

एमआर सतवाजी राव (मृत) जरिये विधिक प्रतिनिधि

बनाम

बी. शमा राव (मृत) जरिये विधिक प्रतिनिधि एवं अन्य

(सिविल अपील नं. 319 /2002)

9 अप्रैल, 2008

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील नम्बर 319 /2002

बेंगलूरु स्थित कर्नाटक उच्च न्यायालय के आर.एफ.ए. क्रमांक 465/1990 मे पारित निर्णय एवं आदेश दिनांक 11.12.1998 से

एस.बी. अपीलकर्ता की ओर से सान्याल, राजेश महाले।

प्रत्यर्थागण की ओर से पी. विश्वनाथ शेट्टी, आर.पी. वाधवानी, बी.सुब्रहाम्ण्य प्रसाद, के.बी.संदीप और ए.एस.भस्में

न्यायालय का निर्णय न्यायाधीश पी.सथासिवम जे के द्वारा अभिनिर्धारित किया गया

1) यह अपील 1990 के आरएफए नंबर 465 में बेंगलोर में कर्नाटक उच्च न्यायालय के दिनांक 11.12.1998 के अंतिम फैसले के खिलाफ

निर्देशित है, जिसके द्वारा उच्च न्यायालय ने प्रत्यर्थीगणों द्वारा दायर पहली अपील की अनुमति दी थी।

2) संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं:

प्रतिवादी संख्या 2 के कानूनी प्रतिनिधि इस अपील में अपीलकर्ता हैं। 19.2.1948 को, वादी के पूर्वज ने अपीलकर्ताओं के पक्ष में 10,000/- रुपये की राशि के लिए एक भोग बंधक निष्पादित किया। उक्त बंधक विलेख की शर्तें यह थीं कि गिरवीदार किराए का भुगतान किए बिना गिरवी रखी गई संपत्ति के कब्जे में रहेगा और रु. 10,000/- की बंधक राशि पर कोई ब्याज नहीं लगेगा। मोचन की अवधि बंधक की तारीख से पांच वर्ष थी। हालाँकि, गिरविकर्ताओं ने गिरवी रखी संपत्ति पर 97.50 रुपये के मासिक किराए पर गिरवीदार के किरायेदारों के रूप में कब्जा जारी रखा। चूंकि गिरवीकर्ता किराया चुकाने में विफल रहे, इसलिए 19.5.1952 को गिरवीदार ने किराए की बकाया राशि के लिए प्रथम मुंसिफ, बेंगलोर की फाइल पर ओएस नंबर 120/51-52 के तहत मुकदमा दायर किया। उक्त वाद डिक्री किया गया। उक्त डिक्री के अनुसरण में, गिरवीदार (द्वितीय प्रतिवादी) ने निष्पादन याचिका संख्या 1002/51-52 दायर की और संपत्ति को निष्पादन न्यायालय द्वारा नीलामी बिक्री पर रखा गया। उच्चतम बोली लगाने वाले होने के कारण गिरवीदार ने अदालती नीलामी में अनुसूची संपत्ति खरीदी। बिक्री की पुष्टि की गई। उत्तरदाताओं/बंधककर्ताओं ने न तो बिक्री पर

आपत्ति जताई और न ही बिक्री की पुष्टि की या तीन दशकों में बिक्री को रद्द करने के लिए कोई कदम उठाया। 18.2.1983 को, वादी/प्रतिवादियों ने, लगभग तीन दशकों के बाद, तृतीय अतिरिक्त सिटी सिविल जज, बेंगलूर की फाइल पर 1983 के ओएस नंबर 632 के रूप में, 11.9.1952 को सार्वजनिक नीलामी में बेची गई अनुसूची संपत्ति के बंधक के मोचन की डिक्री के लिए एक मुकदमा दायर किया। सिविल जज ने मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्यों पर विचार करने के बाद 31.7.1990 को मुकदमे को लागत सहित खारिज कर दिया। उक्त आदेश से व्यथित होकर, वादी ने उच्च न्यायालय के समक्ष 1990 का आरएफए संख्या 465 दायर किया। उच्च न्यायालय ने अपील स्वीकार करते हुए मोचन के मुकदमें को डिक्री किया गया। उच्च न्यायालय के आक्षेपित निर्णय के विरुद्ध, प्रतिवादियों ने विशेष अनुमति के माध्यम से वर्तमान अपील दायर की।

3) अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री एसबी सान्याल, प्रतिपक्षी प्रतिवादी संख्या 1(i) से (vii) और 7 के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री पी. विश्वनाथ शेट्टी और विद्वान वकील श्री आरपी वाधवानी प्रतिवादी संख्या 2,3,5,6,8 और 9 की ओर से उपस्थित को सुना।

4) अपीलकर्ताओं के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री सान्याल ने मुख्य रूप से तर्क दिया कि प्राप्त धन डिक्री (ओएसएनओ 120/51-52) स्वतंत्र है और बंधक दावे से जुड़ी हुई नहीं है और धन डिक्री के निष्पादन में 11.09.1952

