഷ് പതിപ്പ് ആധികാരികവും അന്തിമവും ആയിരിക്കും.

ജി. വിക്രം കുമാർ

v.

സ്റ്റേറ്റ് ബാങ്ക് ഓഫ് ഹൈദരാബാദും മറ്റുള്ളവരും

(2023-ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പറുകൾ 3152-3153)

2023 മെയ് 02

[ജസ്റ്റിസ് എം.ആർ. ഷാ, ജസ്റ്റിസ് സി.ടി. രവികുമാർ]

സെക്യൂരിറ്റൈസേഷൻ ആൻഡ് റീകൺസ്ട്രക്ഷൻ ഓഫ് ഫിനാൻഷ്യൽ അസ്സറ്റ്സ് ആൻഡ് എൻഫോഴ്സ്മെന്റ് ഓഫ് സെക്യൂരിറ്റി ഇന്ററസ്റ്റ് നിയമം, 2002: വകുപ്പുകൾ 13, 17 എന്നിവ - സെക്യൂരിറ്റി ഇന്ററസ്റ്റ് നടപ്പാക്കൽ - ഈടിന്മേലുള്ള വായ്പാ വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനുള്ള നടപടികൾക്കെതിരായ അപേക്ഷ - വസ്തുതകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, വായ്പയെടുത്തയാൾക്കെതിരെ ബാങ്ക് 13-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം നടപടികൾ ആരംഭിക്കുക, കടം വാങ്ങുന്നയാളുടെ സ്വത്തുക്കൾ കണ്ടുകെട്ടുക - വായ്പയെടുത്തയാൾ കണ്ടെത്തിയ ഏഴ് ഫ്ളാറ്റുകൾ ഒഴികെയുള്ളവയുടെ വിൽപ്പനയുമായി മുന്നോട്ട് പോകാൻ ടൈബ്യൂണൽ ബാങ്കിനെ അനുവദിച്ചു - എന്നിരുന്നാലും, ഫ്ലാറ്റ് നമ്പർ 6401 ഈ ഏഴ് ഫ്ളാറ്റുകളിൽ ഉൾപ്പെട്ടിരുന്നില്ല - ടൈബ്യൂണലിനെയും ബാങ്കിനെയും അറിയിക്കാതെ ഫ്ലാറ്റ് നമ്പർ 6401 വിൽക്കാൻ വായ്പയെടുത്തയാൾ എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1-മായി ഒരു കരാറിൽ ഏർപ്പെട്ടു - അതിനുശേഷം, ഫ്ലാറ്റ് നമ്പർ 6401 ഉൾപ്പെടെ വായ്പക്കാരന്റെ സ്വത്തുക്കൾ ബാങ്ക് ഇ-ലേലത്തിന് വിധേയമായി - വായ്പയെടുത്തയാൾ ബാങ്കിന്റെ എല്ലാ നടപടികളും സ്റ്റേ ചെയ്യണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ടെങ്കിലും ടൈബ്യൂണൽ അത് നിരസിച്ചു - ബാങ്ക് ഇ-ലേലം നടത്തി - ഫ്ലാറ്റ് നമ്പർ 6401-മായി ബന്ധപ്പെട്ട് അപ്പീൽവാദിയെ വിജയകരമായ ലേലക്കാരനായി പ്രഖ്യാപിക്കുകയും ലേല തുകയുടെ 25% അടയ്ക്കുകയും ചെയ്തു - ലേലം നടത്തിയ ശേഷം ഫ്ലാറ്റ് നമ്പർ 6401 സംബന്ധിച്ച ഇ-ലേല നോട്ടീസിനെ ചോദ്യം ചെയ്ത് എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 സമർപ്പിച്ച റിട്ട് ഹർജി - എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 ആവശ്യമായ തുക ബാങ്കിന് നൽകുന്നതിന് വിധേയമായി ഫ്ലാറ്റ് നമ്പർ 6401-ന്റെ ലേലം ഹൈക്കോടതി സ്റ്റേ ചെയ്തു - എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1-ന് അനുകൂലമായ വിൽപ്പന റദ്ദാക്കണമെന്ന് അപ്പീൽവാദി ആവശ്യപ്പെട്ടു, എന്നിരുന്നാലും, ഹൈക്കോടതി എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1-ന് അനുകൂലമായി റിട്ട് ഹർജി അനുവദിച്ചു - അതിനെതിരായ പുനരവലോകന അപേക്ഷ തള്ളി - അപ്പീലിലെ വിധി: വകുപ്പ് 13(4) പ്രകാരം ബാങ്ക് സ്വീകരിച്ച ഏതെങ്കിലും നടപടികൾക്കെതിരെ, അസ്വസ്ഥപ്പെടുന്ന കക്ഷിക്ക് ഡി.ആർ.ടി.യെ സമീപിക്കാൻ സർഫേസി നിയമപ്രകാരമുള്ള വകുപ്പ് 17 പ്രകാരം അപ്പീൽ നൽകുന്നതുവഴി ഒരു പ്രതിവിധി ഉണ്ട് - വകുപ്പ് 17 പ്രകാരമുള്ള നടപടികൾ/അപ്പീൽ വഴി ലഭ്യമായ നിയമപരമായ ബദൽ പരിഹാരത്തിന്റെ ലഭ്യത കണക്കിലെടുത്ത്, ഇ-ലേല നോട്ടീസ് ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ട അനുച്ഛേദം 226 പ്രകാരമുള്ള റിട്ട് ഹർജി പരിഗണിക്കുന്നതിൽ ഹൈക്കോടതിക്ക് തെറ്റുപറ്റി - മാത്രമല്ല, ഫ്ലാറ്റ് നമ്പർ 6401-മായി ബന്ധപ്പെട്ട് എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1-ന് അനുകൂലമായ ഇടപാട് ഇതിനകം തന്നെ ഡി.ആർ.ടി. അസാധുവാണെന്ന് വിധിച്ചിരുന്നു - ഇ-ലേല നോട്ടീസിനെതിരെ ഒന്നാം നമ്പർ എതിർകക്ഷി ഡി.ആർ.ടി.യെ സമീപിച്ചിരുന്നെങ്കിൽ, ഡി.ആർ.ടി. നേരത്തെ പുറപ്പെടുവിച്ച ഉത്തരവ് കണക്കിലെടുത്ത് അദ്ദേഹത്തിന് യോഗ്യതയില്ലാതിരുന്നെന്നേ - അതിനാൽ, ഇ-ലേലം നടത്തിയതിനും അപ്പീൽവാദിക്ക് അനുകൂലമായ വിൽപ്പന സ്ഥിരീകരിച്ചതിനും ശേഷം ഇ-ലേല നോട്ടീസിനെ ചോദ്യം ചെയ്ത് എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 കരുതിക്കൂട്ടി ഹൈക്കോടതിയിൽ റിട്ട് ഹർജി ഫയൽ ചെയ്തു - എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1-നെയും കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ അവന്റെ അനന്തരാവകാശികളെയും സ്വന്തം തെറ്റുകളുടെ ആനുകൂല്യം നേടാൻ അനുവദിക്കില്ല, കൂടാതെ ഒരു

അസാധുവായ ഇടപാടിന്റെ ആനുകൂല്യം നേടാനും അനുവദിക്കില്ല - അതിനാൽ, ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച അപവദിത വിധിന്യായവും ഉത്തരവും സുസ്ഥിരമല്ല - ഇന്ത്യൻ ഭരണഘടന - അനുച്ഛേദം 226.

അപ്പീലുകൾ അനുവദിച്ചുകൊണ്ട് ഈ കോടതി ഇപ്രകാരം വിധിച്ചു:

1.1 ഇന്ത്യൻ ഭരണഘടനയുടെ അനുച്ഛേദം 226 പ്രകാരം ഒരു റിട്ട് ഹർജിയിൽ എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 ഹൈക്കോടതിയിൽ ചോദ്യം ചെയ്തത് സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 13(4) പ്രകാരമുള്ള അധികാരങ്ങൾ വിനിയോഗിച്ചു ബാങ്ക് ആരംഭിച്ച നടപടിക്ക് അനുസൃതമായ ഇ-ലേല നോട്ടീസാണ്. സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 13(4) പ്രകാരം ബാങ്ക് സ്വീകരിച്ച ഏതെങ്കിലും നടപടികൾക്കെതിരെ, സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 17 പ്രകാരം അപ്പീൽ നൽകുന്നതിലൂടെ ദുരിതമനുഭവിക്കുന്ന കക്ഷിക്ക് ഡി.ആർ.ടി.യെ സമീപിക്കാൻ സർഫേസി നിയമത്തിന് കീഴിൽ ഒരു പരിഹാരമുണ്ട്. അതിനാൽ, സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 17 പ്രകാരം നടപടികൾ/അപ്പീൽ വഴി ലഭ്യമായ നിയമപരമായ ബദൽ പരിഹാരത്തിന്റെ ലഭ്യത കണക്കിലെടുത്ത്, ഇ-ലേല നോട്ടീസ് ചോദ്യം ചെയ്ത ഇന്ത്യൻ ഭരണഘടനയുടെ അനുച്ഛേദം 226 പ്രകാരമുള്ള റിട്ട് ഹർജി ഹൈക്കോടതി പരിഗണിക്കാൻ പാടില്ലായിരുന്നു. അതിനാൽ, സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 13 (4) പ്രകാരമുള്ള അധികാരം വിനിയോഗിച്ച് ബാങ്ക് പുറപ്പെടുവിച്ച ഇ-ലേല നോട്ടീസിനെ ചോദ്യം ചെയ്ത് ഇന്ത്യൻ ഭരണഘടനയുടെ അനുച്ഛേദം 226 പ്രകാരമുള്ള റിട്ട് ഹർജി പരിഗണിക്കുന്നതിൽ ഹൈക്കോടതി വളരെ ഗുരുതരമായ തെറ്റ് ചെയ്തു. [ഖണ്ഡിക 8] [635-ബി, സി-ഇ]

