

हस्तीमल एण्ड सन्स व अन्य

बनाम

पी. तेज राज शर्मा

04 अक्टूबर 2007

{के. माथुर और मार्कडेय काटजू जे.जे.}

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 किरायेदार के पास वाद संपत्ति का बंधक होना - बंधक विलेख यह प्रावधान करता है कि बंधक के मोचन पर, गिरवीदार स्वचालित रूप से बंधककर्ता का किरायेदार बन जाएगा, जैसा कि वह बंधक रखने से पहले था-बंधक अवधि की समाप्ति पर गिरवी रखी गई संपत्ति के विक्रेता द्वारा कब्जे के लिए दावा-निर्धारित किया गया कि दावा कानूनन पोषणीय नहीं क्योंकि गिरवीदार को किरायेदार के रूप में वापस कर दिया गया है - विक्रेता को किरायेदार को बेदखल करने के लिए मंच पर जाना होगा।

प्री-एम्प्शन-संपत्ति का बंधक-एक अन्य समझौता जिसके तहत बंधककर्ता गिरवीदार को खरीद का पहला विकल्प देने का वचन देता है-धारित: यह बंधककर्ता से प्रतिशोध के मोचन के अधिकार पर रुकावट के रूप में कार्य करता है।

वाद संपत्ति को एक पंजीकृत बंधक विलेख दिनांक 19.3.1980 के

तहत पट्टेदार-बंधकदार को गिरवी रखा गया था। बंधक विलेख में विशेष रूप से उल्लेख किया गया है कि बंधक के मोचन पर, गिरवीदार स्वचालित रूप से गिरवीकर्ता का पट्टेदार बन जाएगा जैसा कि वह बंधक से पहले था। बंधक विलेख के बाद, 21.9.1981 को पार्टियों के बीच एक आंशिक रिलीज डीड पर हस्ताक्षर किए गए थे, जिसके द्वारा बंधककर्ता ने गिरवीदार को खरीद का पहला विकल्प देने का वचन दिया था।

मोचन की मांग पर, बंधकदार ने इनकार कर दिया और संपत्ति के खरीदार ने बंधक के मोचन और बंधक संपत्ति पर कब्जे के लिए वाद दायर किया।

वाद के लंबित रहने के दौरान, क्रेता ने गिरवीदार की स्वीकृति के आधार पर डिक्री के लिए आदेश 12 नियम 6 सीपीसी के तहत आवेदन दायर किया।

वह बंधक 20 वर्षों के लिए था जो 2000 में समाप्त हो गया था। विचारण न्यायालय ने आवेदन को खारिज कर दिया, हालांकि उच्च न्यायालय ने उक्त आवेदन स्वीकार करते हुए आदेश 12 नियम 6 सी.पी.सी. के अन्तर्गत दावा डिक्री फरमा दिया।

इस न्यायालय में अपील में, दो बिंदु शामिल थे (1) क्या वादी को अपने बंधक के मोचन पर कब्जा पाने का अधिकार था और (2) क्या दिनांक 21.9.1981 के समझौते में प्रावधान है कि बंधक के पास पूर्वमुक्ति

का अधिकार होगा। गिरवीकर्ता के मोचन के अधिकार पर रुकावट के रूप में कार्य करता है।

न्यायालय द्वारा अपील स्वीकार करते हुए अभिनिर्धारित किया-

1. जहां बंधककर्ता और गिरवीदार के बीच शर्तों में से एक शर्त में यह व्यवस्था की गई कि गिरवीदार के पास प्री-एम्प्शन का अधिकार होना चाहिए यदि गिरवीकर्ता संपत्ति को किसी तृतीय पक्ष को हस्तांतरित करना चाहता है, तो ऐसी स्थिति गिरवीकर्ता से प्रतिशोध के मोचन के अधिकार पर रुकावट के रूप में कार्य करती है। इस प्रकार दूसरा बिंदु उस प्रतिवादी के पक्ष में तय किया जाता है जो प्रतिशोधकर्ता है। (पैरा 7) (540-एफ,जी) लुईस बनाम फ्रैंक लव लिमिटेड, (1961) ऑल ई.आर. 446, संदर्भित।