को संपत्ति बेची गई थी, गिरवीकर्ता और गिरवीदार का संबंध अस्तित्व में नहीं है, ऐसी परिस्थितियों में, आदेश 34 नियम 14 सीपीसी लागू नहीं होता है और ट्रायल कोर्ट ने मुकदमे को सही ढंग से खारिज किया है, हालांकि, उच्च न्यायालय ने मोचन के लिए प्रारंभिक डिक्री देने में त्रुटि की यदि मूल बंधक कायम है. उनके अनुसार, ऑर्डर 34 नियम 14 सीपीसी का आवेदन पूरी तरह से अवैध है और 1951-52 की बिक्री को रद्द करना विशेष रूप से इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए अन्याय है कि बिक्री और बिक्री की पुष्टि के लिए उत्तरदाताओं की ओर से कोई आपत्ति नहीं थी और उन्होंने तीन दशकों से अधिक समय से बिक्री को रद्द करने के लिए कोई कदम नहीं उठाया । दूसरी ओर, प्रतिपक्षी उत्तरदाताओं के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री विश्वनाथ शेटी ने तर्क दिया कि अपीलकर्ताओं द्वारा लाया गया ओएस नंबर 120/51-52 सूट अनुसूची संपत्ति के बंधक के तहत उत्पन्न होने वाले दावों की संतुष्टि के लिए था और यह विचाराधीन बंधक के प्रवर्तन में शुरू किया गया बिक्री का मुकदमा नहीं होना स्पष्ट रूप से आदेश XXXIV नियम 14 सीपीसी के तहत वर्जित दायरे में आता है। उन्होंने आगे कहा कि इन परिस्थितियों में उनकी खरीद महज एक विश्वास के बराबर है और उन्हें अपीलकर्ताओं की प्रतिकूल परिस्थितियों का फायदा उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती। उन्होंने आगे बताया कि जिस संपत्ति की बात की जा रही है उसकी कीमत 100 लाख रुपये है और 1,200/- रुपये से कम का किराया न चुकाने पर, बिक्री हुई और संपत्ति गिरवीदार द्वारा खरीद ली गई। अंततः

उनके अनुसार, न्यायनीति पर भी, अपीलकर्ता किसी राहत के हकदार नहीं हैं।

5) आवश्यक प्रावधानों पर ध्यान देने से पहले, कुछ तथ्यात्मक विवरणों का उल्लेख करना उपयोगी होता है। यह देखा गया कि मृतक दूसरे प्रतिवादी ने वाद संपत्ति को वादी से पांच साल की अवधि के लिए 10,000/- रुपये के भुगतान पर दिनांक 19.02.1948 को स्वामित्व बंधक के तहत ले लिया था। हालाँकि, वादी/बंधककर्ताओं ने 97.50 रुपये के मासिक किराए पर किरायेदारों के रूप में कब्जा जारी रखा। चूंकि वादी/बंधककर्ता किराए का भुगतान करने में विफल रहे, किराए की बकाया राशि के लिए रु.1,225/- की वसूली के लिए ओएस नंबर 120/51-52 दायर किया गया था। मुकदमे का फैसला सुनाया गया और संपत्ति को निष्पादन संख्या 1002/51-52 में नीलामी में रखा गया और गिरवीदार/दूसरे प्रतिवादी ने 11.09.1952 को अदालती नीलामी में अनुसूची संपत्ति खरीदी। ऑर्डर 21 नियम 92 सीपीसी के तहत बिक्री की पुष्टि की गई थी। दूसरा प्रतिवादी अनुसूचित संपत्ति का पूर्ण स्वामी बन गया। गिरवीदार का दावा है कि 11.09.1952 को हुई बिक्री, गिरवी रखी गई संपत्ति में वादी के अधिकार की बिक्री थी, जिसे उसके/दूसरे प्रतिवादी द्वारा खरीदा गया था, उक्त बिक्री के अंतिम होते ही, बंधक के रूप में बिक्री की पुष्टि की तिथि पर मौजूद मोचन का अधिकार समाप्त हो गया। इस प्रकार,

यह तर्क दिया गया कि अनुसूचित संपत्ति के मोचन के लिए जो मुकदमा दायर किया गया था वह गलतफहमी में किया गया है और कानून में चलने योग्य नहीं है। यह भी दावा किया गया कि एक बार गिरवी रखी गई संपत्ति को अदालती नीलामी में बेच दिया गया और परिणामस्वरूप वह संपत्ति कभी भी गिरवी रखी गई संपत्ति के रूप में नहीं रही। यह भी तर्क दिया गया कि नीलामी बिक्री, शून्य नहीं है, लेकिन शून्यकरणीय है जब तक कि गिरवीकर्ता कानूनी कार्यवाही का सहारा लेकर ऐसी बिक्री से नहीं बचता है, जिसके अभाव में वह मोचन के अपने अधिकार का प्रयोग करने का हकदार नहीं होगा क्योंकि ऐसा कोई अधिकार मौजूद नहीं है। यह भी बताया गया कि यद्यपि वादी के लिए यह खुला था कि वह ऐसे कदम उठाए जो बिक्री को रोकने के लिए आवश्यक हो या ऐसी कार्यवाही शुरू करने के लिए जो बिक्री को रद्द करने के लिए आवश्यक हो, वादी परिसीमा अधिनियम में दी गई समय सीमा में, उपलब्ध उपाय का लाभ उठाने में विफल रहे और इस प्रकार बिक्री को अंतिम होने को अनुमत् किया गया । इस प्रकार, वादी ने अपने अधिकारों का त्याग किया । हालांकि ट्रायल कोर्ट ने मुकदमे को खारिज कर दिया और गिरवी रखी गई संपत्ति को छुड़ाने के दावे को खारिज कर दिया, अपीलीय अदालत/उच्च न्यायालय ने मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्य के विश्लेषण के उपरांत और प्रासंगिक प्रावधानों, अर्थात् सिविल प्रक्रिया संहिता, संपत्ति अन्तरण् अधिनियम और भारतीय