1.2 ലേല നടപടികളിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കാൻ വായ്പയെടുത്തയാൾ തിരിച്ചറിഞ്ഞ ഏഴ് ഫ്ളാറ്റുകളിൽ ചോദ്യത്തിൽ ഉൾപ്പെട്ട ഫ്ലാറ്റ്, അതായത് ഫ്ലാറ്റ് നമ്പർ 6401 ഉൾപ്പെട്ടിരുന്നില്ല. പ്രസക്തമായ സമയത്ത്, ടൈബ്യൂണലിന് മുന്നിൽ പരാമർശിച്ച ഏഴ് ഫ്ളാറ്റുകളിൽ ചോദ്യത്തിൽ ഉൾപ്പെട്ട ഫ്ളാറ്റ് വിറ്റിരുന്നില്ല. അതിനുശേഷം 2012-ലെ എസ്.എ. നമ്പർ 253 പരിഗണനയിലിരിക്കുന്ന സമയത്ത്, ഡി.ആർ.ടി.യുടെയും ബാങ്കിന്റെയും മുൻകൂർ അംഗീകാരം കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ അറിയിക്കാതെ, വായ്പയെടുത്തയാൾ 16.06.2016-ന് എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1-മായി വിൽപ്പന കരാറിൽ ഏർപ്പെട്ടു. വായ്പയെടുത്തയാളും എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1ഉം തമ്മിലുള്ള 10.04.2016-ലെ ധാരണാപത്രത്തിലെ ഖണ്ഡം നമ്പർ 4-ൽ, വിലപനയ്ക്കുള്ള തുടർ കരാറുകളുടെ പ്രക്രിയക്ക് ഒന്നാം കക്ഷി ഡി.ആർ.ടി./എസ്.ബി.എച്ച്.-ൽ നിന്ന് വിൽപ്പനയ്ക്കുള്ള ഔദ്യോഗിക തീരുമാനം നേടണമെന്ന് പ്രത്യേകം വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. അതിനാൽ, പ്രസക്തമായ സമയത്ത് എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1-ന് പരിഗണനയിലിരിക്കുന്ന ഡി.ആർ.ടി. നടപടികളെക്കുറിച്ച് അറിയാമായിരുന്നു. എന്നിട്ടും എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 16.06.2016-ന് വായ്പയെടുത്തയാളുമായി വിൽപ്പന കരാറിൽ ഏർപ്പെട്ടു. അതിനുശേഷം വായ്പയെടുത്തയാളുടെ സ്വത്തുക്കൾ ലേലം ചെയ്യുന്നതിനായി ബാങ്ക് 28.07.2016-ന് ഒരു പൊതു അറിയിപ്പ് പുറപ്പെടുവിച്ചപ്പോൾ ലേല തീയതിക്ക് മുമ്പ്, 28.07.2016-ലെ ലേല നോട്ടീസ് അനുസരിച്ചുള്ള ബാങ്കിന്റെ എല്ലാ നടപടികളും സ്റ്റേ ചെയ്യണമെന്ന് അഭ്യർത്ഥിച്ച് 24.08.2016-ന് വായ്പയെടുത്തയാൾ ഡി.ആർ.ടി.ക്ക് മുമ്പാകെ ഒരു അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചുവെന്ന് ഈ ഘട്ടത്തിൽ ശ്രദ്ധിക്കുന്നതും യുക്തമാണ്. ബാങ്കിന്റെയോ ടൈബ്യൂണലിന്റെയോ അനുമതിയില്ലാതെ ഫ്ലാറ്റ് വിൽക്കുന്നത് അസാധുവാണെന്ന് നിരീക്ഷിച്ചുകൊണ്ട് 24.08.2016-ലെ ഉത്തരവിലൂടെ സ്റ്റേ ചെയ്യുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷ നിരസിക്കുന്നതിൽ ഡി.ആർ.ടി. സന്തുഷ്ടരായിരുന്നു. അതിനാൽ, ഫ്ലാറ്റ് നമ്പർ 6401-മായി ബന്ധപ്പെട്ട് എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1-ന് അനുകൂലമായ ഇടപാട് ഇതിനകം തന്നെ ഡി.ആർ.ടി. അസാധുവായി വിധിച്ചിരുന്നു. അതിനുശേഷം, വായ്പയെടുത്തയാൾ ഏതെങ്കിലും ഉത്തരവ് നേടുന്നതിൽ പരാജയപ്പെട്ടതിനെത്തുടർന്ന്, ഡി.ആർ.ടി.ക്ക് മുന്നിൽ വായ്പയെടുത്തയാൾക്ക് ഒരു നിവർത്തിയും ലഭിക്കാതിരുന്ന ഇ-ലേല നോട്ടീസിനെ ചോദ്യം ചെയ്ത് എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 ഉടൻ തന്നെ റിട്ട് ഹർജി ഫയൽ

ചെയ്തു. ഇ-ലേല നോട്ടീസിനെതിരെ എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 ഡി.ആർ.ടി.യെ സമീപിച്ചിരുന്നെങ്കിൽ, 24.08.2016 തീയതി ഡി.ആർ.ടി. നേരത്തെ പുറപ്പെടുവിച്ച ഉത്തരവ് കണക്കിലെടുത്ത് യോഗ്യതയില്ലാത്തതിനാൽ അദ്ദേഹത്തെ തടയുമായിരുന്നു. അതിനാൽ, 31.08.2016-ന് ഇ-ലേലം നടന്നതിന് ശേഷവും അപ്പീൽവാദിക്ക് അനുകൂലമായി വിൽപ്പന സ്ഥിരീകരിച്ച ശേഷവും ഇ-ലേല നോട്ടീസിനെ ചോദ്യം ചെയ്ത് എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 കരുതിക്കൂട്ടി ഹൈക്കോടതിയിൽ റിട്ട് ഹർജി ഫയൽ ചെയ്തു. മേൽപ്പറഞ്ഞ വസ്തുതകൾ ഹൈക്കോടതിയുടെ മുമ്പാകെ ചൂണ്ടിക്കാണിച്ചെങ്കിലും ഹൈക്കോടതി റിട്ട് ഹർജി അനുവദിച്ചു, അത് ഒട്ടും സുസ്ഥിരമല്ല. ഡി.ആർ.ടി.യിൽ നിന്ന് വായ്പയെടുത്തയാൾക്ക് ലഭിക്കാത്ത നിവർത്തി അപവദിത ഉത്തരവിലൂടെ 1-ാം നമ്പർ എതിർകക്ഷിക്ക് അതേപോലെ ലഭിച്ചു. മേൽപ്പറഞ്ഞ കാരണങ്ങളാൽ ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച അപവദിത വിധിന്യായവും ഉത്തരവും സുസ്ഥിരമല്ല. [ഖണ്ഡിക 8.2] [636-ബി-എച്ച്; 637-എ]

1.3 നിലവിലെ കേസിൽ, വായ്പയെടുത്തയാൾക്ക് ഡി.ആർ.ടി.യിൽ നിന്ന് ഒരു നിവർത്തിയും ലഭിച്ചില്ല . വായ്പയെടുത്തയാൾ വകുപ്പ് 13(8) പ്രയോഗിക്കുകയോ കൂടാതെ / അല്ലെങ്കിൽ അഭ്യർത്ഥിക്കുകയോ മുഴുവൻ കുടിശ്ശികയും തീർക്കാമെന്ന് സമ്മതിക്കുകയോ ചെയ്തില്ല. അതിനാലും, റിട്ട് ഹർജി അനുവദിക്കുന്നതിൽ ഹൈക്കോടതിയും വസ്തുതാപരമായി തെറ്റ് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. [ഖണ്ഡിക 8.3] [637-സി]

1.4 ഹൈക്കോടതി നൽകുന്ന കൃത്യമായ നിവർത്തി എന്താണെന്ന് വ്യക്തമല്ല. റിട്ട് ഹർജി അനുവദനീയമാണെന്ന് ഹൈക്കോടതി ലളിതമായി പ്രസ്താവിച്ചു. എന്നിരുന്നാലും, 31.08.2016-ന് ഇതിനകം നടത്തിയ 28.07.2016-ലെ ഇ-ലേല നോട്ടീസാണ് ഹൈക്കോടതിയിൽ ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ടതെന്ന് ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതാണ്. അതിനാൽ, 31.08.2016-ന് ഇ-ലേലം നടത്തിയതിന് വളരെ ശേഷം റിട്ട് ഹർജി ഫയൽ ചെയ്തു. ഹൈക്കോടതി ഒരു അനന്തരഫല നിവർത്തിയും നൽകിയിട്ടില്ല. അതിനാൽ, ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച അപവദിത വിധിന്യായവും ഉത്തരവും സുസ്ഥിരമല്ല. [ഖണ്ഡിക 8.4] [637-ഡി-ഇ]

1.5 ഇപ്പോൾ, എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 വിൽപ്പന തുക അടച്ചു/നിക്ഷേപിച്ചുവെന്നും എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 ഇപ്പോൾ മരിച്ചു എന്നതിനാൽ അദ്ദേഹത്തിന്റെ അവകാശികൾ അപവദിത ഫ്ലാറ്റ് ഒഴിയേണ്ടിവരുമെന്നും മറുവശത്ത് പ്രസക്തമായ സമയത്ത് നിക്ഷേപിച്ച ലേല വിൽപ്പന തുകയുടെ 25% - 6,45,250/- രൂപ പലിശ സഹിതം തിരികെ ലഭിക്കാൻ അപ്പീൽവാദിക്ക് അർഹതയുണ്ട് എന്ന എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1-ന് വേണ്ടിയുള്ള സമർപ്പണങ്ങൾ പരിഗണിക്കുമ്പോൾ, 16.06.2016-ലെ വിൽപ്പന കരാറിന് അനുസൃതമായി എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1ഉം വായ്പയെടുത്തയാളും തമ്മിലുള്ള ഇടപാട് നടന്നത് ടൈബ്യൂണലിന് മുമ്പാകെ നടപടികൾ പരിഗണനയിലിരിക്കുമ്പോൾ ആണെന്നും ടൈബ്യൂണലിന്റെയും അതുപോലെ ബാങ്കിന്റെയും അറിവോടെയല്ലെന്നും ഇത് തികച്ചും നിയമവിരുദ്ധമാണെന്നും തുടക്കത്തിൽ തന്നെ ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതുണ്ട്. യഥാർത്ഥത്തിൽ, 24.08.2016-ലെ ഉത്തരവിൽ ടൈബ്യൂണൽ ഇതിനകം വിൽപ്പന ഇടപാട് അസാധുവായി വിധിച്ചിരുന്നു. എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 വിൽപ്പന കരാറിൽ / ധാരണാപത്രത്തിൽ ഏർപ്പെട്ട സമയത്ത് പോലും ധാരണാപത്രത്തിന്റെ ഖണ്ഡം 4-ൽ നിന്ന് വ്യക്തമാകുന്നതുപോലെ ഡി.ആർ.ടി.ക്ക് മുമ്പാകെ തീർപ്പുകൽപ്പിക്കാത്ത നടപടികളെക്കുറിച്ച് അദ്ദേഹത്തിന് അറിയാമായിരുന്നു. അതിനാൽ, എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ അവന്റെ അവകാശികൾക്കും സ്വന്തം തെറ്റിൽ നിന്നും തന്നെ ആനുകൂല്യം നേടാനും അസാധുവായ ഒരു ഇടപാടിന്റെ ആനുകൂല്യം നേടാനും അനുവദിക്കാനാവില്ല. [ഖണ്ഡിക 8.5] [637-ഇ -എച്ച്; 638-എ]