2. 19.3.1980 को बंधक विलेख निष्पादित होने से पहले ही, गिरवीदार के पास किरायेदार के रूप में वास्तविक भौतिक कब्जा था, और यह कब्जा बंधकदार के रूप में उसके पास जारी रहा। इसलिए, जब बंधक को छोड़ा गया, तो इसका मतलब यह नहीं था कि पूर्ववर्ती बंधक को सीधे बेदखल किया जा सकता था। जब बंधक समाप्त हो जाता है, तो अपीलकर्ता एक किरायेदार के रूप में वापस आ जाता है, विशेष रूप से चूंकि बंधक विलेख में एक विशिष्ट नियम था कि बंधक के मोचन पर गिरवीदार बंधक से पहले की तरह पट्टेदार होगा। यह पार्टियों के बीच सहमत एक नियम था और प्रतिवादी इस नियम से पीछे नहीं हट सकता।

(पैरा 9 और 10) (541-ए, बी, सी)

गोपालन कृष्णकुट्टी बनाम. कुंजम्मा पिल्लई सरोजिनी अम्मा, (1996) 3 एससीसी 424 चेरियन सोसम्मा और अन्य बनाम सुंदरेसन पिल्लई सरस्वती अम्मा और अन्य। (1999), 3 एससीसी 25 और नारायण विष्णु हेंड्रे और अन्य बनाम बाबूराव सावलाराम कोठावल, 1995, 6 एससीसी 608, पर भरोसा किया।

शाह मथुरादास मंगनलाल एण्ड कंपनी बनाम नागप्पा शकरप्पा मालेज और अन्य. (1976), 3 एससीसी 660, विशिष्ट।

3. केवल यह तथ्य कि मालिक पट्टेदार के पक्ष में बंधक बनाता है, अपने आप में यह मानने के लिए निर्णायक नहीं है कि पूर्व पट्टे को समर्पित कर दिया गया था और बंधक के निर्माण पर पहले पट्टेदार का कब्जा केवल बंधकदार का है, और यह बंधक के निष्पादन के समय पार्टियों के इरादे पर निर्भर करता है। दिनांक 19.3.1980 के बंधक विलेख में एक विशिष्ट शर्त थी कि बंधक के मोचन पर, गिरवीदार बंधक विलेख के पहले की तरह स्वचालित रूप से गिरवीकर्ता का पट्टेदार बन जाएगा। इसलिए, पार्टियों के बीच स्पष्ट इरादा था कि बंधक चुकाए जाने पर किरायेदारी जारी रहेगी। हालाँकि, यह प्रतिवादी के लिए अपीलकर्ता-किरायेदार को बेदखल करने के लिए वाद दायर करने या कार्यवाही करने के लिए खुला होगा, जो उसके अपने गुणों के आधार पर तय किया जाएगा।

(पैरा 11, 13 और 14) (541-डी, ई, जी, एच 542-ए, बी.)

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 3008/2001

कर्नाटक उच्च न्यायालय, बेंगलुरु में सी.आर.पी.नंबर 2020 वर्ष 2000 के निर्णय और अंतिम आदेश दिनांक 12.2.2001 से।

एस.एन. भट्ट, एन.पी.एस. पंवार एवं डी.पी. चतुर्वेदी अपीलकर्ताओं की ओर से।

पी.पी. राव, एन.डी.बी. राजू, भारती राजू, गुंटूर प्रभाकर, अभिषेक गुप्ता, अंशुमन अशोक और डी.एस. चड्ढा प्रत्यर्थी की ओर से।

अदालत का फैसला मार्कडेय काटजू, जे. द्वारा सुनाया।

1. यह अपील कर्नाटका उच्च न्यायालय के सीआरपी क्रमांक 2020/2000 में आक्षेपित फैसले दिनांक 12.2.2001 के खिलाफ दायर की गई है।