ट्रस्ट अधिनियम के आधार पर मोचन के लिए प्रारंभिक डिक्री प्रदान की जिसे अब इस अपील में चुनौती दी गई है।

6) संपत्ति अन्तरण अधिनियम, 1882 का अध्याय 4 अचल संपत्ति के विभिन्न प्रकार के बंधक को संदर्भित करता है। धारा 58 परिभाषित करती है कि बंधक विशिष्ट अचल संपत्ति में हित का हस्तांतरण है जिसका उद्देश्य अग्रिम धन का भुगतान या ऋण के माध्यम से अग्रिम भुगतान, मौजूदा या भविष्य के ऋण, या किसी कार्य के प्रदर्शन को सुनिश्चित करना है जो आर्थिक दायित्व को जन्म दे सकता है। अंतरणकर्ता को गिरवीकर्ता कहा जाता है, अंतरिती को गिरवीदार कहा जाता है; मूल धन और ब्याज जिसका भुगतान कुछ समय के लिए सुरक्षित किया जाता है, बंधक-धन कहलाता है, और वह विलेख जिसके द्वारा हस्तांतरण किया जाता है, बंधक-विलेख कहलाता है। मौजूदा मामले में, यह विवाद में नहीं है कि विचाराधीन बंधक एक भोग बंधक है जिसे धारा 58 की उप-धारा (डी) में निम्नानुसार परिभाषित किया गया है:

"(डी) सूदखोर बंधक.- जहां गिरवीकर्ता गिरवी रखी गई सम्पत्ति का कब्जा प्रदान करता है या स्पष्ट रूप से या निहितार्थ से खुद को गिरवीदार को बंधक संपत्ति का कब्जा देने के लिए बाध्य करता है, और उसे बंधक-धन के भुगतान तक ऐसा कब्जा बनाए रखने और प्राप्त करने के लिए

अधिकृत करता है संपत्ति या ऐसे किराए और मुनाफे के किसी भी हिस्से से अर्जित किराए और मुनाफे और ब्याज के बदले में, या बंधक-धन के भुगतान में, या आंशिक रूप से ब्याज के बदले में या आंशिक रूप से बंधक-धन के भुगतान में इसे विनियोजित करना, लेन-देन को भोग बंधक कहा जाता है और गिरवीदार को भोगी बंधक कहा जाता है।"

धारा 60 'बंधककर्ता के मोचन के अधिकार' को संदर्भित करती है जो इस प्रकार है:

धारा 60 - बंधककर्ता के मोचन का अधिकार - मूल धन देय होने के बाद किसी भी समय, बंधककर्ता को उचित समय और स्थान पर बंधक-धन का भुगतान या निविदा करने पर, गिरवीदार से मांग करने का अधिकार है (ए) गिरवीकर्ता को बंधक-विलेख और बंधक संपत्ति से संबंधित सभी दस्तावेज जो गिरवीदार के कब्जे या शक्ति में हैं, वितरित करना, (बी) जहां गिरवीदार के पास बंधक संपत्ति का कब्जा है, वहां उसका कब्जा सौंपना गिरवीकर्ता, और (सी) गिरवीकर्ता की कीमत पर या तो गिरवी रखी गई संपत्ति को उसे या ऐसे तीसरे व्यक्ति को जिसे वह निर्देश दे, या निष्पादित करने के लिए फिर से स्थानांतरित करने के लिए और (जहां बंधक एक पंजीकृत साधन द्वारा प्रभावी किया गया है) लिखित में एक

स्वीकृति दर्ज की है कि गिरवीदार को हस्तांतरित उसके हित के ह्रास में कोई भी अधिकार समाप्त हो गया है:

परन्तु इस धारा द्वारा प्रदत्त अधिकार पार्टियों के कार्य या न्यायालय के डिक्री द्वारा समाप्त नहीं किया गया है।

इस धारा द्वारा प्रदत्त अधिकार को मोचन का अधिकार कहा जाता है और इसे लागू करने के मुकदमे को मोचन का मुकदमा कहा जाता है।

इस धारा के किसी भी प्रावधान को इस आशय के किसी भी प्रावधान को अमान्य नहीं माना जाएगा कि, यदि मूलधन के भुगतान के लिए निर्धारित समय को बीतने दिया गया है या ऐसा कोई समय तय नहीं किया गया है, तो गिरवीदार ऐसी रकम के भुगतान या निविदा से पहले उचित नोटिस का हकदार होगा।

