

पंजाब-हरियाणा उच्च न्यायालय

समक्ष- एम सिंह और एच सोढ़ी न्यायमूर्ति

कुन्दन एवं अन्य- अपीलकर्ता

बनाम

भारत संघ- प्रतिवादी

1967 की नियमित द्वितीय अपील सं- 1196

19 सितंबर, 1968

निष्क्रमण हित (पृथक्करण) अधिनियम (1951 का LXIV)—धारा 2(डी) और 9(2)-गैर-निष्क्रमित का किसी अन्य गैर-निष्कासित व्यक्ति के साथ भूमि गिरवी रखना-बंधककर्ता द्वारा बंधक मोचन अधिकार निष्क्रांत व्यक्ति को हस्तांतरित करना-धारा. 9(2)—क्या लागू है—बंधक—क्या समाप्त हो गया है—भौतिक स्वामित्व—का अर्थ है—बंधक—क्या मालिक बन जाता है।

अभिनिर्धारित किया कि निष्क्रमण हित (पृथक्करण) अधिनियम की धारा 2(डी) और 9(2) की भाषा में ऐसा कुछ भी नहीं है जो यह गारंटी दे कि धारा 9(2) के प्रावधानों को आकर्षित करने के लिए, बंधक को पलायनकर्ता स्वयं द्वारा निष्पादित किया जाना चाहिए था। बंधक संपत्ति के मालिक द्वारा होता है, जो केवल ऋण, मौजूदा या भविष्य के ऋण, या किसी कार्य के प्रदर्शन जो आर्थिक दायित्व को जन्म दें, के माध्यम से अग्रिम धन के भुगतान को सुरक्षित करने के उद्देश्य से उक्त संपत्ति में अपने कुछ हितों को स्थानांतरित करता है। लेकिन इसका मतलब यह नहीं है कि गिरवी रखने वाला सिर्फ इसलिए मालिक नहीं रह जाता क्योंकि उसने किसी विशेष प्रभार के तहत रखी गई विशिष्ट अचल संपत्ति में अपने कुछ अधिकारों को स्थानांतरित कर दिया है। उसके पास हमेशा रिडीम का अधिकार होता है जिसे अंग्रेजी कानून में इक्विटी ऑफ रिडेम्पशन कहा जाता है। छुड़ाने के अधिकार का अर्थ

है कि वह अभी भी मालिक है जिसने अपने कुछ अधिकारों से नाता तोड़ लिया है। इसलिए, इससे कोई फर्क नहीं पड़ता कि मूल बंधक गैर-निकासीकर्ता द्वारा है। जैसे ही विस्थापित व्यक्ति किसी गैर-निष्क्रमणकर्ता गिरवीकर्ता से भूमि खरीदता है या जिसे बंधक मोचन अधिकार कहा जा सकता है, वह स्वयं उस भूमि का मालिक बन जाता है जिसे अधिनियम की धारा 9(2) के अर्थ के तहत उसके (निष्क्रियकर्ता) द्वारा गिरवी रखा गया माना जाएगा। इस प्रकार बंधक बीस वर्ष की समाप्ति पर समाप्त हो जाता है जिसकी गणना मूल बंधक की तारीख से की जानी चाहिए।

(पैरा 5 और 6)

अभिनिर्धारित किया कि भौतिक स्वामित्व किसी भौतिक वस्तु के संपूर्ण वैध उपयोग का अधिकार है। अधिकारों के इस विशाल दायरे को कोष में दूसरों के अधिकारों का निर्माण करके किसी भी हद तक कम या सीमित किया जा सकता है। ऐसे मामले हो सकते हैं जहां संपत्ति के स्वामित्व का अधिकार व्यावहारिक रूप से पट्टेदारों, गिरवीदारों और अन्य ऋणग्रस्तताओं के स्थायी अधिकारों द्वारा कम किया जा सकता है, लेकिन फिर भी वह मालिक बना रहता है। किसी गिरवीदार के बारे में यह नहीं कहा जा सकता कि केवल उस संपत्ति पर शुल्क होने के कारण वह संपत्ति का मालिक बन गया है, और उसके पास जो कुछ भी है, वह उस संपत्ति पर एक विशेष प्रकार का अधिकार है। जब कोई गिरवीकर्ता बंधक मोचन अधिकार को हस्तांतरित करता है, तो वह संपत्ति को ही स्थानांतरित कर देता है और हस्तांतरणकर्ता को मालिक के रूप में वही अधिकार मिलते हैं जो गिरवीकर्ता के पास थे। गिरवीदार केवल गिरवीकर्ता की संपत्ति में एक अधिकार प्राप्त करता है, जोकि रे एलियना में एक अधिकार है।

