

১৯৫০ এছটিচি অনলাইন গোহাটী ৬৭ : এ আই আৰ ১৯৫০ অসম ১০৭

অসম উচ্চ ন্যায়ালয়

(মুখ্য ন্যায়াধীশ খাদানী আৰু ন্যায়াধীশ ৰাম লাভায়াৰ বিচাৰপীঠ)

ধৰ্মেশ্বৰ শৰ্মা

... আপীলকাৰী;

বনাম

লক্ষ্যধৰ বৰগোহাঁই

... প্ৰতিবাদী।

দ্বিতীয় আপীল নং- ১৫৫৪/ ১৯৪৭

ৰায়দানৰ তাৰিখ- ১৬ জানুৱাৰী ১৯৫০

ন্যায়াধীশ ৰাম লাভায়াৰ দ্বাৰা আদালতৰ এই ৰায় প্ৰদান কৰা হৈছিল:— এই আবেদনখন এটা পুণঃপ্ৰাপ্তিৰ (ৰীডেম্পশ্বন) মোকৰ্দমাৰ পৰা উদ্ভৱ হোৱা য'ত বিচাৰ আদালতৰ দ্বাৰা ডিক্ৰী নিৰ্দ্ধাৰিত কৰা হৈছিল । কোনো মূল্য পৰিশোধ নকৰাকৈ বাদীক দখল কৰিবৰ বাবে এক ডিক্ৰী প্ৰদান কৰা হৈছিল যিহেতু প্ৰতিবাদীয়ে (বন্ধকীধাৰী) বন্ধক ৰখা তাৰিখৰ পৰা ১২ বছৰতকৈ অধিক সময় দখলত আছে বাবে অসম ধনদাতা (মাণিলেণ্ডাৰ)(সংশোধনী) আইন ১৯৪৩ ত সন্নিবিষ্ট বিধান অনুসৰি কোনো বন্ধকী ধনৰ অধিকাৰী নাছিল ।

২. আপীল কৰাৰ সময়ত বিজ্ঞ অতিৰিক্ত অধীনস্থ ন্যায়াধীশে প্ৰতিবাদীৰ আবেদনৰ প্ৰতি সহাৰি জনাই কয় যে বন্ধকী ভূমি প্ৰতিবাদী বন্ধকীধাৰীক ১৯৩৪ চনৰ ২৩ ডিচেম্বৰত বন্ধকী ঋণৰ বাবদ বিক্রী কৰা হৈছিল আৰু এবিঘা ভূমি বন্ধকীধাৰীয়ে বন্ধকীদাতালৈ স্থানান্তৰ কৰিছিল আৰু সেই বন্ধকীটো পঞ্চসমূহৰ এনে কাৰ্য্যৰ যোগেদি সমাপ্ত হৈছিল। ইয়াৰ ফলস্বৰূপে তেওঁ বাদীৰ মোকৰ্দমা খাৰিজ কৰিছিল। তেওঁ দ্বিতীয় আপীলৰ জৰিয়তে এই আদালতলৈ আহিছে। মোকৰ্দমা জড়িত ভূমি পঞ্জীভুক্ত বন্ধকী দলিলৰ জৰিয়তে প্ৰতিবাদীক বন্ধকীত দিয়া হৈছিল। বন্ধকীটো ৫০০ টকা আৰু তিনি বছৰৰ বাবে আছিল। বন্ধকীধাৰীৰ হাতলৈ দখল হস্তান্তৰ কৰা হৈছিল যিয়ে মাটিৰ ৰাজহ পৰিশোধ

কৰিব লাগিছিল। বন্ধকীদাতাই তিনি বছৰৰ নিৰ্ধাৰিত ম্যাদৰ ভিতৰত টকা পৰিশোধ কৰিবলৈ সন্মত হৈছিল আৰু লগতে সন্মত হৈছিল যে তেওঁ যদি অসমৰ্থ হয় বন্ধকীধাৰীয়ে ধনৰ সুৰক্ষা হিচাপে ভূমি উপভোগ কৰাৰ অধিকাৰ প্ৰাপ্ত কৰিব। কিন্তু তেওঁ নিজেও টকা পৰিশোধ কৰি মাটিখিনি মুকলি কৰাৰ অধিকাৰ ৰাখিছিল।