आदेश 34 सीपीसी अचल संपत्ति के बंधक से संबंधित मुकदमों के बारे में बताता है। अन्य प्रावधानों के अलावा, हम आदेश 34 नियम 14 सीपीसी के बारे में संबद्ध हैं जो इस प्रकार है: -

"14. गिरवी रखी गई संपत्ति की बिक्री के लिए बिक्री का मुकदमा आवश्यक है।- (1) जहां एक गिरवीदार ने बंधक के तहत उत्पन्न होने वाले दावे की संतुष्टि में पैसे के भुगतान के लिए डिक्री प्राप्त की है, वह बंधक के प्रवर्तन में बिक्री के

लिए मुकदमा दायर करने के अलावा गिरवी रखी गई संपत्ति को बिक्री के लिए लाने का हकदार नहीं होगा, और वह आदेश 2, नियम 2 में निहित किसी भी बात के बावजूद ऐसा मुकदमा दायर कर सकता है।"

भारतीय ट्रस्ट अधिनियम, 1882 की धारा 90 का संदर्भ लेना उपयोगी है जो इस प्रकार है:-

" धारा 90 - योग्य मालिक द्वारा प्राप्त लाभ। - जहां जीवन भर के लिए किरायेदार, सह-मालिक, गिरवीदार या किसी संपत्ति का अन्य योग्य मालिक, अपनी स्थिति का लाभ उठाकर, दूसरे के अधिकारों के हनन में लाभ प्राप्त करता है संपत्ति में रुचि रखने वाले व्यक्ति, या जहां कोई ऐसा मालिक, जो ऐसी संपत्ति में रुचि रखने वाले सभी व्यक्तियों का प्रतिनिधित्व करता है, कोई लाभ प्राप्त करता है, तो उसे इस प्रकार रुचि रखने वाले सभी व्यक्तियों के लाभ के लिए, प्राप्त लाभ को धारण करना चाहिए, लेकिन ऐसे व्यक्तियों द्वारा पुनर्भुगतान के अधीन उचित रूप से किए गए खर्चों में उनके उचित हिस्से का, और इस तरह का लाभ प्राप्त करने के लिए उचित रूप से अनुबंधित देनदारियों के खिलाफ उन्हीं व्यक्तियों द्वारा क्षतिपूर्ति।

(ए) ए, पट्टेदार, जो पट्टे पर जीवन भर के लिए उचित रूप से रहता है, पट्टे को अपने नाम पर और अपने लाभ के लिए नवीनीकृत करता है। क पुराने पट्टे में रुचि रखने वाले सभी लोगों के लाभ के लिए नवीनीकृत पट्टे को धारण करता है।

(बी) एक गांव एक हिंदू परिवार का है। ए, इसके सदस्यों में से एक, सरकार को नज़राना का भुगतान करता है और इस तरह अपना नाम गांव के इनामदार के रूप में दर्ज करवाता है। क अपने तथा अन्य सदस्यों के लाभ के लिए गाँव पर अधिकार रखता है।

(सी) ए भूमि को बी के पास गिरवी रखता है, जो उस पर कब्ज़ा कर लेता है। बी भूमि को बिक्री के लिए रखे जाने और स्वयं उसका क्रेता बनने की दृष्टि से सरकारी राजस्व को बकाया होने देता है। भूमि तदनुसार बी को बेच दी जाती है। बंधक पर देय राशि और बंधक के रूप में खर्च की गई संपत्ति के पुनर्भुगतान के अधीन, बी ए के लाभ के लिए भूमि रखता है।

बंधक विलेख दिनांक 19.02.1948 में विभिन्न खंडों, द्वितीय बंधक दिनांक 12.12.1948, किराये की बकाया राशि के लिए दायर ओएस नंबर

120/51-52 में याचिका, जिसका 19.05.1952 को डिक्री किया गया, ईपीएनओ 1002/51-52 दिनांकित 11.09.1952 में पारित आदेश के साथ-साथ बंधक के मोचन के लिए दायर तीसरे अतिरिक्त सिटी सिविल जज, बेंगलूर की फाइल पर ओएस नंबर 632/1983 के अभिवचन और आरएफए संख्या 465/1990 दिनांकित 11.12.1998 में उच्च न्यायालय के विचार जिन्हें इस अपील में चुनौती दी गई है, का अवलोकन, स्पष्ट रूप से प्रतिस्पर्धी उत्तरदाताओं/वादी द्वारा उठाए गए रुख का समर्थन करता है। हालाँकि अपीलकर्ताओं के विद्वान वरिष्ठ वकील ने तर्क दिया कि OSNo.120/51-52 में दावे और डिक्री का दिनांक 19.02.1948 या 12.12.1948 के बंधक से कोई लेना-देना नहीं है, ऊपर उल्लिखित सभी विवरणों का अवलोकन इस अपरिवर्तनीय निष्कर्ष पर पहुंचता है कि कि ओएस नंबर 120/51-52 में अपीलकर्ता गिरवीदार के पक्ष में डिक्री उत्तरदाताओं के खिलाफ एक स्वतंत्र धन डिक्री नहीं थी, बल्कि केवल गिरवी रखी गई संपत्ति पर अर्जित किराए की संतुष्टि के लिए थी, जो उत्तरदाताओं को 19.02.1948 को 12.12.1948 तक वापस पट्टे पर दी गई थी और उसके बाद जिसे अपीलकर्ताओं के पक्ष में उत्तरदाताओं द्वारा दिनांक 12.12.1948 को निष्पादित दूसरे बंधक विलेख द्वारा सुरक्षित किया गया था। हम पहले ही आदेश 34 सीपीसी के नियम 14 का उल्लेख कर चुके हैं जो गिरवीदार को बंधक के प्रवर्तन में बिक्री के लिए मुकदमा दायर करने के अलावा गिरवी रखी गई संपत्ति को बेचने के लिए लाने से रोकता है।

