സി.എൽ.റ്റി(3) **43474/12**

സഹകരണ സംഘം രജിസ്ട്രാർ ആഫീസ്
തിരുവനന്തപുരം, തീയതി : 22/11/2013
website : www.cooperation.kerala.gov.in
e-mail : keralarcs.coop@kerala.gov.in

<u>സർക്കുലർ 70/2013</u>

വിഷയം– സഹകരണ വകുപ്പ് WA 1229/2012(WP(C) 38310/2010)-ഈടു വസ്തുവിന്റെ ഒരു ഭാഗം വിൽപന നടത്തി വായ്പാ കണക്ക് അവസാനിപ്പിക്കുന്നത്–സംബന്ധിച്ച്.

സൂചന– ബഹുമാനപ്പെട്ട ഹൈക്കോടതിയുടെ 4.7.2012 ലെ(**W.A/1229/12)** കേസിന്റെ വിധിന്യായം.

സഹകരണ സംഘങ്ങൾ/ബാങ്കുകൾ എന്നിവിടങ്ങളിൽ നിന്നും വസ്തു ജാമ്യത്തിന്മേൽ വായ്പയെടുത്ത് കുടിശ്ശിക വരുത്തുന്ന വായ്പക്കാരുടെ ഈടു വസ്തു മുഴുവനായും ജപ്തി ചെയ്ത് വിൽപന നടത്തി ടിയാന്റെ വായ്പാകണക്ക് അവസാനിപ്പിക്കുന്നതിന് ബന്ധപ്പെട്ട സഹകരണ സംഘങ്ങൾ/ബാങ്കുകൾ നടപടി സ്വീകരിച്ചു വരുന്നുണ്ട്. ടി തുക ഈടാക്കുന്നതിലേയ്ക്കായി സംഘങ്ങൾ/ബാങ്കുകളുടെ, സെയിലാഫീസർ ലേല നടപടികൾ സ്വീകരിച്ച് ടിയാന്റെ വസ്തു വിൽപന നടത്തി ബാങ്കിന് ലഭിക്കേണ്ടതായ തുക ഈടാക്കി നൽകുന്നു. ഇങ്ങനെ ലേലം ചെയ്യുന്ന ഈട് വസ്തുവിന്, ബാങ്കിന് വായ്പക്കാരൻ യഥാർത്ഥത്തിൽ അടയ്ക്കേണ്ടതായ തുകയേക്കാൾ ഇരട്ടിയിലധികം മാർക്കറ്റ് വാല്യു ഉണ്ടായിരിക്കും. ടി സാഹചര്യത്തിൽ വായ്പക്കാരന്റെ ഈടു വസ്തു മുഴുവനായി നഷ്ടപ്പെടുകയും, തന്മൂലം ടിയാന് വലിയ നഷ്ടം സംഭവിക്കുകയും ചെയ്യുന്നുണ്ടെന്നും, ഈട് വസ്തുവിന്റെ ഒരു ഭാഗം വിൽപന നടത്തിയാൽ ബാങ്കിന് ലഭിക്കേണ്ടതായ തുക മുഴുവനും ലഭിക്കുകയാണെങ്കിൽ, വായ്പക്കാരന് ടിയാന്റെ വസ്തുവിന്റെ ഒരു ഭാഗം തിരികെ സംരക്ഷിക്കാനുള്ള അവസരം ഉണ്ടാകുമെന്നും സൂചന വിധിന്യായത്തിൽ പരാമർശിച്ചിട്ടുണ്ട്. വായ്പക്കാരന് ടിയാന്റെ വസ്തു വിൽക്കുന്നതിനുള്ള അവസരം നൽകുകയും, വസ്തുവിന്റെ വിൽപന സമയത്ത് ബാങ്കിന്റെ വായ്പാകണക്ക് അവസാനിപ്പിക്കുകയും, സെയിലാഫീസറുടെ ഈ നടപടിമൂലം വസ്തു മാർക്കറ്റ് വിലയ്ക്ക് വിൽക്കുവാനും, ബാങ്കിന്റെ വായ്പാകണക്ക് അവസാനിപ്പിച്ച് അവശേഷിക്കുന്ന തുക ടിയാന്റെ കൈവശം വയ്ക്കുവാനും സാധിക്കുന്നു.