(पैरा 5)

मामले में शामिल कानून के महत्वपूर्ण प्रश्न के निर्णय के लिए 21 दिसंबर, 1967 को माननीय श्री न्यायमूर्ति डी.के. महाजन द्वारा मामले को एक बड़ी पीठ के पास भेजा गया। मामले का निर्णय अंततः 19 सितंबर, 1968 को माननीय मुख्य न्यायाधीश श्री मेहर सिंह और माननीय श्री न्यायमूर्ति एच. आर. सोढ़ी की खंडपीठ द्वारा किया गया।

श्री सरूप चंद गोयल, प्रथम अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, करनाल के न्यायालय के दिनांक 10 अक्टूबर, 1967 के फैसले, जो श्री राजिंदर पॉल गैद, उप-न्यायाधीश, प्रथम श्रेणी, करनाल के दिनांक 10 अक्टूबर, 1966 के फैसले की पुष्टि करता है और वादी के मुकदमे को खारिज करता है, से दूसरी अपील।

अपीलकर्ताओं की ओर से जे. एन. कौशल, वरिष्ठ अधिवक्ता और अशोक भान, उनके साथ अधिवक्ता राज कुमार, एडवोकेट, महाधिवक्ता (हरियाणा), प्रतिवादियों की ओर से।

निर्णय

एच आर सोढ़ी, न्यायमूर्ति

1. यह नियमित दूसरी अपील 21 दिसंबर, 1967 को डीके महाजन, जे. के समक्ष सुनवाई के लिए आई, जब विद्वान न्यायाधीश ने माना कि मामले में शामिल बिंदु काफी महत्वपूर्ण थे और इसलिए, पूरे मामले का निर्णय डिवीजन बेंच द्वारा किया जाना चाहिए। इन्हीं परिस्थितियों में अपील हमारे सामने है

2. तथ्य विवादित नहीं हैं। एक माता बरखा, जो एक हिंदू थे, मूल रूप से करनाल जिले की कैथल तहसील के गांव सरौला में स्थित 131 कनाल 13 मारिया भूमि के मालिक थे। उन्होंने इस भूमि को वर्ष 1897 और 1898 में दो बंधक-पत्रों द्वारा रु. 290/- की राशि में वादी-अपीलकर्ताओं के पूर्ववर्तियों, शादी एवं जातिराम के पक्ष में गिरवी रख दिया। बंधक की शर्तों के अनुसरण में भूमि का कब्जा बंधकधारियों को सौंप दिया गया, जो तब से उस पर काबिज़ हैं। बंधकों के म्यूटेशन को मंजूरी दे दी गई और बाद में माता बरखा ने वर्ष 1914 में साठा जाट के बेटे पारसा के पक्ष में सहायता भूमि की मोचन बंधक अधिकार उपहार में दे दी, जिसके संबंध में म्यूटेशन 4 जून, 1915 को मंजूर किया गया था। 10 फरवरी, 1928 को, पारसा ने अपनी मोचन बंधक अधिकार एक ख्वाजा, एक मुसलमान, को प्रति पंजीकृत विलेख 1,300/- रुपये में बेच दी और 28 मई, 1928 को बिक्री का उत्परिवर्तन भी स्वीकृत कर दिया गया। ख्वाजा को राजस्व अभिलेख में बंधककर्ता के रूप में तब दर्ज किया गया था और वादी को कब्जे के साथ बंधककर्ता के रूप में। इसके बाद साल 1947 में देश का विभाजन हुआ जब ख्वाजा पाकिस्तान चले गए। वादी ने गिरवीदार के रूप में भूमि पर कब्जा जारी रखा और राजस्व

