नारायण देवराव जेवले (डिसेस्ड) एल. आर. एस. के माध्यम से।

वी.

कृष्णा और ओआरएस।

(2021 की सिविल अपील संख्या 4726)

17 अगस्त, 2021

[हेमंत गुप्ता और ए. एस. बोपन्ना, जे. जे.]

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882: एसएस। 60 , 59 ए-का उद्धार

गिरवी रखी गई संपत्ति-तथ्यों पर अधिकार, मूल गिरवी रखने वालों द्वारा गिरवी रखने वाले को बंधक राशि का भुगतान न करना

-

गिरवीदार द्वारा बंधक राशि की वसूली के लिए मुकदमा

मूल बंधक-अपीलार्थी ने एक बंधक खरीदा था

हालांकि, मूल गिरवीदार की संपत्ति को मुकदमे में पक्षकार के रूप में शामिल नहीं किया गया-गिरवी राशि का भुगतान न करने के कारण,

अपीलार्थी के मोचन के अधिकार को बंद कर दिया गया था और इसके बाद डिक्री का निष्पादन, बंधक ने संपत्ति पर कब्जा कर लिया

अपीलार्थी से-अपीलार्थी ने तब मूल गिरवी रखने वालों और गिरवी रखने वाले के खिलाफ मुकदमा दायर किया जिसमें उसके मोचन के अधिकार की मांग की गई थी।

गिरवी रखी संपत्ति-निचली अदालत ने मुकदमा खारिज कर दिया, हालांकि

पहली अपीलीय अदालत ने उसी की अनुमति दी-अपील में, उच्च न्यायालय ने बंधक भूमि के मोचन के लिए मुकदमे को खारिज कर दिया-अपील पर, अभिनिर्धारित कियाः मोचन की इक्विटी अधिकार की एक सहायक अधिकार है

स्वामित्व-पूर्वनिर्धारण के लिए एक मुकदमे में अपीलार्थी एक आवश्यक पक्ष था

खरीद के बाद बंधककर्ता द्वारा दायर किया गया और उसे शामिल करने की आवश्यकता थी-क्योंकि अपीलार्थी को एक पक्ष के रूप में शामिल नहीं किया गया था,

अपीलार्थी पूर्वसूचना के लिए मुकदमे में पारित डिक्री से बाध्य नहीं है।

- इसके अलावा, फोरक्लोजर के लिए एक मुकदमे में डिक्री मूल गिरवी रखने वालों और बंधक लेने वाले के बीच मिलीभगत का परिणाम था ताकि

गिरवीदार से खरीदार के निराशाजनक अधिकार इस प्रकार, फोरक्लोजर के लिए मुकदमे में पारित डिक्री अमान्य और गैर-निहित थी।

सूट में एक पक्ष के रूप में शामिल किया गया है, हालांकि उसने कुछ हिस्सा खरीदा है पंजीकृत बिक्री विलेख के आधार पर बंधक की गई संपत्ति-इस प्रकार,

उच्च न्यायालय के फैसले को दरकिनार कर दिया जाता है और पहले के फैसले को

अपीलीय न्यायालय को बहाल किया जाता है।

मुक्ति-मुक्ति की समानता-जिसका अर्थ है-आयोजितः छुटकारे की समानता का अर्थ है न्यायसंगत सिद्धांतों के आधार पर संपत्ति को छुड़ा लेने का अधिकार-अधिनियम के तहत मान्यता प्राप्त छुटकारे का अधिकार एक वैधानिक और कानूनी अधिकार है जिसे समाप्त नहीं किया जा सकता है-छुटकारे की समानता एक ऐसा अधिकार है जो स्वामित्व के अधिकार का सहायक है।

अपील को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने

पकड़नाः 1.1 वादी ने संपत्ति खरीदी है

अगला खरीदार। मूल गिरवीदार जिसने संपत्ति को गिरवी रखा है, उसके पास व्यक्त की गई संपत्ति में कोई स्थायी स्वामित्व, ब्याज या अधिकार नहीं था, इसलिए, दोनों के बीच समझौते का तथ्य गिरवी रखने वाला और गिरवी रखने वाला अप्रभावी है और खरीदार यानी वादी के खिलाफ प्रवर्तनीय नहीं है। एक बार जब वादी संपत्ति खरीद लेता है, तो मोचन की इक्विटी स्वामित्व का हिस्सा होती है और एक मालिक के रूप में, वह वाद भूमि के मोचन की मांग कर सकता है। [पैरा 11] [491-एफ-एच; 492-ए]

1.2 कानून के किसी भी प्रावधान से यह नहीं पता चलता है कि बाद के खरीदार को गिरवी रखने वाले को नोटिस देना होगा जो खरीद का संकेत देता है।

एक बंधक द्वारा संपत्ति। खरीद के साथ-साथ कब्जे की डिलीवरी का तथ्य विचाराधीन भूमि पर वादी के अधिकार को पूरा करता है। इसलिए, खरीदार के पीछे इस तरह के मुकदमे में प्राप्त डिक्री अमान्य है। वादी ने सही दावा किया कि उसे शामिल करने की आवश्यकता थी, क्योंकि वह गिरवी रखी गई भूमि के हिस्से की खरीद के बाद गिरवी रखने वाले द्वारा दायर किए गए फोरक्लोजर के मुकदमे में एक आवश्यक पक्ष था। के डिक्री के परिणामस्वरूप अपीलार्थी से कब्जा ले लिया गया था गिरवीदार के पक्ष में दिया गया पूर्वनिर्धारण। निचली अदालत द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष कि वादी ने संपत्ति खरीदी है और मोचन की इक्विटी नहीं है, स्पष्ट रूप से बिना किसी आधार के हैं। इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि कब्जा दिया गया था और यह तथ्य कि पक्ष एक ही गाँव के निवासी हैं, वहाँ है

' अपीलार्थी द्वारा भूमि की खरीद की रचनात्मक सूचना। [पारस

12 , 13] [492 - ए-बी-सी, डी, ई-एफ] नारायण देवराव जावले (डिसीज्ड) थ्रू एलआरएस। वी. कृष्णा और ओआरएस।

1.3 अधिनियम की धारा 91 के संदर्भ में, वादी ने

उसके द्वारा खरीदी गई भूमि के संबंध में गिरवी रखने वाले के स्थान पर कदम रखने वाले को गिरवी रखी गई भूमि को भुनाने का अधिकार है। इसके अलावा, संहिता के आदेश XXXIV नियम 1 में यह प्रावधान है कि बंधक-प्रतिभूति या मोचन के अधिकार में रुचि रखने वाले सभी व्यक्तियों को किसी भी मुकदमे में पक्षकार के रूप में शामिल किया जाएगा।

पूर्वनिर्धारण के लिए वाद सहित बंधक से संबंधित। मूल गिरवीदार अर्थात प्रतिवादी सं। 1 और 2 ने यह स्वीकार करते हुए कि उन्होंने उधार लिया है, संपत्ति को भुनाने के वादी के अधिकार से इनकार कर दिया

वादी से 1,000/- रुपये। यह दलील दी गई थी कि वादी को दस साल के लिए वाद संपत्ति के कब्जे में रखा गया था और इसलिए, वादी को प्रतिवादी संख्या को संपत्ति को फिर से बेचने की आवश्यकता थी। 1 और 2. लेकिन कथित प्रतिवादी ने साक्ष्य में ऐसी याचिका का समर्थन नहीं किया है। प्रतिवादी सं। 1 और 2 समझौता कर लिया