स्वीकृत रूप से, गिरवीदार द्वारा उक्त मुकदमा आदेश 34 के नियम 14 के संदर्भ में नहीं था। इसलिए, ओएस नंबर 120/51-52 में पारित डिक्री के निष्पादन में अपीलकर्ताओं द्वारा गिरवी रखी गई संपत्ति को बिक्री के लिए लाना और सार्वजनिक नीलामी में अपीलकर्ताओं द्वारा इसे खरीदना आदेश 34 नियम 14 सीपीसी के तहत स्पष्ट रूप से वर्जित है। यहां इस ओर ध्यान दिलाना उपयोगी होगा कि डी. डब्लू 1 ने अपनी जांच में विशेष रूप से कहा है कि यद्यपि विवादित अनुसूची संपत्ति को उत्तरदाताओं द्वारा अपीलकर्ताओं के साथ दिनांक 19.02.1948 के स्वामित्व बंधक विलेख के माध्यम से गिरवी रखा गया था, उत्तरदाताओं ने उसके बाद कभी भी कब्जा नहीं छोड़ा, क्योंकि अपीलकर्ताओं ने 19.02.1948 को उत्तरदाताओं को 97.50 रुपये के मासिक किराये पर किरायेदार के रूप में कब्जा जारी रखने का फैसला किया। उच्च न्यायालय ने इस तथ्य का भी उल्लेख किया है कि 12.12.1948 को 19.02.1948 से 12.12.1948 की अवधि के लिए किराए के बकाया के लिए उत्तरदाताओं द्वारा अपीलकर्ताओं के पक्ष में 3,000/- रुपये का दूसरा बंधक विलेख निष्पादित किया गया था। उन परिस्थितियों में, हम उच्च न्यायालय के निष्कर्ष से सहमत हैं कि अपीलकर्ता द्वारा लाया गया ओएस नंबर 120/51-52 वाद अनुसूची संपत्ति के तहत उत्पन्न होने वाले दावों की संतुष्टि के लिए था और यह किसी मुकदमे पर नहीं था। विचाराधीन बंधक के प्रवर्तन में स्थापित बिक्री, आदेश 34 नियम 14 सीपीसी के तहत वर्जित है। इसके अलावा, हम इस बात से

संतुष्ट हैं कि सभी प्रासंगिक सामग्रियों को विशेष रूप से 1983 के ओएस नंबर 632 अतिरिक्त सिटी सिविल न्यायाधीश, बेंगलोर की पत्रावली में अभिवचनित किया गया है।

7) हम पहले ही भारतीय ट्रस्ट अधिनियम की धारा 90 का उल्लेख कर चुके हैं। धारा 90 का दृष्टांत (सी) मौजूदा मामले पर लागू होता है। ऊपर बताई गई परिस्थितियों में गिरवीदार द्वारा की गई खरीदारी महज एक ट्रस्ट के बराबर है और उसे या उसके विधिक प्रतिनिधियों को अपीलकर्ताओं की प्रतिकूल परिस्थितियों का फायदा उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती है।

8) तथ्यात्मक परिदृश्य को देखते हुए, हालांकि अपीलकर्ताओं के विद्वान वरिष्ठ वकील विभिन्न उच्च न्यायालयों के निर्णयों पर विश्वास करते हैं, हमारा विचार है कि इसे संदर्भित करने की कोई आवश्यकता नहीं है।

9) मृत्युंजय पानी और अन्य बनाम नर्मदा बाला ससमल और अन्य , [1962] 1 एससीआर 290 में, भोग बंधक में मोचन के अधिकार की कानूनी स्थिति और भारतीय ट्रस्ट अधिनियम की धारा 90 को स्पष्ट रूप से समझाया गया है। निम्नलिखित चर्चा और निष्कर्ष प्रासंगिक हैं: "भारतीय ट्रस्ट अधिनियम की धारा 90 को किसी

