సుప్రీం కోర్టు రిపోర్టులు

14ఏప్రిల్,
1954న

మణిలాల్ మోహన్‌లాల్ షా మరియు ఇతరులు
వర్సెస్
సర్దార్ సయ్యద్ అహ్మద్ సయ్యద్ మహ్మద్‌మరియు మరొకరు

[ప్రధాన న్యాయమూర్తిమెహర్‌చంద్ మహాజన్, న్యాయమూర్తులువివియన్‌బోస్ మరియుగులాంహసన్]

సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్ (1908 చట్టం V), ఆర్డర్ XXI,నియమాలు 84మరియు 85-కొనుగోలు చేసిన డబ్బులో 25 శాతాన్ని విక్రయించిన వెంటనే డిపాజిట్ చేయాలని మరియు విక్రయించిన 15 రోజులలోపు బ్యాలెన్స్ చెల్లించాలని నిబంధనలు -తప్పనిసరి అని -అటువంటి నిబంధనలను పాటించకపోవడం- అమ్మకంపై చట్టపరమైన ప్రభావం——అంతర్లీనంగాఅధికారాలు- అమలు చేయవచ్చా-సివిల్ ప్రొ సీజర్ కోడ్ —ఆర్డర్21, రూల్ 72—డిక్రీ-హోల్డర్ అనుమతి లేకుండా ఆస్తి కోసం వేలం వేయకూడదు లేదా కొనుగోలు చేయకూడదు-ఈ నిబంధన డైరెక్టరీ.

సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్ యొక్క ఆర్డర్ 84 మరియు 85 అఫ్ XXI నియమాల నిబంధనలు కొనుగోలుదారుగా ప్రకటించబడిన వ్యక్తిపై వెంటనే 25 శాతం డిపాజిట్ చేయవలసి ఉంటుంది మరియు సేల్ తప్పనిసరి అయిన 15 రోజులలోపు బ్యాలెన్స్‌ను చెల్లించాలిమరియు ఈ నిబంధనలను పాటించకపోతే అమ్మకం ఉండదు.

డిఫాల్ట్ అయిన కొనుగోలుదారు నుండి ధరను చెల్లించనట్లయితే , విక్రయ ప్రక్రియలు పూర్తిగా శూన్యంగా మారతాయి.

కోర్ట్ యొక్క స్వాభావిక అధికారాలు కోడ్ యొక్క తప్పనిసరి నిబంధనలను తప్పించుకోవడానికి మరియు డిపాజిట్ చేయాలనే వారి బాధ్యత నుండి కొనుగోలుదారులకు ఉపశమనం కలిగించడానికి అనుమతించబడవు.

ఆర్డర్ XXI, నియమం 72 ప్రకారం , సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్ యొక్క 72వ నిబంధన ప్రకారం , కోర్టు-వేలం సమయంలో కోర్టు యొక్క స్పష్టమైన అనుమతి లేకుండా అతని సొంత డిక్రీని అమలు

చేయడంలో డిక్రీ-హోల్డర్ ఆస్తి మరియు అలాంటి అనుమతితో అతను అలా చేసినప్పుడు , అతను సెటాఫ్ చేయడానికి అర్హులు , కానీ అలాంటి అనుమతి లేకుండా అతను అలా చేస్తే , తీర్పు-రుణగ్రహీత లేదా అమ్మకం ద్వారా ఆసక్తులు ప్రభావితం చేసే ఇతర వ్యక్తి ద్వారా దరఖాస్తుపై విక్రయాన్ని పక్కన పెట్టడానికి కోర్టుకు విచక్షణ ఉంటుంది. స్వచ్ఛమైన నిర్మాణం విషయంలో ఈ నిబంధన డైరెక్టరీ మరియు తప్పనిసరి కాదు.

రాయ్ రాధా కృష్ణ మరియు ఇతరులు వర్సెస్ బిషేషర్ సహాయ్ మరియు ఇతరులు (49 I.A. 312), మున్షి Md. అలీ మేహ్ వర్సెస్ కి బ్రియా ఖతున్ (15 వీక్లీ నోట్స్ (Cal.) p. 350), శ్రీమతి అన్నపూర్ణ దాసి వర్సెస్ బాజ్లీ కరీం ఫెజ్లీ మౌలా (A.I.R. కాల్. 85), నావల్ కిషోర్ మరియు ఇతరులు వర్సెస్ బుట్టు మాల్ మరియు సుభాన్ సింగ్ (IL.R. 57 అందరూ. 658), హాజ్ ఇనామ్ ఉల్లా వర్సెస్ మహమ్మద్ ఇద్రిస్ (A.I.R. (30) 1943 All.282), భీమ్ సింగ్ వర్సెస్ సర్వన్ సింగ్ (I.L.R. 16 Cal. 33), నాథు మాల్ వర్సెస్ మలవర్ మల్ మరియు ఇతరులు (A.I.R. 1931 Lah. 15) మరియు A. R. దావర్ వర్సెస్ జిందా రామ్ (A.I.R. 1938 Lah. 198) వీటిని సూచించింది:

సివిల్ అప్పీల్ అధికార పరిధి: సివిల్ అప్పీల్ నం. 93/1953.