৩. প্ৰতিবাদীয়ে উপস্থাপন কৰিছিল যে বাদীয়ে বন্ধকী দলিলত নিৰ্ধাৰিত ম্যাদৰ ভিতৰত ৫০০ টকাৰ ঋণ পৰিশোধ কৰাত ব্যৰ্থ হ'লে, বাদীয়ে বন্ধকীধাৰীক বন্ধকী ভূমি, বন্ধকী ঋণৰ সলনি বিক্ৰী কৰিছিল আৰু লগতে এবিধা প্ৰতিবাদীৰ বন্ধকী ভূমি, যিখিনি বাদীলৈ হস্তান্তৰ কৰা হৈছিল। চিঠাৰ কিছুমান প্ৰতিলিপি, প্ৰদৰ্শক (খ) আৰু (গ) হিচাপে আৰু এই নথিপত্ৰবোৰৰ পৰীক্ষণৰ ওপৰত নিৰ্ভৰ কৰা হৈছিল। এই পৰীক্ষণসমূহত প্ৰকাশ পায় যে বাদীৰ স্বীকৃতিৰ আধাৰত বন্ধকী ভূমি প্ৰতিবাদীক বিক্ৰী কৰা হৈছিল, দখলত থকা বন্ধকীধাৰীৰ নামলৈ ভূমিৰ নামান্তৰণ কৰা হৈছিল। তেতিয়াৰ পৰাই প্ৰতিবাদীৰ দখলত আছে।

৪. বিজ্ঞ অধীনস্থ ন্যায়াধীশৰ আদেশৰ শুদ্ধতাৰ এই ভিত্তিত সমালোচনা কৰা হৈছে যে কোনো মাটিৰ বিক্ৰীৰ বা পুণঃপ্ৰাপ্তিৰ ন্যায়তা (ইকুইটি অৱ ৰীডেম্পশ্বন) বৈধ নাছিল আৰু এনেদৰে বাদী সম্পত্তি পুণৰ প্ৰাপ্ত কৰিবলৈ সক্ষম আছিল বা তেওঁৰ পুণঃপ্ৰাপ্তিৰ অধিকাৰ হেৰুওৱা নাছিল। যদি মাটিখিনি ৫০০ টকাৰ লগতে আৰু এক বিধা মাটিৰ বিনিময়ত বিক্ৰী কৰা হৈছিল, তেতিয়া বিক্ৰী কেৱল পঞ্জীভুক্ত নথিপত্ৰৰ দ্বাৰাহে হ'ব পাৰে। মৌখিকভাৱে হোৱা বিক্ৰী আৰু তাৰ পিছত কৰা নামজাৰীয়ে ক্ৰেতাক কোনো বৈধ অধিকাৰ প্ৰদান নকৰে। যদি এনে লেনদেনক 'পুণঃপ্ৰাপ্তিৰ অধিকাৰ (ৰাইট অৱ ৰীডেম্পশ্বন) বা 'পুণঃপ্ৰাপ্তিৰ ন্যায়তা'ৰ (ইকুইটি অৱ ৰীডেম্পশ্বন) বিক্ৰী হিচাপে গণ্য কৰা হয় তেতিয়াও অমূৰ্ত সম্পত্তিৰ বিক্ৰী পঞ্জীভুক্ত নথিপত্ৰৰ দ্বাৰাহে হ'ব পাৰে। সেইবাবে কোনো এটাত পুণঃপ্ৰাপ্তিৰ অধিকাৰ নিৰ্বাপিত বা শেষ কৰিব পৰাকৈ কোনো বিক্ৰী হোৱা নাই।

৫. 'পুণঃপ্ৰাপ্তিৰ ন্যায়তা' ৰ (ইকুইটি অৱ ৰীডেম্পশ্বন) বিক্ৰী অমূৰ্ত সম্পত্তিৰ বিক্ৰী, এই লৈ হোৱা বিবাদৰ সমৰ্থনত বিদ্বান অধিবক্তাই হুচমাত বনাম জামিৰ, ২৩ চি.ডব্লিউ.এন. ৫১৩: (এ.আই.আৰ. (৬) ১৯১৯ কলিকতা. ৩২৫), ৰামাচামি বনাম চিল্লাল আছাৰী, ২৪ মাদ্ৰাজ ৪৪৯, মথুৰা প্ৰসাদ বনাম