मामले में लागू करने से पहले निम्नलिखित तीन शर्तों को पूरा किया जाना चाहिए : (1) गिरवीदार खुद को गिरवीदार के रूप में अपनी स्थिति का लाभ उठाएगा; (2) उसे लाभ प्राप्त होगा; और (3) लाभ संपत्ति में रुचि रखने वाले अन्य व्यक्तियों के अधिकार का हनन होना चाहिए। इस धारा को उदाहरण (सी) के साथ पढ़े जाने पर स्पष्ट रूप से जाहिर होता है कि जहां बंधक पर एक दायित्व डाला जाता है और उक्त दायित्व के उल्लंघन में वह अपने लिए संपत्ति खरीदता है, वह संपत्ति के मालिक के लाभ के लिए खरीदी गई संपत्ति के संबंध में एक भरोसेमंद रिश्ते में खड़ा होता है। यह सुस्थापित सिद्धांत का एक और उदाहरण है कि एक ट्रस्टी को ट्रस्ट से लाभ कमाने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए। यही सिद्धांत लैटिन मैक्सिम *commodum ex injuria sua nemo habere debet* में दिया गया है, यानी, कोई पक्षकार अपने ही दुष्कृत्य का लाभ नहीं उठा सकता । इसे दूसरे शब्दों में कहें तो किसी को भी अपने गलत कार्य से लाभ उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती। इस न्यायालय को सिद्धकमल नयन बनाम बीरा नाइक एआईआर 1954 एससी 336 में इसी तरह की समस्या से निपटने का अवसर मिला था। उक्त प्रकरण में , जैसा कि

इस प्रकरण में, एक किरायेदार के हित के कब्जे वाले एक गिरवीदार ने, मकान मालिक द्वारा प्राप्त किराए के बकाया के लिए एक डिक्री के निष्पादन में उक्त हित खरीदा था । वहां यह तर्क दिया गया था, जैसा कि यहां तर्क दिया गया है, कि प्रतिवादी, गिरवीदार होते हुए कब्जे में था, और किराया देने के लिए बाध्य था और इसलिए वह अपने स्वयं के डिफॉल्ट का लाभ नहीं उठा सकता है और बंधककर्ताओं को उनके हित से वंचित नहीं कर सकता है। कोर्ट की ओर से बोलते हुए बोस, जे. ने पेज 337 पर टिप्पणी की। जो इस प्रकार है:

"हमारी राय में, स्थिति बहुत स्पष्ट है और इसके विपरीत किसी विशेष वैधानिक प्रावधान के अभाव में धारा 90 , ट्रस्ट अधिनियम द्वारा शासित होती है । प्रतिवादी एक गिरवीदार है और, विशेष कानून के अलावा, एकमात्र तरीका है जिससे एक बंधक को पार्टियों के बीच स्वयं पार्टियों के कार्य, विलय या न्यायालय के आदेश द्वारा समाप्त किया जा सकता है। यहां कहावत "एक बार बंधक हमेशा एक बंधक" लागू होती है। इसलिए, जब प्रतिवादी ने कब्जा कर लिया वह वहां एक गिरवीदार के रूप में था और एक गिरवीदार

होने के नाते संपत्ति को छुड़ाने का वादी को मोचन का अधिकार है जब तक कि पार्टियों के बीच कोई अनुबंध या विलय या उन्हें वंचित करने के लिए कोई विशेष क़ानून न हो।" ये टिप्पणियाँ इस धारणा पर की गई होंगी कि किराया चुकाना गिरवीदार का कर्तव्य था और उसने ऐसा करने में चूक की और वह कब्जे शुदा संपत्ति को नीलामी बिक्री पर ले आया, जो उसके द्वारा खरीद करने पर समाप्त हो गई। भारतीय ट्रस्ट अधिनियम की धारा 90 का संदर्भ इस धारणा का समर्थन करता है।

Xxxx xxx xxxx

कानूनी स्थिति इस प्रकार बताई जा सकती है: (1) मूल भूत सिद्धांत "एक बार बंधक हमेशा बंधक रहता है" जब तक कि बंधक पार्टियों के स्वयं के कार्य, विलय या अदालत के आदेश द्वारा समाप्त नहीं हो जाता। (2) जहां एक गिरवीदार अदालत की अनुमति से या किसी तीसरे पक्ष द्वारा प्राप्त बंधक या धन डिक्री के निष्पादन में अपने बंधक डिक्री के निष्पादन में मोचन की न्यायसम्यता खरीदता है, मोचन की न्यायसम्यता समाप्त हो सकती है; और, उस स्थिति में, बंधककर्ता बिक्री को रद्द किए बिना, मोचन के लिए मुकदमा नहीं कर सकता है। (3) जहां एक गिरवीदार अपने द्वारा किए गए डिफ़ॉल्ट के कारण गिरवी रखी गई संपत्ति खरीदता है, बंधक

समाप्त नहीं होता है और गिरवीकर्ता और गिरवीदार का संबंध उसके बाद भी बना रहता है, क्योंकि मोचन की न्यायसम्यता की उसकी खरीद केवल गिरवीकर्ता के लिए ट्रस्ट में होती है ।

Xxxx xxxx xxx

उक्त निष्कर्ष स्पष्ट रूप से एस के प्रावधानों को आकर्षित करते हैं। भारतीय न्यास अधिनियम की धारा 90 . उपरोक्त सिद्धांतों के मद्देनजर, बंधक को छुड़ाने का अधिकार समाप्त नहीं होता है और कानून की नजर में किराए की बिक्री में खरीद को गिरवीकर्ता के लिए ट्रस्ट में किया गया माना जाना चाहिए। उच्च न्यायालय यह मानने में सही था कि परिसर में, मोचन का मुकदमा चलने योग्य था।"