2. पक्षों के विद्वान काउंसिल को सुना और रिकार्ड का अवलोकन किया।

3. यह अपील बंधक को छुड़ाने और बंधक संपत्ति पर कब्जे के लिए एक वाद से उत्पन्न हुई है। संपत्तियों का मालिक एक जगदीश था, जिसने एक पंजीकृत बंधक विलेख दिनांक 19.3.1980 के तहत सूदखोरी बंधक बनाकर संपत्ति को प्रतिवादी-उत्तरदाता के पास गिरवी रख दिया था। ऐसा

प्रतीत होता है कि बंधक विलेख के बाद 21.9.1981 को पार्टियों के बीच एक आंशिक रिलीज डीड पर हस्ताक्षर किए गए थे, जिसके द्वारा जगदीश ने गिरवीदार को खरीद का पहला विकल्प देने का वचन दिया था। मोचन की मांग पर, प्रतिवादी ने इनकार कर दिया और इसलिए वादी द्वारा वाद दायर किया गया, जिसने जगदीश से संपत्ति खरीदी थी।

4. ऐसा प्रतीत होता है कि उपरोक्त बंधक विलेख दिनांक 19.3.1980 के पंजीकृत होने से पहले, गिरवीदार पहले से ही गिरवीकर्ता के किरायेदार के रूप में संपत्ति पर काबिज था। बंधक विलेख में यह विशेष रूप से उल्लेख किया गया था कि बंधक के मोचन पर बंधककर्ता को बंधक के पहले की तरह स्वचालित रूप से बंधककर्ता का पट्टेदार बन जाना चाहिए।

5. वाद के लंबित रहने के दौरान, वादी ने प्रतिवादी की स्वीकारोक्ति के आधार पर डिक्री के लिए आदेश 12 नियम 6 सीपीसी के तहत आवेदन दायर किया कि बंधक 20 साल के लिए था जो 20.3.2000 को समाप्त हो गया था। आदेश 12 नियम 6 सीपीसी के तहत इस आवेदन को विचारण न्यायालय ने खारिज कर दिया था, लेकिन पुनरीक्षण में उच्च न्यायालय ने विचारण न्यायालय के आदेश को रद्द कर दिया और वाद को डिक्री कर दिया, आदेश 12 नियम 6 सीपीसी के तहत। अतः यह अपील विशेष अनुमति द्वारा।

6. इस मामले में मूल रूप से दो बिंदु शामिल हैं - (1) क्या वादी को अपने बंधक के मोचन पर कब्जा पाने का अधिकार था और (2) क्या दिनांक 21.9.1981 के समझौते में प्रावधान है कि बंधक के पास पूर्व-मुक्ति का अधिकार गिरवीकर्ता के मोचन के अधिकार पर रुकावट के रूप में कार्य करता है।

7. दूसरे प्रश्न को पहले लेते हुए, अपीलकर्ता के वकील ने लुईस बनाम फ्रैंक लव, लि (1961) आल ई.आर. 446 में हाउस आफ लार्ड्स के फैसले पर भरोसा किया है। इस निर्णय में हाउस आफ लार्ड्स द्वारा यह स्पष्ट रूप से निर्धारित किया गया था कि जहां गिरवीकर्ता और गिरवीदार के बीच व्यवस्था की गई शर्तों में से एक यह थी कि गिरवीदार के पास अधिकार होना चाहिए यदि गिरवीकर्ता संपत्ति को तीसरे पक्ष को हस्तांतरित करना चाहता है, तो ऐसी स्थिति बंधककर्ता से प्रतिशोध के मोचन के अधिकार पर रुकावट के रूप में काम करती है। हम इस दृष्टिकोण से पूरी तरह सहमत हैं। इसलिए, हम इस दूसरे बिंदु को प्रतिवादी के पक्ष में तय करते हैं जो बंधककर्ता का क्रेता है।

8. हालाँकि, जहाँ तक पहले बिंदु का संबंध है, हमारी राय है कि प्रतिवादी को मोचन के वाद पर स्वचालित रूप से कब्जा करने का अधिकार नहीं है।