बंधक राशि का भुगतान करने के लिए बंधकधारक के साथ। ने कहा कि

1.4 मोचन की समानता का अर्थ है न्यायसंगत सिद्धांतों के आधार पर संपत्ति को भुनाने का अधिकार। मुक्ति का अधिकार अधिनियम के तहत मान्यता प्राप्त एक वैधानिक और कानूनी अधिकार है जिसे समाप्त नहीं किया जा सकता है। मोचन की इक्विटी एक ऐसा अधिकार है जो स्वामित्व के अधिकार की सहायक है। ऐसा अधिकार वादी द्वारा खरीदे गए स्वामित्व के अधिकार से अधिक नहीं है। मोचन की अभिव्यक्ति इक्विटी एक सुविधाजनक उक्ति है लेकिन एक मालिक, जिसने गिरवी रखने वाले से खरीद के बाद, लेकिन फोरक्लोजर के लिए मुकदमा दायर करने से पहले गिरवी रखने वाले के स्थान पर कदम रखा है, वह अधिनियम की धारा 60 के संदर्भ में संपत्ति को वापस लेने का हकदार है। [पैरा 16,19] [494-ए-सी; 495-सी-डी]

अल्लोकम पेद्दब्बय्या और अन्र। वी. इलाहाबाद बैंक और अन्य। (2017) 8 एससीसी 272: [2017] 8 एससीआर 121-प्रतिष्ठित।

डॉ. गोविंददास और अन्र। वी. श्रीमती शांतिबाई और अन्य। (1973) 3 एस. सी. सी. 418; एल. आर. वी. के माध्यम से अचलदास दुर्गाजी ओसवाल (मृत)। एल. आर. और ओ. आर. एस. के माध्यम से रामविलास गंगाबिसन हेडा (मृत)। (2003) 3 एससीसी 614: [2003] 1 एस. सी. आर. 340; थुम्बासामी मुडेल्ली बनाम। मोहम्मद. हुसैन रोथेन आई. एल. आर. (1875) 1 मैड 1; जमीला बेगम (मृत) सुप्रीम कोर्ट रिपोर्ट के माध्यम से

[20

21] 8 एस सी आर।

कानूनी प्रतिनिधि बनाम। शमी मोहम्मद। (मृत) कानूनी प्रतिनिधियों और ए. एन. आर के माध्यम से। (2019) 2 एससीसी 727: [2018]

13 एस. सी. आर. 1253-संदर्भित।

2.1 निष्पादन पर रोक लगाने के लिए आवेदन दायर करने का एकमात्र प्रभाव यह होगा कि अपीलार्थी को इसके बारे में पता था।

तथ्य यह है कि उसके विरुद्ध पूर्वनिर्धारण के लिए एक डिक्री पारित की गई है जिस पर न्यायालय के आदेश के आधार पर रोक नहीं लगाई गई है। दावे का कोई निर्धारण नहीं है जैसा कि संदर्भों में विचार किया गया है।

आदेश XXI नियम 97 या संहिता के नियम 99 का बल

डिक्री। निष्पादन की रोक को अस्वीकार करना केवल न्यायिक प्रक्रिया के रूप में काम नहीं करेगा क्योंकि संहिता की धारा 11 स्पष्टीकरण VII निष्पादन पर भी लागू होती है। [पैरा 22] [496-सी-डी]

2.2 उच्च न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष कि अपीलकर्ता पूर्वसूचना के लिए मुकदमे में पारित डिक्री से बाध्य है, अन्य बातों के साथ-साथ मान्य नहीं है क्योंकि अपीलार्थी को एक पक्ष के रूप में शामिल नहीं किया गया था, हालांकि अधिनियम की धारा 91 और संहिता के आदेश XXXIV नियम 1 के तहत अनिवार्य था। गिरवीदार को पता था कि

क्रय का लेन-देन और साथ ही इस कारण से कि अधिकार

अपीलार्थी का विवरण राजस्व अभिलेख में दर्ज किया गया था। द.

अपीलार्थी से कब्जा लेने वाले गिरवीदार का बाद का आचरण भी इस तथ्य की पुष्टि करता है कि गिरवीदार अपीलार्थी की बिक्री और कब्जे के तथ्य से अवगत था, लेकिन फिर भी उसने उसे एक आवश्यक पक्ष के रूप में शामिल नहीं करने का विकल्प चुना है। फिर भी।

इसके अलावा, अभिवचनों से ही यह स्पष्ट है कि मूल गिरवी रखने वाले ने गिरवी रखने वाले के साथ सांठगांठ की थी। इसलिए, अधिनियम की धारा 60 द्वारा प्रदत्त अधिकार न्यायालय की डिक्री द्वारा समाप्त नहीं होता है जो बाध्यकारी है और जिसे आवश्यक पक्षों की उपस्थिति में पारित किया जाना है और जिसे नहीं होना चाहिए

सम्मोहक। [पैरा 23] [496-डी-जी]

2.3 फोरक्लोजर के लिए मुकदमे में पारित डिक्री एक डिक्री है जो अमान्य और गैर-स्थायी है। यह आदेश मिलीभगत का परिणाम है

प्रतिवादी 1 और 2 और प्रतिवादी संख्या 3 के बीच ताकि निराशा हो गिरवीदार से खरीदार के अधिकार। [पैरा 27] [498-एफ-जी]

समरेंद्र नाथ सिन्हा और अन्न। वी. कृष्ण कुमार नाग एयर 1967 एससी 1440 [1967] एससीआर 18; मृत्युंजय पानी नारायण देवराव जावले (मृत) एलआरएस के माध्यम से।

वी. कृष्णा और ओआरएस।

& एन. आर. वी. नर्मदा बाला सस्मल और अन्न। ए. आई. आर. 1961 एससी

1353 : [1962] एस. सी. आर. 290-संदर्भित।

3.1 अपीलार्थी को भूमि को भुनाने का अधिकार है बशर्ते कि न्यायालय की डिक्री द्वारा अधिकार समाप्त न हो जाए। फरमान फोरक्लोजर के लिए मुकदमा दायर करने से पहले अंतरिती बंधक के पीछे पारित किए जाने को एक वैध डिक्री नहीं कहा जा सकता है। [पैरा 28] [499-ए-बी]

3.2 अपीलार्थी ने 1,000/- रुपये की राशि में भूमि खरीदी है। बिक्री पर विचार का कोई हिस्सा भुगतान नहीं किया गया था मालिक या गिरवीदार को भुगतान के लिए अपीलार्थी द्वारा रखा गया था। इस प्रकार, यह भूमि में पूर्ण अधिकारों की स्पष्ट बिक्री थी। अधिनियम की धारा 60 में प्रावधान है कि गिरवी रखी गई संपत्ति के एक हिस्से में रुचि रखने वाला व्यक्ति उसे अपनी संपत्ति को भुनाने का हकदार नहीं बनाएगा।

3.3 उच्च न्यायालय के फैसले को दरकिनार कर दिया जाता है और प्रथम अपीलीय न्यायालय के फैसले को बहाल कर दिया जाता है। अपीलार्थी को तीन दिए जाते हैं। बन्धक राशि जमा करने के लिए महीनों का समय और जब राशि जमा की जाती है, तो वह उस कब्जे की बहाली की मांग करने का हकदार होगा जो पूर्वनिर्धारण की डिक्री के निष्पादन में उससे लिया गया था। [पैरा 31] [499-एच; 500-ए]

शिवदेव सिंह और अन्न। वी. सुच्चा सिंह और अन्न। (2000) 4

एससीसी 326: [2000] 2 एस. सी. आर. 878; बैंक ऑफ पूना बनाम।

नवराजस्थान कोऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी लिमिटेड. आकाशवाणी

1968 बी. ओ. एम. 106; बनमाली त्रिपाठी बनाम विश्वनाथ

पटनायक एयर 1984 उड़ीसा 145 का उल्लेख किया गया है।

21] 8 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

मामला कानून संदर्भ

संदर्भित किया गया है

एयर 1968 बी. ओ. एम. 106

पैरा 4

संदर्भित किया गया है

आकाशवाणी 1984 उड़ीसा 145

पैरा 5

[2017] 8 एससीआर 121

प्रतिष्ठित

पैरा 14

(1973) 3 एससीसी 418

संदर्भित किया गया है

पैरा 13

[2000] 2 एससीआर 878

संदर्भित किया गया है

पैरा 16,22

[2003] 1 एससीआर 340

संदर्भित किया गया है

पैरा 17

आई. एल. आर. (1875) 1 मैड 1

पैरा 17

संदर्भित किया गया है

[2018] 13 एससीआर 1253

संदर्भित किया गया है

पैरा 18

[1967] एससीआर 18

संदर्भित किया गया है

पैरा 25

[1962] एससीआर 290

संदर्भित किया गया है

पैरा 26

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील No.4726

2021 .

