

अनिल खेत्रपाल न्यायाधीश के सामने  
बिमला देवी और अन्य - अपीलार्थी

बनाम

परवेश कुमार- प्रतिवादी

आरएसए नंबर 2012 का 3569

21 मई 2020

ए. अनुबंध अधिनियम, 1872- धारा 23-सीमा अधिनियम, 1963-अनुच्छेद अनुसूची-1806 के संकल्पों का 61-समानता पर रुकावट का सिद्धांत मोचन-दो घटनाओं में लागू होता है-एक जब गिरवी की अवधि बहुत अधिक हो लंबा या बहुत छोटा. माना गया कि यह स्पष्ट है कि हिस्सदारी पर रुकावट का सिद्धांत मोचन को न्यायालयों द्वारा दो स्थितियों में लागू किया गया है। पहले तो, जब गिरवी की अवधि अनुचित रूप से लंबी हो और दूसरी बात, कहाँ गिरवी की निर्धारित अवधि या अवधि अनुचित रूप से कम है। दूसरे शब्दों में, गिरवी का अनुबंध अधिकार को जब्त करने का प्रावधान करता है अनुचित छोटी अवधि बीत जाने के बाद गिरवी को छुड़ाना।

(पैरा 26)

बी. गिरवीकर्ता को दलील देने और साबित व सिद्ध करने का अवसर दिया जाना चाहिए। वह गिरवी विलेख मोचन की हिस्सदारी पर रुकावट के कारण प्रभावित हुआ था। माना गया कि वर्तमान मामले में भी, गिरवीकर्ता कभी नहीं थे दलील देने और यह साबित व सिद्ध करने का अवसर दिया गया कि ऐसी शर्त गिरवी विलेख मोचन की हिस्सदारी पर रुकावट बन गया और इसलिए, न्यायालय द्वारा लागू नहीं किया जा सका। अनुबंध की धारा 23

अधिनियम, 1872 न्यायालय को यह घोषित करने में भी सक्षम बनाता है कि क्या विचार किये जा रहे हैं और वस्तुएँ वैध हैं और क्या नहीं हैं। न्यायालय, की जांच पर सामग्री, यह घोषित कर सकती है कि कोई विशेष खंड या अनुबंध अनैतिक है या सार्वजनिक नीति का विरोध किया।

(पैरा 32)

अपीलकर्ताओं की ओर से अधिवक्ता सी.बी.गोयल।

प्रतिवादी की ओर से अधिवक्ता संजीव गुप्ता।

शिवेंद्र स्वरूप, ए.ए.जी., हरियाणा।

## अनिल खेत्रपाल, न्यायाधीश

(1) प्रतिवादियों ने इसके विरुद्ध नियमित द्वितीय अपील दायर की है मुकदमे पर फैसला सुनाते समय नीचे के दोनों

न्यायालयों द्वारा पारित निर्णयवादी द्वारा उसे गिरवी का मालिक घोषित करते हुए दायर किया गया

संपत्ति पर मुकदमा करें और इसलिए, उस पर कब्जे की डिक्री पाने का हकदार है। यह यहां ध्यान दिया जाएगा कि

वादी/प्रतिवादी गिरवीदार है, जबकि प्रतिवादी/अपीलकर्ता गिरवीकर्ता हैं। दूसरे शब्दों में, गिरवीदार को गिरवी रखी गई

संपत्ति का मालिक घोषित किया गया है और परिणामस्वरूप, उस पर कब्जा करने का हकदार माना गया।

(2) इस न्यायालय के सुविचारित दृष्टिकोण में, निम्नलिखित प्रश्न निर्धारण के लिए कानून उत्पन्न होता है:

“क्या दिनांक से एक वर्ष की अवधि समाप्त होने पर विनियम 8 के अंतर्गत नोटिस की तामिल बंगाल भूमि (मोचन और फौजदारी) विनियमन, 1806 (इसके बाद इसे "1806 विनियमन" के रूप में संदर्भित किया गया है), गिरवीकर्ता के पास कोई अधिकार, स्वामित्व या हित नहीं रह जाता है सशर्त विक्रय द्वारा गिरवी रखी गई संपत्ति भले ही न्यायालय में हो बाद की कार्यवाही, इस निष्कर्ष पर पहुंचती है कि गिरवी की शर्तों में रूकावट/बाधा उत्पन्न हुई गिरवीकर्ता द्वारा गिरवी रखी गई संपत्ति को छुड़ाने का अधिकार?

(3) संक्षेप में, मामले के तथ्य यह हैं कि एक दुकान-सह-आवासीय भवन, 92.5 वर्ग गज के भूखंड पर निर्मित दो मंजिलों वाला, पंजीकृत गिरवी विलेख दिनांक द्वारा गिरवी रखा गया था 17.07.2003 3,50,000/- रुपये की राशि के लिए. प्रतिवादी/गिरवीकर्ता की दर पर ब्याज सहित गिरवी रखे गए पैसे चुकाने पर सहमत हुए 17.07.2005 तक 2% प्रति माह और संपत्ति छुड़ा लें। यदि, गिरवीकर्ता गिरवी रखी गई धनराशि का भुगतान करके उसे छुड़ाने में विफल रहे 16.07.2005 तक यानी दो साल के भीतर ब्याज, गिरवीदार को मिलेगा गिरवी रखी संपत्ति के मालिक बनें.

