

సర్వోన్నత న్యాయస్థాన నివేదికలు

పంచనన్ శర్మ

వర్రెస్

బసుదియో ప్రసాద్ జగనాని మరియు ఇతరులు

మార్చి 22, 1995

[కె. రామస్వామి మరియు ఎన్. సఫీర్ అహ్మద్, న్యాయమూర్తులు.]

ఆస్తి బదిలీ చట్టము, 1882 :

సెక్షన్లు 58 (డి), 76 మరియు 79 - వాడుకదారు(యునుప్రక్చరీ) తనఖా - భూమి ఆదాయాన్ని చెల్లించడానికి తనఖా - తనఖా ద్వారా చెల్లింపులో బకాయి(డిఫాల్ట్) - బకాయిలను వసూలు చేసేందుకు వేలంలో విక్రయించిన ఆస్తి - విడిపించుట(రిడెంప్షన్) కోసం తనఖా పెట్టిన వ్యక్తి దాఖలు చేసిన దావా - పేర్కొంది: తనఖా పెట్టిన వ్యక్తి కాలక్రమేణా తన విడిపించు (రిడెంప్షన్) హక్కును కోల్పో .

అప్పీలుదారుడి తండ్రి - వాది 10.7.1911న రూ.261ల మొత్తానికి వాడుకదారు(యునుప్రక్చరీ) తనఖా ద్వారా నిర్దిష్ట ఆస్తిని తనఖా పెట్టాడు. నిబంధనల్లోని ఒక దాని ప్రకారం తనఖాదారు భూ ఆదాయాన్ని చెల్లించాలి. చెల్లింపులో బకాయి(డిఫాల్ట్) ఉంది మరియు దాని వసూలు కోసం ఆస్తి అమ్మకానికి తీసుకురాబడింది. ప్రతివాదుల్లో ఒకరు 'ఆర్' ఆ ఆస్తిని కొనుగోలు చేశారు.

అప్పీలుదారు తనఖా ఆస్తిని విడుదల కోసం దావా వేశారు. ట్రయల్ కోర్టు దావాను డిక్రీ చేసింది. అయితే వేలం విక్రయంలో ఆస్తిని 'ఆర్' కి విక్రయించినందున అప్పీలుదారు తన హక్కును కోల్పోయాడని, అందువల్ల అప్పీలుదారుకు ఆస్తిని విడిపించుకునే అర్హత లేదని గుర్తించి అప్పీల్ కోర్టు దావాను కొట్టివేసింది. రెండో అప్పీలును తోసిపుచ్చింది. అందుకే ఈ అప్పీల్.

అప్పీల్ ను అనుమతిస్తూ, ఈ కోర్టు.

పేర్కొంది : 1. ఆస్తి బదిలీ చట్టము యొక్క సెక్షన్ 76 (సి) యొక్క అమలు ద్వారా తనఖాదారు ప్రభుత్వానికి భూ ఆదాయాన్ని చెల్లించాలని ఆదేశించబడింది మరియు తనఖాదారు చేసిన బకాయి(డిఫాల్ట్) కోసం, ఆస్తిని విక్రయించినప్పుడు, తాకట్టు పెట్టిన వ్యక్తి ప్రవర్తన మరియు చర్యల ద్వారా తన విముక్తి హక్కును కోల్పోలేడు. చట్టము యొక్క సంబంధిత నిబంధనలతో చదివిన ఒప్పందం ప్రకారం అద్దె లేదా లాభాలు మరియు రుణం యొక్క విడుదల లేదా సర్దుబాటు కోసం దస్తావేజులో సమయం ఇస్తే, విడుదల కోసం పరిమితి తనఖా పత్రంలో నిర్ణయించిన తేదీ నుండి నడుస్తుంది. లేకుంటే, ఉపయుక్త తనఖా యొక్క విముక్తికి ఎటువంటి పరిమితి లేదు. తనఖా పెట్టే వ్యక్తి ఆస్తిపై తన హక్కును లేదా కాలక్రమేణా విడుదల హక్కును కోల్పోడు. [945 - డి - ఈ]