1984 ലെ കേരള സംസ്ഥാന സഹകരണ കാർഷിക ഗ്രാമ വികസന ബാങ്ക് ചട്ടത്തിലെ ചട്ടം 11–ൽ, വായ്പാ കുടിശ്ശിക വരുത്തുക വായ്പക്കാരന്റെ ഈടു വസ്തു മുഴുവനായോ, ഭാഗികമായോ സെയിൽ ആഫീസർ വിൽപ്പന നടത്തി ബാങ്കിനു ലഭിക്കേണ്ടതായ വായ്പ തുകയും, പലിശയും, വിൽപന ചെലവും ഉൾപ്പെടെ ഈടാക്കാവുന്നതാണെന്ന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. ഈടു വസ്തു ഭാഗികമായി വിൽപന നടത്തിയാൽ ബാങ്കിന് ലഭിക്കേണ്ടതായ മുഴുവൻ തുകയും ലഭിക്കുമെങ്കിൽ ഈടു വസ്തുവിന്റെ ഒരു ഭാഗം മാത്രമേ വിൽക്കുവാൻ പാടുള്ളു എന്ന് കേരള സഹകരണ സംഘം ചട്ടം 85 ലും വ്യവസ്ഥചെയ്തിട്ടുണ്ട്. വായ്പ കുടിശ്ശിക വരുത്തുന്ന വായ്പക്കാരനിൽ നിന്നും തുക ഈടാക്കുന്നതിന് ജപ്തി ലേല നടപടി സ്വീകരിക്കുമ്പോൾ സെയിൽ ആഫീസർ ഈ നിയമം പാലിക്കേണ്ടതാണ്. വിധികടക്കാരന്റെ മുഴുവൻ വസ്തുവും ജപ്തി ചെയ്യുന്ന നടപടി നിയമാനുസൃതമല്ല. ഈട് വസ്തുവിന്റെ ഒരു ഭാഗം മാത്രം വിൽപന നടത്തിയാൽ മതിയെന്ന് നിയമം അനുശാസിക്കുന്നുണ്ടെങ്കിലും, മിക്കവാറും സെയിൽ ആഫീസർമാർ ആയത് പാലിക്കുന്നില്ലെന്നും, ബഹുമാനപ്പെട്ട കോടതിയിൽ വരുന്ന മിക്ക കേസുകളും മുഴുവൻ വസ്തുവും വിൽപന നടത്തുന്നതു സംബന്ധിച്ചാണെന്നും വിധി ന്യായത്തിൽ പരാമർശിച്ചിട്ടുണ്ട്. മാർക്കറ്റ് വിലയിൽ നിന്നും വളരെ കുറഞ്ഞ വിലയ്ക്ക് മുഴുവൻ ഈടു വസ്തു വിൽക്കുന്നത് ഭൂമാഫിയയുടെ സമ്മർദ്ദങ്ങളുടെ ഫലമാണെന്ന് ആരോപണം നിലനിൽക്കുന്നുണ്ട്. വായ്പക്കാരന്, ഭൂമി വാങ്ങുന്ന ആളുമായി മാർക്കറ്റ് വില ലഭിക്കുന്നതിനു വേണ്ടി വില പേശാൻ സാധിക്കാതെ വരുന്നതായും കാണുന്നു.

ആയതിനാൽ വായ്പക്കാരന് തന്റെ വസ്തു വിൽപന നടത്തുന്നതിന് ആവശ്യമായ സമയം അനുവദിക്കുകയും ബാങ്കിന്റെ വായ്പാ കുടിശ്ശിക തീർത്തടച്ചതിനുശേഷം വാങ്ങുന്ന ആളിന് പ്രമാണം ചെയ്തു നൽകാവുന്നതുമാണ്. അനുവദിച്ച സമയത്തിനകം വായ്പക്കാരന് ടി വസ്തു വിൽപന നടത്തുവാൻ സാധിച്ചില്ലെങ്കിൽ സെയിൽ ആഫീസർക്ക് ഈടു വസ്തുവിന്റെ ഒരു ഭാഗം വിൽപന നടത്തുകയും ചെയ്യാവുന്നതാണ്. ബാങ്കിനു ലഭിക്കേണ്ടതായ മുഴുവൻ തുകയും ടി വിൽപന മൂലം ലഭിച്ചില്ലെങ്കിൽ മുഴുവൻ വസ്തുവും വിൽക്കുന്നതിന് സെയിലാഫീസർക്ക് നടപടി സ്വീകരിക്കാവുന്നതാണ്. വായ്പക്കാരന് തന്റെ വസ്തു വിൽക്കുന്നതിന് കുറഞ്ഞത് 3 മാസത്തെ സമയമെങ്കിലും അനുവദിക്കേണ്ടതാണ്. കേരള സഹകരണ ചട്ടത്തിലെ