1.6 ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച അപവദിത വിധിന്യായവും ഉത്തരവും ഇതിനാൽ റദ്ദാക്കുന്നു. ലേല തീയതി മുതൽ യഥാർത്ഥ തുക അടയ്ക്കുന്നതുവരെ 9% പലിശയോടെ അപ്പീൽവാദി ലേല വിൽപ്പന തുക

(ഉകയുടെ നേരത്തെ നിക്ഷേപിച്ച 25% കുറച്ചതിന് ശേഷം), നിശ്ചിത കാലയളവിനുള്ളിൽ പൂർണ്ണമായി അടച്ചാൽ, ഫ്ലാറ്റ് നമ്പർ 6401-മായി ബന്ധപ്പെട്ട് അപ്പീൽവാദിക്ക് അനുകൂലമായി വിൽപ്പന സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകണമെന്ന് നിർദ്ദേശിക്കുന്നു. എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 / അദ്ദേഹത്തിന്റെ അവകാശികൾ ഇതിനകം നിക്ഷേപിച്ച ഉക എത്രതന്നെയായാലും, അത്തരം നിക്ഷേപ തീയതി മുതൽ യഥാർത്ഥത്തിൽ ഉക തിരിച്ചു നൽകുന്ന തീയതി വരെ 9% പലിശയോടെ നിശ്ചിത കാലയളവിനുള്ളിൽ എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1-ന് (ഇപ്പോൾ അദ്ദേഹത്തിന്റെ അവകാശികൾ) തിരികെ നൽകണം. യഥാർത്ഥ എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1-ന്റെ അവകാശികൾക്ക് ചോദ്യത്തിൽ ഉൾപ്പെട്ട ഫ്ലാറ്റ് ഒഴിയാൻ മൂന്ന് മാസത്തെ സമയം അനുവദിക്കുകയും ഫ്ലാറ്റ് നമ്പർ 6401-ന്റെ സമാധാനപരവും ഒഴിഞ്ഞുമായ കൈവശാവകാശം അപ്പീൽവാദിക്ക് കൈമാറാൻ നിർദ്ദേശിക്കുകയും ചെയ്യുന്നു. [ഖണ്ഡിക 9] [638-ബി-ഡി]

മാത്യു വർഗീസ് vs. എം. അമൃത കുമാർ, **(2014) 5 SCC 610 : [2014] 2 SCR 736;** *നാരന്ദാസ് കർസോന്ദാസ് vs. എസ്.എ. കാമ്ത്തം,* **(1977) 3 SCC 247 : [1977] 2 SCR 341;** *ബി. അരവിന്ദ് കുമാർ vs. ഇന്ത്യ ഗവൺമെന്റും മറ്റുള്ളവരും,* **(2007) 5 SCC 745;** *പാൽ അലോയ്സ് & മെറ്റൽ ഇന്ത്യ പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡും മറ്റുള്ളവരും vs. അലഹബാദ് ബാങ്കും മറ്റുള്ളവരും,* **2021 SCC OnLine P&H 2733;** *മെസ്സർസ് ഇന്ത്യ ഫിൻലീസ് സെക്യൂരിറ്റീസ് ലിമിറ്റഡ് vs. പ്രസാദ് ഇന്ത്യൻ ഓവർസീസ് ബാങ്ക്,* **2012 SCC OnLine AP 205** - *എന്നി കേസുകൾ പരാമർശിച്ചു.*

കേസ് നിയമ സൂചിക

[2014] 2 SCR 736	ഖണ്ഡിക 5.2	പരാമർശിച്ചു.
[1977] 2 SCR 341	ഖണ്ഡിക 5.2	പരാമർശിച്ചു.
(2007) 5 SCC 745	ഖണ്ഡിക 5.2	പരാമർശിച്ചു.

സിവിൽ അപ്പീൽ അധികാരിത: 2023-ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പറുകൾ 3152-3153.

2016-ലെ ഡബ്ല്യു.പി. നമ്പർ 31098-ലെ 08-09-2017 തീയതിയിലെയും 2017-ലെ ആർ.ഡബ്ല്യു.പി.എം.പി. നമ്പർ 45031-ലെ 08.12.2017 തീയതിയിലെയും ഹൈദരാബാദിലെ തെലങ്കാന സംസ്ഥാനം ആന്ധ്രപ്രദേശ് സംസ്ഥാനം എന്നിവയ്ക്കായുള്ള ഹൈക്കോടതിയുടെ വിധിന്യായത്തിൽ നിന്നും ഉത്തരവിൽ നിന്നും.

അപ്പീൽവാദിക്ക് വേണ്ടി മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ എ. സിറാജുദീൻ, അഭിഭാഷകരായ വെങ്കടേശ്വര റാവു അനുമോലു, സണ്ണി കുമാർ, തന്മയ അഗർവാൾ എന്നിവർ.

എതിർകക്ഷികൾക്ക് വേണ്ടി അഭിഭാഷകരായ ബഡ്ഡി എ. രംഗനാഥൻ, ശ്രീമതി നന്ദിനി ടോമർ, എ. വി. രംഗം, അനങ്ങ ഭട്ടാചാര്യയ, മെസ്സർസ് വേറിറ്റാസ് ലെഗിസ്, ശ്രീമതി ദേവഹൂതി ടാമുലി, വാട്സൽ ആനന്ദ് എന്നിവർ.

കോടതിയുടെ വിധി പുറപ്പെടുവിച്ചത്

ജസ്റ്റിസ് എം.ആർ. ഷാ:

1. തെലങ്കാനയ്ക്കും ആന്ധ്രാപ്രദേശിനും വേണ്ടിയുള്ള ഹൈദരാബാദിലെ ഹൈക്കോടതി 2016-ലെ റിട്ട് ഹർജി നമ്പർ 31098-ൽ പുറപ്പെടുവിച്ച 08.09.2017-ലെ അപവദിത വിധിന്യായത്തിലും ഉത്തരവിലും 2016-ലെ റിട്ട് ഹർജി നമ്പർ 31098-ലെ 2017-ലെ പുനർപരിശോധന ഹർജി നമ്പർ 45031-ൽ പുറപ്പെടുവിച്ച തുടർന്നുള്ള ഉത്തരവിലും അസ്വസ്ഥനാവുകയും അതൃപ്തി പ്രകടിപ്പിക്കുകയും ചെയ്തുകൊണ്ട് അപ്പീൽവാദിയും ലേലം വാങ്ങുന്നയാളും നിലവിലെ അപ്പീലുകൾ നൽകി.

2. നിലവിലെ അപ്പീലുകളിലേക്ക് നയിക്കുന്ന വസ്തുതകൾ ചുരുക്കത്തിൽ താഴെപ്പറയുന്നവയാണ്:

2.1 ഇതിലെ എതിർകക്ഷി നമ്പർ 3 കെട്ടിട നിർമ്മാതാവ് ബഹുനില പാർപ്പിട സമുച്ചയം വികസിപ്പിക്കുന്നതിനായി എതിർകക്ഷി നമ്പർ 2 ബാങ്കിൽ നിന്ന് വായ്പ എടുത്തിരുന്നു. എതിർകക്ഷി നമ്പർ 3-ന് (ഇനിമുതൽ വായ്പയെടുത്തയാൾ എന്ന് പരാമർശിക്കപ്പെടുന്നു) ബാങ്കിന് സെക്യൂരിറ്റി ഇന്ററസ്റ്റ് തിരിച്ചടയ്ക്കാൻ കഴിഞ്ഞില്ല എന്നതിനാൽ, സെക്യൂരിറ്റൈസേഷൻ ആൻഡ് റീകൺസ്ട്രക്ഷൻ ഓഫ് ഫിനാൻഷ്യൽ അസറ്റ്സ് ആൻഡ് എൻഫോഴ്സ്മെന്റ് ഓഫ് സെക്യൂരിറ്റി ഇന്ററസ്റ്റ് നിയമം, 2002 (ഇനിമുതൽ 'സർഫേസി നിയമം, 2002' എന്ന് പരാമർശിക്കുന്നു) വകുപ്പ് 13 പ്രകാരം ബാങ്ക് വായ്പയെടുത്തയാൾക്കെതിരെ നടപടികൾ ആരംഭിച്ചു. സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 13(4) പ്രകാരം വായ്പയെടുത്തയാളുടെ സ്വത്തുക്കൾ ബാങ്ക് കണ്ടുകെട്ടി. സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 13(4) പ്രകാരം ബാങ്ക് സ്വീകരിച്ച നടപടികൾക്കെതിരെ, വായ്പയെടുത്തയാൾ ഡെറ്റ് റിക്കവറി ട്രൈബ്യൂണലിന് (ഡി.ആർ.ടി.) മുമ്പാകെ 2012-ലെ എസ്.എ. നമ്പർ 253 ഫയൽ ചെയ്തു. 2012-ലെ എസ്.എ. നമ്പർ 253 19.02.2016-ന് ഡി.ആർ.ടി.ക്ക് മുന്നിൽ ലിസ്റ്റ് ചെയ്യപ്പെട്ടപ്പോൾബാങ്കിന്റെ കുടിശ്ശിക തിരിച്ചടയ്ക്കുന്നത് ട്രൈബ്യൂണലിന് പരിഗണിക്കാൻ വസ്തു വാങ്ങാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നവരുടെ ഒരു ലിസ്റ്റ് ഫയൽ ചെയ്യാനും വാങ്ങുന്നവരെ ഹാജരാക്കാനും വായ്പയെടുത്തയാളെ അനുവദിച്ചു. എന്നാൽ കുടിശ്ശിക തിരിച്ചുപിടിക്കാൻ ബാക്കിയുള്ള ഫ്ളാറ്റുകൾ മതിയാകുമെങ്കിൽ, ആ ഫ്ളാറ്റുകൾ ഒഴിവാക്കാൻ ബാങ്ക് ഉദ്യോഗസ്ഥനെ പ്രാപ്തമാക്കുന്നതിന് വായ്പയെടുത്തയാൾ തിരിച്ചറിയുകയും 29.02.2016-നകം ബാങ്കിന് അറിയിക്കുകയും വാങ്ങുന്നവരുടെയെല്ലാം പൂർണ്ണ വിശദാംശങ്ങൾ ബാങ്ക് ഉദ്യോഗസ്ഥർക്ക് സത്യവാങ്മൂലത്തിൽ അറിയിക്കുകയും ചെയ്ത ഫ്ലാറ്റ് ഒഴികെയുള്ള നിർദ്ദിഷ്ട വിൽപ്പനയുമായി മുന്നോട്ട് പോകാൻ ബാങ്കിനെ അനുവദിക്കുന്ന ഒരു ഉത്തരവ് 25.02.2016-ന് ഡി.ആർ.ടി. പാസാക്കി. ബാങ്കിന് വിൽപ്പന തുടരാമെന്നും എന്നാൽ അടുത്ത വാദം കേൾക്കുന്ന തീയതി വരെ വിൽപ്പന സ്ഥിരീകരിക്കരുതെന്നും ട്രൈബ്യൂണൽ നിർദ്ദേശിച്ചു. മറ്റുള്ളവർക്ക് ബാങ്ക് വിൽക്കേണ്ട 37 ഫ്ളാറ്റുകളിൽ ഏഴ് ഫ്ളാറ്റുകൾ താൻ വിറ്റതായി വായ്പയെടുത്തയാൾ സമർപ്പിച്ച വാദങ്ങൾ കണക്കിലെടുത്താണ് മേൽപ്പറഞ്ഞ ഉത്തരവ് ട്രൈബ്യൂണൽ പുറപ്പെടുവിച്ചത് എന്നത് ഈ ഘട്ടത്തിൽ ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതാണ്. ചോദ്യത്തിൽ ഉൾപ്പെട്ട ഫ്ലാറ്റ് നമ്പർ 6401 ഈ ഏഴ് ഫ്ളാറ്റുകളിൽ ഉൾപ്പെട്ടിരുന്നില്ല.