2. సెక్షన్ 76 లోని చివరి పేరా యొక్క ఆపరేషన్ ద్వారా, తనఖా పెట్టిన వ్యక్తికి తనకు జరిగిన నష్టాన్ని లెక్కించడానికి అర్హుడు. ఉత్తమంగా, వేలం కొనుగోలుదారుడు, విడుదలపై, తనఖా పరంగా బకాయి(డిఫాల్ట్) పడిన తనఖాదారు వైపు చూస్తాడు మరియు కోర్టు ఆ తరపున తగిన దిశను ఇస్తుంది. కొనుగోలుదారు యొక్క స్వాధీనం తనఖాదారు తరపున ఉండాలి మరియు అకౌంటింగ్ మొదలైన వాటికి బాధ్యత వహిస్తుంది. బదులుగా, తనఖాదారు చేసిన దుర్వినియోగం కారణంగా తనఖా పెట్టిన వ్యక్తి తన హక్కును కోల్పోయాడని మరియు దాని కారణంగా ఆస్తిని మూడవ పార్టీలకు విక్రయించినట్లు కోర్టు పేర్కొంది. పరిమితిలో అప్పీల్ ను కొట్టివేయడంలో ఉన్నత న్యాయస్థానం శాసనములో తీవ్రమైన పొరపాటు చేసింది. మొదటి అప్పీలేట్ కోర్టు కూడా సరైన శాసనముపరమైన స్థితిని మెచ్చుకోకుండా ట్రయల్ కోర్టు డిక్రీని తిప్పికొట్టడంలో అదే శాసనముపరమైన పొరపాటుకు పాల్పడింది. [945 - ఎఫ్ - జి]

3.1 అప్పీలుదారు ఇప్పటికే రూ. 261లు జమ చేశారని పేర్కొన్నారు. అందువల్ల, పేర్కొన్న మొత్తాన్ని జమ చేశారా లేదా అని ధృవీకరించాలని ట్రయల్ కోర్టును ఆదేశించారు. మొత్తం జమ చేయబడితే, తనఖా విడుదల డిక్రీ ఉంటుంది. ఒకవేళ, మొత్తాన్ని జమ చేయకపోతే లేదా జమ చేసినట్లు రుజువైతే, డిపాజిట్ కోసం మూడు నెలల సమయం ఇవ్వబడుతుంది మరియు దాని డిపాజిట్ మీద తనఖాదారు ఒక నెల లోపల తనఖా దస్తావేజు మరియు యాజమాన్య పత్రాలను కోర్టులో జమ చేయాలి. అప్పుడు న్యాయస్థానం తుది డిక్రీని జారీ చేస్తుంది. [946 - ఏ - బి]

3.2 వేలం కొనుగోలుదారు చెల్లించిన విక్రయ ధర మేరకు మొదటి ప్రతివాది తనఖాదారుపై మనీ డిక్రీ ఉంటుంది. [946-సి]

3.3 వేలం-కొనుగోలుదారు వేలం అమ్మకంలో చెల్లించిన డబ్బును మొదటి ప్రతివాది నుండి తిరిగి పొందే హక్కు కలిగి ఉంటాడు. [946 - సి]

3.4 అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రం అప్పీలుదారుని బంధించదు, అందువల్ల, అమ్మకం కారణంగా తనఖా ఆగిపోదు. ఇది అప్పీలుదారుకు వ్యతిరేకంగా అమలు పరచదగనిది. [946 - డి]

3.5 తీర్పు అందిన తేదీ నుండి లేదా తుది డిక్రీని ఆమోదించిన తేదీ నుండి మూడు నెలల వ్యవధిలో అప్పీలుదారుకు మొదటి ప్రతివాది లేదా 11వ ప్రతివాది లేదా స్వాధీనంలో ఉన్న ఎవరైనా ఆస్తిని స్వాధీనం చేసుకునేందుకు ఒక ఆదేశం ఉంటుంది. [946 - ఇ]

3.6 తనఖాదారు వాడుకదారుల తనఖా పరంగా తనకు లభించిన లాభాలు లేదా ప్రయోజనాలను లెక్కలోకి తీసుకుంటాడు. [946 - ఎఫ్]

సివిల్ అప్పీల్ న్యాయ నిర్ణయ పరిధి : సివిల్ అప్పీల్ నెం. 1046/1979.