रिकॉर्ड में प्रविष्टियाँ भी उसी प्रभाव से जारी रहीं, जिसमें वादी को गिरवीदार और ख्वाजा को गिरवीदार के रूप में दिखाया गया था।

वर्ष 1965 में, पंजाब सरकार ने तसहीलदार (सेल्स) के माध्यम से वाद भूमि को किसी भी बाधा से मुक्त निष्क्रांत संपत्ति मानकर नीलामी की कार्यवाही शुरू की। वादीगण शायद महसूस कर रहे थे कि वे भूमि के मालिक बन गए हैं, क्योंकि गिरवीकर्ता ने इसे साठ वर्षों की अवधि के भीतर भुनाया नहीं था। उन्होंने सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 80 के तहत नोटिस देने के बाद 19 नवंबर 1965 को वर्तमान मुकदमा दायर किया, यह घोषणा करने के लिए कि वे साठ साल की अवधि बीतने के बाद विवादग्रस्त भूमि के पूर्ण मालिक बन गए हैं और संपत्ति इसलिए, कस्टोडियन द्वारा निष्क्रांत संपत्ति के रूप में नहीं बेचा जाएगा। भारत संघ और निष्क्रांत संपत्ति के संरक्षक, जलंधर को प्रतिवादी के रूप में शामिल किया गया था, जिन्होंने इस आधार पर मुकदमा लड़ा था कि संपत्ति एक निष्क्रांत संपत्ति थी और बंधक निष्क्रांत हित (पृथक्करण) की धारा 9 (2) के तहत समाप्त हो गया था। अधिनियम, 1951, जिसे इसके बाद अधिनियम कहा जाएगा, और यह सभी बाधाओं से मुक्त होकर भारत संघ में निहित हो गया। पक्षकारों की दलील पर निम्नलिखित मुद्दे तय किये गये-

1. क्या समय बीतने के कारण वादी विवाद में संपत्ति का मालिक बन गया है?
2. क्या सिविल न्यायालय को इस मुकदमे की सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राप्त है?
3. क्या प्रतिवादी विशेष लागत का हकदार है?
4. राहत.

ट्रायल कोर्ट ने मुद्दे नंबर 1 के तहत माना कि वादी के पक्ष में बंधक को उसमें शामिल धारा 9(2) के प्रावधानों के मद्देनजर वर्ष 1951 में अधिनियम के लागू होने पर समाप्त कर दिया गया था, और यह कि वादी के पास भूमि पर कोई स्वामित्व नहीं था। मुद्दा संख्या 2, जो सिविल न्यायालय के क्षेत्राधिकार से संबंधित था, प्रतिवादियों द्वारा दबाया नहीं गया था। अंक क्रमांक 3 का निर्णय प्रतिवादियों के विरुद्ध किया गया। मुद्दे नंबर 1 पर निष्कर्ष के परिणामस्वरूप, मुकदमा खारिज कर दिया गया।

3. वादी ने अपील दायर की। जिला न्यायाधीश, करनाल ने संबंधित कानून की अधिक विस्तृत चर्चा के साथ ट्रायल कोर्ट के निष्कर्षों की पुष्टि की और अपील को खारिज कर दिया। इसलिए वादीगण द्वारा वर्तमान अपील।

4. अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील श्री जे.एन. कौशल द्वारा हमारे समक्ष यह तर्क दिया गया है कि अधिनियम की धारा 9(2) तत्काल मामले की परिस्थिति पर लागू नहीं होती है। तर्क यह है कि यह प्रावधान केवल उन मामलों पर लागू करने का इरादा है जहां मूल बंधक एक मुस्लिम निष्क्रमणकर्ता द्वारा था और वर्तमान मामले में, बंधक माता बरखा द्वारा था जो निश्चित रूप से एक हिंदू था। विद्वान वकील के अनुसार केवल यह तथ्य कि मोचन बंधक के अधिकार को मूल बंधककर्ता द्वारा एक मुस्लिम के पक्ष में स्थानांतरित कर दिया गया है। यह प्रस्तुत किया गया है कि चूंकि साठ वर्षों से, मोचन की निर्धारित अवधि समाप्त हो गई है, वादी-अपीलकर्ता समय के साथ मालिक बन गए और कस्टोडियन के पास उनके स्वामित्व में हस्तक्षेप करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं था। इस स्तर पर धारा 9(2) के प्रावधानों को लाभ के साथ यहां पुनः प्रस्तुत किया जा सकता है-

"9. (2) जहां किसी गिरवीदार ने किसी भी शर्तों पर किसी भी कृषि भूमि पर कब्जा कर लिया है और वह भूमि से अर्जित लाभ प्राप्त करने और उसे विनियोजित करने का हकदार है, तो ऐसे प्रत्येक बंधक को पूर्ण रूप से सूदखोरी के रूप में प्रभावी माना जाएगा, बंधक और बंधक विलेख में उल्लिखित अवधि या बंधक विलेख के निष्पादन की तारीख से बीस वर्ष, जो भी कम हो, की समाप्ति पर समाप्त माना जाएगा: और यदि उपरोक्त अवधि समाप्त नहीं हुई है और बंधक ऋण समाप्त नहीं हुआ है, सक्षम अधिकारी उस अनुपात को ध्यान में रखते हुए बंधक ऋण का निर्धारण करेगा जो उस अवधि का समाप्ति भाग उस अवधि के कुल से संबंधित है।"

इस तर्क का समर्थन करने के लिए कि अधिनियम की धारा 9(2) लागू नहीं होती है और बंधक ऋण के निष्पादन की तारीख से बीस साल की अवधि की समाप्ति पर बंधक को समाप्त नहीं माना जा सकता है, विद्वान वकील ने अधिनियम की धारा 2(डी) में दी गई 'मिश्रित संपत्ति' की परिभाषा पर भी ज़ोर दिया, जिसका प्रासंगिक भाग निम्नलिखित शर्तों में है-

"2. इस अधिनियम में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो-

(डी) 'मिश्रित संपत्ति' का अर्थ है कोई भी संपत्ति, या कोई संपत्ति जिसमें कोई हित है, को निष्क्रांत संपत्ति घोषित किया गया है या निष्क्रांत संपत्ति प्रशासन अधिनियम, 1950 (1950 का XXXI और--) के तहत कस्टोडियन में निहित किया गया है।

(ii) जिसमें निष्क्रमित व्यक्ति का हित किसी ऐसे व्यक्ति के पक्ष में गिरवी के अधीन है, जो निष्क्रांत नहीं है या

विद्वान वकील का तर्क यह है कि एक बंधक ऋण जिसके संबंध में सक्षम अधिकारी का अधिकार क्षेत्र हो सकता है निष्क्रमित व्यक्ति द्वारा स्वयं वहन किया जाना चाहिए। 'बंधक ऋण' को अधिनियम की धारा 2(एफ) के तहत निम्नलिखित शब्दों में परिभाषित किया गया है-

"2 (एफ) 'बंधक ऋण' का अर्थ किसी संपत्ति के संबंध में बंधक के किसी भी रूप के तहत देय कोई दायित्व है (किसी भी उपभोग्य बंधक या सशर्त बिक्री द्वारा बंधक सहित) चाहे ऐसा दायित्व वर्तमान में या भविष्य में, या किसी डिक्री या आदेश के तहत देय हो किसी न्यायालय का या अन्यथा, या चाहे सुनिश्चित किया गया हो या नहीं, जो -

(i) किसी भी मामले में जहां यह किसी निष्क्रमित व्यक्ति द्वारा व्यय किया जाता है, संपत्ति में निष्क्रमित व्यक्ति के हित को किसी ऐसे व्यक्ति के पक्ष में गिरवी रखकर सुरक्षित किया जाता है, जो निष्क्रांत व्यक्ति नहीं है;