उच्च न्यायालय के 21.01.2015 दिनांकित निर्णय और आदेश से

1995 की दूसरी अपील No.441 में नागपुर में बॉम्बे बेंच में न्यायिक कार्य।

सत्यजीत ए. देसाई, सत्य काम शर्मा, सुश्री अनघा एस. देसाई,

अधिवक्ता। अपीलार्थियों के लिए।

नितिन भारद्वाज, अधिवक्ता। उत्तरदाताओं के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

हेमंत गुप्ता, जे।

1. वादी के फैसले के खिलाफ अपील में पीड़ित है

बॉम्बे में न्यायिक उच्च न्यायालय दिनांक 21.1.2015 जिसके तहत बंधक भूमि के मोचन के लिए मुकदमा खारिज कर दिया गया था, जिसमें प्रथम अपीलीय न्यायालय के फैसले को दरकिनार कर दिया गया था और निचली अदालत के फैसले को बहाल किया गया था।

2. वर्तमान अपील की ओर ले जाने वाले संक्षिप्त तथ्य यह हैं कि प्रतिवादी

नं. 1 और 2 सर्वेक्षण संख्या में शामिल भूमि के मालिक थे। 67/3 और वेणी गाँव, तालुका लोनार में 65/1। कथित प्रतिवादियों ने Rs.700/- की राशि प्राप्त करने के लिए 30.4.1954 (Ex.81) पर प्रतिवादी संख्या 3 के पक्ष में भूमि को गिरवी रखा। प्रतिवादी सं। 1 और 2 ने सर्वेक्षण सं. 67/3 में शामिल 1 एकड़ 32 गुंठा वाली गिरवी रखी गई भूमि को एल. आर. एस. के माध्यम से नारायण देवराव जावले (डी. सी. ई. ए. एस. डी.) को बेच दिया।

वी. कृष्णा और ओआरएस। [हेमंत गुप्ता, जे।]

वादी ने रुपये के विचार के लिए पंजीकृत बिक्री विलेख का उपयोग किया। 1000 / - . इस प्रकार, वादी ने बिक्री लेनदेन के कारण गिरवी रखने वाले के स्थान पर कदम रखा। 3. मूल बंधककर्ता (प्रतिवादी संख्या 3) ने मूल बंधककर्ताओं (प्रतिवादी संख्या 3) के खिलाफ उपार्जित ब्याज के साथ Rs.700/- की बंधक राशि की वसूली के लिए 1965 का नियमित दीवानी मुकदमा संख्या 237 दायर किया। 1 और 2)। वादी को उक्त मुकदमे में एक पक्षकार के रूप में शामिल नहीं किया गया था, हालाँकि उसके पक्ष में बिक्री मुकदमा दायर करने से पहले की गई थी। एक प्रारंभिक डिक्री एक समझौते के आधार पर तैयार की गई थी जिसके तहत प्रतिवादी संख्या। 1 और 2 27.3.1967 पर या उससे पहले बंधक राशि का भुगतान करने के लिए सहमत हुए। चूंकि प्रतिवादी सं। 1 और 2 उक्त राशि का भुगतान करने में विफल रहे, प्रारंभिक

डिक्री को 4.6.1969 पर एक अंतिम डिक्री में परिवर्तित कर दिया गया था जिसके कारण संपत्ति को भुनाने के लिए गिरवी रखने वाले के अधिकारों को रोक दिया गया था। में।

मूल गिरवी रखने वालों और गिरवी रखने वाले के खिलाफ 1984 का नियमित दीवानी मुकदमा संख्या 7 दायर किया गया, जिसमें गिरवी रखी गई संपत्ति के मोचन की मांग की गई थी। 4. यद्यपि विचारण न्यायालय ने वाद को खारिज कर दिया लेकिन यह निष्कर्ष वापस कर दिया कि वाद वैधानिक अवधि के रूप में सीमा की अवधि के भीतर है।

मुक्ति 30 वर्ष की होती है। मुकदमा 23.1.1984 पर दायर किया गया था, हालांकि 30 साल की अवधि 30.4.1984 पर समाप्त होनी थी। यह भी माना गया कि

बैंक ऑफ पूना बनाम के रूप में रिपोर्ट किए गए उच्च न्यायालय के फैसले को देखते हुए मोचन की अनुमति है। नवराजस्थान कोऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी Ltd.[1], क्योंकि वादी ने इक्विटी नहीं खरीदी है इसलिए, वादी संपत्ति के कुछ हिस्से को भुनाने का हकदार नहीं है, हालांकि वादी पूरी बंधक राशि का भुगतान करने के लिए तैयार था। चूँकि मोचन का अधिकार और पूर्वसूचना का अधिकार एक साथ व्यापक हैं, इसलिए, पूर्वसूचना के लिए एक डिक्री पारित होने के तुरंत बाद, मुक्त करने का अधिकार समाप्त हो जाता है।

5. अपील में, प्रथम अपीलीय न्यायालय ने कहा कि राजस्व रिकॉर्ड से पता चलता है कि बिक्री के बाद वादी के पास वाद भूमि का कब्जा था

18.5.1964 पर उनके पक्ष में विलेख निष्पादित किया गया था। वादी एक प्रमाणक है

बंधक विलेख (Ex.81) के लिए गवाह, लेकिन इससे केवल यह निष्कर्ष निकलेगा कि वादी का अधिकार प्रतिवादी संख्या 3 के उसके द्वारा खरीदी गई भूमि के संबंध में बंधक के रूप में अधिकारों के अधीन है। इस प्रकार, वह संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 59 ए के अर्थ में एक गिरवीदार है।

18822. इसलिए, अधिनियम की धारा 60 के संदर्भ में, उसे संपत्ति को भुनाने का अधिकार था बशर्ते कि यह पक्षों के कार्य या न्यायालय के डिक्री द्वारा समाप्त न हो। इस बात की जाँच करते हुए कि क्या फोरक्लोजर की डिक्री ने वादी के लिए उपलब्ध मोचन के अधिकार को समाप्त कर दिया है, क्योंकि उस निर्भरता को बैंक ऑफ पुणे में विद्वान उच्च न्यायालय के फैसले पर रखा गया था, जिसमें खरीदार ने मोचन के लिए एक मुकदमा दायर किया था जिसका आदेश दिया गया था। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने बनमाली त्रिपाठी बनाम पर भरोसा किया। विश्वनाथ पटनायक 3. यह भी अभिनिर्धारित किया गया कि चूंकि वादी ने वाद की स्थापना से पहले भूमि खरीदी है, इसलिए अधिनियम की धारा 59 ए और 91 के प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए गिरवीदार को उसे पक्षकार बनाना चाहिए था। इसलिए, उच्च न्यायालय द्वारा फोरक्लोजर के आदेश को दरकिनार कर दिया गया था।

6. उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि मोचन के लिए वादी का मुकदमा विचारणीय नहीं था। दायर मुकदमे में एक प्रारंभिक आदेश पारित किया गया था एक समझौते के आधार पर फोरक्लोजर के लिए गिरवीदार द्वारा जिसमें मूल गिरवीदारों को 27.3.1967 द्वारा राशि का भुगतान करने की आवश्यकता थी। तब से

राशि का भुगतान नहीं किया गया था, अंतिम आदेश 4.11.1969 पर तैयार किया गया था। इस तरह के फरमान को चुनौती नहीं दी गई और यह अंतिम हो गया। इस प्रकार, वादी बंधक के मोचन की मांग नहीं कर सकता है।

7. अपीलार्थी के लिए विद्वान वकील अधिनियम की धारा 59 ए, 60 और 91 पर यह तर्क देने के लिए निर्भर करता है कि वादी को पूर्व-प्रकटीकरण के लिए मुकदमे में एक पक्ष के रूप में शामिल करने की आवश्यकता थी और साथ ही आदेश के प्रावधान भी।

सिविल प्रक्रिया संहिता, 19084 का XXXIV नियम 1। ऐसे प्रावधान निम्नानुसार हैं:

" 59 - ए. गिरवी रखने वालों और गिरवी रखने वालों के संदर्भ शामिल करने के लिए

उनसे उपाधि प्राप्त करने वाले व्यक्ति। -जब तक कि अन्यथा नहीं स्पष्ट रूप से प्रदान किए गए, इस अध्याय में गिरवी रखने वालों और गिरवी रखने वालों के संदर्भों में व्यक्तियों के संदर्भ शामिल माने जाएंगे।

क्रमशः उनसे उपाधि प्राप्त करना।

2 संक्षेप में, 'अधिनियम' 3 ए. आई. आर. 1984 उड़ीसा 145

4 संक्षेप में, 'कोड'।

एल. आर. एस. के माध्यम से रेयान देवराव जेवले (डिसीज्ड)। वी. कृष्णा और ओआरएस। [हेमंत गुप्ता, जे।]

गिरवी विलेख और गिरवी संपत्ति से संबंधित सभी दस्तावेज जो गिरवी रखने वाले के कब्जे या शक्ति में हैं, (ख) जहां गिरवी रखने वाला गिरवी रखने वाली संपत्ति के कब्जे में है, उसका कब्जा गिरवी रखने वाले को देने के लिए, और (ग) गिरवी रखने वाले की कीमत पर या तो उसे या ऐसे तीसरे व्यक्ति को गिरवी रखी गई संपत्ति को फिर से हस्तांतरित करने के लिए जो वह निर्देश दे, या निष्पादित करने के लिए और (जहां गिरवी रखने वाले द्वारा बंधक को लागू किया गया है) पंजीकृत लिखत) ने लिखित रूप में एक पावती दर्ज की है कि बंधककर्ता को हस्तांतरित उसके ब्याज के अपमान में कोई भी अधिकार समाप्त कर दिया गया है:

बशर्ते कि इस धारा द्वारा प्रदत्त अधिकार पक्षों के कार्य या न्यायालय की 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 की कोई भी बात अमान्य नहीं मानी जाएगी। इस आशय का प्रावधान कि यदि मूलधन के भुगतान के लिए निर्धारित समय बीतने दिया गया है या ऐसा कोई समय निर्धारित नहीं किया गया है, तो बंधककर्ता ऐसे धन के भुगतान या निविदा से पहले उचित सूचना का हकदार होगा।

गिरवी रखी गई संपत्ति के हिस्से का मोचन। —इस धारा की कोई बात किसी ऐसे व्यक्ति को, जो केवल बंधक की गई संपत्ति के हिस्से में रुचि रखता है, केवल बंधक पर देय शेष राशि के आनुपातिक हिस्से के भुगतान पर अपने हिस्से को भुनाने का अधिकार नहीं देगी, सिवाय इसके कि किसी बंधककर्ता ने, या यदि एक से अधिक बंधककर्ता हैं, तो ऐसे सभी बंधकधारियों ने, पूर्ण या आंशिक रूप से, बंधककर्ता का हिस्सा लिया हो या अर्जित किया हो।

XX

XX

XX

91. ऐसे व्यक्ति जो छुटकारे के लिए मुकदमा कर सकते हैं। गिरवी रखने वाले के अलावा, निम्नलिखित में से कोई भी व्यक्ति गिरवी रखी गई संपत्ति को छुड़ा सकता है या उसके मोचन के लिए मुकदमा दायर कर सकता है, अर्थात्

(क) कोई भी व्यक्ति (मांगे गए ब्याज के बंधककर्ता के अलावा)

जिसे भुनाया जाना है) जिसका सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट में कोई हित है, या उस पर कोई शुल्क है

21] 8 एस सी आर।

गिरवी रखी गई संपत्ति या उसे भुनाने के अधिकार में या उस पर;

(ख) बंधक के भुगतान के लिए कोई जमानत-ऋण या कोई हिस्सा।

उसका; या (ग)
गिरवीदार का कोई भी लेनदार जिसके पास उसके लिए मुकदमा है।

उनकी संपत्ति के प्रशासन ने गिरवी रखी गई संपत्ति की बिक्री के लिए एक फरमान प्राप्त किया। आदेश XXXIV, नियम 1

फोरक्लोजर सेल और रिडेम्पशन के लिए पक्षकार। - विषय

इस संहिता के प्रावधानों के अनुसार, बंधक-प्रतिभूति या मोचन के अधिकार में रुचि रखने वाले सभी व्यक्तियों को -

बंधक से संबंधित किसी भी मुकदमे में पक्षकार के रूप में शामिल हुए।

स्पष्टीकरण। -एक नाबालिग गिरवीदार पूर्व गिरवीदार को मुकदमे में पक्षकार बनाए बिना पूर्वनिर्धारण या बिक्री के लिए मुकदमा कर सकता है;

और एक पूर्व बंधक को बाद के बंधक को भुनाने के लिए एक मुकदमे में शामिल करने की आवश्यकता नहीं है

8. यह तर्क दिया जाता है कि अधिनियम की धारा 60 द्वारा परिकल्पित मोचन के अधिकार का उन्मूलन न्यायालय के आदेश द्वारा किया जाता है। इस तरह

डिक्री का अर्थ है एक वैध डिक्री और इसके खिलाफ पारित डिक्री नहीं

गिरवीदार जिसने मुक़दमा भूमि के बाद मुक़दमा संपत्ति के हिस्से में अधिकार खो दिया है, उसे 18.5.1964 पर अपीलार्थी को सूचित किया गया था। यह भी तर्क दिया जाता है कि वादी के कब्जे में था, जो राजस्व रिकॉर्ड और इस तथ्य से स्पष्ट है कि कब्जा फोरक्लोजर के लिए डिक्री के निष्पादन में वादी से लिया गया था। चूँकि वादी के कब्जे में स्वसंरक्षण के लिए मुकदमा दायर करने से पहले उसके पक्ष में निष्पादित बिक्री के बल पर था, इसलिए वादी न केवल एक उचित बल्कि एक आवश्यक पक्ष था क्योंकि आरोपित प्रतिवादी ने मुकदमा दायर करने की तारीख को वाद संपत्ति में अधिकार खो दिया था।

पेद्दब्बय्या और अन्र। वी. इलाहाबाद बैंक और अन्य "। , यह तर्क देना कि गिरवी रखने वाले से खरीदार का गिरवी रखने वाले से बेहतर कोई अधिकार नहीं है स्वयं। यह तर्क दिया जाता है कि गिरवीदार को 18.5.1964 पर खरीद के हस्तांतरण की सूचना नहीं दी गई थी, इसलिए, गिरवीदार बाद के खरीदार को फोरक्लोजर के मुकदमे में शामिल नहीं कर सका। निर्णय के निम्नलिखित पैरास पर निर्भरता रखी गई है, जो निम्नानुसार हैः