9. यह ध्यान दिया जा सकता है कि 19.3.1980 को बंधक विलेख

निष्पादित होने से पहले भी, बंधकदार एक किरायेदार के रूप में वास्तविक भौतिक कब्जे में था, और यह कब्जा बंधकदार के रूप में उसके पास जारी रहा। इसलिए, जब बंधक को भुनाया गया, तो इसका मतलब यह नहीं था कि पूर्ववर्ती बंधक को सीधे बेदखल किया जा सकता था। जब बंधक समाप्त हो जाता है, तो अपीलकर्ता एक किरायेदार के रूप में वापस आ जाता है, खासकर जब से बंधक विलेख में एक विशिष्ट शब्द था कि बंधक के मोचन पर बंधकदार बंधक से पहले की तरह पट्टेदार होगा।

10. यह पार्टियों के बीच सहमत शब्द था और हम यह नहीं देख सकते कि प्रतिवादी इस शब्द से कैसे मुक्त हो सकता है।

11. गोपालन कृष्णकुट्टी बनाम कुंजम्मा पिल्लई सरोजिनी अम्मा, (1996) 3 एससीसी 424 में, इस न्यायालय की तीन-न्यायाधीशों की पीठ ने माना कि केवल यह तथ्य कि मालिक पट्टेदार के पक्ष में बंधक बनाता है, अपने आप में निर्णायक नहीं है कि पिछला पट्टा सरेंडर कर दिया गया था और पहले पट्टेदार का कब्जा केवल बंधक के निर्माण पर गिरवीदार का होता है, और यह बंधक के निष्पादन के समय पार्टियों के इरादे पर निर्भर करता है। यह दृष्टिकोण इस न्यायालय द्वारा चेरियन सोसम्मा और अन्य बनाम वी. सुंदरेसन पिल्लई सरस्वती अम्मा और अन्य, (1999) 3 एससीसी 251, नारायण विष्णु हैंड्रे और अन्य बनाम बाबूराव सावलाराम कोठावल, (1995) 6 एससीसी 608 में दोहराया गया था। इन निर्णयों में



भी, यह माना गया कि पट्टे के प्रतिवादी द्वारा समर्पण के सबूत के अभाव में, बंधकदार के साथ पट्टेदार के हित का कोई स्वतः विलय नहीं हुआ था।

12. प्रतिवादी के विद्वान काउंसिल ने शाह मथुरादास मंगनलाल एंड कंपनी बनाम नागप्प शंकरप्पा मालागे एंड अन्य, (1976) 3 एससीसी 660 में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा किया है। लेकिन उस मामले में यह तथ्य पाया गया कि गिरवीदार ने अपनी किरायेदारी समर्पित कर दी थी। इसलिए वह निर्णय अलग है।

13. वर्तमान मामले में, बंधक विलेख दिनांक 19.3.1980 में एक विशिष्ट शब्द था कि बंधक के मोचन पर, बंधकदार बंधक विलेख से पहले की तरह स्वचालित रूप से बंधककर्ता का पट्टेदार बन जाएगा। इसलिए, पार्टियों के बीच स्पष्ट इरादा था कि बंधक चुकाए जाने पर किरायेदारी जारी रहेगी। इसलिए, इस बिंदु पर हम उच्च न्यायालय से सहमत नहीं हो सकते। तदनुसार, इस बिंदु पर आक्षेपित निर्णय को रद्द किया जाता है। अपील स्वीकार की जाती है। कोई हर्जा नहीं।

14. हालाँकि, यह प्रतिवादी के लिए अपीलकर्ता-किरायेदार को बेदखल करने के लिए वाद दायर करने या कार्यवाही करने के लिए खुला होगा, जो उसके अपने गुणों के आधार पर तय किया जाएगा।

डी.जी.

अपील स्वीकार

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी भूपेन्द्र कुमार मीणा(आर.जे.एस.) द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण: यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।