10) जयसिंह जानु म्होपरेकर और अन्य बनाम कृष्णा बाबाजी पाटिल और अन्य, (1985) 4 एससीसी 162 में , फिर से संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 83 और भारतीय ट्रस्ट अधिनियम की धारा 90 के संदर्भ में इसी तरह के दावे पर विचार करते हुए , इस न्यायालय ने कहा :

"6. इस मामले में निर्णय के लिए एकमात्र प्रश्न यह उठता है कि क्या प्रतिवादियों के पक्ष में दिए गए अनुदान के कारण बंधक को छुड़ाने का अधिकार समाप्त हो गया माना

जा सकता है। यह अच्छी तरह से स्थापित है कि मोचन का अधिकार के तहत एक बंधक विलेख केवल कानून द्वारा ज्ञात तरीके से समाप्त हो सकता है। अधिकार का ऐसा निष्कासन पार्टियों के बीच एक अनुबंध द्वारा, विलय द्वारा या एक वैधानिक प्रावधान द्वारा हो सकता है जो बंधककर्ता को बंधक को छुड़ाने से रोकता है। एक बंधककर्ता ने, जिसने बंधक के तहत गिरवी रखी गई संपत्ति पर कब्जा कर लिया है, जब मोचन के लिए मुकदमा दायर किया जाता है तो उसे संपत्ति का कब्जा छोड़ना होगा जब तक कि वह यह दिखाने में सक्षम न हो कि मोचन का अधिकार समाप्त हो गया है या मुकदमा किसी अन्य वैध आधार पर खारिज किया जा सकता है। यह कानूनी सिद्धांत पर आधारित है जो सभी बंधकों पर लागू होता है, अर्थात् "एक बार बंधक, हमेशा बंधक"...

9. ऊपर दिए गए भारतीय ट्रस्ट अधिनियम, 1882 की धारा 90 के विश्लेषण से पता चलता है कि यदि कोई गिरवीदार, गिरवीदार के रूप में अपनी स्थिति का लाभ उठाकर एक ऐसा परिलाभ प्राप्त करता है जो गिरवीकर्ता के अधिकार का हनन होगा, तो उसे प्राप्त परिलाभ को

गिरवीकर्ता के लाभ के लिए सुरक्षित रखना होगा। हमारा मानना है कि इस मामले में भारतीय ट्रस्ट अधिनियम, 1882 की धारा 90 में उल्लिखित सभी शर्तें पूरी होती हैं। गिरवीदार यानी प्रतिवादी 1 के पिता ज्ञानु और दूसरे प्रतिवादी आनंद को गिरवीदार के रूप में अपनी स्थिति का लाभ उठाकर 22 एकड़ और 13 गुंठा की कुल भूमि में से एक-चौथाई हिस्सा मिल सकता था। उनके पक्ष में दिया गया अनुदान उस भूमि के कब्जे से जुड़ा एक लाभ है जो उन्होंने गिरवी के तहत प्राप्त की थी और उक्त अनुदान निश्चित रूप से गिरवी रखने वालों के अधिकार का अपमान है जो सरकारी आदेशों के तहत अनुदान के हकदार स्थायी मिराशी किरायेदार थे, जिन्हें पूर्व में संदर्भित किया गया है। जब वादी ने अपेक्षित अधिभोग मूल्य समय पर जमा कर दिया था तो प्रतिवादी भूमि के अनुदान पर अपने अधिकार का दावा नहीं कर सकते थे। ऐसा देखा गया है कि गिरवीदारों ने सरकार को गलत प्रतिनिधित्व देकर अपने पक्ष में अनुदान प्राप्त किया कि वे स्थायी मिराशी किरायेदार थे, हालांकि वे केवल गिरवीदार थे। भारतीय ट्रस्ट अधिनियम, 1882 की धारा 90 स्पष्ट रूप से गिरवीदार पर यह दायित्व डालती है कि वह ऐसी परिस्थितियों में

गिरवीदार के लाभ के लिए गिरवी रखी गई संपत्ति में उसके द्वारा अर्जित अधिकारों को अपने पास रखे, क्योंकि गिरवीदार वस्तुतः अधिकारों के संबंध में, जिन्हें अधिग्रहीत किया गया है, भरोसे की स्थिति में है और उसे लेनदेन से लाभ कमाने की अनुमति नहीं दी जा सकती.."