5 (2017) 8 एल. आर. एस. के माध्यम से एस. सी. सी. 272 नारायण देवराव जावले (डिसीज्ड)। वी. कृष्णा और ओआरएस। [हेमंत गुप्ता, जे।]

" 9. मोचन की इक्विटी के लिए दावे को लागू करने का अधिकार एक है

एक बंधक का अस्तित्व। भुनाने का अधिकार कायम रह सकता है या तो पक्षों के कार्य द्वारा या संचालन द्वारा बुझा दिया गया

परंतुक के तहत अदालत की डिक्री के रूप में कानून

मोचन की इक्विटी के तहत कोई बेहतर अधिकार हो सकते हैं या कोई दावा नहीं कर सकते हैं धारा 91, जो उनके पूर्ववर्ती के हित में थी

अधिनियम की धारा 60।

XX

XX

XX

13. 1987 के ओएस नंबर 68 में फोरक्लोजर के लिए डिक्री, और

बाद की नीलामी-बिक्री के बाद बिक्री प्रमाण पत्र जारी करना,

परंतुक के कारण मोचन के अधिकार को समाप्त कर दिया

धारा 60। गिरवी रखी गई संपत्ति में हित रखने वाले वादी

अपने पूर्ववर्ती ब्याज और भुनाने के अधिकार के माध्यम से

अधिनियम की धारा 60 के प्रावधान के तहत कानून के संचालन द्वारा सीमा की अवधि से पहले, यह तर्क नहीं दिया जा सकता है कि

फिर भी अधिकार की समाप्ति से पहले किसी भी समय लागू किया जा सकता है

30 वर्ष की सीमा। यदि कोई निर्वाहित बंधक नहीं बचा है, तो यह यह समझना मुश्किल है कि क्या छुड़ा लिया जाना था।

10. हमने पक्षों के लिए विद्वान वकील को सुना है। इन मुद्दों पर

वर्तमान अपील में उत्पन्न होने वाली बातों पर इसके बाद विचार किया जाता है।

(i) क्या वादी किसी वाद में एक आवश्यक पक्षकार था

खरीद के बाद गिरवीदार द्वारा दायर किया गया फोरक्लोजर?

11. वादी ने पंजीकृत बिक्री विलेख के माध्यम से संपत्ति खरीदी है

18.5.1964 पर, वर्ष 1965 में फोरक्लोजर के लिए मुकदमा दायर करने से बहुत पहले। वादी का कब्जा संपत्ति की खरीद के बाद राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज किया गया था, लेकिन फिर भी, गिरवीदार ने बाद के खरीदार को शामिल नहीं करने का फैसला किया। मूल बंधक जो

गिरवी रखी गई संपत्ति का कोई स्थायी स्वामित्व, ब्याज या अधिकार नहीं था, इसलिए, गिरवी रखने वाले और गिरवी रखने वाले के बीच समझौते का तथ्य अप्रभावी है और उसके खिलाफ लागू नहीं किया जा सकता है।

खरीदार अर्थात वादी। एक बार जब वादी ने संपत्ति खरीद ली है, [2021] 8 एस. सी. आर.

मोचन की इक्विटी स्वामित्व का हिस्सा है और एक मालिक के रूप में, वह सूट भूमि के मोचन की मांग कर सकता है।

12. बन्धक के लिए विद्वान वकील कोई संकेत नहीं दे सका

कानून का प्रावधान जो यह साबित कर सकता है कि बाद के खरीदार को एक गिरवीदार द्वारा संपत्ति की खरीद का संकेत देते हुए गिरवीदार को नोटिस देना होगा। खरीद के साथ-साथ कब्जे की डिलीवरी का तथ्य विचाराधीन भूमि पर वादी के अधिकार को पूरा करता है। इसलिए, इस तरह के मुकदमे में प्राप्त डिक्री अमान्य है।

13. वादी ने सही दावा किया कि उसे शामिल करने की आवश्यकता थी, क्योंकि वह द्वारा दायर किए गए पूर्व-प्रकटीकरण के लिए एक मुकदमे में एक आवश्यक पक्ष था।

गिरवी भूमि के कुछ हिस्से की खरीद के बाद गिरवी रखने वाला। अपीलार्थी ने डॉ. गोविंददास और अन्न के रूप में रिपोर्ट किए गए इस न्यायालय के एक फैसले पर भी भरोसा किया। वी. श्रीमती शांतिबाई और अन्य "। , यह तर्क देना कि बंधककर्ता, मूल बंधककर्ता और अपीलार्थी एक ही गाँव के निवासी हैं। इसलिए, बिक्री का तथ्य माना जाता है

राजस्व रिकॉर्ड द्वारा समर्थित बंधककर्ताओं द्वारा कब्जे की डिलीवरी के अलावा बंधककर्ता की सूचना और यह भी तथ्य कि

14. अल्लोकम पेद्दब्बय्या में, खरीदार ने निषेधाज्ञा के लिए मुकदमा दायर किया। मुकदमा खारिज कर दिया गया। निचली अदालत के फैसले और फरमान के खिलाफ अपील को भी खारिज कर दिया गया था। इसके बाद, बैंक को प्रतिवादी के रूप में शामिल करते हुए बंधक के मोचन के लिए एक मुकदमा दायर किया गया था। निषेधाज्ञा के लिए मुकदमा दायर करने और निष्पादन में वादी की आपत्तियों को खारिज करने के बाद 2.7.1997 पर खरीदार को बिक्री प्रमाण पत्र जारी किया गया था, इसलिए आपत्तियों को खारिज करने के आदेश के खिलाफ अपील को खारिज कर दिया गया था। इन परिस्थितियों में, इस न्यायालय ने निम्नानुसार अभिनिर्धारित कियाः

6 (1973) 3 एस. सी. सी. 418 नारायण देवराव जावले (डिसेस्ड) थ्रू एल. आर. एस. वी. कृष्णा और ओआरएस। [हेमंत गुप्ता, जे।]

" 12. बिक्री प्रमाणपत्र प्रतिवादी 2 को 2-7-1997 पर जारी किया गया था। निष्पादन याचिका संख्या 203 में कब्जे की डिलीवरी के बाद

बंधक बकाया और यह कि 1987 के ओएस नंबर 68 में डिक्री थी उन्हें बाध्य नहीं करना क्योंकि उन्हें पार्टी के रूप में शामिल नहीं किया गया था

उसी में। जिरह में, वादी ने स्वीकार किया खरीद के समय उनके वकील द्वारा सूचित किया गया है,

प्रतिवादियों द्वारा स्वामित्व विलेख जमा करके बनाया गया बंधक 3

और 4.