2.2 ഫ്ലാറ്റ് നമ്പർ 6401-ന്റെ വിൽപ്പനയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1-നും വായ്പയെടുത്തയാളും തമ്മിൽ 10.04.2016-ന് ഒറ്റതവണ പ്രതിഫലമായി നാൽപ്പത്തിയഞ്ച് ലക്ഷം രൂപയുടെ ധാരണാപത്രം ഒപ്പുവച്ചു. ധാരണാപത്രത്തിൽ തന്നെ ഡി.ആർ.ടി.ക്ക് മുമ്പാകെ നടന്നുകൊണ്ടിരിക്കുന്ന ചില നടപടികളെക്കുറിച്ചും വിൽപ്പനയ്ക്കുള്ള കരാറിന്റെ പ്രക്രിയയ്ക്കായി ബാങ്കും വായ്പയെടുത്തയാളും വിൽപ്പനയ്ക്കുള്ള ഔദ്യോഗിക തീരുമാനം നേടുമെന്നും പരാമർശിച്ചിരുന്നു എന്നത് ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതാണ്. 16.06.2016-ന് ഫ്ലാറ്റ് നമ്പർ 6401 വിൽക്കുന്നതിനായി ബാങ്കും വായ്പയെടുത്തയാളും തമ്മിൽ വിൽപ്പനയ്ക്കുള്ള കരാർ നടപ്പിലാക്കി. ഡി.ആർ.ടി.യിൽ നിന്നും ബാങ്കിൽ നിന്നും ഒരു സമ്മതവും നേടുകയോ അറിയിക്കുകയോ ചെയ്യാതെ വായ്പയെടുത്തയാൾ വിൽപ്പന കരാർ നടപ്പിലാക്കിയെന്നും 25.02.2016-ന് ഡി.ആർ.ടി. ഇതിനകം അംഗീകരിച്ച

ഏഴ് ഫ്ളാറ്റുകൾക്ക് മാത്രമേ വായ്പയെടുത്തയാൾക്ക് നേരത്തെ അനുമതി ലഭിച്ചിട്ടുള്ളൂവെന്നും ഈ ഘട്ടത്തിൽ ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതുണ്ട്.

2.3 അതിനുശേഷം വായ്പയെടുത്തയാളുടെ സ്വത്തുക്കൾ ലേലം ചെയ്യുന്നതിനായി ബാങ്ക് 28.07.2016-ന് ഒരു പൊതു അറിയിപ്പ് പുറപ്പെടുവിച്ചു. ഈ നോട്ടീസ് 29.07.2016-ന് പത്രത്തിൽ പ്രസിദ്ധീകരിച്ചു. ചോദ്യത്തിൽ ഉൾപ്പെട്ട സ്വത്ത്, അതായത് ഫ്ളാറ്റ് നമ്പർ 6401-ഉം ലേലത്തിന് വിധേയമായിരുന്നു. ഇത് 30.08.2016-ന് ഇ-ലേലം നിർദ്ദേശിക്കപ്പെട്ടിരുന്ന ലോട്ട് നമ്പർ 1-ൽ സ്ഥാപിതമായിരുന്നു.

2.4 28.07.2016-ലെ ലേല നോട്ടീസിനെ തുടർന്ന് ബാങ്കിന്റെ എല്ലാ നടപടികളും സ്റ്റേ ചെയ്യണമെന്ന് അഭ്യർത്ഥിച്ച് വായ്പയെടുത്തയാൾ ഡി.ആർ.ടി.ക്ക് മുമ്പാകെ അപേക്ഷ നൽകി. 24.08.2016-ന് ഡി.ആർ.ടി. വായ്പയെടുത്തയാൾ സമർപ്പിച്ച സ്റ്റേയ്ക്കുള്ള അപേക്ഷ നിരസിച്ചു. സ്റ്റേ അപേക്ഷ നിരസിക്കുകയും അഭ്യർത്ഥിച്ചതുപോലെ സ്റ്റേ നൽകാൻ വിസമ്മതിക്കുകയും ചെയ്യുമ്പോൾ, ഡി.ആർ.ടി. താഴെപ്പറയുന്ന രീതിയിൽ നിരീക്ഷിച്ചു:

> "... തീരുമാനം പരിഗണനയിലിരിക്കെ, ഈ ടൈബ്യൂണൽ സ്വത്ത് വിൽക്കാൻ നിർദ്ദേശിക്കുകയും അപേക്ഷകൻ ഇപ്പോൾ മറ്റ് ചില ഫ്ളാറ്റുകൾക്ക് വിൽക്കാനുള്ള കരാറിൽ ഏർപ്പെടുകയും ചെയ്തു. ഇത് സർഫേസി നടപടിയുടെയും ടൈബ്യൂണലിന്റെ നിർദ്ദേശത്തിന്റെയും പൂർണമായ ലംഘനമാണ്."
>
> "7. മുകളിൽ പറഞ്ഞതുപോലെ, മറ്റ് ചില ഫ്ളാറ്റുകൾ, അതായത് ഫ്ലാറ്റ് നമ്പർ 3202, 6401, 7101, 7202, 3201 എന്നിവ സംബന്ധിച്ച് എതിർകക്ഷിയായ ബാങ്കിന്റെയോ ഈ ടൈബ്യൂണലിന്റെയോ അനുമതിയില്ലാതെ അപേക്ഷകൻ മൂന്നാം കക്ഷിയുമായി ഒരു കരാറിൽ ഏർപ്പെട്ടുവെന്നതും വലിയ ആശങ്കയുണ്ടാക്കുന്നു. അതിനാൽ, അത്തരത്തിലുള്ള ഏത് ഇടപാടും അസാധുവായി പ്രഖ്യാപിക്കപ്പെടുന്നു."

2.5 അതിനുശേഷം 31.08.2016-ന് ബാങ്ക് ഇ-ലേലം നടത്തി, അതിൽ അപ്പീൽവാദിയും പങ്കെടുത്തു. ലോട്ട് നമ്പർ 1-ലെ ഫ്ലാറ്റ് നമ്പർ 6401-മായി ബന്ധപ്പെട്ട് അപ്പീൽവാദിയെ വിജയകരമായ ലേലക്കാരനായി പ്രഖ്യാപിച്ചു. അതനുസരിച്ച്, അദ്ദേഹം ലേല തുകയുടെ 25%, അതായത് 6,45,250/- രൂപ അടച്ചു. 31.08.2016-ന് ബാങ്ക് അപ്പീൽവാദിക്ക് ഒരു സ്ഥിരീകരണ രസീതും നൽകി.

2.6 അതിനുശേഷം, ഫ്ലാറ്റ് നമ്പർ 6401-നെ സംബന്ധിച്ച പരിധിവരെ 28.07.2016-ലെ ഇ-ലേല നോട്ടീസിനെ ചോദ്യം ചെയ്ത് എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 14.09.2016-ന് 2016-ലെ റിട്ട് ഹർജി നമ്പർ 31098 ഹൈക്കോടതിയിൽ ഫയൽ ചെയ്തു. ലേലം പൂർത്തിയാക്കിയതിനുശേഷമാണ് മേൽപ്പറഞ്ഞ റിട്ട് ഹർജി ഫയൽ ചെയ്യുകയും അപ്പീൽവാദിയെ വിജയകരമായ ലേലക്കാരനായി പ്രഖ്യാപിക്കുകയും ചെയ്തത്. ലേലം ഇതിനകം നടന്നിട്ടുണ്ടെന്ന് റിട്ട് ഹർജിയിൽ ഒന്നാം നമ്പർ എതിർകക്ഷി വെളിപ്പെടുത്തിയിട്ടില്ല. ഇതിലെ അപ്പീൽവാദിയെയും കക്ഷി ചേർത്തിട്ടില്ല. ലേലം നിശ്ചയിച്ച തീയതിക്കും സമയത്തിനും മുമ്പ് 25.81 ലക്ഷം രൂപയിൽ കുറയാതെ എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 (യഥാർത്ഥ റിട്ട് ഹർജിക്കാരൻ) ബാങ്കിന് നൽകുന്ന മുറയ്ക്ക് ഇ-ലേല വിൽപ്പന നോട്ടീസ് പ്രകാരം വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെട്ട ഫ്ലാറ്റ് നമ്പർ 6401-ന്റെ ലേലം 15.09.2016-ലെ അപവദിത വിധിന്യായത്തിലൂടെയും ഉത്തരവിലൂടെയും ഹൈക്കോടതി സ്റ്റേ ചെയ്യുകയും, ഇതിൽ പരാജയപ്പെട്ടാൽ ലേലവുമായി മുന്നോട്ട് പോകാൻ ബാങ്കിന് സ്വാതന്ത്ര്യമുണ്ടായിരിക്കുകയും ചെയ്യും. ഫ്ലാറ്റ് നമ്പർ 6401-മായി ബന്ധപ്പെട്ട ലേല നടപടികൾ ഹൈക്കോടതി സ്റ്റേ ചെയ്തിട്ടുണ്ടെന്നും ഹൈക്കോടതി നിർദ്ദേശിച്ച പ്രകാരം എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 തുക ബാങ്കിന് നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്നും വ്യക്തമാക്കിക്കൊണ്ട് ബാങ്ക് അപ്പീൽവാദിക്ക് 20.09.2016 തീയതിയിൽ ഒരു കത്ത് നൽകി.