(ii) किसी भी मामले में जहां यह किसी ऐसे व्यक्ति द्वारा किया जाता है जो निष्क्रमित नहीं है, निष्क्रांत व्यक्ति के पक्ष में संपत्ति में ऐसे व्यक्ति के हित को बंधक बनाकर सुरक्षित किया जाता है, लेकिन इसमें निष्क्रांत व्यक्ति की ऐसी कोई देनदारी शामिल नहीं होती है जो निष्क्रांत व्यक्ति के पक्ष में 14 अगस्त 1947 के बाद की गई कोई भी लेन-देन, जब तक कि ऐसे लेन-देन की पुष्टि कस्टोडियन द्वारा निकासी संपत्ति प्रशासन अधिनियम 1950 (1950 का XXXI) के तहत नहीं की गई हो"

विद्वान वकील का कहना है कि गिरवी रखी गई भूमि में मुस्लिम विस्थापित का हित केवल मोचन बंधन अधिकार के रूप में वर्णित मोचन का अधिकार था और यह भूमि के स्वामित्व से अलग हित था। तर्क यह है कि मुस्लिम निष्क्रमित व्यक्ति का हित केवल मोचन की एक इक्विटी है जिसे बंधक

के अधीन किया गया था, तभी संपत्ति अधिनियम के अर्थ के भीतर एक समग्र संपत्ति हो सकती है। विवाद इस परिकल्पना पर आगे बढ़ता है कि मोचन की इक्विटी अंतरिती द्वारा अर्जित एक अलग प्रकार की संपत्ति थी और उसे उस भूमि में कोई दिलचस्पी नहीं थी जिसे वादी अपीलकर्ताओं के साथ बंधक के तहत कहा जा सकता था। यह तर्क हालांकि काफी सरल है, पूरी तरह से भ्रामक और निराधार है।

5. अधिनियम की धारा 2(डी) और 9(2) की भाषा में ऐसा कुछ भी नहीं है जो यह प्रमाणित करता हो कि बंधक को निष्क्रमणकर्ता द्वारा स्वयं निष्पादित किया जाना चाहिए था। बंधक संपत्ति के मालिक द्वारा होता है जो केवल ऋण, मौजूदा या भविष्य के ऋण या कार्य के प्रदर्शन के माध्यम से अग्रिम धन के भुगतान को सुरक्षित करने के उद्देश्य से उक्त संपत्ति में अपने कुछ हितों को स्थानांतरित करता है। आर्थिक दायित्व बढ़ जाता है, लेकिन इसका मतलब यह नहीं है कि गिरवी रखने वाला सिर्फ इसलिए मालिक नहीं रह जाता क्योंकि उसने किसी विशेष आरोप के तहत रखी गई विशिष्ट अचल संपत्ति में अपने कुछ अधिकार हस्तांतरित कर दिए हैं। उसे हमेशा छुड़ाने का अधिकार होता है जिसे अंग्रेजी कानून में इक्विटी ऑफ रिडेम्पशन कहा जाता है। छुड़ाने के अधिकार का तात्पर्य यह है कि वह अभी भी मालिक है जिसने अपने कुछ अधिकारों से नाता तोड़ लिया है, जैसा कि शश्रीमान कौशल ने तर्क दिया है; उसने जमीन के स्वामित्व से अलग एक नई तरह की संपत्ति या हित अर्जित कर लिया है। ऐसा हो सकता है कि कभी-कभी वह भूमि पर कब्ज़ा भी कर लेता है और स्वयं को स्वामित्व के एक महत्वपूर्ण लाभ से वंचित कर देता है। भौतिक स्वामित्व किसी भौतिक वस्तु के संपूर्ण वैध उपयोग का अधिकार है। अधिकारों के इस विशाल दायरे को कोष में दूसरों के अधिकारों का निर्माण करके किसी भी हद तक कम या सीमित किया जा सकता है। ऐसे मामले हो सकते हैं जहां संपत्ति के स्वामित्व का अधिकार व्यावहारिक रूप से पट्टेदारों के स्थायी अधिकारों द्वारा खा लिया जा सकता है, गिरवीदार को केवल उस संपत्ति और उसके पास जो कुछ भी है उस पर प्रभार होने के कारण संपत्ति का मालिक नहीं माना जा सकता है। उस संपत्ति पर एक विशेष प्रकार का अधिकार है। जब कोई गिरवीकर्ता मोचन की इक्विटी को हस्तांतरित करता है, तो वह संपत्ति को ही स्थानांतरित कर देता है और हस्तांतरणकर्ता को मालिक के रूप में वही अधिकार मिलते हैं जो गिरवीकर्ता के पास थे। गिरवीदार को गिरवीकर्ता की संपत्ति में केवल एक अधिकार प्राप्त होता है जो कि *रि एलियना* में एक अधिकार है।