XX

XX

XX

14. 1999 के ओएस नंबर 96 में कोई चुनौती नहीं दी गई थी, या तो

नीलामी-प्रतिवादी को जारी बिक्री प्रमाणपत्र की बिक्री या उसे अलग रखना।

2. आदेश 34 नियम 1 सी. पी. सी. पर पूरी तरह से निर्भरता है।

नियम 8 के तहत छुटकारे का अधिकार बच गया है

केवल बिक्री की पुष्टि होने तक और उसके बाद नहीं। सूट था

बिक्री प्रमाणपत्र और प्रश्न जारी होने के बाद ही इसकी स्थापना की जाती है।

क्योंकि मुक्ति अप्रासंगिक हो गई थी।

उक्त तथ्य को ध्यान में रखते हुए, विद्वान द्वारा निर्दिष्ट निर्णय

प्रत्यर्थी का वकील वर्तमान के तथ्यों पर लागू नहीं होता है।

मामला।

15. इसके अलावा, अधिनियम की धारा 91 के संदर्भ में, वादी

भूमि के संबंध में गिरवीदार के जूते में कदम रखा

उसके द्वारा खरीदी गई भूमि को गिरवी रखने का अधिकार है। इसके अलावा, संहिता के आदेश XXXIV नियम 1 में यह प्रावधान है कि सभी व्यक्तियों के पास

बन्धक-प्रतिभूति या मोचन के अधिकार में ब्याज को बन्धक से संबंधित किसी भी मुकदमे में पक्षकार के रूप में जोड़ा जाएगा, जिसमें पूर्वनिर्धारण के लिए मुकदमा भी शामिल है। मूल गिरवीदार अर्थात प्रतिवादी सं। 1 और 2 ने स्वीकार करते हुए संपत्ति को भुनाने के वादी के अधिकार से इनकार कर दिया

उन्होंने वादी से 1,000/- रुपये उधार लिए हैं। यह दलील दी गई थी कि वादी को दस साल के लिए वाद संपत्ति के कब्जे में रखा गया था और इसलिए, वादी को प्रतिवादी संख्या को संपत्ति को फिर से बेचने की आवश्यकता थी। 1 और 2. लेकिन कथित प्रतिवादी ने सबूत में ऐसी याचिका का समर्थन नहीं किया है। प्रतिवादी सं। 1 और 2 ने गिरवीदार के साथ समझौता किया बंधक राशि का भुगतान करने के लिए। उक्त बंधक राशि का भुगतान नहीं किया गया था [2021] 8 एस. सी. आर.

जिसके कारण अंतिम फरमान पारित किया गया। इस प्रकार, यह मूल बंधककर्ताओं और बंधककर्ता के बीच मिलीभगत का मामला है ताकि वादी के अधिकार को विफल किया जा सके। 16. मोचन की समानता का अर्थ है न्यायसंगत सिद्धांतों के आधार पर संपत्ति को भुनाने का अधिकार। इस न्यायालय ने एक निर्णय में बताया कि

शिवदेव सिंह और अन्र। वी. सुच्चा सिंह ने कहा कि अधिनियम के तहत मान्यता प्राप्त मोचन का अधिकार एक वैधानिक और कानूनी अधिकार है जिसे समाप्त नहीं किया जा सकता है। इस न्यायालय ने निम्नानुसार अभिनिर्धारित कियाः

" 8. ..... संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत मान्यता प्राप्त मोचन का अधिकार इस प्रकार एक वैधानिक और कानूनी अधिकार है जिसे बंधक के समय किए गए किसी भी समझौते से समाप्त नहीं किया जा सकता है। बंधक लेन-देन का हिस्सा "।

17. अचलदास में एल. आर. वी. के माध्यम से दुर्गाजी ओसवाल (मृत)। एल. आर. एंड ओ. आर. एस. के माध्यम से रामविलास गंगाबिसन हेडा (मृत)। , इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि मोचन का अधिकार अधिनियम की धारा 60 के तहत और थुम्बासामी मुडेल्ली बनाम में प्रिवी काउंसिल के फैसले के बाद प्रदान किया गया सांविधिक रूप से मान्यता प्राप्त अधिकार है। मोहम्मद. हुसैन रोथेन 'ने विधायिका से उपयुक्त संशोधन करने का आह्वान किया, इस न्यायालय ने निम्नानुसार निर्णय दियाः

" 11. बंधक संपत्ति के मोचन का सिद्धांत नहीं था

भारतीय न्यायालयों द्वारा मुक्ति की समानता के सिद्धांत के सार के रूप में मान्यता प्राप्त भारत के प्राचीन कानून के लिए अज्ञात था।

थुम्बुस्वामी बनाम में प्रिवी काउंसिल। हुसैन, (2 आईए 241: आई. एल. आर. (1875) 1 मद 1) ने विधायिका से एक उपयुक्त संशोधन करने का आह्वान किया जिसे संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 60 के कारण वैधानिक मान्यता दी गई थी।

18. इस न्यायालय के हाल के एक फैसले में कानूनी प्रतिनिधि बनाम जमीला बेगम (मृत) के रूप में रिपोर्ट की गई। शमी मोहम्मद। (मृत)

कानूनी प्रतिनिधियों और Anr.[1]0 के माध्यम से, यह अभिनिर्धारित किया गया था कि संपत्ति की खरीद के आधार पर, खरीदार ने मोचन की पूरी इक्विटी खरीद ली है। इस न्यायालय ने निम्नानुसार अभिनिर्धारित कियाः

" क्या बंधक के मोचन के लिए डिक्री सही है?

32. संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 60 में प्रावधान है कि धन देय होने के बाद किसी भी समय, गिरवी रखने वाले के पास एक

1 (2000) 4 एससीसी 326

8 (2003) 3 एस. सी. सी. 614

9 आई. एल. आर. (1875) 1 पागल 1

1 0 10 (2019) 2 एस. सी. सी. 727 नारायण देवराव जावले (निर्णयित) एल. आर. एस. के माध्यम से। वी. कृष्णा और ओआरएस। [हेमंत गुप्ता, जे।]

भुगतान या निविदा पर, उचित समय और स्थान पर,

बंधक-बंधक विलेख और बंधक संपत्ति से संबंधित सभी दस्तावेजों को देने के लिए बंधक प्राप्तकर्ता की आवश्यकता के लिए धन, और जहां बंधक लेने वाले के पास बंधक संपत्ति का कब्जा है,

इसका अधिकार गिरवीदार को सौंपने के लिए। शिवदेव में

सिंह बनाम। सुच्चा सिंह [शिवदेव सिंह बनाम। सुच्चा सिंह, (2000) 4 एस. सी. सी. 326], यह निम्नानुसार आयोजित किया गया थाः (एस. सी. सी पी. 330, पैरा 8)

" 8. ..... संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत मान्यता प्राप्त मोचन का अधिकार इस प्रकार एक वैधानिक और कानूनी अधिकार है जिसे उस समय किए गए किसी भी समझौते से समाप्त नहीं किया जा सकता है।

बंधक लेन-देन के हिस्से के रूप में बंधक "।

19. मोचन की इक्विटी एक ऐसा अधिकार है जो स्वामित्व के अधिकार की सहायक है। ऐसा अधिकार वादी द्वारा खरीदे गए स्वामित्व के अधिकार से अधिक नहीं है। विमोचन की अभिव्यक्ति समानता एक है सुविधाजनक उक्ति लेकिन एक मालिक, जिसने गिरवी रखने वाले से खरीद के बाद, लेकिन फोरक्लोजर के लिए मुकदमा दायर करने से पहले, गिरवी रखने वाले के स्थान पर कदम रखा है, अधिनियम की धारा 60 के संदर्भ में संपत्ति को भुनाने का हकदार है।

दूसरा मुद्दा जिसे संबोधित करने की आवश्यकता है, वह है -

न्यायालय के आदेश से समाप्त? 20. उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि फोरक्लोजर के लिए डिक्री इस तथ्य के कारण न्यायनिर्णायक के रूप में कार्य करेगी कि अपीलार्थी ने एक याचिका दायर की है।

निष्पादन कार्यवाही पर रोक लगाने के लिए आवेदन। निष्पादन न्यायालय ने इस तरह के आवेदन को खारिज कर दिया है। निष्पादन कार्यवाही में आवेदन की इस तरह की बर्खास्तगी न्यायिक प्रक्रिया के रूप में काम करेगी। यह भी अभिनिर्धारित किया गया कि अपीलार्थी ने मोचन का अधिकार खो दिया है जो पूर्वसूचना के अधिकार के साथ सह-व्यापक है। 21. निष्पादन पर रोक लगाने के लिए एक आवेदन में डिक्री का कोई ट्रैपिंग नहीं होता है जैसा कि संहिता के आदेश XXI नियम 101 और 103 में निहित है।

