न्यायमूर्ति के. कन्नन, के समक्ष

माईकंडकर कुमार

बनाम

मंगई सिंहा-प्रतिवादी

C.R.No.6430 of 2012

मार्च 19,2013

भारत का संविधान, 1950 - अनुच्छेद 227 - सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 - 8.60(1) (सीसीसी) पंजाब संशोधन द्वारा डाला गया - निष्पादन अदालत के समक्ष देनदार द्वारा स्थापित बचाव वह संपत्ति थी जिसे कुर्क करने की मांग की गई थी। एक आवासीय घर था, और धारा 60(एल) के अनुसार)(सीसीसी) पंजाब संशोधन द्वारा डाला गया, क्या वह संलग्न नहीं कर सकता था - आपत्ति स्वीकार कर ली गई - पुनरीक्षण याचिका में चुनौती दी गई - जिस डिक्री को निष्पादित करने की मांग की गई वह विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमे में एक समझौता डिक्री थी जिसमें यह सहमति हुई थी कि शेष राशि वह इसके माध्यम से वसूल कर सकता है विचाराधीन घर की नीलामी - इस प्रकार, घर पर विशेष रूप से उस ऋण का आरोप लगाया गया था जिसे पुनर्प्राप्त करने की मांग की गई थी - माना गया कि धारा 60 (1) (सीसीसी) के प्रावधानों के तहत निर्णय देनदार को कोई सुरक्षा नहीं दी जा सकती है - अदालत के निष्पादन का आदेश एक तरफ, और डिक्री के निष्पादन में उसे बेची गई संपत्ति - पुनरीक्षण याचिका की अनुमति दी गई।

अभिनिर्धारित किया गया कि जिस डिक्री को निष्पादित करने की मांग की गई है वह एक विशिष्ट निष्पादन मुकदमे में समझौता डिक्री थी। डिक्री धारक के अनुरोध पर विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा प्रतिवादी द्वारा वादी को बेचने के लिए सहमत आवासीय घर के संबंध में था। पार्टियों ने 07.01.2004 को एक समझौता किया जिसमें प्रतिवादी को वादी को 66,000/- रुपये प्रति माह की किश्त के रूप में भुगतान करने की अनुमति दी गई और समझौते में विशेष रूप से कहा गया, "तब तक प्रतिवादी बिक्री नहीं करेगा, गिरवी नहीं रखेगा।" प्रश्नगत घर किसी के लिए है और आरोप घर पर बना रहेगा और यदि प्रतिवादी समय पर किस्त का भुगतान करने में विफल रहता है तो वादी को शेष राशि की वसूली के लिए न्यायालय के समक्ष निष्पादन आवेदन दायर करने का अधिकार है "अंत की ओर दस्तावेज़ में यह भी लिखा है कि वादी को संबंधित घर की नीलामी के माध्यम से शेष राशि वसूल करने का भी अधिकार होगा। जब समझौते में विशेष रूप से कोई संदर्भ दिया गया हो जिस पर आरोप लगाया जा रहा हो

दायित्व के लिए संपत्ति, जो प्रतिवादी ने ली थी, तो यह देखा जाना चाहिए कि क्या यह धारा 61(1)(ईसीसी) के तहत उल्लिखित प्रावधान के अंतर्गत आती है, प्रावधान को पुन: प्रस्तुत करने की आवश्यकता होगी जो निम्नानुसार है

"बशर्ते कि इस खंड द्वारा प्रदान की गई सुरक्षा विशेष रूप से वसूल किए जाने वाले ऋण से जुड़ी किसी भी संपत्ति तक विस्तारित नहीं होगी,"

मेरे विचार में, समझौता डिक्री से निकाला गया पाठ पूरी तरह से परंतुक के अंतर्गत आता है और प्रतिवादी जो सुरक्षा मांग रहा था वह उसे उपलब्ध नहीं थी,

(पैरा 2)