అప్పీల్‌లో బొంబాయిలోని హైకోర్టు ఆఫ్ జ్యుడికేచర్ 1949 జనవరి 28 నాటి తీర్పు మరియు డిక్రీ నుండి 1951 మార్చి 5 నాటి ఆర్డర్ ద్వారా భారత సుప్రీంకోర్టు మంజూరు చేసిన స్పెషల్ లీవ్ ద్వారా అప్పీల్ఆర్డర్ నంబర్ 43/1947, అహ్మదాబాద్‌లోని జాయింట్ ఫస్ట్ క్లాస్ సబ్-జడ్జి కోర్టు దరఖాస్తు నంబర్ 249/1940లో ఏప్రిల్ 14, 1947 నాటి ఆర్డర్ నుండి ఉద్భవించింది.

స్వీయ మరియు సహ-అప్పెల్లెంట్ల కోసం వ్యక్తిగతంగా అప్పీలుదారు నం. 1.

సి. కె. దాఫ్తరీ, భారతదేశం కోసం సొలిసిటర్-జనరల్ (జె. బి. దాదాచాంజీ మరియు ఎ. సి. దేవ్, అతనితో పాటు) ప్రతివాది నం. 1 కోసం.

1954. ఏప్రిల్ 14 కోర్టు తీర్పు వెలువరించింది.

న్యాయమూర్తి గులాం హసన్—వేలం–కొనుగోలుదారులు ప్రత్యేక సెలవు ద్వారా తీసుకువచ్చిన ఈ అప్పీల్, ఆగస్ట్ 13, 1942న జరిగిన కొన్ని ఆస్తుల విక్రయం యొక్క చెల్లుబాటుపై ప్రశ్నను లేవనెత్తింది. ప్రతివాదులు తీర్పు–రుణగ్రహీత మరియు మరణించిన డిక్రీ–హోల్డర్ యొక్క చట్టపరమైన ప్రతినిధి.

డిక్రీ–హోల్డర్ మార్చి 30 , 1940న తీర్పు–రుణగ్రహీతకు చెందిన 4 లాట్ల ఆస్తిని విక్రయించడం ద్వారా తన డిక్రీని అమలు చేయడానికి దరఖాస్తు చేసుకున్నాడు. ఆస్తుల విలువ రూ. 1,50,000 మరియు వేలం–కొనుగోలుదారులకు గతంలో రూ.60,000 తనఖా పెట్టింది. తనఖా–దస్తావేజు నిబంధనల ప్రకారం తనఖాదారులు మొదటి 3 లాట్‌లకు వ్యతిరేకంగా మరియు నాల్గవ లాట్‌కు వ్యతిరేకంగా డిక్రెటల్ మొత్తాన్ని కవర్ చేయడానికి విక్రయ ధరలో లోపం ఏర్పడినప్పుడు మాత్రమే కొనసాగడానికి అర్హులు. అప్పీల్‌లో మాకు సంబంధించిన మొదటి 3 లాట్‌లు ఆగస్ట్ 13 , 1942న రూ. 53,510కి తనఖాదారులకు విక్రయించబడ్డాయి.డిక్రీ–హోల్డర్ మరియు తనఖాలు తీర్పు–రుణగ్రహీత యొక్క సందర్భంలో ఆమోదించబడిన కోర్టు యొక్క ఉత్తర్వు ప్రకారం అవి భారం నుండి ఉచితంగా విక్రయించబడ్డాయి. ఏది ఏమైనప్పటికీ , నిర్దిష్ట మూడవ పక్షాల దరఖాస్తుపై విక్రయించాలని కోరిన ఆస్తులపై వారి వార్షిక హక్కు విక్రయ ప్రకటనలో తెలియజేయబడిందని గమనించవచ్చు. అదే తేదీలో తనఖాదారులు కొనుగోలు ధర రూ. 53 ,510 కాగా తమకు చెల్లించాల్సిన మొత్తం రూ.1 ,20,000 అని పేర్కొంటూ సెట్ ఆఫ్ కోసం దరఖాస్తు చేసుకున్నారు. అప్పటికి సెట్ ఆఫ్ కు కోర్టు అనుమతించింది. తనఖాపై ఉన్న డబ్బును తిరిగి పొందేందుకు తనఖాదారులు ఎటువంటి దావా వేయలేదని మరియు డిక్రీని పొందలేదని గుర్తుంచుకోవడం ముఖ్యం.