उक्त प्रावधान इस प्रकार हैः

" 101. निर्धारित किया जाने वाला प्रश्न। - सभी प्रश्न (प्रश्नों सहित) नियम 97 या नियम के तहत आवेदन पर किसी कार्यवाही के लिए पक्षों के बीच उत्पन्न होने वाले अधिकार, स्वामित्व या संपत्ति में हित से संबंधित)

99 या उनके प्रतिनिधि, और सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट के निर्णय के लिए प्रासंगिक

21] 8 एस सी आर।

न्यायालय, इसके विपरीत कुछ भी होने के बावजूद, तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य कानून के बारे में ऐसा माना जाए कि

इस तरह के प्रश्नों पर निर्णय लेने का अधिकार क्षेत्र।

XX

XX

XX

103. आदेशों को फरमानों के रूप में माना जाना चाहिए। - जहाँ कोई आवेदन

नियम 98 या नियम 100 के तहत निर्णय लिया गया है, आदेश

उस पर बनाया गया समान बल होगा और इसके अधीन होगा

अपील के लिए या अन्यथा के रूप में समान शर्तें जैसे कि यह एक डिक्री थी।

22. स्थगन के लिए आवेदन दाखिल करने का एकमात्र प्रभाव

निष्पादन यह होगा कि अपीलार्थी को इस तथ्य से अवगत कहा जा सकता है कि उसके खिलाफ पूर्वसूचना के लिए एक डिक्री पारित की गई है जिस पर न्यायालय के आदेश के आधार पर रोक नहीं लगाई गई है। दावे का कोई निर्धारण नहीं है जैसा कि आदेश XXI नियम 97 या आदेश के बल वाले संहिता के नियम 99 के संदर्भ में विचार किया गया है। निष्पादन की रोक को अस्वीकार करना केवल न्यायिक प्रक्रिया के रूप में काम नहीं करेगा क्योंकि संहिता की धारा 11 स्पष्टीकरण VII निष्पादन पर भी लागू होती है।

23. इसलिए, उच्च न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष कि

अपीलार्थी पूर्वसूचना के लिए वाद में पारित डिक्री से बाध्य है जो अन्य बातों के साथ-साथ मान्य नहीं है क्योंकि अपीलार्थी को एक पक्ष के रूप में शामिल नहीं किया गया था,

यद्यपि अधिनियम की धारा 91 और संहिता के आदेश XXXIV नियम 1 के तहत अनिवार्य है। डॉ. गोविंददास में इस न्यायालय के फैसले के साथ-साथ अपीलार्थी के कब्जे को राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज किए जाने के कारण गिरवीदार को खरीद के लेन-देन के बारे में पता था। अपीलार्थी से कब्जा लेने वाले गिरवीदार का बाद का आचरण भी इस तथ्य की पुष्टि करता है कि

गिरवीदार अपीलार्थी की बिक्री और कब्जे के तथ्य से अवगत था, लेकिन फिर भी उसने उसे एक आवश्यक पक्ष के रूप में शामिल नहीं करने का फैसला किया है।

इसके अलावा, अभिवचनों से ही यह स्पष्ट है कि मूल गिरवीदार ने गिरवी रखने वाले के साथ सांठगांठ की थी। इसलिए, अधिनियम की धारा 60 द्वारा प्रदत्त अधिकार न्यायालय की डिक्री द्वारा समाप्त नहीं होता है

जो बाध्यकारी है और जिसे आवश्यक पक्षों की उपस्थिति में पारित किया जाना था और यह सांठगांठ वाला नहीं होना चाहिए।

24. उच्च न्यायालय ने रिपोर्ट किए गए फैसले को इस रूप में संदर्भित किया है

समरेंद्र नाथ सिन्हा और अन्न। वी. कृष्ण कुमार नाग ", से गैर

11 एयर 1967 एससी 1440 नारायण देवराव जेवले (डिसेस्ड) थ्रू एलआरएस। वी. कृष्णा और ओआरएस। [हेमंत गुप्ता, जे।]

अपीलार्थी के अनुरूप। हालाँकि, उपरोक्त निर्णय में, गिरवी रखने वाला

वह इस आधार पर अनुपयुक्त था कि वह एक लंबित खरीदार था। उक्त मामले में, एक हजरा मूल गिरवीदार से खरीदार था, लेकिन वह गिरवी राशि का भुगतान करने में विफल रहा। गिरवीदार 17.7.1945 पर फोरक्लोजर के लिए कार्यवाही शुरू की गई जिसमें 23.12.1946 पर एक प्रारंभिक डिक्री पारित की गई थी। प्रत्यर्थी ने प्रारंभिक डिक्री पारित होने के बाद अपने फैसले से मोचन की इक्विटी का एक हिस्सा खरीदा-ऋणी, हाजरा। अदालत ने पाया कि डिक्री एक फोरक्लोजर डिक्री के रूप में नहीं थी, बल्कि इसके लिए एक बंधक डिक्री के रूप में थी

बिक्री। अंतिम आदेश गिरवी रखने वालों और उक्त हाजरा को नोटिस के बाद पारित किया गया था। यह निम्नानुसार आयोजित किया गया थाः

" 16. ..... संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 91 में प्रावधान है कि

गिरवी रखने वाले के अलावा कोई अन्य व्यक्ति जो

गिरवी रखी गई संपत्ति में कोई ब्याज है या उस पर कोई शुल्क है या

उसी को भुनाने के अधिकार पर एक मुकदमा भुनाया या स्थापित किया जा सकता है

ऐसी बंधक संपत्ति के मोचन के लिए। एक निष्पादन

अतः संपूर्ण या इक्विटी के हिस्से का खरीदार

रिडेम्पशन को गिरवी रखी गई संपत्ति को भुनाने का अधिकार है। इस तरह

एक अधिकार इस सिद्धांत पर आधारित है कि वह अपने जूते में कदम रखता है

पूर्ववर्ती-इन-टाइटल और इसलिए उनके पास वही अधिकार हैं जो उनके पूर्ववर्ती-इन-टाइटल खरीद से पहले था। धारा 59 के तहत

अधिनियम के ए में वे सभी व्यक्ति भी हैं जो गिरवी रखने वाले से उपाधि प्राप्त करते हैं।

"बंधक" शब्द में शामिल हैं और इसलिए हकदार हैं

..... इस प्रकार उत्तरदाता

उद्धार करें।

द्वारा अपील करते हुए उक्त हजरा से खरीदा गया

उच्च न्यायालय, लिस पेंडेंस का सिद्धांत उसकी खरीद पर लागू होना चाहिए और जैसा कि ऊपर कहा गया है, वह उस मुक़दमे के परिणाम से बंधा हुआ था। में

हमारा मानना है कि अंतिम फोरक्लोजर डिक्री थी

परीक्षण न्यायालय द्वारा सक्षम रूप से पारित किया गया, उसकी समानता का अधिकार

उस फरमान से मुक्ति समाप्त हो गई थी और इसलिए उसने

अब उक्त बंधक को भुनाने का कोई अधिकार नहीं है। उनके खिलाफ अपील

उक्त अंतिम आदेश गलत समझा गया था और उच्च न्यायालय था

निचली अदालत को छुटकारे के सवाल को फिर से खोलने का निर्देश देना और प्रत्यर्थी को संशोधन करने के लिए कार्यवाही में भाग लेने की अनुमति देना