(4) वादी/प्रतिवादी (गिरवीदार), यह दावा करते हुए ब्याज सहित गिरवी की राशि का भुगतान नहीं किया गया है की धारा 8 के तहत निर्धारित समय दिनांक 16.09.2006 को याचिका दायर की 1806 गिरवी को बंद करने और घोषित करने के लिए विनियमन सशर्त बिक्री पूर्ण हो गई है। याचिका का नोटिस जारी किया गया अपीलकर्ता/गिरवीकर्ता को। दिनांक 10.11.2006 को निम्न आदेश था

उत्तीर्ण:

“उपस्थित: व्यक्तिगत रूप से याचिकाकर्ता।

श्री वीरेंद्र कुमार, उत्तरदाताओं के वकील।

सेवा पूर्ण है. अब याचिका 9.12.2006 के लिए स्थगित कर दी गई है

एसडी/-जिला न्यायाधीश, सोनीपत 10.11.2006"।

(5) इसके बाद, फ़ाइल सुनवाई की अगली तारीख पर थी। निम्नलिखित आदेश दिनांक 09.12.2006 पारित करते हुए रिकार्ड रूम में प्रेषित किया गया

"उपस्थित:श्री ए.के.जैन, याचिकाकर्ता के साथ

श्री युद्धवीर सिंह एडवोकेट उत्तरदाताओं के लिए उपस्थित हुआ।

उन्हें याचिका के बारे में जानकारी दी गई है. अब इस फ़ाइल को रिकार्ड रूम में प्रेषित किया जाए।

खुले दरबार में घोषणा की गई एसडी/-जिला न्यायाधीश, सोनीपत

दिनांक: 9.12.2006"

(6) वादी/प्रतिवादी द्वारा मौजूदा सूट न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 09.12.2006 के एक वर्ष बीत जाने के बाद प्रस्तुत किया गया जैसा कि ऊपर बताया गया है,।

(7) प्रतिवादी/अपीलकर्ताओं ने मुकदमा लड़ा और दलील दी की दर से ब्याज सहित गिरवी रखा गया धन चुका दिया गया है 2% प्रति माह. आगे दलील दी गई कि प्रतिवादी नंबर 1 एक विधवा है। उक्त दुकान /घर उत्तर देने वाले प्रतिवादियों की एकमात्र संपत्ति है पास होना। परिवार के लिए रोजी रोटी कमाने का यही

908

आई.एल.आर. पंजाब और हरियाणा

(2020)1

उनका एकमात्र साधन है। पत्नी प्रतिवादी संख्या 2 भूतल पर दुकान चला रहा है जबकि प्रतिवादी उसके प्रथम तल पर रहते हैं।

(8) पार्टियों ने अपने साक्ष्य प्रस्तुत किये। गिरवी विलेख Ex.P1 के रूप में फ़ाइल पर प्रस्तुत था । गिरवी विलेख में यह निर्धारित है कि यदि दो वर्ष के भीतर अर्थात 16.07.2005 तक 2% ब्याज सहित कुल राशि का भुगतान नहीं किया जाता है तो दुकान बेचि गई मानी जाएगी और गिरवीदार न्यायालय के माध्यम से विक्रय विलेख पंजीकृत कराने का हकदार होगा .

(9) गिरवी कब्जे की डिलीवरी के बिना था। पर 25.07.2005 को, गिरवीदार ने गिरवी रखने वालों को एक नोटिस भेजा, जो था उन्हें 27.07.2005 को प्राप्त हुआ।

(10) दूसरी ओर, प्रतिवादियों ने इसकी एक प्रति प्रस्तुत की है गन्नौर के विद्वान सिविल न्यायाधीश द्वारा पारित निर्णय Ex.D1 में पारित किया गया समझौते के विशिष्ट निष्पादन के माध्यम से कब्जे के लिए एक मुकदमा गिरवीदार यानी वादी/प्रतिवादी, अर्थात् परवेश द्वारा दायर बेचने के लिए एक दुकान के संबंध में अपीलकर्ता संख्या 1-बिमला देवी के खिलाफ कुमार (एक अन्य संपत्ति) रेलवे रोड पर स्थित 22.5 वर्ग गज की है। फैसले को पढ़ने से यह स्पष्ट है कि अपीलकर्ता क्रमांक 1- बिमला देवी ने 22.5 वर्ग गज की दुकान बेचने पर सहमति जताई थी दिनांक 16.07.2003 को बेचने के समझौते के तहत रु. 2,50,000/- की राशि। मुकदमा 11.06.2008 को आदेश दिया गया था।