రెండవ అప్పీల్ నెం. 562/1977 లో పాట్నా ఉన్నత న్యాయస్థానం 17.7.78 నాటి తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు నుండి.

ఎస్. ఎన్. మిశ్రా, మనీష్ మిశ్రా, డి. పి. ముఖర్జీ ఆయనతో పాటు అప్పీలుదారు కోసం.

ప్రతివాది కోసం డి. గోవర్ధన్.

కోర్టు యొక్క ఈ క్రింది ఉత్తర్వు వెలువరించబడింది :

ప్రత్యేక అనుమతి ద్వారా ఈ అప్పీల్ పాట్నా ఉన్నత న్యాయస్థానం 17.7.78 తేదీ నాటి రెండవ అప్పీల్ నెం. 762/ 77లో ఇచ్చిన తీర్పు నుండి ఉద్భవించింది, ఇది పరిమితిలో తొలగించబడింది. అప్పీలుదారుడి తండ్రి-వాది 5 బిగాలు 3 కర్తాలు 16 ధూర్ల ప్లెయింట్ షెడ్యూల్ ఆస్తిని 10.7.1911 తేదీన వినియోగదారు తనఖా ద్వారా రూ. 261లకు తనఖా పెట్టాడు. దిగువ కోర్టులు కనుగొన్నట్లుగా, తనఖా నిబంధనలలో ఒకటి, మొదటి ప్రతివాది-తనఖాదారు భూ ఆదాయాన్ని చెల్లించాలి. ఆస్తిని విక్రయించడానికి తీసుకువచ్చిన వసూలు కోసం తనఖాదారు తన చెల్లింపులో బకాయికి పాల్పడినట్లు కనిపిస్తుంది. 3.8.46 నాటి ఎక్స్.సి-II కింద, ఆస్తిని 11వ ప్రతివాది/19వ ప్రతివాది రామ్మహల్ సింగ్ కొనుగోలు చేశారు. ట్రయల్ కోర్టు దావాకు డిక్రీ ఇచ్చినప్పటికీ, హక్కు అప్పీల్ నెం. 8/71 లో అప్పీలేట్ కోర్టు తీర్పు మరియు డిక్రీ ద్వారా 28.7.77 న ఆస్తిని విక్రయించినప్పటి నుండి అప్పీలుదారు

తన హక్కును కోల్పోయాడని మరియు వేలం అమ్మకంలో రామ్మహల్ సింగ్ ఆస్తికి యజమాని అయ్యారని కనుగొన్నందుకు దావాను తోసిపుచ్చింది. పర్యవసానంగా, అప్పీలుదారుకు ఆస్తిని విడుదల చేసే హక్కు ఉండదు.