2.7 2016-ലെ റിട്ട് ഹർജി നമ്പർ 31098-ലെ പരിഗണനയിലിരിക്കുന്ന നടപടികളെക്കുറിച്ച് അറിഞ്ഞപ്പോൾ അപ്പീൽവാദി മേൽപ്പറഞ്ഞ റിട്ട് ഹർജിയിൽ കക്ഷി ചേർക്കുന്നതിന് അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കുകയും എതിർ സത്യവാങ്മൂലം സമർപ്പിക്കുകയും ചെയ്തു. എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1ഉം വായ്പയെടുത്തയാളും തമ്മിൽ നടപ്പിലാക്കിയ വിൽപ്പന കരാർ ഡി.ആർ.ടി. അസാധുവായി പ്രഖ്യാപിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും അപ്പീൽവാദിയാണ് വിജയകരമായ ലേല വാങ്ങുന്നയാളെന്നും എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 കേസിന്റെ പൂർണ്ണവും കൃത്യവുമായ വസ്തുതകൾ വെളിപ്പെടുത്തിയിട്ടില്ലെന്നും എതിർ സത്യവാങ്മൂലത്തിൽ പ്രത്യേകം പ്രസ്താവിച്ചു. എതിർകക്ഷിക്ക് നമ്പർ 1-ന് (യഥാർത്ഥ റിട്ട് ഹർജിക്കാരൻ) എന്തെങ്കിലും അവകാശമുണ്ടെങ്കിൽ അത് സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 17 പ്രകാരമായിരിക്കുമെന്നും അദ്ദേഹം സമർപ്പിച്ച റിട്ട് ഹർജിയല്ലെന്നും പ്രസ്താവിച്ചു. സ്റ്റേ ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിച്ച സമയത്ത് ലേല നടപടികൾ ഇതിനകം അവസാനിച്ചതായി ഒന്നാം നമ്പർ എതിർകക്ഷി കോടതിയെ അറിയിച്ചിട്ടില്ലെന്നും പ്രസ്താവിച്ചു. സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 17 പ്രകാരം ബദൽ പ്രതിവിധി ലഭ്യമാണെന്ന അടിസ്ഥാനത്തിൽ റിട്ട് ഹർജി തള്ളണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ട് റിട്ട് ഹർജിയിൽ ബാങ്കും എതിർ സത്യവാങ്മൂലം സമർപ്പിച്ചത്. ഹൈക്കോടതി കക്ഷിചേർക്കുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷ അനുവദിച്ചു. മേൽപ്പറഞ്ഞവ ഉണ്ടായിരുന്നിട്ടും, അപവദിത വിധിന്യായത്തിലൂടെയും ഉത്തരവിലൂടെയും എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 സമർപ്പിച്ച റിട്ട് ഹർജി ഹൈക്കോടതി അനുവദിച്ചു. അതിനുശേഷം ലേലം വാങ്ങുന്നയാൾ പുനഃപരിശോധനാ ഹർജി ഫയൽ ചെയ്യുകയും അത് ഹൈക്കോടതി തള്ളുകയും ചെയ്തു. അതിനാൽ, ഇതിലെ എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1-ന് അനുകൂലമായി പ്രധാന റിട്ട് ഹർജി അനുവദിക്കുകയും അപ്പീൽവാദി നൽകിയ പുനഃപരിശോധനാ അപേക്ഷ നിരസിക്കുകയും ചെയ്ത ഹൈക്കോടതിയുടെ അന്തിമ തീരുമാനത്തിനെതിരെ, വിജയകരമായ ലേല വാങ്ങുന്നയാളായ അപ്പീൽവാദി നിലവിലെ അപ്പീലുകൾ നൽകി.

3. അപ്പീൽവാദിക്ക് വേണ്ടി അഭിജ്ഞനായ മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ ശ്രീ. എ. സിറാജുദ്ദീൻ ഹാജരായി . യഥാർത്ഥ റിട്ട് ഹർജിക്കാരനായ എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1-ന് വേണ്ടി അഭിഭാഷകനായ ശ്രീ. ബഡ്ഡി എ. രംഗനാഥൻ, എതിർകക്ഷി നമ്പർ 3-ന് വേണ്ടി അഭിഭാഷകനായ ശ്രീ. അനംഗ ഭട്ടാചാര്യ എന്നിവർ ഹാജരായി.

4. അപ്പീൽവാദിക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ ശ്രീ. എ. സിറാജുദ്ദീൻ ഇനിപ്പറയുന്ന സമർപ്പണങ്ങൾ നടത്തിയിട്ടുണ്ട്:

(i) സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 13(4) പ്രകാരം ബാങ്ക് സ്വീകരിച്ച നടപടികൾക്ക് വിരുദ്ധമായി, പ്രത്യേകമായി ഇ-ലേല നോട്ടീസിനെതിരെ, എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 സമർപ്പിച്ച റിട്ട് ഹർജി പരിഗണിക്കുന്നതിൽ ഹൈക്കോടതിക്ക് പ്രത്യക്ഷമായ തെറ്റുപറ്റി;

(ii) വിൽപ്പന കരാർ കൈവശമുള്ളയാൾ ആയതിനാൽ എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1-ന് ചോദ്യത്തിൽ ഉൾപ്പെട്ട ഫ്ലാറ്റിൽ ശരിയായ അവകാശമില്ലെന്നും അതിനാൽ തനിക്ക് അനുകൂലമായി വിൽക്കാനുള്ള കരാറിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഇ-ലേല നോട്ടീസിനെ ചോദ്യം ചെയ്ത് റിട്ട് ഹർജി ഫയൽ ചെയ്യാൻ കഴിയില്ല;

(iii) എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1-ന് എന്തെങ്കിലും അവകാശമുണ്ടെങ്കിൽപ്പോലും, ആ സാഹചര്യത്തിലും ഇ-ലേല നോട്ടീസിനെ ചോദ്യം ചെയ്യുന്ന സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 17 പ്രകാരം അദ്ദേഹത്തിന് നിയമപരമായി ഫലപ്രദമായ ബദൽ പ്രതിവിധി ലഭ്യമായിരുന്നു;

(iv) റിട്ട് ഹർജി ഫയൽ ചെയ്യുകയും ഇടക്കാല ആശ്വാസം ലഭിക്കുകയും ചെയ്ത സമയത്ത് ലേലം നടന്നിട്ടുണ്ടെന്നും അതിൽ അപ്പീൽവാദിയെ വിജയകരമായ ലേലക്കാരനായി പ്രഖ്യാപിച്ചുവെന്നും എതിർ സത്യവാങ്മൂലത്തിൽ അപ്പീൽവാദി പ്രത്യേകം ചൂണ്ടിക്കാണിച്ച പ്രസക്ത വസ്തുതകൾ എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 മറച്ചുവച്ചു;

(v) വാസ്തവത്തിൽ, വായ്പയെടുത്തയാൾ എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1-ന് അനുകൂലമായ നടത്തിയ വിൽപ്പന കരാർ ഡി.ആർ.ടി.യുടെയോ ബാങ്കിന്റെയോ മുൻകൂർ അനുമതിയില്ലാത്തത് ആയതിനാൽ 24.08.2016-ലെ മുൻ ഉത്തരവിലൂടെ ഡി.ആർ.ടി. അസാധുവായി പ്രഖ്യാപിച്ചു; ഒപ്പം

(vi) സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 13(8) നെ ആശ്രയിക്കുന്നതിൽ ഹൈക്കോടതിക്ക് പ്രത്യക്ഷമായ തെറ്റുപറ്റി.

4.1 ഒരു വിൽപ്പന കരാർ കൈവശമുള്ളയാൾക്ക് 1882-ലെ സ്വത്ത് കൈമാറ്റ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 91 പ്രകാരം ഒരു സ്വത്തിന്റെ വീണ്ടെടുക്കൽ തേടാൻ കഴിയില്ലെന്ന വസ്തുത ഹൈക്കോടതി ശരിയായി വിലയിരുത്തിയിട്ടില്ലെന്നും സ്വത്ത് കൈമാറ്റ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 54 പ്രകാരം ലേല-വിൽപ്പന വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് തുല്യമായി കണക്കാക്കാൻ കഴിയില്ലെന്നത് വിൽപ്പന കരാർ വഴി മാത്രം ഒരു വസ്തുവിൽ താത്പര്യമോ/അധികാരമോ സൃഷ്ടിക്കപ്പെടുന്നില്ലെന്ന് വ്യക്തമാക്കുന്നുവെന്നും അപ്പീൽവാദിക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ അഭിഭാഷകൻ സമർപ്പിക്കുന്നു. വാസ്തവത്തിൽ, ബാങ്ക് കണ്ടുകെട്ടിയ വിഷയത്തിൽ ഉൾപ്പെട്ട സ്വത്തിന്റെ വീണ്ടെടുക്കൽ ആവശ്യപ്പെടാൻ എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1-ന് കഴിയുമെന്ന് ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച അപവദിത വിധിയിൽ പ്രസ്താവിച്ചിട്ടുണ്ട്. വായ്പയെടുക്കുന്നയാളുടെ സ്വത്ത് ബാങ്ക് കണ്ടുകെട്ടിയതായും എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 വിൽപ്പന കരാർ ഉടമ മാത്രമാണെന്നും സമർപ്പിക്കുന്നു. ഇന്ത്യൻ ഭരണഘടനയുടെ അനുച്ഛേദം 226 പ്രകാരമുള്ള അധികാരങ്ങൾ പ്രയോഗിക്കുമ്പോൾ അനുവദനീയമല്ലാത്ത വിൽപ്പനയ്ക്കുള്ള കരാറിന്റെ നിർദ്ദിഷ്ട നിർവഹണത്തിന് അപവദിത വിധിന്യായത്തിന്റെയും ഉത്തരവിന്റെയും അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഹൈക്കോടതി ഉത്തരവ് നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സമർപ്പിക്കുന്നു.