(11) मौखिक साक्ष्य में, वादी/प्रतिवादी पीडब्लू.3 के रूप में उपस्थित हुआ, जबकि अपीलकर्ता नंबर 1-बिमला देवी DW.1 के रूप में उपस्थित हुईं। उसने ऐसा कहा प्रतिवादियों ने संपत्ति को गिरवी रख ऋण के रूप में 3,50,000/- रुपये की राशि ली थी। प्रतिवादी ने दलील दी गई कि यह उसकी एकमात्र संपत्ति है। उनके पास इसके अलावा आजीविका का कोई ओर साधन नहीं है। प्रतिवादी नंबर 1 एक विधवा है, जबकि प्रतिवादी नंबर 2 एक लाइलाज बीमारी से पीड़ित है, जिसकी पत्नी मोनिका, विवादित संपत्ति के भूतल पर दुकान चला रही है और प्रतिवादी नंबर 1 पहली मंजिल पर रहती हैं। प्रतिवादी नंबर 2 भी गवाही आई। उसके अलावा प्रतिवादी नंबर 1 ने यह भी कहा है कि उसकी बेटी की शादी वादी के परिवार हो चुकी है।

(12) जैसा कि देखा गया, नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों ने मुकदमे पर फैसला ऊपर सुनाया है।

(13) मामले के तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, मामले को मध्यस्थ के पास भेजा गया, हालांकि, पक्ष किसी भी सौहार्दपूर्ण समझौते पर पहुंचने में विफल रहे। दिनांक 19.12.2019 को निम्नलिखित आदेश पारित किया गया:

"श्री सचिन जैन अधिवक्ता/मध्यस्थ ने दोनों पार्टियों के साथ बातचीत की।

अपीलकर्ता प्रतिवादी को 20 लाख रुपये का भुगतान करने के लिए तैयार हैं।

कोर्ट ने सुझाव दिया है कि 20 लाख रुपये का भुगतान करने पर विवाद आपसी सहमति से सुलझाया जाए।

उत्तरदाताओं के विद्वान वकील ने कुछ समय माँगा।

09.01.2020 तक स्थगित"।

(14) मामले के तथ्यों और महत्वपूर्ण प्रश्न को ध्यान में रखते हुए जिसके उत्पन्न होने की संभावना है, दलीलें 31.01.2020 को सुनी गईं और मामला स्थगित कर दिया गया. हरियाणा के विद्वान महाधिवक्ता को यह सूचित करने का अनुरोध किया गया है कि क्या स्थानांतरण की धारा 58 संपत्ति अधिनियम, 1882 (इसके बाद इसे "1882 अधिनियम" के रूप में संदर्भित किया गया है) हरियाणा राज्य तक विस्तारित है या नहीं। आशीष अग्रवाल, वरिष्ठ

अधिवक्ता से भी न्यायालय की सहायता करने का अनुरोध किया गया।

(15) यह विवाद में नहीं है कि 1882 अधिनियम की धारा 58 का हरियाणा राज्य में विस्तारित नहीं किया गया है। हरियाणा राज्य में अधिसूचना दिनांक 05.08.1957 के माध्यम से धारा 59 का विस्तार किया गया , जबकि अधिसूचना दिनांक 10.05.1972 के माध्यम से धारा 58(एफ) का हरियाणा राज्य तक बढ़ा दिया गया था. इसके बाद, हरियाणा राज्य के विभिन्न शहरों में समय-समय पर धारा 58(एफ) को बढ़ा दिया गया है ।

(16) जैसा कि ऊपर देखा गया है, हालांकि धारा 58(सी), जो परिभाषित करती है सशर्त बिक्री द्वारा गिरवी को इसके अंतर्गत आने वाले क्षेत्र तक विस्तारित नहीं किया गया है हालाँकि, हरियाणा राज्य, 1882 अधिनियम के सामान्य सिद्धांत लागू होगा. 1882 अधिनियम की धारा 58(सी) इस प्रकार निकाली गई है अंतर्गत:-

**"58. "गिरवी रखना", "गिरवीकर्ता", "गिरवी", "गिरवी- धन" और "गिरवी विलेख" परिभाषित -**

(ए) और (बी) XXXXXXXXXXXXX

**(सी) सशर्त बिक्री द्वारा गिरवी।-**

जहां गिरवी रखने वाला प्रकट रूप से गिरवी रखी हुई संपत्ति को बेचता है - इस शर्त पर कि भुगतान में चूक होने पर गिरवी-धन की एक निश्चित तिथि पर पूर्ण रूप से बिक्री हो जायेगी , या इस शर्त पर कि ऐसा भुगतान किया जा रहा है बिक्री शून्य हो जाएगी या ऐसी शर्त पर होगी भुगतान किया जा रहा है, विक्रेता द्वारा खरीदार को संपत्ति हस्तांतरित करनी होगी , लेनदेन को सशर्त रूप से गिरवी कहा जाता है सशर्त बिक्री द्वारा बिक्री और गिरवीदार गिरवीदार:

