

29 సర్వోన్నత న్యాయస్థానం నివేదికలు [1997] 3

S.C.R.

పౌలమ్మరసెట్టి వరణ వెంక సత్యనారాయణ
వరెస్

సుధా అప్పారావ్ నాయుడు (మరణించినవారు) మరియు ఇతరులు

మార్చి 18, 1997

[జి.ఎన్.రే మరియు జి.టి.ననావతి న్యాయమూర్తులు]

తనఖా:

ఉపయుక్తమైన(యూసుఫ్ క్ష్యారీ) తనఖా-రుణ విముక్తి కోసం దావా-కిరాయిదారు యొక్క హక్కులు-కిరాయిదారు అతను తొలగించలేని హక్కును పొందాడని మరియు తనఖాని విముక్తి చేయడం ద్వారా పారద్రోలలేనని వాదించాడు-తనఖా విమోచన ద్వారా అంచనా వేయబడినది, లీజు హోల్డు వడ్డీ ముగింపుకు వచ్చిందని, తనఖా విమోచనకు మరియు తనఖా దస్తావేజు కింద ఆస్తులను స్వాధీనం చేసుకోవడానికి వాదికి అర్హత ఉందని దిగువ కోర్టులు కనుగొనడం అన్యాయమైనది లేదా సరికాదని భావించలేము.

గోపాలన్ కృష్ణకుట్టి వరెస్ కుంజమ్మ పిళ్ళై సరోజిని అమ్మ మరియు ఇతరులు., [1996] 3 ఎస్ సి సి 424; నారాయణ్ విష్ణు హెండ్రే వరెస్ బబుట్ సవలరామ్ కోహవాలే, [1995] 6 ఎస్ సి సి 608; గాంబంగి అగ్లస్వామి నాయుడు వరెస్ బెహరా వెంకట రమణయ్య ఫత్రో, [1984] 4 ఎస్ సి సి 382 మరియు షా మధురదాస్ మదన్ లాల్ & కో. వరెస్ నయప్ప శంకరప్ప మలవె, [1976] 3 ఎస్ సి సి 660, ఉదహరించారు.

సివిల్ అప్పీల్ న్యాయనిర్ణయ పరిధి : 1987నాటి సివిల్ అప్పీల్ నెం. 1738

ఎస్.ఎ.నెం.308/1981 లో ఆంధ్రప్రదేశ్ హైకోర్టు యొక్క 16.4.87 నాటి తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు నుండి.

అప్పీలుదారు తరపున కె.రామ్ కుమార్, సి.బాలసుబ్రహ్మణ్యం, వై.సుబ్బారావు మరియు ఎమ్.ఎస్.ఆశా నాయర్ ఉన్నారు.

ప్రతివాదుల తరపున టి. ఎల్. విశ్వనాథ అయ్యర్ మరియు ఎం కె డి నంబూద్రి.

కోర్టు యొక్క ఈ క్రింది ఉత్తర్వు వెలువరించబడింది :

రెండవ అప్పీల్ నెం.308/1981లో ఆమోదించిన ఏప్రిల్ 16, 1987 నాటి ఆండ్రప్రదేశ్ హైకోర్టు తీర్పుకు వ్యతిరేకంగా ఈ అప్పీల్ చేయబడింది. వివాదాస్పద తీర్పు ద్వారా, అప్పీలుదారు దాఖలు చేసిన రెండవ అప్పీల్ ను హైకోర్టు కొట్టివేసింది. భీమరశెట్టి ఆదినారాయణ నాయుడు అనే వ్యక్తి సూట్ నంబర్ ఓ.ఎస్.నెం.55/1967, జిల్లా మున్సిఫ్, అనకాబల్లి కోర్టులో వాది. ఎల్లమంచిలిలోని ప్రిన్సిపల్ డిస్ట్రిక్ట్ మున్సిఫ్ కోర్టులో ఓ.ఎస్.నెం.260/1969 గా పేరు మార్చబడింది. సెప్టెంబరు 19, 1960 నాటి అమ్మకం ఒప్పందం (ఎక్స్సి.ఎ-2) ఆధారంగా డిసెంబరు 11, 1946 (ఎక్స్సి.ఎ-1) నాటి దస్తావేజు ద్వారా సృష్టించబడిన వడ్డీ తనఖా యొక్క విముక్తి కోసం వాది ద్వారా ఇటువంటి దావా ఏర్పాటు చేయబడింది. వాది తిరిగి పొందే హక్కుతో ఆస్తిని కొనుగోలు చేశాడు. ఈ దావాలో అప్పీలుదారు రెండవ ప్రతివాది. 1946లో అటువంటి వడ్డీ తనఖాని సృష్టించే సమయంలో, అప్పీలుదారు లీజుదారుగా కొనసాగుతున్నారని మరియు లీజు 1948లో ముగుస్తుందని ఎటువంటి వివాదం లేదు. అప్పీలుదారు వాదిస్తూ, వడ్డీ వ్యాపారాన్ని తనఖాగా ఉంచినప్పటికీ, లీజుదారుగా అతని హక్కు కొనసాగిందని మరియు అటువంటి హక్కు కొనసాగింపు దృష్ట్యా, అతను తొలగించలేని హక్కును పొందాడని, అందువల్ల, తనఖా విముక్తి ద్వారా అతని నుండి ఆస్తిని స్వాధీనం చేసుకునే ప్రశ్నే లేదని వాదించాడు. . అటువంటి వాదనను కింది కోర్టు లేదా హైకోర్టు అంగీకరించలేదు.