యాన్యుటీకి సంబంధించిన క్లెయిమ్‌ను తెలియజేసే ఉత్తర్వును , తీర్పు–రుణగ్రహీత హైకోర్టులో రివిజన్‌లో సవాలు చేశారు , అయితే విక్రయం ఇప్పటికే జరిగినట్లు గమనించిన న్యాయమూర్తి సేన్ నవంబర్ 10, 1943న దానిని కొట్టివేసారు.తీర్పు–రుణగ్రహీత యొక్క సరైన పరిష్కారం అమ్మకాన్ని పక్కన పెట్టడానికి కోర్టును తరలించడం. ఆ తర్వాత తీర్పు–రుణగ్రహీత నవంబర్ 20 , 1943న, సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్ యొక్క ఆర్డర్ XXI, రూల్ 90 ప్రకారం విక్రయాన్ని పక్కన పెట్టమని దరఖాస్తు చేశాడు(ఎగ్జిబిట్ 51). దరఖాస్తులో మోసం మరియు కుమ్మక్కు ఆరోపణలు చేయబడ్డాయి , ప్రత్యేకించి, బిడ్‌లో 25% చెల్లించనందున, వారి అనుకూలంగా అమ్మకానికి అనుమతి ఇవ్వకూడదని తక్కువ విలువ ప్రకటన ద్వారా 3 లాట్‌లు తగిన ధరను పొందాయని ఆరోపించారు. ఈ దరఖాస్తు పెండింగ్‌లో ఉండగా ,

జడ్జిమెంట్-రుణగ్రహీత జనవరి 15, 1947న మరొక దరఖాస్తు చేసాడు , కొనుగోలుదారు ఆర్డర్ XXI యొక్క నియమం 84 ప్రకారం అవసరమైన డిపాజిట్‌ను చేయలేదని లేదా కొనుగోలు ధరకు అవసరమైన బ్యాలెన్స్‌ను చెల్లించలేదని కారణంగా అమ్మకాలను రద్దు చేయడంపై సవాలు విసిరారు , మరియు ధరను గ్రహించడానికి ఆస్తి పునఃవిక్రయం కోసం ప్రార్థిస్తున్నాను. సెట్-ఆఫ్‌ను అనుమతించే ఉత్తర్వు అధికార పరిధి లేకుండా ఉండటంతో ఆకర్షించబడింది. అప్లికేషన్ ఎగ్జిబిట్ 51 ఇదే కారణాలపై మంజూరు చేయబడినందున ఈ అప్లికేషన్‌పై ప్రత్యేక ఆర్డర్ జారీ చేయబడలేదు. ట్రయల్ కోర్ట్ ఏప్రిల్ 30, 1940న అటాచ్‌మెంట్ సమయంలో లాట్ నెం. 1 మరియు 2 మరియు లాట్ నెం. 3 విడివిడిగా రూ. 40,000 క్యాచ్‌గా నిర్ణయించబడిందని , అయితే మార్చి 6, 1942న అమ్మకానికి సంబంధించిన ప్రకటన సమయంలో, మొదటి రెండింటి విలువ రూ. 45,000 మరియు మూడవది రూ. 8,000 మాత్రమే. ఆస్తి కేవలం సర్వే నంబర్‌లను కలిగి ఉండదు , కానీ బంగ్లాలు మరియు సూపర్‌స్ట్రక్చర్‌లను కలిగి ఉందని అంగీకరించారు మరియు కోర్టు అభిప్రాయం ప్రకారం తదుపరి వాల్యుయేషన్ బిడ్డర్‌లను తప్పుదారి పట్టించేలా ఉంది. అయితే , ఆర్డర్ XXI, రూల్స్ 84 మరియు 85లోని నిబంధనలు ధరను డిపాజిట్ చేయనప్పటికీ, సెట్-ఆఫ్ తప్పుగా క్లెయిమ్ చేయబడిందనే కారణంతోమరియు అధికారం లేదా అధికార పరిధి లేని న్యాయస్థానం ద్వారా తీర్పు-రుణగ్రహీత లేనప్పుడు అనుమతించబడిందని కోర్టు విక్రయాన్ని పక్కన పెట్టింది.కోర్టు గమనించింది.