बशर्ते कि ऐसा कोई लेनदेन गिरवी नहीं माना जाएगा , जब तक कि शर्त दस्तावेज़ में सन्निहित न हो जो बिक्री पर प्रभाव डालता है या प्रभावित करने का आशय रखता है।"

(17) वर्तमान मामले में गिरवी, 1882 के अधिनियम की धारा 58(सी) के अंतर्गत परिभाषित गिरवी की सशर्त बिक्री परिभाषा को जिसे हरियाणा राज्य में प्रभावी नहीं किया गया है ।

(18) इस न्यायालय ने पंजाब के नियमों और आदेशों को अधिसूचित किया है और हरियाणा उच्च न्यायालय (बाद में इसे "नियम और" आदेश" के रूप में संदर्भित किया गया है )। नियमों एवं आदेशों के खंड-1 के अध्याय-1 का भाग-एम मोचन और फौजदारी के लिए मुकदमों की प्रक्रिया निर्धारित करता है गिरवी. नियमों के अध्याय-1 खंड-1 के भाग-एम का उप-भाग (एफ)। और आदेश इस प्रकार हैं:-

911

आई.एल.आर. पंजाब और हरियाणा

(2020)1

**"भाग एम.- कुछ श्रेणियाँ के मामलों की खास विशेषताएं।**

(A to E) XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX

(एफ) गिरवी के मोचन और फौजदारी के लिए मुकदमे।

### **1. गिरवीकर्ता को नोटिस, भूमि के मामले में सशर्त बिक्री अनुमति नहीं।**

मामलों में प्रक्रिया को विनियमित करने वाला कानून जहां गिरवीदार जिसके गिरवी-विलेख में भी शामिल है सशर्त बिक्री का प्रावधान, जब्त करने की इच्छा गिरवी को अक्सर गलत समझा जाता है। 1806 का विनियमन XVII इस विषय पर अभी भी कानून है। जो भी हो देखा जाएगा सशर्त बिक्री की शर्तों को गिरवीदार लागू नहीं कर सकता उन्हें तब तक, जब तक कि उसने न्यायालय में सारांश याचिका द्वारा, कारण नहीं बना लिया । गिरवीकर्ता को इस आशय का नोटिस दिया जाएगा कि, यदि उत्तरार्द्ध एक वर्ष के भीतर सुरक्षित राशि का भुगतान नहीं करता है गिरवी को जब्त कर लिया जाएगा। इसके बीत जाने के बाद वर्ष, और तब तक नहीं, गिरवीदार मालिक के रूप में, कब्जे के लिए मुकदमा कर सकता है, या, यदि कब्जा है, तो गिरवी की शर्तों के अनुसार मालिक घोषित किया जाना चाहिए.

### **2. न्यायालय सुनवाई हेतु सक्षम।**

केवल एक जिला या अतिरिक्त न्यायाधीश धारा 7 और 8 के तहत आवेदनों पर विचार कर सकते हैं 1806 का विनियम XVII. में निर्धारित प्रक्रिया विनियमन का बहुत सख्ती से पालन किया जाना चाहिए अन्यथा नोटिस का कोई कानूनी प्रभाव नहीं हो सकता.

**3. चूक के लिए बर्खास्तगी.** आदेश IX, नियम 9 के अनुसार, सिविल प्रक्रिया संहिता (उच्चतम न्यायालय द्वारा संशोधित), जब मोचन का मुकदमा आदेश IX, नियम 8 के तहत डिफॉल्ट रूप से खारिज कर दिया जाता है, वादी को गिरवी के मोचन के लिए एक और मुकदमा से रोका नहीं गया है।

**4. मोचन के लिए सारांश प्रक्रिया.** प्रतिदान गिरवी (पंजाब) अधिनियम, 1913 का सारांश प्रदान करता है राज्य के कलेक्टर के माध्यम से भूमि के मोचन की प्रक्रिया। लेकिन कलेक्टर के फैसले से कोई भी पक्ष व्यथित है कुछ परिस्थितियों में अपना अधिकार स्थापित करने के लिए (उसकी धारा 12 देखें) एक सिविल न्यायालय में मुकदमा दायर कर सकता है ।

(19)नियम एवं आदेश अनुसार 1806 विनियम लागू हैं . विनियम 7 में प्रावधान है कि मोचन के लिए एक आवेदन गिरवीकर्ता या उसके प्रतिनिधि द्वारा दायर किया जा सकता है, जबकि विनियमन 8 गिरवीदार या सशर्त विक्रेता के लिए प्रक्रिया निर्धारित करता है गिरवी को जब्त करने या सशर्त बिक्री प्रदान करने के इच्छुक निरपेक्ष। विद्वान वरिष्ठ वकील ने कंप्यूटर प्रिंट आउट उपलब्ध कराया है 1806 विनियमन, जो इस प्रकार है:

### **बंगाल भूमि (मोचन और फौजदारी)विनियमन, 1806**

#### **1806 का बंगाल रेगुलेशन 17 11 सितंबर, 1806।**

912 आई.एल.आर. पंजाब और हरियाणा (2020)1

बनारस प्रांत तक विस्तार के लिए एक विनियम भविष्य के ऋणों पर ब्याज दरें, और प्रावधान सापेक्ष तत्संबंधी, विनियम XV 1793 में निहित; एक जनरल के लिए भी [विनियम I, 1798, और द्वारा निर्धारित अवधि का विस्तार XXXIV, 1803 गिरवी के मोचन के लिए और बाई-बिल-वफ़ा के कार्यों के तहत ज़मीन की सशर्त बिक्री, कैट- कबला या अन्य समान पदनाम।]

7. गिरवीकर्ता या उसके प्रतिनिधि को क्या अधिकार होगा? आवेदन के बाद, अंतिम फौजदारी से पहले भुनाएं फौजदारी के लिए गिरवीदार. - प्रावधानों के अतिरिक्त बंगाल, बिहार, उड़ीसा और बनारस प्रांतों में निर्मित, विनियम I, 1798 द्वारा, और सौंपे गए और जीते गए में मोचन के लिए [विनियमन XXXIV, 1803] द्वारा प्रांत

के विलेखों के तहत भूमि की गिरवी और सशर्त बिक्री की बाई-बिल-वफ़ा, कट-कबला या कोई समान पदनाम, यह है इसके द्वारा यह प्रावधान किया गया है कि, जब गिरवीदार के पास हो सकता है का निष्पादन कर भूमि पर कब्ज़ा प्राप्त कर लिया गिरवी-विलेख या अंतिम फौजदारी से पहले किसी भी समय गिरवी, राशि का भुगतान या स्थापित निविदा गिरवी और सशर्त बिक्री के ऐसे किसी भी विलेख के तहत उधार दिया गया, या देय शेष राशि का, यदि मूल राशि का कोई भाग हो मुक्त कर दिया गया होगा, या जब गिरवीदार को मुक्त नहीं किया गया होगा गिरवी रखी गई संपत्ति पर कब्ज़ा कर लिया गया है उधार दी गई मूल राशि का भुगतान या स्थापित निविदा उस पर देय किसी भी ब्याज का अधिकार गिरवीकर्ता को होगा और ऐसी संपत्ति के मालिक, या उसके कानूनी प्रतिनिधि को अंततः गिरवी समाप्त होने से पहले, उसकी संपत्ति का मोचन निम्नलिखित द्वारा प्रदान किए गए तरीके से फौजदारी की गई अनुभाग; अर्थात्, एक वर्ष के भीतर किसी भी समय [पश्चिम] बंगाल, फ़सली या विलायती, युग के अनुसार वर्तमान जहाँ गिरवी आवेदन से और उसके बाद हो सकता है दीवानी अदालत के जिला या शहर न्यायालय को गिरवीदार का गिरवी को जब्त करने और बिक्री प्रदान करने के लिए इस विनियम की धारा 8 के अनुरूप निर्णायक:] बशर्ते कि ऐसा भुगतान या निविदा स्पष्ट रूप से साबित हो ऋणदाता और गिरवीदार या उसके लिए किया गया है कानूनी प्रतिनिधि; या कि देय राशि होगी उपरोक्त निर्दिष्ट समय के भीतर दीवानी में जमा कर दिया जायेगा उस जिले या शहर की अदालत जिसमें संपत्ति गिरवी रखी गई हो उधारकर्ता की सुरक्षा के लिए अनुमति के अनुसार स्थित किया जा सकता है और गिरवीकर्ता, ऐसे मामलों में, धारा 2, विनियम 1 द्वारा, 1798; और धारा 12, [विनियमन XXXIV, 1803], संपूर्ण किन धाराओं में निहित प्रावधानों को, जैसा कि लागू किया गया है उसमें मोचन की निर्धारित अवधि घोषित की जाती है एक वर्ष की विस्तारित अवधि पर समान रूप से लागू होना, इसके द्वारा मोचन का न्यायसंगत अधिकार प्रदान किया गया विनियमन.