6. मौजूदा मामले में, इससे कोई फर्क नहीं पड़ता कि मूल बंधक एक हिंदू द्वारा था। जैसे ही मुस्लिम विस्थापित ख्वाजा ने गिरवीकर्ता या जिसे मोचन की इक्विटी कहा जा सकता है, के रूप में जमीन खरीदी, वह मुकदमे की जमीन का मालिक बन गया, जिसे उसके (मुस्लिम विस्थापित) द्वारा बंधक माना जाएगा। अधिनियम की धारा 9(2) के अर्थ के अंतर्गत। इस प्रकार यह बंधक बीस वर्षों की समाप्ति पर समाप्त हो गया, जिसकी गणना मूल बंधक की तारीख से की जानी चाहिए जो कि वर्ष 1897 और 1898 में प्रभावी थे। भले ही हस्तांतरण की तारीख से बीस वर्ष की अवधि ली जाए, फिर भी जब मुकदमा दायर किया गया तो बीस साल से अधिक समय बीत चुका था क्योंकि ख्वाजा के पक्ष में मोचन की इक्विटी का हस्तांतरण वर्ष 1928 में हुआ था। बंधक ऋण के भुगतान की देनदारी वर्ष 1928 में मुस्लिम निष्क्रमणकर्ता के पक्ष में स्थानांतरित कर दी गई थी और इस हस्तांतरण के आधार पर ख्वाजा को बंधक द्वारा सुरक्षित ऋण वहन करने वाला माना जाएगा और ऐसा ऋण अधिनियम की धारा 2 (एफ) के अर्थ के तहत एक बंधक ऋण भी होगा। जैसा कि पहले ही देखा जा चुका है, ख्वाजा मोचन की इक्विटी खरीदकर संपत्ति का मालिक बन गया और उस जमीन में उसका हित था जो वादी-अपीलकर्ताओं के पास गिरवी थी।

7. श्री कौशल का अगला तर्क यह है कि अधिनियम की धारा 6, 7 और 8 में परिकल्पित प्रक्रिया का निष्क्रांत हित को अलग करने के मामले में पालन नहीं किया गया था और इसके अभाव में, निष्क्रांत संपत्ति के संरक्षक के पास कोई अधिकार नहीं था। संपत्ति को नीलाम करने और उस पर बलपूर्वक कब्जा करने की शक्ति। यह तर्क फिर से अधिनियम की धारा 9 के प्रावधानों को नज़रअंदाज कर देता है, जिसके अनुसार बंधक बीस साल की समाप्ति पर समाप्त हो जाता है और निष्क्रांत संपत्ति का संरक्षक स्वचालित रूप से संपत्ति का मालिक बन जाता है। निष्क्रांत संपत्ति के संरक्षक के पास कानून के अनुसार वादी को बेदखल करके ऐसी संपत्ति पर कब्जा करने का अधिकार है।

8. उपरोक्त कारणों से, अपील में कोई योग्यता नहीं है जिसे लागत सहित खारिज कर दिया गया है।
मेहर सिंह, सी.जे

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 प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

शिवदेव शर्मा

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

अम्बाला, हरियाणा