4.2 നിർദ്ദേശിച്ചതുപോലെ മുഴുവൻ തുകയും നിക്ഷേപിച്ചതിനാൽ നീതി എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1-ന് അനുകൂലമാകുമെന്ന് നിരീക്ഷിക്കുന്നതിൽ ഹൈക്കോടതി പ്രത്യക്ഷമായ തെറ്റ് ചെയ്തുവെന്ന് അപ്പീൽവാദിക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ അഭിഭാഷകൻ തുടർന്ന് സമർപ്പിക്കുന്നു. വിൽപ്പന സ്ഥിരീകരിച്ചാൽ എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1-ന് കൂടുതൽ ബുദ്ധിമുട്ടുകൾ നേരിടേണ്ടിവരുമെന്നും വിൽപ്പന സ്ഥിരീകരിച്ചിട്ടില്ലെങ്കിൽ അപ്പീൽവാദിക്ക് പരമാവധി 6,45,250/- രൂപയുടെ പലിശ നഷ്ടപ്പെടുമെന്നും നിരീക്ഷിക്കുന്നതിൽ ഹൈക്കോടതിക്ക് പ്രത്യക്ഷമായി തെറ്റുപറ്റിയെന്ന് സമർപ്പിക്കുന്നു.

4.3 റിട്ട് ഹർജി അനുവദനീയമാണെന്ന് നിരീക്ഷിക്കുകയല്ലാതെ ഹൈക്കോടതി നൽകിയ കൃത്യമായ നിവർത്തി എന്താണെന്ന് ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിന്യായത്തിലും ഉത്തരവിലും വ്യക്തതയില്ലെന്ന് തുടർന്ന് സമർപ്പിക്കുന്നു.

5. നിലവിലെ അപ്പീലിനെ എതിർക്കുമ്പോൾ, എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1-ന് വേണ്ടി ഹാജരായ അഭിഭാഷകൻ, നിലവിലെ കേസിൽ സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 13(8) ബാധകമാകുമെന്നും അതിനാൽ ചോദ്യത്തിൽ ഉൾപ്പെട്ട ഫ്ലാറ്റിന്റെ വിൽപ്പന കരാർ കൈവശമുള്ള എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 മുഴുവൻ വിൽപ്പന തുകയും അടയ്ക്കാൻ/നിക്ഷേപിക്കാൻ സമ്മതിക്കുമ്പോൾ, ഇ-ലേല നോട്ടീസിനെ ചോദ്യം ചെയ്യുന്ന ഇന്ത്യൻ

ഭരണഘടനയുടെ അനുച്ഛേദം 226 പ്രകാരമുള്ള റിട്ട് ഹർജി പരിഗണിക്കുന്നതിൽ ഹൈക്കോടതി ഒരു തെറ്റും ചെയ്തിട്ടില്ലെന്നും ശക്തമായി സമർപ്പിച്ചു.

5.1 എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1-ന് അനുകൂലമായി വിൽക്കാൻ സമ്മതിച്ചു, ഭാഗികമായി പണം നൽകിയ, ചോദ്യത്തിൽ ഉൾപ്പെട്ട ഫ്ലാറ്റ് ലേലത്തിന് വെച്ചതായി അറിഞ്ഞയുടനെ, സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 13(8) പ്രകാരം അനുവദനീയമായ മുഴുവൻ വിൽപ്പന തുകയും നിക്ഷേപിക്കാൻ താൽപ്പര്യം പ്രകടിപ്പിച്ചുകൊണ്ട് എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 ഉടൻ തന്നെ റിട്ട് ഹർജി ഫയൽ ചെയ്തുവെന്ന് സമർപ്പിക്കുന്നു. വായ്പയെടുത്തയാളോ/അല്ലെങ്കിൽ സ്വത്തിൽ താൽപ്പര്യമുള്ള വ്യക്തിയോ കൂടിശ്ശിക തീർക്കാൻ സമ്മതിക്കുകയാണെങ്കിൽ സ്വത്ത് ലേലത്തിൽ നിന്ന് സംരക്ഷിക്കുക എന്നതാണ് സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 13(8)-ന്റെ ലക്ഷ്യവും ഉദ്ദേശ്യവും എന്ന് സമർപ്പിക്കുന്നു.

5.2 നിലവിലെ കേസിൽ, പ്രസക്തമായ സമയത്ത് അപ്പീൽവാദി ലേല വിൽപ്പന തുകയുടെ 25% മാത്രമേ നിക്ഷേപിച്ചിട്ടുള്ളൂ എന്നതിനാൽ പ്രസക്തമായ സമയത്ത് അപ്പീൽവാദിക്ക് അനുകൂലമായി ഒരു വിൽപ്പനയും നടന്നിട്ടില്ലെന്ന് സമർപ്പിക്കുന്നു. നിരവധിയായ തീരുമാനങ്ങൾക്ക് അനുസൃതമായി മുഴുവൻ വിൽപ്പന തുക നൽകുകയും ലേലം വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് അനുകൂലമായി വിൽപ്പന കരാർ നടപ്പിലാക്കുകയും കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ വിൽപ്പന സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകുകയും ചെയ്തില്ലെങ്കിൽ വിൽപ്പന പൂർത്തിയാകുന്നില്ലെന്ന് സമർപ്പിക്കുന്നു. വിൽപ്പന പൂർത്തിയായിട്ടില്ലെങ്കിൽ, സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 13(8) ബാധകമാകുമെന്നും കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ അഭ്യർത്ഥിക്കാമെന്നും സമർപ്പിക്കുന്നു. തന്റെ സമർപ്പണങ്ങളെ പിന്തുണയ്ക്കുന്നതിനായി, മാത്യു വർഗീസ് vs. എം. അമൃത കുമാർ, (2014) 5 SCC 610 (ഖണ്ഡിക 38); നാരന്ദാസ് കർസോന്ദാസ് vs. എസ്.എ. കാമ്തം, (1977) 3 SCC 247; ബി. അരവിന്ദ് കുമാർ vs. ഇന്ത്യ ഗവൺമെന്റും മറ്റുള്ളവരും, (2007) 5 SCC 745 (ഖണ്ഡിക 12); എന്നീ കേസുകളിലെ ഈ കോടതിയുടെ തീരുമാനങ്ങളെ അദ്ദേഹം ആശ്രയിച്ചിട്ടുണ്ട്. പാൽ അലോയ്സ് & മെറ്റൽ ഇന്ത്യ പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡും മറ്റുള്ളവരും vs. അലഹബാദ് ബാങ്കും മറ്റുള്ളവരും, 2021 SCC OnLine P&H 2733 കേസിലെ പഞ്ചാബ്, ഹരിയാന ഹൈക്കോടതിയുടെ തീരുമാനത്തെയും അതുപോലെ മെസ്സർസ് ഇന്ത്യ ഫിൻലീസ് സെക്യൂരിറ്റീസ് ലിമിറ്റഡ് vs. പ്രസാദ് ഇന്ത്യൻ ഓവർസീസ് ബാങ്ക്, 2012 SCC OnLine AP 205 കേസിലെ ആന്ധ്രാപ്രദേശ് ഹൈക്കോടതിയുടെ തീരുമാനവും അദ്ദേഹം ആശ്രയിച്ചിട്ടുണ്ട്.

5.3 എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 പിന്നീട് മരണപ്പെടുകയും അദ്ദേഹത്തിന്റെ വിധവ ഉൾപ്പെടെയുള്ള അവകാശികൾ ദീർഘകാലമായി ചോദ്യത്തിൽ ഉൾപ്പെട്ട ഫ്ലാറ്റിൽ വളരെകാലമായി താമസിച്ചുവരികയാണെന്നും അവർ മുഴുവൻ വിൽപ്പന തുകയും അടച്ചു/നിക്ഷേപിക്കുകയും ചെയ്തുവെന്നും അതിനാൽ ഇപ്പോൾ ആ കേസിൽ അപ്പീൽ അനുവദിക്കുകയാണെങ്കിൽ, അവർ സ്ഥലം ഒഴിയണമെന്നും അത് ന്യായവർത്തിയല്ലെന്നും എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1-ന് വേണ്ടി ഹാജരായ അഭിഭാഷകൻ തുടർന്ന് സമർപ്പിക്കുന്നു. അതിനാൽ, നിലവിലെ അപ്പീൽ തള്ളണമെന്ന് അഭ്യർത്ഥിക്കുന്നു.

6. ബാങ്കിന് വേണ്ടി ഹാജരായ അഭിജ്ഞനായ അഭിഭാഷകൻ ഹൈക്കോടതിയിൽ റിട്ട് ഹർജിയെ എതിർത്തുവെങ്കിലും, തീരുമാനം എന്തുതന്നെയായാലും ബാങ്ക് അത് പാലിക്കുന്നതാണെന്ന് പ്രസ്താവിച്ചു.

7. ബന്ധപ്പെട്ട കക്ഷികൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരാകുന്ന അഭിഭാഷകരെ ദീർഘനേരം കേട്ടു.