అప్పీలుదారు తరపు విద్యాధిక న్యాయవాది శ్రీ కె.రామ్ కుమార్, వాదిస్తూ, కేవలం వడ్డీ తనఖాని అమలు చేయడం వల్ల, లీజుదారుడి హక్కు అంతం కాదని మరియు అటువంటి లీజు హోల్డ్ వడ్డీ రద్దు చేయబడిందని నిర్ధారించబడే వరకు లేదా లీజు హోల్డ్ వడ్డీ పార్టీల స్పష్టమైన ప్రవర్తన ద్వారా లేదా తనఖా దస్తావేజు నుండి వచ్చే అవసరమైన సూచనల ద్వారా లోబడిపోయింది. పైన పేర్కొన్న విధంగా భద్ర పరచండి, వడ్డీ తనఖా సృష్టిని తట్టుకునే విధంగా లీజు హోల్డ్ వడ్డీ కొనసాగుతుందని భావించాలి. అటువంటి వివాదానికి మద్దతుగా, గోపాలన్ కృష్ణకుట్టి వర్సెస్ కుంజమ్మ పిళ్లై సరోజిని అమ్మ మరియు ఇతరులు తీర్పుపై ఈ కోర్టు ఆధారపడటం జరిగింది. విష్ణు హెండ్రే వర్సెస్ బాబూ సావలరామ్ కోహవాలే, [1995] 6 ఎస్ సి సి 608 మరియు గంబంగి అప్పలస్వామి నాయుడు వర్సెస్ వంకట రమణయ్య ఫత్రో, [1984] 4 ఎస్ సి సి 382 మరియు షా మధురదాస్ మదన్ లాల్ మరియు కో. వర్సెస్ నయప్ప శంకరప్ప మలవె, [1976] 3 ఎస్ సి సి 660 గోపాలన్ కృష్ణకుట్టి కేసులో కేవలం వినియోగదారు తనఖా పత్రాన్ని

అమలు చేసిన తరువాత, అద్దె హక్కును అప్పగించడాన్ని ఊహించలేమని, వినియోగదారు తనఖా అమలు చేసిన తర్వాత లీజు హోల్డ్ వడ్డీని కొనసాగించే విషయమును కేసు వాస్తవాల పరిస్థితిపై జి నిర్ణయించాల్సిన అవసరం ఉందని పేర్కొంది.

మిష్టర్ రామ్ కుమార్ తనఖాతో లీజుదారు యొక్క వడ్డీని స్వయంచాలకంగా విలీనం చేయలేదని మరియు ఈ లీజు హోల్డ్ వడ్డీకి ప్రతివాది లోబడిపోయినట్లు రుజువు లేనప్పుడు మరియు తనఖా హక్కును మాత్రమే కలిగి ఉండాలని సమర్పించారు, వాది తనఖాని తిరిగి పొందడం ద్వారా లీజు హోల్డ్ ప్రాంగణాన్ని స్వయంచాలకంగా స్వాధీనం చేసుకోవడానికి అర్హత లేదు.

మేము 1946లో అమలు చేయబడిన తనఖా దస్తావేజును పరిగణనలోకి తీసుకున్నాము. మా దృష్టిలో, తనఖా యొక్క ఆసక్తిని మాత్రమే నిలుపుకోవాలనే స్పష్టమైన ఉద్దేశ్యం ఏమిటంటే, విముక్తిపై, తనఖా తనఖాదారుని స్వాధీనం చేసుకోవాలనే నిర్దిష్ట ప్రకటన దృష్ట్యా ఊహించడం. తనఖా దస్తావేజులో ఉపయోగించబడిన ఆ ప్రభావానికి సంబంధించిన వ్యక్తికరణ దిగువ కోర్టులచే గుర్తించబడిందని మేము సూచించవచ్చు. తనఖా దస్తావేజులో తనఖా క్వాలిఫైడ్ లీజుదారు చెల్లించవలసిన అద్దె పార్టీల మధ్య ఎలా సర్దుబాటు చేయబడుతుందనే దాని గురించి ఎటువంటి సూచన లేదని కూడా మేము సూచించవచ్చు. లీజు హోల్డ్ అద్దెకు సర్దుబాటు చేసే విధానం లేకపోవడమంటే, చెప్పబడిన తనఖా ఉన్నప్పటికీ, లీజు హోల్డ్ వడ్డీని కొనసాగించాలని పార్టీలు ఉద్దేశించినవి కాదని సూచిస్తుంది. లీజు హోల్డ్ వడ్డీ 1948లో ముగుస్తుందని కూడా ఇక్కడ సూచించవచ్చు. అటువంటి లీజుకు ఎలాంటి అద్దె చెల్లింపు లేనట్లయితే, లీజు వ్యవధి ముగిసిన తర్వాత వడ్డీని మరియు అటువంటి చెల్లింపును అంగీకరించినట్లయితే, అది కూడా వాదించబడదు మరియు లీజుదారు ద్వారా హోల్డింగ్ కేసు ఉంది. పైన పేర్కొన్న పరిస్థితులలో, లీజు హోల్డ్ వడ్డీ ముగిసిందని మరియు వాది తనఖా యొక్క విముక్తికి మరియు ఈ తనఖా దస్తావేజు కింద ఉన్న ఆస్తులను డెలివరీ తీసుకోవడానికి అర్హులని దిగువ కోర్టులు నిర్ధారించడం అన్యాయంగా భావించబడదు. సరికాని. అందువల్ల, హైకోర్టు యొక్క అభ్యంతరకరమైన తీర్పులో జోక్యం చేసుకోవడానికి మాకు ఎటువంటి కారణం కనిపించడం లేదు. అప్పీల్, కాబట్టి, విఫలమైంది మరియు తిరస్కరించబడింది, ఖర్చులు లేవు.

పిటిషన్ కొట్టివేయబడింది