प्रारंभिक आदेश में कहा गया। "[2021] 8 एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

25. इस प्रकार, हम पाते हैं कि उच्च न्यायालय ने समरेंद्र नाथ सिन्हा में इस न्यायालय के फैसले को गलत तरीके से पढ़ा है। यह स्थानांतरण का मामला नहीं है।

पूर्वनिर्धारण की डिक्री से पहले बंधक से लेकिन खरीदार का मामला लंबित है।

26. उच्च न्यायालय द्वारा संदर्भित एक अन्य निर्णय मृत्युंजय पानी और अन्र है। वी. नर्मदा बाला सस्मल और Anr.[1]2 यह एक अपील दायर की गई थी बन्धक द्वारा जिसने हिस्सेदारी खरीदने का दावा किया है

मुक्ति। अपीलार्थी का तर्क था कि बंधककर्ता किराए का भुगतान करने में विफल रहा है जो बंधक विलेख के संदर्भ में बंधककर्ता की जिम्मेदारी थी। किराए के बकाया के भुगतान में चूक के लिए, संपत्ति को बिक्री के लिए रखा गया था और गिरवीदार द्वारा खरीदा गया था।

इसलिए, गिरवी रखने वाले का उपाय बिक्री को अलग रखना है। यह निम्नानुसार आयोजित किया गया थाः

" 7. कानूनी स्थिति इस प्रकार बताई जा सकती हैः (1) शासी सिद्धांत "एक बार बंधक हमेशा एक बंधक" है जब तक कि बंधक स्वयं पक्षों के कार्य द्वारा, विलय द्वारा या अदालत के आदेश द्वारा समाप्त नहीं हो जाता है। (2) जहां कोई बंधककर्ता अदालत की अनुमति से अपने बंधक डिक्री के निष्पादन में या किसी तीसरे पक्ष द्वारा प्राप्त बंधक या धन डिक्री के निष्पादन में मोचन की इक्विटी खरीदता है, तो मोचन की इक्विटी समाप्त हो सकती है और उस स्थिति में, बंधककर्ता बिक्री को अलग किए बिना मोचन के लिए मुकदमा नहीं कर सकता है। (3) जहां कोई गिरवी रखने वाला अपने द्वारा किए गए चूक के कारण गिरवी रखी गई संपत्ति खरीदता है, तो गिरवी समाप्त नहीं होता है और उसके बाद भी गिरवी रखने वाले और गिरवी रखने वाले का संबंध बना रहता है, क्योंकि उसकी मोचन की इक्विटी की खरीद केवल गिरवी रखने वाले के विश्वास में होती है।

उक्त निर्णय बंधकधारक के मामले को आगे नहीं बढ़ाता है।

27. इस प्रकार, फोरक्लोजर के लिए मुकदमे में पारित डिक्री एक डिक्री है जो अमान्य और गैर-स्थायी है। डिक्री के बीच मिलीभगत का परिणाम है

प्रतिवादी 1 और 2 और प्रतिवादी संख्या 3 ताकि गिरवीदार से खरीदार के अधिकारों को विफल किया जा सके।

(iii) क्या वादी पूरे बंधक के भुगतान पर अपने द्वारा खरीदी गई संपत्ति के हिस्से को भुनाने का हकदार है।

राशि?

12 ए. आई. आर. 1961 एस. सी. 1353 नारायण देवराव जेवले (डिसेस्ड) थ्रू एल. आर. एस. वी. कृष्णा और ओआरएस। [हेमंत गुप्ता, जे।]

राहत, यह एक वैधानिक अधिकार है। इसलिए, अपीलार्थी को भूमि को भुनाने का अधिकार है बशर्ते कि न्यायालय की डिक्री द्वारा अधिकार समाप्त न हो जाए। जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है, प्रत्यर्पण के लिए मुकदमा दायर करने से पहले हस्तांतरणकर्ता बंधक के पीछे पारित डिक्री को ऐसा नहीं कहा जा सकता है एक वैध डिक्री हो।

29. अपीलार्थी ने सर्वेक्षण सं. 67/3 में शामिल 1 एकड़ 32 गुंठा की भूमि 1,000/- रुपये की राशि में खरीदी है। बिक्री पर विचार का कोई हिस्सा मालिकों को नहीं दिया गया था या उनके द्वारा नहीं रखा गया था।

बन्धक को भुगतान के लिए अपीलार्थी। इस प्रकार, यह सर्वेक्षण संख्या 67/3 में शामिल भूमि में पूर्ण अधिकारों की स्पष्ट बिक्री थी। अधिनियम की धारा 60 में प्रावधान है कि बंधक संपत्ति के एक हिस्से में रुचि रखने वाला व्यक्ति उसे बंधक पर बकाया राशि के आनुपातिक हिस्से के भुगतान पर अपने हिस्से को भुनाने का हकदार नहीं बनाएगा। इसलिए, इसके विपरीत, गिरवीदार से एक खरीदार को भुनाने का अधिकार है

उसके द्वारा खरीदी गई भूमि का हिस्सा लेकिन पूरी बंधक राशि के भुगतान पर। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने बिंदु संख्या 3 में अपीलार्थी के पक्ष में ऐसा निष्कर्ष वापस कर दिया है जिसमें यह निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया गया थाः

" प्वाइंट नं. 3 : - इस बिंदु का उत्तर बैंक ऑफ बैंक ऑफ पूना बनाम में एक निर्णय है। नवराजस्थान सहकारी आवास सोसायटी

लिमिटेड, 1967 में रिपोर्ट की गई Mh.L.J. 774 (AIR 1968 बॉम 106), जिसमें वादी ने गिरवी रखी गई संपत्ति का एक हिस्सा खरीदा था

और यह अभिनिर्धारित किया गया कि उसे केवल एक हिस्से को भुनाने का अधिकार है जिसे उसने आनुपातिक भुगतान करके खरीदा था।

बंधक राशि। धारा 60 का दूसरा भाग वर्तमान मामले में लागू नहीं किया जा सकता है, क्योंकि केवल वादी द्वारा खरीदी गई संपत्ति के संबंध में भुनाने का अधिकार अस्तित्वहीन है, जबकि दूसरे भाग के संबंध में, जिसमें प्रतिवादी संख्या। 1 & 2 यदि मालिक हैं, तो भुनाने का अधिकार समाप्त हो जाता है, इसलिए यदि वादी सूट भूमि को भुनाता है तो भी यह आंशिक रूप से मोचन नहीं होगा।

30. इसलिए, गिरवीदार द्वारा दायर मुकदमे में पारित फोरक्लोजर की डिक्री इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि उसे मुकदमे में एक पक्ष के रूप में शामिल नहीं किया गया था, भूमि को भुनाने के लिए गिरवीदार के अधिकार को समाप्त नहीं करेगी। हालाँकि उसने पंजीकृत बिक्री विलेख के आधार पर गिरवी रखी गई संपत्ति का कुछ हिस्सा खरीदा है।

31. नतीजतन, अपील की अनुमति दी जाती है। उच्च न्यायालय के फैसले को दरकिनार कर दिया जाता है और प्रथम अपीलीय न्यायालय के फैसले को बहाल कर दिया जाता है। 500.

एक अपीलार्थी को बंधक राशि जमा करने के लिए तीन महीने का समय दिया जाता है और जब राशि जमा की जाती है, तो वह उस कब्जे की बहाली की मांग करने का हकदार होगा जो पूर्वनिर्धारण की डिक्री के निष्पादन में उससे लिया गया था। निष्पादन न्यायालय यह सुनिश्चित करेगा कि अधिकार की सुपुर्दगी अपीलार्थी को शीघ्रता से दी जाए।

निधि जैन