8. തുടക്കത്തിൽ, ഇന്ത്യൻ ഭരണഘടനയുടെ അനുച്ഛേദം 226 പ്രകാരം ഒരു റിട്ട് ഹർജിയിൽ എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 ഹൈക്കോടതിയിൽ ചോദ്യം ചെയ്തത് സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 13(4) പ്രകാരമുള്ള അധികാരങ്ങൾ വിനിയോഗിച്ച ബാങ്ക് ആരംഭിച്ച നടപടിക്ക് അനുസൃതമായ ഇ-ലേല നോട്ടീസാണെന്ന് ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതുണ്ട്. ഇ-ലേലം 31.08.2016-ന് നടന്നു/നടത്തി എന്നും അതിൽ അപ്പീൽവാദി പങ്കെടുക്കുകയും അദ്ദേഹത്തെ വിജയകരമായ ലേലക്കാരനായി പ്രഖ്യാപിക്കുകയും ചെയ്തുവെന്നും കൂടാതെ ലേല തുകയുടെ 25% അദ്ദേഹം അതേ ദിവസം തന്നെ, അതായത് 31.08.2016-ന് തന്നെ അടച്ചുവെന്നും ഈ ഘട്ടത്തിൽ ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതുണ്ട്. എന്നിരുന്നാലും, അതിനുശേഷം, 14.09.2016-ന്, അതായത് ലേലം നടത്തിയതിന് ശേഷം, 28.07.2016-ലെ ഇ-ലേല നോട്ടീസിനെ ചോദ്യം ചെയ്തുകൊണ്ട് എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 ഹൈക്കോടതിയിൽ റിട്ട് ഹർജി ഫയൽ ചെയ്തു. സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 13(4) പ്രകാരം ബാങ്ക് സ്വീകരിച്ച ഏതെങ്കിലും നടപടികൾക്കെതിരെ, സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 17 പ്രകാരം അപ്പീൽ നൽകുന്നതിലൂടെ ദുരിതമനുഭവിക്കുന്ന കക്ഷിക്ക് ഡി.ആർ.ടി.യെ സമീപിക്കാൻ സർഫേസി നിയമത്തിന് കീഴിൽ ഒരു പരിഹാരമുണ്ടെന്ന് ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതുണ്ട്. അതിനാൽ, സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 17 പ്രകാരം നടപടികൾ/അപ്പീൽ വഴി ലഭ്യമായ നിയമപരമായ ബദൽ പരിഹാരത്തിന്റെ ലഭ്യത കണക്കിലെടുത്ത്, ഇ-ലേല നോട്ടീസ് ചോദ്യം ചെയ്ത ഇന്ത്യൻ ഭരണഘടനയുടെ അനുച്ഛേദം 226 പ്രകാരമുള്ള റിട്ട് ഹർജി ഹൈക്കോടതി പരിഗണിക്കാൻ പാടില്ലായിരുന്നു. അതിനാൽ, സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 13(4) പ്രകാരമുള്ള അധികാരം വിനിയോഗിച്ച് ബാങ്ക് പുറപ്പെടുവിച്ച ഇ-ലേല നോട്ടീസിനെ ചോദ്യം ചെയ്ത് ഇന്ത്യൻ ഭരണഘടനയുടെ അനുച്ഛേദം 226 പ്രകാരമുള്ള റിട്ട് ഹർജി പരിഗണിക്കുന്നതിൽ ഹൈക്കോടതി വളരെ ഗുരുതരമായ തെറ്റ് ചെയ്തു.

8.1 അല്ലാത്തപക്ഷം, യഥാർത്ഥ റിട്ട് ഹർജിക്കാരനായ എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 ചോദ്യത്തിൽ ഉൾപ്പെട്ട ഫ്ലാറ്റിന്റെ വിൽപ്പന കരാർ കൈവശമുള്ളയാളായി റിട്ട് ഹർജി ഫയൽ ചെയ്തുവെന്നത് ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതാണ്. നേരത്തെ സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 13(4) പ്രകാരം ബാങ്ക് സ്വീകരിച്ച നടപടികൾക്കെതിരെ വായ്പയെടുത്തയാൾ ഹൈദരാബാദിലെ ഡി.ആർ.ടി. മുമ്പാകെ 2012-ലെ എസ്.എ. നമ്പർ 253 ഫയൽ ചെയ്തിരുന്നുവെന്ന് ഈ ഘട്ടത്തിൽ ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതാണ്. ബാങ്കിന്റെ കുടിശ്ശിക തിരിച്ചടയ്ക്കുന്നത് പരിഗണിക്കാൻ ട്രൈബ്യൂണലിനെ പ്രാപ്തമാക്കുന്നതിന് വസ്തു വാങ്ങാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നവരുടെ പട്ടിക ഫയൽ ചെയ്യാനും വാങ്ങുന്നവരെ ഹാജരാക്കാനും വായ്പയെടുത്തയാൾക്ക് 19.12.2016-ലെ ഉത്തരവിലൂടെ ഹൈദരാബാദ് ഡി.ആർ.ടി. സ്വാതന്ത്ര്യം നൽകി. അതിനുശേഷം 25.02.2016-ന് ഡി.ആർ.ടി. ഇനിപ്പറയുന്ന ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിച്ചു:

> "കുടിശ്ശിക തിരിച്ചുപിടിക്കാൻ ബാക്കിയുള്ള ഫ്ലാറ്റുകൾ മതിയാകുമെങ്കിൽ ആ ഫ്ലാറ്റുകൾ ഒഴിവാക്കാൻ ബാങ്ക് ഓഫീസറെ പ്രാപ്തമാക്കുന്നതിന് എല്ലാ വാങ്ങലുകാരുടെയും പൂർണ്ണ വിശദാംശങ്ങൾ സത്യവാങ്മൂലത്തിൽ ബാങ്ക് ഓഫീസർമാർക്ക് നൽകിക്കൊണ്ട് 29.02.2016 തിയതിക്കകം അപേക്ഷകൻ തിരിച്ചറിയുകയും എതിർകക്ഷിയായ ബാങ്കിന് അറിയിക്കുകയും ചെയ്യേണ്ട ഫ്ലാറ്റ് ഒഴികെയുള്ളവയുടെ നിർദ്ദിഷ്ട വിൽപ്പനയുമായി മുന്നോട്ട് പോകാൻ ബാങ്കിന് നിർദ്ദേശം നൽകുന്നു. ബാങ്കിന് വിൽപ്പന തുടരാമെങ്കിലും അടുത്ത വാദം കേൾക്കുന്ന തീയതി വരെ അത് സ്ഥിരീകരിക്കരുത്."

8.2 ലേല നടപടികളിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കാൻ വായ്പയെടുത്തയാൾ തിരിച്ചറിഞ്ഞ ഏഴ് ഫ്ളാറ്റുകളിൽ ചോദ്യത്തിൽ ഉൾപ്പെട്ട ഫ്ലാറ്റ്, അതായത് ഫ്ലാറ്റ് നമ്പർ 6401 ഉൾപ്പെട്ടിരുന്നില്ല എന്നത് ഈ ഘട്ടത്തിൽ ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതാണ്. പ്രസക്തമായ സമയത്ത്, ട്രൈബ്യൂണലിന് മുന്നിൽ പരാമർശിച്ച ഏഴ് ഫ്ളാറ്റുകളിൽ

ചോദ്യത്തിൽ ഉൾപ്പെട്ട ഫ്ളാറ്റ് വിറ്റിരുന്നില്ല. അതിനുശേഷം 2012-ലെ എസ്.എ. നമ്പർ 253 പരിഗണനയിലിരിക്കുന്ന സമയത്ത്, ഡി.ആർ.ടി.യുടെയും ബാങ്കിന്റെയും മുൻകൂർ അംഗീകാരം കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ അറിയിക്കാതെ, വായ്പയെടുത്തയാൾ 16.06.2016-ന് എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1-മായി വിൽപ്പന കരാറിൽ ഏർപ്പെട്ടു. വായ്പയെടുത്തയാളും എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1ഉം തമ്മിലുള്ള 10.04.2016-ലെ ധാരണാപത്രത്തിലെ ഖണ്ഡം നമ്പർ 4-ൽ, വിൽപനയ്ക്കുള്ള തുടർ കരാറുകളുടെ പ്രക്രിയക്ക് ഒന്നാം കക്ഷി ഡി.ആർ.ടി./എസ്.ബി.എച്ച്.-ൽ നിന്ന് വിൽപ്പനയ്ക്കുള്ള ഔദ്യോഗിക തീരുമാനം നേടണമെന്ന് പ്രത്യേകം വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുണ്ടെന്ന് ഈ ഘട്ടത്തിൽ ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതുണ്ട്. അതിനാൽ, പ്രസക്തമായ സമയത്ത് എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1-ന് പരിഗണനയിലിരിക്കുന്ന ഡി.ആർ.ടി. നടപടികളെക്കുറിച്ച് അറിയാമായിരുന്നു. എന്നിട്ടും എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 16.06.2016-ന് വായ്പയെടുത്തയാളുമായി വിൽപ്പന കരാറിൽ ഏർപ്പെട്ടു. അതിനുശേഷം വായ്പയെടുത്തയാളുടെ സ്വത്തുക്കൾ ലേലം ചെയ്യുന്നതിനായി ബാങ്ക് 28.07.2016-ന് ഒരു പൊതു അറിയിപ്പ് പുറപ്പെടുവിച്ചപ്പോൾ ലേല തീയതിക്ക് മുമ്പ്, 28.07.2016-ലെ ലേല നോട്ടീസ് അനുസരിച്ചുള്ള ബാങ്കിന്റെ എല്ലാ നടപടികളും സ്റ്റേ ചെയ്യണമെന്ന് അഭ്യർത്ഥിച്ച് 24.08.2016-ന് വായ്പയെടുത്തയാൾ ഡി.ആർ .ടി.ക്ക് മുമ്പാകെ ഒരു അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചുവെന്ന് ഈ ഘട്ടത്തിൽ ശ്രദ്ധിക്കുന്നതും യുക്തമാണ്. ബാങ്കിന്റെയോ ടൈബ്യൂണലിന്റെയോ അനുമതിയില്ലാതെ ഫ്ലാറ്റ് വിൽക്കുന്നത് അസാധുവാണെന്ന് നിരീക്ഷിച്ചുകൊണ്ട് 24.08.2016-ലെ ഉത്തരവിലൂടെ സ്റ്റേ ചെയ്യുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷ നിരസിക്കുന്നതിൽ ഡി.ആർ.ടി. സന്തുഷ്ടരായിരുന്നു. 24.08.2016-ലെ ഉത്തരവ് മുകളിൽ പുനരാവിഷ്കരിച്ചിട്ടുണ്ട്. അതിനാൽ, ഫ്ലാറ്റ് നമ്പർ 6401-മ ായി ബന്ധപ്പെട്ട് എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1-ന് അനുകൂലമായ ഇടപാട് ഇതിനകം തന്നെ ഡി.ആർ.ടി. അസാധുവായി വിധിച്ചിരുന്നു. അതിനുശേഷം, വായ്പയെടുത്തയാൾ ഏതെങ്കിലും ഉത്തരവ് നേടുന്നതിൽ പരാജയപ്പെട്ടതിനെത്തുടർന്ന്, ഡി.ആർ.ടി.ക്ക് മുന്നിൽ വായ്പയെടുത്തയാൾക്ക് ഒരു നിവർത്തിയും ലഭിക്കാതിരുന്ന ഇ-ലേല നോട്ടീസിനെ ചോദ്യം ചെയ്ത് എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 ഉടൻ തന്നെ റിട്ട് ഹർജി ഫയൽ ചെയ്തു. ഇ-ലേല നോട്ടീസിനെതിരെ എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 ഡി.ആർ.ടി.യെ സമീപിച്ചിരുന്നെങ്കിൽ, 24.08.2016 തീയതി ഡി.ആർ.ടി. നേരത്തെ പുറപ്പെടുവിച്ച ഉത്തരവ് കണക്കിലെടുത്ത് യോഗ്യതയില്ലാത്തതിനാൽ അദ്ദേഹത്തെ തടയുമായിരുന്നു. അതിനാൽ, 31.08.2016-ന് ഇ-ലേലം നടന്നതിന് ശേഷവും അപ്പീൽവാദിക്ക് അനുകൂലമായി വിൽപ്പന സ്ഥിരീകരിച്ച ശേഷവും ഇ-ലേല നോട്ടീസിനെ ചോദ്യം ചെയ്ത് എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 കരുതിക്കൂട്ടി ഹൈക്കോടതിയിൽ റിട്ട് ഹർജി ഫയൽ ചെയ്തു. മേൽപ്പറഞ്ഞ വസ്തുതകൾ ഹൈക്കോടതിയുടെ മുമ്പാകെ ചൂണ്ടിക്കാണിച്ചെങ്കിലും ഹൈക്കോടതി റിട്ട് ഹർജി അനുവദിച്ചു, അത് ഒട്ടും സുസ്ഥിരമല്ല. ഡി.ആർ.ടി. യിൽ നിന്ന് വായ്പയെടുത്തയാൾക്ക് ലഭിക്കാത്ത നിവർത്തി അപവദിത ഉത്തരവിലൂടെ 1-ാം നമ്പർ എതിർകക്ഷിക്ക് അതേപോലെ ലഭിച്ചു. മേൽപ്പറഞ്ഞ കാരണങ്ങളാൽ ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച അപവദിത വിധിന്യായവും ഉത്തരവും സുസ്ഥിരമല്ല.