চন্দ্ৰ নাৰায়ণ, ৪৮ আই.এ. ১২৭ : (এ.আই.আৰ. (৮) ১৯২১ পি.চি. ৮) আৰু ন্যায়াধীশ সুলাইমানে সোহনলাল বনাম মোহনলাল, ৫০ এ এল এল ৯৮৬ : (এ.আই.আৰ. (১৫) ১৯২৮ এ এল এল ৭২৬ এফ বি) গোচৰত প্ৰদান কৰা বিৰোধী ৰায়ৰ ওপৰত নিৰ্ভৰ কৰিছিল। প্ৰতিবাদীৰ বাবে বিদ্বান অধিবক্তাই পীৰ বখশ বনাম মঙ্গল, ১৬ পি.আৰ. ১৮৯২ এফ.বি. আৰু পীতাম্বৰ খেমজী বনাম ৰাজাৰাম, ৬০ বোম্বে ২২০ : (এ.আই.আৰ. (২৩) ১৯৩৬ বোম্বে ১৭৫) ওপৰত নিৰ্ভৰ কৰি যুক্তি দৰ্শাইছিল যে যিটো বিক্ৰী কৰা হৈছিল সেইয়া আছিল এবিধা ভূমিৰ বিনিময়ত সম্পত্তিটো পুণঃপ্ৰাপ্তিৰ কৰাৰ অধিকাৰ। এই বিক্ৰী মূৰ্ত সম্পত্তিৰ আছিল আৰু বাদী-আপীলকাৰীয়ে দেখুওৱা নাছিল যে ই ১০০ টকাতকৈ অধিক মূল্যৰ আছিল, বিক্ৰীটো বৈধ আছিল। তেওঁ পুনৰ আঙুলিয়াই দিছিল যে এনেধৰণৰ দখলীস্বত্ব প্ৰদান কৰাটো সম্ভৱপৰ হোৱাটো গোচৰৰ পৰিস্থিতিৰ দ্বাৰা প্ৰভাৱিত হৈছিল আৰু এই বিক্ৰী সম্পূৰ্ণ হ'বলৈ কোনো পঞ্জীভুক্ত দস্তাবেজৰ প্ৰয়োজন নাছিল।

৬. বিচাৰ আদালতত প্ৰতিবাদীৰ গোচৰটো আছিল যে মাটিখিনি তেওঁক মূল ঋণ আৰু এবিধা মাটিৰ বিনিময়ত বিক্ৰী কৰা হৈছিল। পীৰ বখশ বনাম মঙ্গল, ১৬ পি.আৰ. ১৮৯২ এফ.বি. গোচৰটোত ৪০০ টকাত বন্ধকত ৰখা ভূমিৰ দখলৰ অধিকাৰ বন্ধকীধাৰীয়ে পুনৰ ৯৯ টকা পৰিশোধ কৰাৰ পিছত সম্পূৰ্ণৰূপে বিক্ৰী কৰা হৈছিল, পঞ্জাৰৰ মুখ্য আদালতৰ এখন পূৰ্ণ বিচাৰপীঠে নথিসমূহ ভালদৰে পৰীক্ষা কৰি ৰায় প্ৰদান কৰি কয় যে ৯৯ টকাৰ বিনিময়ত পুনৰুদ্ধাৰৰ ন্যায্যতা বিক্ৰী কৰাটো সূচায়। পীতাম্বৰ খেমজী বনাম ৰাজাৰাম, ৬০ বোম্বে ২২০ : (এ.আই.আৰ.(২৩) ১৯৩৬ বোম্বে ১৭৫) বোম্বাইৰ এই গোচৰটোয়েও এই দৃষ্টিভঙ্গীক সমৰ্থন আগবঢ়ায়। ইয়াৰ বিপৰীত দৃষ্টিভঙ্গী কলিকতাৰ বাৰ্চিক নন্দী বনাম গুৰ্দাছ পাল, ৪৬ চি.এল.জে. ৫৭৩:(এ.আই.আৰ. (১৫) ১৯২৮ কলিকতা ১০৭) গোচৰটোত প্ৰকাশ পাইছে, য'ত ৰায়দান কৰা হৈছিল যে বন্ধকদাতাৰ বন্ধকত থকা স্থাৱৰ সম্পত্তিৰ সকলো অধিকাৰ আৰু স্বাৰ্থ বন্ধকীটোৰ ওপৰত নিৰ্ভৰ কৰে, আৰু বন্ধকীধাৰীয়ে বন্ধক ঋণ পুনৰুদ্ধাৰ কৰাৰ অধিকাৰ আৰু ন্যস্ত স্বাৰ্থ পাহৰি পেলালেও য'ত বন্ধকী ঋণে এশ টকা অতিক্ৰম কৰিছে, তেনে ক্ষেত্ৰত বন্ধকী সম্পত্তিৰ মূল্য এশ টকাতকৈ কম হ'লেও পঞ্জীয়ন কৰিব লাগিব। মই পঞ্জাৰৰ মুখ্য ন্যায়ালয়ৰ পূৰ্ণ বিচাৰপীঠৰ দৃষ্টিভঙ্গীৰ প্ৰতি যথেষ্ট আগ্ৰহী। যেতিয়াই সম্পত্তি বন্ধকত থাকে বন্ধকদাতাই কেৱল তেওঁৰ পুনৰুদ্ধাৰ কৰাৰ অধিকাৰহে বিক্ৰী কৰিব পাৰে। এই বিক্ৰীটো মূলতঃ