"ఈ ప్రత్యర్థులు వేలంలో వేలం వేయడానికి కోర్టు నుండి ఏదైనా అనుమతి తీసుకున్నారని చూపించడానికి ఏమీ లేదు మరియు వాస్తవానికి వారు అలాంటి అనుమతిని పొందలేకపోయారు , వారు తనఖాలు కలిగి ఉన్నారు , వారి బకాయిలు ఇంకా నిరూపించబడలేదు మరియు నిర్ణయించబడ్డాయి.వారు సెట్-ఆఫ్ కోసం అడగగలిగితే , సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్ యొక్క ఆర్డర్ XXI, రూల్ 72 ప్రకారం వేలం వేయడానికి కోర్టు నుండి మునుపటి అనుమతిని పొందాల్సిన అవసరం లేదు. ఈ ప్రత్యర్థులలో ఒకరు స్వయంగా ప్లీడర్ అని మరియు అన్ని వాస్తవాలను పూర్తిగా తెలుసుకోకుండా కోర్టు నుండి అనధికార ఉత్తర్వు తీసుకోవడం సమర్థించబడదని గమనించవచ్చు. ఈ అన్ని పరిస్థితులలో , ఈ ప్రత్యర్థులు తక్కువ సమర్థనతో పైన పేర్కొన్న ఆర్డర్ XXI, నియమాలు 84 మరియు 85 యొక్క నిబంధనలకు అనుగుణంగా లేని పరిణామాలను నివారించగలరు. తనఖా కింద తమ క్లెయిమ్‌ను రుజువు చేయకుండా , సెట్-ఆఫ్ పరికరాన్ని ఆశ్రయించడం ద్వారా వారు ఈ ఆస్తులను మరియు కోర్టులో చెల్లించని ఆ విలువను కూడా స్థూలంగా కొనుగోలు చేయడంలో విజయం సాధించారు. నా అభిప్రాయం ప్రకారం , ఈ తనఖాల

విషయంలో ప్రస్తుత కేసులో జరిగిన దానికంటే మోసపూరితమైన మరియు వస్తుపరంగా క్రమరహితమైన ప్రక్రియ మరొకటి ఉండదు, ఇది ప్రస్తుత దరఖాస్తుదారు అంటే తీర్పు –రుణగ్రహీతకు తీవ్ర నష్టం మరియు గాయం కలిగిస్తుంది."

రూల్ 90 ప్రకారం దరఖాస్తు పరిమితితో నిషేధించబడిందని కోర్టు పేర్కొంది , అయితే ఇది శూన్యమైన అమ్మకానికి సంబంధించినది మరియు కేవలం వస్తుపరమైన అక్రమాలకు సంబంధించినది కాదు కాబట్టి తీర్పు-రుణగ్రహీత ఏదైనా దరఖాస్తు చేసినప్పటికీ ఆస్తిని తిరిగి విక్రయించడానికి కోర్టు కట్టుబడి ఉంది.

ట్రయల్ కోర్ట్ యొక్క ఉత్తర్వు సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్ యొక్క ఆర్డర్ XXI, రూల్ 84 మరియు /లేదా రూల్ 86 క్రింద ఉన్నందున అటువంటి ఉత్తర్వుకు వ్యతిరేకంగా అప్పీల్ చేయనందునబాంబే హైకోర్టు (ప్రధాన న్యాయమూర్తి చాగ్లా మరియున్యాయమూర్తి గజేంద్రగడ్కర్) తనఖా కొనుగోలుదారుల అప్పీల్‌ను కొట్టివేసింది.

వేలం–కొనుగోలుదారులలో ఒకరు , ప్లీడర్, స్వయంగా మన ముందు అప్పీల్‌ను వాదించారు. ఆర్డర్ XXI, రూల్స్ 84 మరియు 85 కింద డిపాజిట్ చేయడంలో వైఫల్యం అనేది కేవలం రూల్ 90 ప్రకారం మాత్రమే పక్కన పెట్టబడిన విక్రయంలో మెటీరియల్ అవకతవకలా లేదా అది పూర్తిగా శూన్యం కాదా అనేది పరిగణించవలసిన ప్రధాన ప్రశ్న. ఈ కేసు మునుపటి కేటగిరీలో వస్తుందని మరియు 90వ నిబంధన కింద ఉన్న అప్లికేషన్ పరిమితితో నిషేధించబడిందని , విక్రయాన్ని పక్కన పెట్టలేమని వాదించారు. కోర్టు ఒకసారి సెట్–ఆఫ్‌ను అనుమతించి, డిపాజిట్ చేయడంలో వైఫల్యాన్ని క్షమించి, కోర్టు చేసిన పొరపాటు ఖచ్చితంగా కొనుగోలు ధరను డిపాజిట్ చేసిన కొనుగోలుదారులకు పక్షపాతం కలిగించడానికి అనుమతించకూడదని కూడా వాదించబడింది. రెండు వివాదాలు సారాంశం లేనివని మేము భావిస్తున్నాము. ఈ వివాదాన్ని పరిష్కరించడానికి సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్ యొక్క ఆర్డర్ XXI యొక్క సంబంధిత నియమాలకు సంబంధించిన సూచన అవసరం. ఈ నియమాలు 72, 84, 85 మరియు 86:

"72. (1) ఏ ఆస్తిని విక్రయించబడుతుందో అమలు చేయడంలో డిక్రీని కలిగి ఉన్నవారు , కోర్టు యొక్క స్పష్టమైన అనుమతి లేకుండా, ఆస్తి కోసం వేలం వేయకూడదు లేదా కొనుగోలు చేయకూడదు.

(2) డిక్రీ-హోల్డర్ అటువంటి అనుమతితో కొనుగోలు చేస్తే , కొనుగోలు-డబ్బు మరియు డిక్రీపై చెల్లించాల్సిన మొత్తం , సెక్షన్ 73 యొక్క నిబంధనలకు లోబడి , ఒకదానికొకటి వ్యతిరేకంగా సెట్ చేయబడవచ్చు, ...

(3) డిక్రీ-హోల్డర్ అటువంటి అనుమతి లేకుండా స్వయంగా లేదా మరొక వ్యక్తి ద్వారా కొనుగోలు చేస్తే, తీర్పు-రుణగ్రహీత యొక్క దరఖాస్తుపై లేదా విక్రయం ద్వారా ప్రభావితమైన ఇతర వ్యక్తి యొక్క ఆసక్తులు, విక్రయాన్ని పక్కనపెట్టిన ఆర్డర్ ద్వారాన్యాయస్థానం అది సరిపోతుందని భావిస్తే; ...

"84. (1) స్థిరాస్తి యొక్క ప్రతి అమ్మకంపై , కొనుగోలుదారుగా ప్రకటించబడిన వ్యక్తి అటువంటి ప్రకటన చేసిన వెంటనే తన కొనుగోలు-డబ్బు మొత్తంపై ఇరవై ఐదు శాతం డిపాజిట్‌ని అధికారికి లేదా అమ్మకం నిర్వహిస్తున్న ఇతర వ్యక్తికి చెల్లించాలి , మరియు అటువంటి డిపాజిట్ చెల్లించని పక్షంలో , ఆస్తి వెంటనే తిరిగి విక్రయించబడుతుంది.

(2) డిక్రీ-హోల్డర్ కొనుగోలుదారు మరియు రూల్ 72 ప్రకారం కొనుగోలు-డబ్బును సెట్ చేయడానికి అర్హత ఉన్న చోట, కోర్టు ఈ నియమం యొక్క అవసరాన్ని రద్దు చేయవచ్చు.

"85. ఆస్తిని విక్రయించిన పదిహేనవ రోజున కోర్టు ముగిసే ముందు కొనుగోలుదారు చెల్లించవలసిన మొత్తం కొనుగోలు-డబ్బును కోర్టుకు చెల్లించాలిః

అయితే, కోర్టుకు చెల్లించాల్సిన మొత్తాన్ని గణించడంలో , కొనుగోలుదారుడు నియమం 72 ప్రకారం తనకు అర్హత ఉన్న ఏదైనా సెట్-ఆఫ్ యొక్క ప్రయోజనాన్ని కలిగి ఉంటాడు.

"86. గత రూల్‌లో పేర్కొన్న వ్యవధిలోపు చెల్లింపు డిఫాల్ట్‌గా ఉంటే , కోర్టు సరిపోతుందని భావిస్తే, అమ్మకం ఖర్చులను భరించిన తర్వాత , డిపాజిట్ ప్రభుత్వానికి జప్తు చేయబడుతుంది మరియు ఆస్తిని తిరిగి విక్రయించాలి , మరియు డిఫాల్ట్ అయిన కొనుగోలుదారు ఆస్తికి సంబంధించిన అన్ని దావాలను లేదా ఆ తర్వాత విక్రయించబడే మొత్తంలో ఏదైనా భాగాన్ని జప్తు చేస్తాడు."