913

आई.एल.आर. पंजाब और हरियाणा

(2020)1

### **8. गिरवीदार या सशर्त विक्रेता के लिए प्रक्रिया गिरवी को जब्त करने या सशर्त बिक्री प्रदान करने के इच्छुक**

**निरपेक्ष।** – जब भी किसी विलेख का प्राप्तकर्ता या धारक गिरवी और सशर्त बिक्री, जैसा कि इसमें वर्णित है इस विनियम की प्रस्तावना और पूर्ववर्ती अनुभाग, गिरवी को जब्त करने और बिक्री प्रदान करने के इच्छुक हो सकते हैं निर्धारित अवधि की समाप्ति पर, या पर निर्णायक उधार दी गई राशि चुकाने से पहले किसी भी समय, वह ऐसा करेगा (उधारकर्ता या उसके भुगतान की मांग करने के बाद प्रतिनिधि) उस उद्देश्य के लिए एक लिखित याचिका द्वारा आवेदन स्वयं करें, या किसी प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा प्रस्तुत किया जाना है न्यायालय के वकील उस जिले या शहर के न्यायाधीश



को जिसमें गिरवी रखी गई भूमि या अन्य संपत्ति स्थित हो सकती है। न्यायाधीश, ऐसा लिखित आवेदन प्राप्त होने पर कारण देगा गिरवीकर्ता या उसके कानूनी प्रतिनिधि को प्रस्तुत किया जाना चाहिए यथाशीघ्र, इसकी एक प्रति के साथ; और वैसा ही होगा समय उसकी मुहर और आधिकारिक के तहत एक परवाना द्वारा उसे सूचित कर हस्ताक्षर करें कि, यदि वह गिरवी रखी गई संपत्ति को नहीं छोड़ाएगा पूर्वगामी अनुभाग द्वारा प्रदान किए गए तरीके से अधिसूचना की तिथि से एक वर्ष तक गिरवी रहेगा अंततः फौजदारी हो जाएगी और सशर्त बिक्री निर्णायक हो जाएगी”

(20) इन तथ्यों में, जैसा कि ऊपर देखा गया है, प्रश्न सोच-विचार का उठता है।

(21) इस न्यायालय ने पक्षों के विद्वान वकीलों को सुना है उनकी सक्षम सहायता से, न्यायालय द्वारा पारित निर्णयों और अपेक्षित रिकॉर्ड का अवलोकन नीचे किया गया ।

914

आई.एल.आर. पंजाब और हरियाणा

(2020)1

(22) पार्टियों के विद्वान वकील ने बहस को संबोधित किया है लंबाई और विभिन्न उदाहरणों की ओर न्यायालय का ध्यान आकर्षित किया।

(23) इंग्लैंड के साथ-साथ भारत में भी न्यायालय विकसित हुए हैं अपनी शक्तियों के प्रयोग में मोचन की समानता पर रुकावट का सिद्धांत न्याय, समानता और अच्छे विवेक के सिद्धांतों को लागू करने का आदेश लेनदेन जो न्यायनिर्णयन के लिए आते हैं। पहला फैसला, जिसका उल्लेख पार्टियों ने **सेठ गंगा धर बनाम शंकरलाल** <sup>1</sup> में किया है . उपरोक्त निर्णय में, यह निर्धारित किया गया था कि मोचन 85 वर्ष की अवधि के बाद स्वीकार्य नहीं होगा। वह आगे यह निर्धारित किया गया था कि 85 वर्ष की समाप्ति के बाद, गिरवीकर्ता छह महीने की अवधि के भीतर संपत्ति को प्राप्त कर सकता है ऐसा न करने पर गिरवीकर्ता मोचन का अधिकार खो देगा। गिरवी की तारीख 01.09.1899 थी, जबकि गिरवी मोचन वाद वर्ष 1947 में दायर किया गया था । माननीय सर्वोच्च न्यायालय में आवेदन करने के बाद मोचन की हिस्सदारी पर क्लॉग के सिद्धांत ने माना कि खंड जो न्यूनतम 85 वर्ष की अवधि के लिए प्रावधान हिस्सदारी पर रुकावट के समान है और इसलिए अप्रवर्तनीय है ।

(24) अगला निर्णय जिसका संदर्भ दिया गया है वह **मुरारी लाल की मृत्यु हो चुकी है और उनकी मृत्यु के बाद उनका नया कानूनी प्रतिनिधि उमेदी लाल और अन्य बनाम देव करण मृतक और उनकी मृत्यु के बाद उनके कानूनी प्रतिनिधि, जगन प्रसाद और अन्य** <sup>2</sup> स्थानापन्न हुआ. यह सुप्रीम कोर्ट के माननीय पांच जजों की बेंच का फैसला है। इस मामले में, हालांकि जिस तारीख को मुकदमा दायर किया गया था स्पष्ट नहीं है हालाँकि, गिरवी की

दिनांक 19.03.1919 थी । यह गिरवी विलेख में प्रदान किया गया था कि गिरवी को 15 वर्ष की अवधि के भीतर छुड़ाया जा सकता है और यदि भुगतान 15 वर्षों के भीतर नहीं किया गया , संपत्ति का मालिक गिरवीदार बनेगा और गिरवी को छुड़ाने का अधिकार होगा जब्त कर लिया जाएगा. यह मामला राजस्थान राज्य में स्थित संपत्ति को लेकर उठ रहा था जहां वर्तमान मामले के तथ्य 1882 अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधान समान हैं. पांच जजों की बेंच ने इसे लागू करने के बाद मोचन की हिस्सदारी पर रुकावट के सिद्धांत ने माना कि ऐसा न्याय खंड न्यायालय द्वारा सिद्धांतों को लागू करने के बाद लागू नहीं किया जा सकता है, समानता और अच्छे विवेक ने उच्च न्यायालय के फैसले को बरकरार रखा द्वारा दायर मोचन के मुकदमे पर फैसला सुनाया गया 15 वर्ष बीत जाने के बाद बहुत अधिक समय तक गिरवी रखना।