8.3 അല്ലാത്തപക്ഷവും, സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 13 (8) വിൽപ്പന കരാർ കൈവശമുള്ള ഒരു വ്യക്തിക്ക് അനുകൂലമായി മാത്രമേ ബാധകമാകുകയുള്ളോ അല്ലെങ്കിൽ സർഫേസി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 13(8) മുഴുവൻ കടവും അടയ്ക്കാൻ തയ്യാറുള്ള വായ്പയെടുത്തയാളുടെ കാര്യത്തിൽ മാത്രമേ ബാധകമാകുകയുള്ളോ എന്നത് വലിയ ചർച്ചാവിഷയമാണ്. നിലവിലെ കേസിൽ, വായ്പയെടുത്തയാൾക്ക് ഡി.ആർ.ടി.യിൽ നിന്ന് ഒരു നിവർത്തിയും ലഭിച്ചില്ല. വായ്പയെടുത്തയാൾ വകുപ്പ് 13(8) പ്രയോഗിക്കുകയോ കൂടാതെ / അല്ലെങ്കിൽ അഭ്യർത്ഥിക്കുകയോ മുഴുവൻ കുടിശ്ശികയും തീർക്കാമെന്ന് സമ്മതിക്കുകയോ ചെയ്തില്ല. അതിനാലും, റിട്ട് ഹർജി അനുവദിക്കുന്നതിൽ ഹൈക്കോടതിയും വസ്തുതാപരമായി തെറ്റ് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

8.4 അല്ലാത്തപക്ഷവും, ഹൈക്കോടതി നൽകുന്ന കൃത്യമായ നിവർത്തി എന്താണെന്ന് വ്യക്തമല്ല എന്നത് ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതാണ്. റിട്ട് ഹർജി അനുവദനീയമാണെന്ന് ഹൈക്കോടതി ലളിതമായി പ്രസ്താവിച്ചു.

എന്നിരുന്നാലും, 31.08.2016-ന് ഇതിനകം നടത്തിയ 28.07.2016-ലെ ഇ-ലേല നോട്ടീസാണ് ഹൈക്കോടതിയിൽ ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ടതെന്ന് ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതാണ്. അതിനാൽ, 31.08.2016-ന് ഇ-ലേലം നടത്തിയതിന് വളരെ ശേഷം റിട്ട് ഹർജി ഫയൽ ചെയ്തു. ഹൈക്കോടതി ഒരു അനന്തരഫല നിവർത്തിയും നൽകിയിട്ടില്ല. അതിനാൽ, ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച അപവദിത വിധിന്യായവും ഉത്തരവും സുസ്ഥിരമല്ല.

8.5 ഇപ്പോൾ, എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 വിൽപ്പന തുക അടച്ചു/നിക്ഷേപിച്ചുവെന്നും എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 ഇപ്പോൾ മരിച്ചു എന്നതിനാൽ അദ്ദേഹത്തിന്റെ അവകാശികൾ അപവദിത ഫ്ലാറ്റ് ഒഴിയേണ്ടിവരുമെന്നും മറുവശത്ത് പ്രസക്തമായ സമയത്ത് നിക്ഷേപിച്ച ലേല വിൽപ്പന തുകയുടെ 25% - 6,45,250/- രൂപ പലിശ സഹിതം തിരികെ ലഭിക്കാൻ അപ്പീൽവാദിക്ക് അർഹതയുണ്ട് എന്ന എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1-ന് വേണ്ടിയുള്ള സമർപ്പണങ്ങൾ പരിഗണിക്കുമ്പോൾ, 16.06.2016-ലെ വിൽപ്പന കരാറിന് അനുസൃതമായി എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1ഉം വായ്പയെടുത്തയാളും തമ്മിലുള്ള ഇടപാട് നടന്നത് ടൈബ്യൂണലിന് മുമ്പാകെ നടപടികൾ പരിഗണനയിലിരിക്കുമ്പോൾ ആണെന്നും ടൈബ്യൂണലിന്റെയും അതുപോലെ ബാങ്കിന്റെയും അറിവോടെയല്ലെന്നും ഇത് തികച്ചും നിയമവിരുദ്ധമാണെന്നും തുടക്കത്തിൽ തന്നെ ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതുണ്ട്. യഥാർത്ഥത്തിൽ, 24.08.2016-ലെ ഉത്തരവിൽ ടൈബ്യൂണൽ ഇതിനകം വിൽപ്പന ഇടപാട് അസാധുവായി വിധിച്ചിരുന്നു. മുകളിൽ നിരീക്ഷിച്ചതുപോലെ, എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 വിൽപ്പന കരാറിൽ / ധാരണാപത്രത്തിൽ ഏർപ്പെട്ട സമയത്ത് പോലും മുകളിൽ പരാമർശിച്ച ധാരണാപത്രത്തിന്റെ ഖണ്ഡം 4-ൽ നിന്ന് വ്യക്തമാകുന്നതുപോലെ ഡി.ആർ.ടി.ക്ക് മുമ്പാകെ തീർപ്പുകൽപ്പിക്കാത്ത നടപടികളെക്കുറിച്ച് അദ്ദേഹത്തിന് അറിയാമായിരുന്നു. അതിനാൽ, എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ അവന്റെ അവകാശികൾക്കും സ്വന്തം തെറ്റിൽ നിന്നും തന്നെ ആനുകൂല്യം നേടാനും അസാധുവായ ഒരു ഇടപാടിന്റെ ആനുകൂല്യം നേടാനും അനുവദിക്കാനാവില്ല.

9. മേൽപ്പറഞ്ഞ കാര്യകാരണങ്ങൾ കണക്കിലെടുത്ത്, ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച അപവദിത വിധിന്യായവും ഉത്തരവും ഇതിനാൽ റദ്ദാക്കുന്നു. ലേല തീയതി മുതൽ യഥാർത്ഥ തുക അടയ്ക്കുന്നതുവരെ 9% പലിശയോടെ അപ്പീൽവാദി ലേല വിൽപ്പന തുക (തുകയുടെ നേരത്തെ നിക്ഷേപിച്ച 25% കുറച്ചതിന് ശേഷം), ഇന്ന് മുതൽ നാല് ആഴ്ചയ്ക്കുള്ളിൽ പൂർണ്ണമായി അടച്ചാൽ, ഫ്ലാറ്റ് നമ്പർ 6401-മായി ബന്ധപ്പെട്ട് അപ്പീൽവാദിക്ക് അനുകൂലമായി വിൽപ്പന സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകണമെന്ന് നിർദ്ദേശിക്കുന്നു. എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1 / അദ്ദേഹത്തിന്റെ അവകാശികൾ ഇതിനകം നിക്ഷേപിച്ച തുക എത്രതന്നെയായാലും, അത്തരം നിക്ഷേപ തീയതി മുതൽ യഥാർത്ഥത്തിൽ തുക തിരിച്ചു നൽകുന്ന തീയതി വരെ 9% പലിശയോടെ ഇന്ന് മുതൽ നാല് ആഴ്ചയ്ക്കുള്ളിൽ എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1-ന് (ഇപ്പോൾ അദ്ദേഹത്തിന്റെ അവകാശികൾ) തിരികെ നൽകണം. യഥാർത്ഥ എതിർകക്ഷി നമ്പർ 1-ന്റെ അവകാശികൾക്ക് ചോദ്യത്തിൽ ഉൾപ്പെട്ട ഫ്ലാറ്റ് ഒഴിയാൻ മൂന്ന് മാസത്തെ സമയം അനുവദിക്കുകയും ഫ്ലാറ്റ് നമ്പർ 6401-ന്റെ സമാധാനപരവും ഒഴിഞ്ഞതുമായ കൈവശാവകാശം മുകളിൽ ഉത്തരവായതുപോലെ ഇന്ന് മുതൽ മൂന്ന് മാസത്തിനുള്ളിൽ അപ്പീൽവാദിക്ക് കൈമാറാൻ നിർദ്ദേശിക്കുകയും ചെയ്യുന്നു.

നിലവിലെ അപ്പീലുകൾ അനുവദനീയമാണ്. എന്നിരുന്നാലും, കേസിന്റെ വസ്തുതകളിലും സാഹചര്യങ്ങളിലും ചെലവുകൾ സംബന്ധിച്ച് ഒരു ഉത്തരവും ഉണ്ടാകില്ല.

അപ്പീലുകൾ അനുവദിച്ചിരിക്കുന്നു.

നിധി ജയിൻ
(സഹായി: തമന്ന, LCRA)