పైన పేర్కొన్న నియమాల స్కీమ్ త్వరలో పేర్కొనబడవచ్చు. ఒక డిక్రీ-హోల్డర్ కోర్టు-వేలంలో తన సొంత డిక్రీని అమలు చేయడానికి కోర్టు యొక్క స్పష్టమైన అనుమతి లేకుండా ఆస్తిని కొనుగోలు చేయలేరు మరియు అలాంటి అనుమతితో అతను అలా చేసినప్పుడు , అతను సెట్-ఆఫ్‌కు అర్హులు , అయితే అతను

అనుమతి లేకుండా అలా చేస్తే , అప్పుడు న్యాయస్థానం తీర్పు–రుణగ్రహీత లేదా విక్రయం (రూల్ 72) ద్వారా ప్రభావితమయ్యే ఇతర వ్యక్తి ద్వారా దరఖాస్తుపై విక్రయాన్ని పక్కన పెట్టడానికి విచక్షణను కలిగి ఉంటుంది. స్వచ్ఛమైన నిర్మాణం విషయంలో ఈ నిబంధన స్పష్టంగా డైరెక్టరీ తప్పనిసరి కాదు–రాయ్ రాధా కృష్ణ మరియు ఇతరులు వర్సెస్ బి షేషర్ సహాయ్ మరియు ఇతరులు (49 I.A. 312.)చూడండి. ఒక వ్యక్తి కొనుగోలుదారుగా ప్రకటించబడిన క్షణం , అతను డిక్రీ–హోల్డర్ అయితే తప్ప , అతను కొనుగోలు–డబ్బులో 25 శాతం డిపాజిట్ చేయవలసి ఉంటుంది , ఈ సందర్భంలో కోర్టు అతనికి అలా చేయవలసిన అవసరం లేదు (రూల్ 84).

డిక్రీ–హోల్డర్ కాకుండా కొనుగోలుదారు ద్వారా 25 శాతం డిపాజిట్‌కు సంబంధించిన నిబంధన తప్పనిసరి అని నియమంలోని భాష సూచించింది. కొనుగోలు–డబ్బు యొక్క పూర్తి మొత్తాన్ని విక్రయించిన తేదీ నుండి పదిహేను రోజులలోపు చెల్లించాలి , అయితే డిక్రీ–హోల్డర్ సెట్–ఆఫ్ యొక్క ప్రయోజనానికి అర్హులు. చెల్లింపు కోసం నిబంధన , అయితే, తప్పనిసరి.... (రూల్ 85). పదిహేను రోజుల వ్యవధిలో చెల్లింపు చేయకపోతే , డిపాజిట్‌ను జప్తు చేయడానికి కోర్టుకు విచక్షణ ఉంటుంది , మరియు విచక్షణ అక్కడ ముగుస్తుంది , అయితే ఆస్తిని తిరిగి విక్రయించడానికి కోర్టు యొక్క బాధ్యత తప్పనిసరి. చెల్లింపు చేయకపోవడం యొక్క తదుపరి పరిణామం ఏమిటంటే , డిఫాల్ట్ అయిన కొనుగోలుదారు ఆస్తికి సంబంధించిన అన్ని క్లెయిమ్‌లను జప్తు చేస్తాడు... (రూల్ 86).

కొనుగోలుదారులు తమ తనఖాపై ఎటువంటి డిక్రీని పొందలేదని మరియు వారు ఎగ్జిక్యూషన్ కోర్టు ముందు ఉంచిన రూ. 1,20,000 క్లెయిమ్‌పై తీర్పు ఇవ్వబడలేదు లేదా నిర్ణయించబడలేదు. తనఖాదారులు, వీరిలో ఒకరు ప్లీడర్ , విక్రయం జరిగిన రోజున తనఖాపై సెట్ ఆఫ్ క్లెయిమ్ చేస్తూ దరఖాస్తు చేసుకున్నారు. కోర్టు తన మనస్సును ప్రశ్నకు అన్వయించకుండా వెంటనే సెట్–ఆఫ్‌ను అనుమతిస్తూ ఉత్తర్వులు జారీ చేసింది. డిక్రీ–హోల్డర్‌కు మాత్రమే వర్తించే రూల్ 84లోని నిబంధనల ప్రకారం ఈ దావా స్పష్టంగా ఆమోదయోగ్యం కాదు. సెట్–ఆఫ్‌ను అనుమతించే అధికార పరిధి కోర్టుకు స్పష్టంగా లేదు. అప్పీలుదారులు కోర్టును తప్పుదారి పట్టించి , తప్పుగా ఆదేశించి , సెట్–ఆఫ్ యొక్క ప్రయోజనాన్ని పొందారు , అయితే వారు తనఖాపై ఎటువంటి డిక్రీని పొందలేదని మరియు వారి దావా నిర్ణయించబడలేదు. కొనుగోలు–డబ్బులో 25 శాతం డిపాజిట్ చేయడంలో డిఫాల్ట్ ఉంది మరియు విక్రయించిన తేదీ నుండి పదిహేను రోజులలోపు కొనుగోలు–డబ్బు యొక్క పూర్తి మొత్తాన్ని చెల్లించలేదు.