ചട്ടം 85 ലെ വ്യവസ്ഥയും 1986 ലെ കേരള സംസ്ഥാന കാർഷിക വികസന ബാങ്ക് ചട്ടത്തിലെ ചട്ടം 11 ലെ വ്യവസ്ഥയും പ്രകാരമുള്ള നിർദ്ദേശവും സെയിൽ ആഫീസർ കൃത്യമായി നടപ്പിലാക്കേണ്ടതാണ്. ഈ സർക്കുലർ നിർദ്ദേശം എല്ലാ സെയിൽ ആഫിസർമാരും പാലിക്കേണ്ടതാണെന്നും നിർദ്ദേശിക്കുന്നു. ജോയിന്റ് രജിസ്ട്രാർമാർ വിൽപന സ്ഥീരികരണ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകുമ്പോൾ മേൽ നിർദ്ദേശങ്ങൾ പാലിച്ചാണോ വിൽപന നടത്തിയിരിക്കുന്നതെന്ന് ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്.

ഒപ്പ്,
കെ.വി.സുരേഷ് ബാബു
സഹകരണ സംഘം രജിസ്ട്രാറുടെ ചുമതല
വഹിക്കുന്ന അഡീഷണൽ രജിസ്ട്രാർ (ക്രെഡിറ്റ്)

പകർപ്പ്:-

1) രജിസ്ട്രാർ,
   കേരള ഹൈക്കോടതി-ഉപരിപത്രം സഹിതം, എറണാകുളം.
2) സെക്രട്ടറി,
   കേരള നിയമസഭ- ഉപരിപത്രം സഹിതം.
3) ഡയറക്ടർ ഓഫ് കോ-ഓപ്പറേറ്റീവ് ആഡിറ്റ്, തിരുവനന്തപുരം.
4) മാനേജിംഗ് ഡയറക്ടർ, കേരള സംസ്ഥാന സഹകരണ
   കാർഷിക ഗ്രാമ വികസന ബാങ്ക്, സ്റ്റാച്യൂ, തിരുവനന്തപുരം
5) അഡീഷണൽ രജിസ്ട്രാർ/ഓഫീസർ ഓൺ സ്പെഷ്യൽ ഡ്യൂട്ടി
   കേരള സംസ്ഥാന സഹകരണ കാർഷിക ഗ്രാമ വികസന ബാങ്ക്,
   സ്റ്റാച്യൂ, തിരുവനന്തപുരം
6) എല്ലാ ജോയിന്റ് രജിസ്ട്രാർ (ജനറൽ) മാർക്കും
7) എല്ലാ ജോയിന്റ് ഡയറക്ട്ർ (ആഡിറ്റ്) മാർക്കും
8) എല്ലാ അസിസ്റ്റന്റ് രജിസ്ട്രാർ/വാലേഷൻ ആഫീസർമാർക്കും
   (ജോയിന്റ് രജിസ്ട്രാർമാർ (ജനറൽ)മുഖേന)
9) എല്ലാ അസിസ്റ്റന്റ് രജിസ്ട്രാർ(ജനറൽ)മാർക്കും
   (ജോയിന്റ് രജിസ്ട്രാർമാർ (ജനറൽ)മുഖേന)
10) എല്ലാ അസിസ്റ്റന്റ് ഡയറക്ടർ(ആഡിറ്റ്)മാർക്കും
    (ജോയിന്റ് ഡയറക്ടർമാർ (ആഡിറ്റ്) മുഖേന)
11) ജോയിന്റ് ഡയറക്ടർ/കൺകറന്റ് ആഡിറ്റർ,
    കേരള സംസ്ഥാന സഹകരണ കാർഷിക ഗ്രാമ വികസന ബാങ്ക്.
    സ്റ്റാച്യൂ, തിരുവനന്തപുരം
12) ഈ ആഫീസിലെ എല്ലാ അഡീഷണൽ രജിസ്ട്രാർമാർ/
    ജോയിന്റ് രജിസ്ട്രാർമാർമാർക്കും
13) എഡിറ്റർ, സഹകരണ വീഥി/സഹകരണ ജേർണൽ
14) സഹകരണ സംഘം രജിസ്ട്രാറുടെ മേശപുറത്ത്
15) വെബ്സൈറ്റ്