याचिकाकर्ता के वकील संजीव गुप्ता

जतिन इलांस, वैभव सहगल के वकील, प्रतिवादी के वकील।

***न्यायमूर्ति* के. कन्नन (मौखिक)**

(1) 'पुनरीक्षण याचिका संपत्ति की कुर्की और बिक्री की कार्यवाही के खिलाफ निर्देशित है, जो कि निर्णय देनदार का आवासीय घर है। जज ऋणी द्वारा बचाव में यह कहा गया है कि पंजाब संशोधन द्वारा सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 60 (1) (सीसीसी) के दसियों में, एक मुख्य आवासीय घर और उससे जुड़ी अन्य इमारतें एक कृषक के अलावा किसी अन्य ऋणी की हैं। और उसके द्वारा कब्जा कर लिया गया, कुर्की से संरक्षित किया जाएगा। तर्क यह है कि चूंकि कुर्क की जाने वाली संपत्ति एक आवासीय घर है, इसलिए राज्य संशोधन का संरक्षण निर्णय देनदार को मिलता है। 'मैं'उनकी आपत्ति स्वीकार कर ली गई और डिक्री धारक द्वारा मांगी गई कुर्की को अस्वीकार कर दिया गया। निष्पादन न्यायालय के इसी आदेश के विरुद्ध पुनरीक्षण दाखिल किया गया है।

(2) 'जिस डिक्री को क्रियान्वित करने की मांग की गई है, वह एक विशेष मामले में समझौता डिक्री थी। डिक्री धारक के अनुरोध पर विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा प्रतिवादी द्वारा वादी को बेचने के लिए सहमत आवासीय घर के संबंध में था। 'दोनों पक्षों ने 07.01,2004 को एक समझौता किया जिसमें प्रतिवादी को वादी को 66,000/- रुपये प्रति माह 2000/- की किस्त के रूप में भुगतान करने की अनुमति दी गई और समझौते में स्पष्ट रूप से कहा गया, "तब तक प्रतिवादी बिक्री, गिरवी नहीं रखेगा प्रश्नगत मकान किसी के लिए है और मकान पर आरोप बना रहेगा और यदि प्रतिवादी समय पर किस्त का भुगतान करने में विफल रहता है तो वादी को शेष राशि की वसूली के लिए न्यायालय के समक्ष निष्पादन आवेदन को रोकने का अधिकार है।" दस्तावेज़ के अंत में यह भी लिखा है कि वादी (ट्विल) को विचाराधीन घर की नीलामी के माध्यम से शेष राशि वसूल करने का भी अधिकार है। जब समझौते में विशेष रूप से एक संदर्भ दिया गया है कि संपत्ति पर एक शुल्क बनाया जा रहा है दायित्व, जो प्रतिवादी ने लिया था, तब यह देखा जाता है कि क्या यह धारा 61(1)(सीसीसी) के तहत उल्लिखित प्रावधान के अंतर्गत आता है। प्रावधान को पुन: प्रस्तुत करने की आवश्यकता होगी जो निम्नानुसार पढ़ता है: -

> "बशर्ते कि इस खंड द्वारा दी गई सुरक्षा का विस्तार मैं किसी भी संपत्ति पर नहीं करूंगा, जिस पर विशेष रूप से वसूला जाने वाला ऋण लगाया गया है।"

मेरे विचार में, समझौता डिक्री से निकाला गया पाठ स्पष्ट रूप से उसके प्रावधान के अंतर्गत आता है और

प्रतिवादी जो सुरक्षा मांग रहा था वह उसे उपलब्ध नहीं थी।

(3)) देनदार के फैसले के आधार पर एक कमजोर तर्क दिया जाता है कि समझौते को पंजीकृत किया जाना आवश्यक है और इसे पंजीकृत नहीं किया गया था। पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17(2)(vi) इस प्रकार है:-

> "(vi) किसी न्यायालय की कोई डिक्री या आदेश [किसी समझौते पर किए गए डिक्री या आदेश को छोड़कर और जिसमें मुकदमे या कार्यवाही की विषय वस्तु के अलावा अचल संपत्ति शामिल है; "

इस धारा में केवल समझौते के पंजीकरण की आवश्यकता होती है, जो कि वह विषय वस्तु नहीं है जिसके संबंध में पहली बार डिक्री के माध्यम से एक अधिकार बनाया गया है। विशेष प्रदर्शन के लिए एक मुकदमे में जहां विवाद में अचल संपत्ति को अंततः बनाए रखने की अनुमति दी गई थी निर्णय देनदार द्वारा उस पर लगाए गए आरोप के साथ, यह नहीं कहा जा सकता है कि वह एक संपत्ति है जो विषय वस्तु नहीं है जिस पर पंजीकरण अधिनियम के उपरोक्त प्रावधान लागू होते हैं। इसलिए यह दलील कि डिक्री को पंजीकृत करने की आवश्यकता थी, गलत है और अस्वीकार कर दिया।