সম্পত্তিৰ প্ৰতি তেওঁৰ বিদ্যমান অধিকাৰ। তেওঁ যিটো নিজৰ নহয় বা দখলত নাই তাক বিক্ৰী কৰিব নোৱাৰে। তেওঁৰ অধিকাৰ সংক্ষিপ্তভাৱে পুনৰুদ্ধাৰ কৰাৰ অধিকাৰ (ৰাইট অৱ ৰীডেম্পশ্বন), বা পুনৰুদ্ধাৰৰ নায্যতা (ইকুইটি অৱ ৰীডেম্পশ্বন) প্ৰাপ্তি হিচাপে বৰ্ণনা কৰা হৈছে। সেয়েহে এই ক্ষেত্ৰত বিক্ৰী, প্ৰকৃততে পুনৰুদ্ধাৰ নায্যতা প্ৰাপ্তি।

৭. এইটোৱে এটা প্ৰশ্ন সূচনা কৰে যে পুনৰুদ্ধাৰৰ নায্যতা বিক্ৰী মূৰ্ত বা অমূৰ্ত স্থাৱৰ সম্পত্তিৰ বিক্ৰী নেকি ? প্ৰতিবাদীৰ পক্ষৰ বিজ্ঞ অধিবক্তাই গুৰুত্ব আৰোপ কৰিছে যে পুনঃপ্ৰাপ্তিৰ অধিকাৰ (ৰাইট অৱ ৰীডেম্পশ্বন), যাক ইয়াৰ পুনঃপ্ৰাপ্তিৰ নায্যতা (ইকুইটি অৱ ৰীডেম্পশ্বন) বুলিও বৰ্ণনা কৰা হয়, সেইটো হৈছে স্থাৱৰ সম্পত্তি আৰু ইয়াৰ বিক্ৰী সম্পত্তি হস্তান্তৰ আইনৰ বিধি ৫৪ৰ দফা(৩)ৰ অন্তৰ্ভুক্ত, য'ত উল্লেখ কৰা হৈছে যে এশ টকাতকৈ কম মূল্যৰ মূৰ্ত অস্থাৱৰ সম্পত্তিৰ ক্ষেত্ৰত, দখল প্ৰদান পঞ্জীভুক্ত ব্যৱস্থা বা সম্পত্তি হস্তান্তৰণ ইয়াৰ যিকোনো এটাৰ দ্বাৰা হস্তান্তৰ কৰা হ'ব পাৰে। তেওঁ অনুৰোধ কৰি কয় যে হস্তান্তৰণকৰণ যি নামজাৰী প্ৰক্ৰিয়াৰ দ্বাৰা পৰিতুষ্ট কৰা হৈছিল, য'ত বাদীও এটা পক্ষ আছিল এই ক্ষেত্ৰত এই বিধিৰ প্ৰয়োজনীয়তা আছে। আইনখনত 'মূৰ্ত' শব্দটো সংজ্ঞায়িত কৰা হোৱা নাই। এই বিধিয়ে অস্থাৱৰ সম্পত্তিক তিনিটা শ্ৰেণীত বিভক্ত কৰা দেখা যায়, যেনে, (১) ১০০ টকা আৰু ইয়াৰ ওপৰৰ মূল্যৰ মূৰ্ত স্থাৱৰ সম্পত্তি, (২) প্ৰত্যাহৰ্তন বা অন্যান্য অমূৰ্ত বস্তু আৰু (৩) ১০০ টকাতকৈ কম মূল্যৰ মূৰ্ত স্থাৱৰ সম্পত্তি।