పరిశీలన కోసం ఉత్పన్నమయ్యే ఏకైక ప్రశ్న ఏమిటంటే, రామ్మహల్ సింగ్ చేసిన కొనుగోలు కారణంగా, వేలం-కొనుగోలు, అప్పీలుదారు హైపోథికా యొక్క విముక్తి హక్కును కోల్పోయారా? ఆస్తి బదిలీ చట్టంలోని సె.58(డి) ప్రకారం, (సంక్షిప్తంగా, 'చట్టం') తనఖాదారునికి తనఖాని బట్టాడా చేస్తే, తనఖా డబ్బును చెల్లించే వరకు అటువంటి ఆస్తిని కలిగి ఉండటానికి రెండో వ్యక్తికి అధికారం ఉంది మరియు తనఖా దస్తావేజులో పేర్కొన్న నిబంధనలు మరియు షరతులకు లోబడి తనఖా పెట్టిన డబ్బును వడ్డీకి బదులుగా లేదా పాక్షికంగా చెల్లించడానికి బదులుగా ఆస్తిని లేదా అటువంటి అద్దెలు మరియు లాభాలలో కొంత భాగాన్ని పొందడం మరియు అద్దె మరియు లాభాలను స్వీకరించడం. చట్టంలోని సెక్షన్ 76, తనఖా కొనసాగింపు సమయంలో, సాధారణ వివేకం ఉన్న వ్యక్తి తన స్వంత దానిలాగా, షరతులకు లోబడి తన నిర్వహణకు లోబడి తనఖా పెట్టిన ఆస్తిని తన ఆధీనంలో ఉంచుకోవాలని, వడ్డీ తనఖాని ఆదేశిస్తుంది. అందులో ఊహించబడింది. సెక్షన్ 79 లోగా అతనిపై విధించిన ఏదైనా విధులను నిర్వర్తించడంలో విఫలమైతే, అతను ఆస్తిని విడుదల చేస్తున్నప్పుడు లేదా దానికి సంబంధించిన ఖాతా కోసం ఆజ్ఞాపించబడతాడు లేదా ఖాతా కోసం డిక్రీ చేయడానికి చట్టం కింద కోర్టుకు అధికారం ఉంటుంది. మరియు/లేదా డిక్రీ ప్రకారం అతని వైఫల్యం వల్ల కలిగే నష్టం అతని ఖాతాకు డెబిట్ చేయబడుతుంది.

తనఖా పరంగా, స్వాధీనం అనేది ఇతర నిబంధనలకు లోబడి దాని విడుదల వరకు దాని ఆనందం కోసం వినియోగాత్మక తనఖా కింద మొదటి ప్రతివాదికి పంపిణీ చేయబడిందని చూడవచ్చు. భూ ఆదాయాన్ని చెల్లించడానికి కట్టుబడి ఉన్నందున మొదటి ప్రతివాది చేసిన దుర్వినియోగం కారణంగా వినియోగాన్ని ఆస్వాదించమని ఆదేశించినప్పుడు, ఆ ఆస్తిని అమ్మకానికి తీసుకువచ్చారు. ఈ కేసు ఉద్దేశ్యంతో మొదటి ముద్దాయికి రామ్మహల్ సింగ్ బినామీదా అనే ప్రశ్నకు వెళ్లనవసరం లేకపోయినా, సెక్షన్ 76(సి) ని అమలు చేయడం ద్వారా అతను భూ ఆదాయాన్ని చెల్లించడానికి ఆజ్ఞాపించాడని పేర్కొంటే సరిపోతుంది. ప్రభుత్వం మరియు తనఖా చేసిన బకాయి కోసం, ఆస్తి విక్రయించబడినప్పుడు, తనఖా యొక్క ప్రవర్తన మరియు చర్యల ద్వారా తనఖాదారు తన విముక్తి హక్కును కోల్పోలేదు. చట్టము యొక్క సంబంధిత నిబంధనలతో చదివిన ఒప్పందం ప్రకారం అద్దె లేదా లాభాలు మరియు బాధ్యతల విడుదల లేదా సర్దుబాటు కోసం దస్తావేజు సమయం ఇస్తే, విడుదల