(4) प्रतिवादी की ओर से उपस्थित विद्वान वकील का यह भी तर्क है कि जब डिक्री पारित की गई तो यह केवल पैसे के लिए डिक्री थी और डिक्री से पहले जो आरोप मौजूद था वह अब डिक्री के तहत उपलब्ध नहीं था। यह समझौते की शर्तों का स्पष्ट रूप से गलत अर्थ है जिसके आधार पर एक डिक्री भी पारित की गई। एक डिक्री जो समझौते को बढ़ावा देती है, उसे उस हर चीज के लिए प्रावधान के रूप में समझा जाना चाहिए जो समझौता स्वयं प्रदान करता है जब तक कि समझौते की शर्तें अव्यवहारिक या सार्वजनिक नीति के खिलाफ न हों। 'पार्टियाँ खुली आँखों से समझौते के लिए सौदेबाजी कर रही थीं और जब निर्णय देनदार ने यह प्रावधान किया था कि वह संपत्ति को गिरवी नहीं रखेगा या बेच नहीं पाएगा और एक आरोप बनाया जा रहा है और यदि कोई पैसा नहीं चुकाया गया तो संपत्ति बेची जा सकती है, पार्टी यह जरूर समझा कि संपत्ति पर आरोप लगाया जा रहा है। I: अन्यथा संपत्ति पर एक शुल्क, जिसे बेचने के लिए सहमति व्यक्त की जाती है, जो अंततः विक्रेता को पैसे वापस सुरक्षित करने की अनुमति नहीं देता है, उसे भी धारा 55 (4) (बी) के तहत एक वैधानिक शुल्क प्राप्त होता है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम क़ानून जिस आरोप को मान्यता देता है वह डिक्री के तहत भी एक आरोप बन जाता है जब विक्रेता उस पैसे की वापसी के लिए सौदेबाजी कर रहा था जो उसने दिया था।

(5) इस मामले में जब डिक्री धारक किसी आरोप को लागू कर रहा था तो अंतिम डिक्री की तलाश करना और संपत्ति की बिक्री करना आवश्यक था। यह भी आवश्यक नहीं था कि नये सिरे से कुर्की की कार्यवाही की जाये। यह एक अधिशेष था और यदि पार्टी उसी पर अमल कर रही थी, तो निर्णय देनदार को यह तर्क देने का अधिकार नहीं मिलता है कि उचित रूप से बेचा नहीं जा सका।

(6) 'प्रतिवादी ने एक और तर्क दिया है कि डिक्री के तहत वादी को कुछ भुगतान क्रेडिट नहीं दिए गए हैं। 'समझौता की शर्तें स्वयं निर्दिष्ट करती हैं कि भुगतान विधिवत प्राप्त किया जाएगा। 1 यदि

डिक्री के अनुसार कोई भुगतान है, तो यह आदेश 21 नियम I के तहत अपेक्षित तरीके से भुगतान होगा और उन्हें कानून द्वारा निर्धारित तरीके से विधिवत प्रमाणित से बांधना होगा। यदि भुगतान का सबूत मौजूद है, लेकिन वे अप्रमाणित हैं, तो यह निर्णय लेने वाले देनदार को वसूली की मांग करने का एक स्वतंत्र अधिकार देगा और इसे डिक्री धारक के खिलाफ निर्णय देनदार के लिए मुक्ति या मुजरा का विषय नहीं बनाया जा सकता है।

(7) विद्वान वकील का यह भी तर्क है कि धारा 60(3) एक निर्णय देनदार को इस प्रावधान के तहत गारंटीकृत किसी भी अधिकार को माफ करने से बचाती है। छूट जो कानून पर विचार करता है वह छूट है इसका अनुभाग से कोई लेना-देना नहीं है। यदि यह धारा किसी परंतुक को स्वीकार करती है और किसी संपत्ति पर लगाए गए आरोप को छोड़ देती है, तो मेरे द्वारा किए गए अपवाद दस्तावेज़ों में किसी भी छूट की आवश्यकता नहीं है। डिक्री धारक के अधिकार के माध्यम से प्राप्त प्रवर्तन, निर्णय देनदार की कथित छूट पर निर्भर नहीं करता है। यह दलील कि उसे छूट देने की अनुमति नहीं दी जा सकती, समान रूप से निराधार है और इसे भी खारिज कर दिया गया है।

(8) विवादित आदेश निरस्त किया जाता है। नागरिक पुनरीक्षण की अनुमति दी गई है और संपत्ति को उस धन की वसूली के लिए बेचने का निर्देश दिया जाएगा जो अभी भी देय है।

एल\एस. बाजवा

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है । सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यो के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

ममता,
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
रोहतक, हरियाणा।