915

आई.एल.आर. पंजाब और हरियाणा

(2020)1

(25) न्यायालय का ध्यान माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित अन्य निर्णयों की ओर आकर्षित किया गया है, जिसका विस्तृत उल्लेख है आवश्यक नहीं होगा. यह नोटिस करना पर्याप्त है कि विद्वान वकील के लिए पार्टियों ने जयसिंह धायणु म्होपरेकर बनाम कृष्णा बाबाजी पाटिल <sup>3</sup>, पमल कांजी गोविंदजी बनाम वृजलाल करसनदास पुरोहित <sup>4</sup> एवं शिवदेव सिंह एवं एक अन्य बनाम सुच्चा सिंह और अन्य <sup>5</sup> में दिए गए निर्णयों का हवाला दिया है

(26) यह स्पष्ट है कि समानता पर रुकावट का सिद्धांत मोचन को न्यायालयों द्वारा दो स्थितियों में लागू किया गया है। पहले तो, जब गिरवी की अवधि अनुचित रूप से लंबी हो और दूसरी बात, कहाँ गिरवी की निर्धारित अवधि या अवधि अनुचित रूप से कम है। दूसरे शब्दों में, अनुचित छोटी अवधि बीत जाने के बाद गिरवी को छुड़ाना, गिरवी का अनुबंध अधिकार को जब्त करने का प्रावधान करता है ।

(27) इस स्तर पर, अनुच्छेद 61 परिसीमा अधिनियम, 1963 की अनुसूची (इसके बाद इसे "द" के रूप में संदर्भित किया गया है 1963 अधिनियम") पर ध्यान देना प्रासंगिक होगा। जो गिरवीकर्ता के लिए फाइल करने और मांगने के लिए एक 30 वर्ष की अवधि निर्धारित करता है । उस तारीख से जब गिरवी रखी गई अचल संपत्ति का मोचन का अधिकार अर्जित होता है। अनुच्छेद 61 1963 अधिनियम की अनुसूची निम्नानुसार निकाली गई है:

### अनुसूची

(सीमा की अवधि)

[धारा 2(जे) और 3 देखें]

प्रथम श्रेणी-सूट का विवरण सूट समय की अवधि जिसमें से सीमा

अवधि चलने लगती है (1 से 60) XXXX

XXXX

XXXX

61 गिरवीकर्ता द्वारा—

(ए) छुड़ाना या पुनर्प्राप्त करना

अचल संपत्ति का कब्जा

गिरवी रखी गई संपत्ति;

अर्जित होता है.

(बी) कब्जा वापस पाने के लिए अचल संपत्ति गिरवी और उसके बाद गिरवीदार द्वारा हस्तांतरित एक मूल्यवान विचार के लिए; बारह साल। (सी) को

वापस पाना

आधिक्य

द्वारा प्राप्त संग्रह

रेहनदार

बाद गिरवी संतुष्ट हो गया है.

तीन

साल।

जब स्थानांतरण

ज्ञात हो जाता है

वादी को.

916

आई.एल.आर. पंजाब और हरियाणा

(2020)1

कब

राहिन

पर प्रवेश करता है

गिरवी

संपत्ति।

(28) जहाँ तक मुक्ति की साम्यता पर अवरोध के सिद्धांत का प्रश्न है केवल दो वर्ष, वर्तमान मामले के तथ्य अवधि की तरह कोई कठिनाई उत्पन्न नहीं करते हैं, खासकर जब गिरवी की राशि 2% प्रति माह की दर से ब्याज सहित दी जाती है, गिरवीदार के अधिकार सुरक्षित है हालाँकि, गिरवीदार को कब्जा नहीं दिया गया है, हालाँकि, उच्च ब्याज दर के साथ गिरवी की राशि सुरक्षित है, जबकि गिरवी रखने वालों के संपत्ति छुड़ाने का अधिकार में दो वर्ष की अवधि के लिए गलत

तरीके से कटौती की गई है। इसमें कोई शक नहीं, जैसे हालाँकि, 1806 के विनियमों के अनुसार, एक वर्ष की छूट अवधि प्रदान की गई थी। वह अपने आप में पर्याप्त नहीं होगा। इसलिए, खंड a प्रदान करता है की तिथि से संपत्ति को छुड़ाने के लिए केवल दो वर्ष की अवधि गिरवी को गलत तरीके से सीमित किया गया है और कानून पर विचार किया गया है इस न्यायालय की राय इसका समर्थन नहीं करती है।