84 మరియు 85 నియమాల మిశ్రమ ప్రభావం ప్రకారం కొనుగోలు-డబ్బు డిపాజిట్ మరియు చెల్లింపు రెండూ తప్పనిసరి , డిపాజిట్‌ను జప్తు చేయడానికి కోర్టుకు విచక్షణ ఉంది , అయితే ఆస్తిని తిరిగి విక్రయించడానికి కట్టుబడి ఉంది , ఫలితంగా డిఫాల్ట్‌గా కొనుగోలుదారు ఆస్తికి సంబంధించిన మొత్తం దావాను జప్తు చేశాడు. నిబంధనల యొక్క తప్పనిసరి నిబంధనల ప్రకారం డిపాజిట్ మరియు చెల్లింపు జరిగితే తప్ప , డిఫాల్ట్ అయిన కొనుగోలుదారుకు అనుకూలంగా చట్టం దృష్టిలో అమ్మకం జరగదు మరియు ఆస్తిని స్వంతం చేసుకునే మరియు కలిగి ఉండే హక్కు అతనికి చెందుతుందనడంలో ఈ నిబంధనలు ఎటువంటి సందేహం లేదు.

కలకత్తా హైకోర్టు నిర్ణయించిన రెండు కేసుల్లో , మున్షి ఎండీ అలీ మెహ్ వర్సెస్ కిబ్రియా ఖాతున్(15 Weekly Notes (Cal.) p. 350), మరియు శ్రీమతి అన్నపూర్ణ దాసి వర్సెస్ బాజ్లీ కరీం ఫజ్లీ మౌలా(A.I.R. 1941 Cal. 85),నియమం 85 ప్రకారం కొనుగోలుదారుడు కొనుగోలు-డబ్బు యొక్క బ్యాలెన్స్‌ను డిపాజిట్ చేయడంలో విఫలమైన చోట అమ్మకం అమ్మకం కాదు.అలహాబాద్ హైకోర్టు డివిజన్ బెంచ్ నావల్ కిషోర్ మరియు ఇతరులు వర్సెస్ బుట్టు మాల్ మరియు సుభాన్ సింగ్(57 All. 658)లో ఇదే అభిప్రాయాన్ని తీసుకుంది. అదే కోర్టు హాజీ ఇనామ్ ఉల్లా వర్సెస్ మొహమ్మద్ ఇద్రిస్(A.I.R. (30) 1943 All. 282) యొక్క మరొక నిర్ణయంలో రూల్ 86లోని నిబంధనలు తప్పనిసరి అని నిర్ధారించబడింది మరియు ఏ దరఖాస్తు చేసినప్పటికీ పార్టీతో సంబంధం లేకుండా డిఫాల్ట్‌గా ఆస్తిని తిరిగి విక్రయించడానికి కోర్టు కట్టుబడి ఉందని నిర్ధారించబడింది. భీమ్ సింగ్ వర్సెస్ సర్వన్ సింగ్ (16 Cal. 33) కేసు 1882 కోడ్‌లోని సెక్షన్ 306 (ప్రస్తుత కోడ్‌లోని రూల్ 85కి అనుగుణంగా) ప్రకారం డిపాజిట్ చేయడంలో విఫలమైంది. న్యాయస్థానం విక్రయాన్ని నిర్వహించడంలో మెటీరియల్ క్రమరాహిత్యంగా పరిగణించింది , ఇది సెక్షన్ 311, (ప్రస్తుత కోడ్‌లోని రూల్ 90కి అనుగుణంగా) కింద దరఖాస్తుపై విచారించాలి మరియు విక్రయాన్ని పక్కన పెట్టడానికి ప్రత్యేక దావా ద్వారా కాదు. సెక్షన్ 306లోని నిబంధనలు తప్పనిసరిగా విక్రయించబడటం వలన ఆ నిబంధనలను పాటించనందుకు శూన్యతగా పరిగణించరాదా అనే ప్రశ్నకు కోర్టు తన మనస్సును అన్వయించలేదు. నాథు మాల్ వర్సెస్ మాలావా మాల్ అండ్ అదర్స్(A.I.R. 1931 Lah. 15.)లో ఒకే న్యాయమూర్తి నిర్ణయం దాని వాస్తవాలపై ప్రత్యేకించదగినది. అక్కడ వేలం-కొనుగోలుదారు వాస్తవానికి డబ్బును టెండర్ చేసాడు , అయితే తీర్పు-రుణగ్రహీత అభ్యంతరాన్ని పారవేసేందుకు పెండింగ్‌లో ఉన్న పార్టీల సమ్మతితో చెల్లింపు వాయిదా వేయబడింది. నియమం 85లోని నిబంధనలు "డైరెక్టరీగా ఉండాలనే