11) नामदेव श्रीपति नाले बनाम बापू गणपति जगताप और अन्य , (1997)
5 एससीसी 185 में इसी तरह की स्थिति में इस न्यायालय ने इस प्रकार निर्णय दिया:

"6. हमारा विचार है कि तथ्यों और परिस्थितियों की समग्रता में, भारतीय ट्रस्ट अधिनियम की धारा 90 के प्रावधान आकर्षित होते हैं। पहले प्रतिवादी- गिरवीदार ने स्वामित्व गिरवीदार के रूप में अपनी स्थिति का लाभ उठाकर लाभ प्राप्त किया और पुनः अनुदान प्राप्त कर लिया। यह उसने गलत कृत्य करके किया। उसने गिरवीकर्ता के लिए और उसकी ओर से, कानून द्वारा सीमित समय के भीतर अधिभोग मूल्य का भुगतान न करने में चूक की। स्वयं को किरायेदार के रूप में प्रस्तुत करके उसके नाम पर पुनः अनुदान प्राप्त किया गया, जो केवल इसलिए संभव था क्योंकि उसके पास भूमि का कब्जा था (एक स्वामित्व

गिरवीदार के रूप में)। गिरवीकर्ता के अधिकार के अपमान में उसके द्वारा प्राप्त लाभ को भारतीय ट्रस्ट अधिनियम की धारा 90 के दंडात्मक परिणामों को आकर्षित करना चाहिए। हमारा मानना है कि वैधानिक दायित्व या संविदात्मक दायित्व के प्रदर्शन में स्वामित्व बंधकदार द्वारा की गई चूक, जिसमें गिरवीकर्ता को संपत्ति में अधिकार की बिक्री या जब्ती शामिल है, भारतीय ट्रस्ट अधिनियम की धारा 90 के प्रावधानों को आकर्षित करेगी। ऐसे मामलों में योग्य मालिक, गिरवीदार, द्वारा प्राप्त कोई भी लाभ गिरवीकर्ता के लाभ के लिए या उसके लिए सुनिश्चित किया जाएगा। मोचन का अधिकार बंधककर्ता के अधिकार की किसी भी बिक्री या जब्ती के बावजूद बना रहेगा। हमारा विचार है कि इस बिंदु पर कानून इस न्यायालय द्वारा मृत्युंजय पानी बनाम नर्मदा बाला ससमल (1962) 1 एससीआर 290 और केके मैथ्यू, जे. ने नबिया यथु उम्माल बनाम मोहम्मद माइथीन । [1963 केएलजे 1177] में सराहनीय स्पष्टता के साथ निर्धारित किया गया है। उक्त निर्णयों पर हमारी सम्मानजनक सहमति है।

12) यद्यपि विद्वान वरिष्ठ वकील श्री सान्याल ने सचिदानंद प्रसाद बनाम बाबू शेओ प्रसाद सिंह,[1966] 1 एससीआर 158 में तीन-न्यायाधीशों की पीठ के फैसले पर बहुत अधिक भरोसा किया, तथात्मक परिदृश्य से गुजरने पर, हम संतुष्ट हैं कि वह अपीलकर्ताओं द्वारा अपनाए गए रुख के लिए सहायक नहीं है।

13) हालांकि गिरवीदार ने ओएस नंबर 120/51-52 में डिक्री के अनुसार गिरवी संपत्ति खरीदी, जैसा कि आदेश 34 नियम 14 सीपीसी और भारतीय ट्रस्ट अधिनियम की धारा 90 के प्रावधानों में समझाया और व्याख्या की गई है, उपचार के अभाव में आदेश 34 के नियम 14 के अनुसार, हम मानते हैं कि गिरवीकर्ता और गिरवीदार का संबंध उसके बाद भी बना रहता है, और उसकी खरीद केवल गिरवीकर्ता के लिए ट्रस्ट के आधार पर होती है। इसे ध्यान में रखते हुए, बंधक को छुड़ाने का अधिकार समाप्त नहीं होता है और कानून की नजर में किराए की बकाया राशि के लिए डिक्री के अनुसरण में गिरवी रखी गई संपत्ति की खरीद को गिरवीकर्ता के लिए ट्रस्ट में किया गया माना जाना चाहिए। ऐसी परिस्थितियों में, मोचन के लिए प्रारंभिक डिक्री देने में उच्च न्यायालय सही था। जहां तक परिसीमा की अवधि का सवाल है, यहां परिसीमा अधिनियम , 1963 का अनुच्छेद 61 लागू होता है और गिरवीकर्ता के लिए गिरवी रखी गई अचल संपत्ति को छुड़ाना या कब्जा वापस पाना; प्रदान की गई सीमा की अवधि

30 वर्ष है जब कब्जा छुड़ाने या पुनः प्राप्त करने का अधिकार अर्जित होता है। इसे ध्यान में रखते हुए, चूंकि गिरवीदार ने 11.09.1952 को अदालती नीलामी में गिरवी रखी संपत्ति खरीदी थी और गिरवी रखी गई संपत्ति को छुड़ाने का मुकदमा निर्धारित समय के भीतर दायर किया गया था, इसलिए मोचन के लिए प्रारंभिक डिक्री देने के लिए उच्च न्यायालय का गलत नहीं ठहराया जा सकता ।

14) उपरोक्त चर्चा और निष्कर्ष के मद्देनजर, अपील विफल हो जाती है और लागत के संबंध में बिना किसी आदेश के इसे खारिज कर दिया जाता है।

अपील खारिज ।

चेतावनी : यह अनुवाद आर्टिफिशियल इन्टेलीजेन्स टूल 'सुवास की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी पल्लवी शर्मा, (आर.जे.एस.) द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण:- यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के लिए सिमित 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 अधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणित होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।