కోసం పరిమితి తనఖా పత్రంలో నిర్ణయించిన తేదీ నుండి నడుస్తుంది. లేకపోతే, ఉపయోగకరమైన తనఖా విమోచనకు ఎటువంటి పరిమితి ఉండదు. ఉపయోగకరమైన తనఖాదారు తన ఆస్తికి లేదా విముక్తి హక్కును కాలక్రమేణా కోల్పోడు. సెక్షన్ 76 లోని చివరి పేరా యొక్క ఆపరేషన్ ద్వారా, తనఖాదారునికి వచ్చిన నష్టాన్ని లెక్కించే హక్కు ఉంటుంది. ఉత్తమంగా వేలం-కొనుగోలుదారుడు, విమోచనపై, తనఖా పరంగా డిఫాల్ట్ చేసిన తనఖా గ్రహీత వైపు చూస్తాడు మరియు కోర్టు ఆ తరపున తగిన ఆదేశం ఇస్తుంది. కొనుగోలుదారు యొక్క స్వాధీనం తనఖా గ్రహీత తరపున ఉండాలి మరియు దీనికి బాధ్యత వహిస్తుంది అకౌంటింగ్ మొదలైనవి. బదులుగా, తనఖా పెట్టిన వ్యక్తి చేసిన దుర్వినియోగం కారణంగా తనఖాదారు తన హక్కును కోల్పోయాడని మరియు దాని కారణంగా ఆస్తిని మూడవ పక్షాలకు విక్రయించినట్లు కోర్టు పేర్కొంది. తదనుగుణంగా, అప్పీల్ ను పరిమితిలో కొట్టివేయడంలో ఉన్నత న్యాయస్థానం శాసనములో తీవ్రమైన పొరపాటు చేసిందని మేము భావిస్తున్నాము. అప్పీలేట్ కోర్టు కూడా సరైన శాసనపరమైన స్థితిని మెచ్చుకోకుండా ట్రయల్ కోర్టు డిక్రీని తిప్పికొట్టడంలో అదే శాసనముపరమైన పొరపాటుకు పాల్పడింది. తదనుగుణంగా, అప్పీల్ అనుమతించబడుతుంది. డిక్రీ క్రింది విధంగా ఉంటుంది :

1. అప్పీలుదారు ఇప్పటికే రూ. 261 ల మొత్తాన్ని డిపాజిట్ చేసినట్లు న్యాయస్థానం అంతటా పేర్కొనబడింది. పేర్కొన్న మొత్తాన్ని జమ చేశారా లేదా అని ధృవీకరించాలని ట్రయల్ కోర్టును ఆదేశించారు. మొత్తం జమ చేయబడితే, తనఖా విడుదల డిక్రీ ఉంటుంది. ఒకవేళ, ఆ మొత్తాన్ని డిపాజిట్ చేయకపోతే లేదా డిపాజిట్ చేసినట్లు రుజువు చేయబడకపోతే, డిపాజిట్ కోసం మూడు నెలల సమయం ఇవ్వబడుతుంది మరియు దాని డిపాజిట్ పై, తనఖాదారు కోర్టులో తనఖా పత్రం మరియు హక్కు పత్రాలను ఒక నెలలోపు డిపాజిట్ చేయాలి. అప్పుడు న్యాయస్థానం తుది తీర్పును జారీ చేస్తుంది.

2. వేలం కొనుగోలుదారు-ప్రతివాది నెం. 11 అయిన రామ్మహల్ సింగ్ చెల్లించిన విక్రయ ధర మేరకు మొదటి ప్రతివాది తనఖాదారుపై మనీ డిక్రీ ఉంటుంది.

3. వేలంపాట అమ్మకంలో చెల్లించిన డబ్బును మొదటి ప్రతివాది నుండి తిరిగి పొందడానికి ప్రతివాది నెం. 11 కి అర్హత ఉంది.

4. అమ్మకపు ధృవీకరణ పత్రం, ఎక్స్. సి-II అప్పీలుదారుని బంధించదు, అందువల్ల, అమ్మకం కారణంగా తనఖా ఆగిపోదు. ఇది అప్పీలుదారుకు వ్యతిరేకంగా అమలు పరచదగనిది.

5. తీర్పు అందిన తేదీ లేదా నిబంధన (1) లో పేర్కొన్న ఆమోదించిన విధంగా డిక్రీ తేదీ నుండి మూడు నెలల వ్యవధిలో అప్పీలుదారుకు మొదటి ప్రతివాది లేదా 11వ ప్రతివాది లేదా స్వాధీనంలో ఉన్న ఏదైనా వ్యక్తి ద్వారా ఆస్తి స్వాధీనం డెలివరీ కోసం ఒక ఆదేశం ఉంటుంది.

6. తనఖాదారు వాడుకదారుల తనఖా పరంగా తనకు లభించిన లాభాలు లేదా ప్రయోజనాలను లెక్కలోకి తీసుకుంటారు.

ఈ పరిస్థితులలో, పక్షాలు అంతటా తమ సొంత ఖర్చులను భరించాలని నిర్దేశించబడ్డాయి.

అప్పీల్ అనుమతించబడింది.