ఉద్దేశంతో మరియు ఖచ్చితంగా తప్పనిసరి కాదు" అని ఆ సందర్భంలో చేసిన వ్యాఖ్యతో మేము ఏకీభవించము.అదే కోర్టు (న్యాయమూర్తులు టేక్ చంద్ మరియు అబ్దుల్ రషీద్) యొక్క డివిజన్ బెంచ్ A. R. దావర్ వర్సెస్ ఝిందా రామ్ (A.I.R. 1938 Lah. 198) లో జరిగింది , రూల్ 85 ప్రకారం కొనుగోలు–డబ్బు యొక్క బ్యాలెన్స్ చెల్లింపు కోసం సమయాన్ని పొడిగించే అధికారం కోర్టుకు లేదని పేర్కొంది. మరియు నియమం 86 ప్రకారం పునఃవిక్రయాన్ని ఆర్డర్ చేయాలి.

సంబంధిత నియమాల భాష మరియు ఈ అంశంపై ఆధారపడిన న్యాయపరమైన నిర్ణయాలను పరిశీలించిన తర్వాత , కొనుగోలుదారుగా ప్రకటించబడిన వ్యక్తిపై వెంటనే కొనుగోలు–డబ్బులో 25 శాతం డిపాజిట్ చేయాలని మరియు విక్రయించిన 15 రోజులలోపు బ్యాలెన్స్ చెల్లించాలన్న తప్పనిసరిఅని నియమాల నిబంధనలను మేము అభిప్రాయపడ్డాముమరియు ఈ నిబంధనలను పాటించనప్పుడు అమ్మకం ఉండదు. మొదటి సందర్భంలో కొనుగోలు చేసిన డబ్బులో 25 శాతం మరియు మిగిలిన మొత్తాన్ని 15 రోజులలోపు జమ చేయకుండా కొనుగోలుదారుకు అనుకూలంగా ఏదైనా విక్రయం జరగవచ్చని నియమాలు భావించడం లేదు. ఈ నియమాల ఆలోచనలో అమ్మకం లేనప్పుడు , విక్రయం యొక్క ప్రవర్తనలో భౌతిక అక్రమాలకు సంబంధించిన ప్రశ్న ఉండదు. డిఫాల్ట్ అయిన కొనుగోలుదారు నుండి ధరను చెల్లించనట్లయితే, విక్రయ ప్రక్రియలు పూర్తిగా శూన్యంగా మారతాయి. డిఫాల్ట్ సందర్భంలో ఆస్తిని తిరిగి విక్రయించడానికి కోర్టు కట్టుబడి ఉంది అనే వాస్తవం , అమ్మకానికి సంబంధించిన మునుపటి విచారణలు చట్టం దృష్టిలో లేనట్లుగా పూర్తిగా తుడిచిపెట్టుకుపోయాయని చూపిస్తుంది. అందువల్ల , ప్రస్తుత సందర్భంలో అమ్మకం జరగలేదని మరియు కొనుగోలుదారులు ఎటువంటి హక్కులను పొందలేదని మేము భావిస్తున్నాము.

సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్ యొక్క ఆర్డర్ XXI, రూల్ 19లోని నిబంధనలతో పాటు స్వాభావిక అధికారాల క్రింద అమలు ప్రక్రియలో సెట్–ఆఫ్‌ను కోర్టు అనుమతించవచ్చని మా ముందు కోరబడింది. కోడ్ యొక్క తప్పనిసరి నిబంధనలను తప్పించుకోవడానికి మరియు డిపాజిట్ చేయడానికి కొనుగోలుదారులకు వారి బాధ్యత నుండి ఉపశమనం కలిగించడానికి కోర్టు యొక్క స్వాభావిక అధికారాలు ఉపయోగించబడవచ్చని మేము భావించడం లేదు. కోర్టును తప్పుదోవ పట్టించడం ద్వారా అప్పీలుదారులు తాము చేసిన పొరపాటు వల్ల ప్రయోజనం పొందాలనుకుంటున్నారు. వారి స్వంత తప్పును ఉపయోగించుకోవడానికి అనుమతించబడదు.

అప్పీల్ విఫలమైంది మరియు ఖర్చులతో తీసివేయబడుతుంది.

అప్పీల్ కొట్టివేయబడింది.