(29) अब कानून के प्रश्न पर विचार करने का मंच तैयार है निर्णय के प्रारंभिक भाग में तय किया गया है। सवाल यह है की विद्वान अतिरिक्त के समक्ष कार्यवाही का क्या प्रभाव पड़ता है? "1806 रेगुलेशन" के तहत जिला न्यायाधीश।

917

आई.एल.आर. पंजाब और हरियाणा

(2020)1

(30) इस न्यायालय के नियमों एवं आदेशों को ध्यान से पढ़ने पर यह पता चलता है ऐसा प्रतीत होता है कि 1806 विनियमों के तहत एक सारांश याचिका दायर की जा सकती है। सक्षम न्यायालय गिरवीकर्ता को दी जाने वाली याचिका का नोटिस जारी करेगा, यदि गिरवीकर्ता एक वर्ष की अवधि के भीतर सुरक्षित की गई राशि का भुगतान नहीं करता है , गिरवी रखी जाएगी जब्त किया जाना। हालाँकि, पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के नियम और आदेश, ऊपर उद्धृत, प्रावधान करता है कि गिरवीदार, एक वर्ष की अवधि के बाद, मालिक के रूप में या यदि हो तो कब्जे के लिए मुकदमा कर सकता है पहले से ही कब्जे में है तो गिरवी की शर्तों के साथ उसके अनुसार मालिक घोषित किया जाएगा। दूसरे शब्दों में, गिरवीदार एक फाइल कर सकता है मालिक घोषित करने के लिए मुकदमा करें और यदि कब्जा नहीं है तो उस पर कब्जा तलाश करें . स्पष्ट रूप से पढ़ने पर, इस न्यायालय को ऐसा प्रतीत होता है कि नियमों में गिरवीदार द्वारा बाद में मुकदमा दायर करने की परिकल्पना की गई थी स्वामी घोषित किया जा रहा है। इसका मतलब यह है कि पहली याचिका दायर की गई थी 1806 विनियमों के विनियम 8 के तहत, गिरवीदार नहीं है गिरवीकर्ता द्वारा देय राशि का भुगतान करने में विफल रहने पर एक साल के भीतर मालिक घोषित कर दिया गया।

(31) इस पहलू की जांच दूसरे कोण से की जा सकती है। पहला 1806 विनियमों के विनियम 8 के तहत दायर याचिका केवल एक सारांश याचिका है और न्यायालय को अपना दिमाग लगाने की आवश्यकता नहीं है दलीलों और सबूत जांच करने के बाद ही कोई निर्णय दें या विस्तृत आदेश पारित करें. जो प्रदान किया गया है वह यह है कि न्यायालय ऐसा करेगा गिरवीकर्ता को नोटिस जारी करें और गिरवीकर्ता को अवगत कराने के बाद तथ्य, फाइल को रिकॉर्ड में भेजें।

(32) वर्तमान मामले में भी, गिरवीकर्ताओं को कभी भी ऋण नहीं दिया गया गिरवी में ऐसी शर्त की वकालत करने और साबित करने का अवसर विलेख मोचन की हिस्सदारी पर अवरोध पैदा करता है और

917

आई.एल.आर. पंजाब और हरियाणा

(2020)1

इसलिए, हो सकता है न्यायालय द्वारा लागू नहीं किया गया। संविदा अधिनियम, 1872 की धारा 23 भी न्यायालय को यह घोषित करने में सक्षम बनाता है कि विचार और उद्देश्य क्या हैं क्या वैध है और क्या नहीं। न्यायालय, सामग्री की जांच पर, यह घोषणा कर सकता है कि कोई विशेष खंड या अनुबंध अनैतिक है या इसके विपरीत है सार्वजनिक नीति.

(33) उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए और विशेष रूप से आदेश 19.12.2019 को पारित हुआ, जिसमें गिरवीकर्ताओं ने गिरवीदार को 20,00,000/- रुपये का भुगतान करने की पेशकश की है न्यायालय द्वारा इस विचार पर विचार किया गया कि वादी/प्रतिवादी को डिक्री नहीं दी जा सकती यह घोषणा करते हुए कि वह संपत्ति का मालिक बन गया है और परिणामस्वरूप, गिरवी रखी गई संपत्ति पर कब्जा पाने का हकदार है। गिरवीकर्ता गिरवी के मोचन के लिए आवेदन करने के हकदार होंगे अनुसूची के अनुच्छेद 61 के तहत निर्धारित समय के भीतर परिसीमा अधिनियम, 1963

(34) उपरोक्त के मद्देनजर, वर्तमान अपील स्वीकार की जाती है और नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को रद्द कर दिया गया है

(35) विविध आवेदन, यदि कोई हों, का निपटारा कायम रहेंगे।

---

तेजिंदरबीर सिंह

**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 उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

रामदिया