৮. পুনৰ প্ৰাপ্তি আৰু অন্যান্য অমূৰ্ত বস্তুবোৰকো স্থাৱৰ সম্পত্তি হিচাপে গণ্য কৰা হয়। ১০০ টকা আৰু ইয়াৰ ওপৰৰ মূল্যৰ মূৰ্ত স্থাৱৰ সম্পত্তিৰ ক্ষেত্ৰত আৰু লগতে পুনৰ প্ৰাপ্তি আৰু অন্যান্য অমূৰ্ত বস্তুবোৰৰ ক্ষেত্ৰত, বিক্ৰী কেৱল পঞ্জীভুক্ত ব্যৱস্থাৰ দ্বাৰাহে কৰিব পাৰি। তৃতীয় দিশটোৰ ক্ষেত্ৰত, অৰ্থাত ১০০ টকাকৈ কম মূল্যৰ মূৰ্ত স্থাৱৰ সম্পত্তিৰ হস্তান্তৰ পঞ্জীকৃত ব্যৱস্থা বা সম্পত্তি বিতৰণ ইয়াৰ যিকোনো এটাৰ দ্বাৰা হ'ব পাৰে। এই ধাৰাত কি ধৰণে মূৰ্ত স্থাৱৰ সম্পত্তিৰ হস্তান্তৰ হ'ব লাগিব সেইটোও নিৰ্দিষ্টকৈ উল্লেখ কৰা হৈছে। এইটো তেতিয়া প্ৰভাৱিত হ'ব যেতিয়া বিক্ৰেতাই ক্ৰেতাক বা কোনো ব্যক্তিক তেওঁ সম্পত্তিৰ দখল কৰিবলৈ নিৰ্দেশ দিয়ে।

৯. অভিধানিক অর্থ অনুসৰি ধাৰাটোত উল্লেখ থকা 'মূৰ্ত' শব্দটোয়ে কিবা এটা স্পৰ্শ কৰিব পৰাটোক বুজায়। সেয়েহে, ই অনুসৰণ কৰে যে এইটো স্পৰ্শ কৰিবলৈ সক্ষম হ'ব লাগে। ই দখল স্বীকাৰ কৰিবলৈ বা দখল কৰিবলৈ সক্ষম হ'ব লাগিব। এইটো এনেকুৱা হ'ব লাগে যাতে এজন ব্যক্তিয়ে আন এজনক ইয়াৰ হস্তান্তৰ কৰিব পাৰে। এই কাৰণেই এই শ্ৰেণীৰ গোচৰৰ ক্ষেত্ৰত সম্পত্তি হস্তান্তৰণ বা দখল পৰিৱৰ্তন পঞ্জীয়নৰ বিকল্প হিচাপে লোৱা হয়। বন্ধকীৰ ক্ষেত্ৰত য'ত বন্ধকীধাৰীজন দখলত আছে, বন্ধকদাতাৰ তাৎক্ষণিক দখলৰ বা সম্পত্তিৰ পৰা পোৱা লাভ উপভোগ কৰাৰ কোনো অধিকাৰ নাই। তেওঁ কেৱল বন্ধকী ধন পৰিশোধ কৰি দখল পুনৰুদ্ধাৰ কৰিব পাৰে। তেওঁৰ স্পৰ্শ কৰাৰ বা দখল কৰাৰ অধিকাৰ নাই। এই দখল পাৰ কৰিব নোৱাৰে। পুনঃপ্ৰাপ্তিৰ অধিকাৰৰ (ৰাইট অৱ ৰীডেম্পশ্বন) হস্তান্তৰকৰণ হৈছে সম্পত্তিৰ অন্তৰ্গত এটা অধিকাৰ হস্তান্তৰ কৰা যিটো স্বয়ং সম্পত্তিৰ পৰা পৃথক। সম্পত্তিটো বন্ধকীধাৰীৰ দখলত আছে। বন্ধকীধাৰীয়ে তেওঁৰ অধিকাৰ বিক্রী কৰিব পাৰে আৰু দখলৰ অংশও হ'ব পাৰে। তেওঁ এইটো হস্তান্তকাৰীক প্ৰদান কৰিবও পাৰে। বন্ধকী অধিকাৰ বিক্রী কৰোঁতে, তেওঁ মূৰ্ত কিবা বিক্রী কৰিছে। একেদৰে, এজন বন্ধকদাতা যিয়ে সম্পত্তিৰ বিনিময়ত টকা ধাৰ লৈছে কিন্তু সম্পত্তি তেওঁৰ দখলত আছে, সম্পত্তিটো বিক্রীও কৰিব পাৰে আৰু ইয়াক হস্তান্তৰো কৰিব পাৰে। তাৰ পিছত তেওঁ সম্পত্তিটো বিক্রী কৰিছে আৰু ইয়াৰ দখল হস্তান্তৰ কৰিছে। এইটো তেতিয়া মূৰ্ত সম্পত্তি। কিন্তু কেৱল পুনঃপ্ৰাপ্তিৰ অধিকাৰৰ (ৰাইট অৱ ৰীডেম্পশ্বন) বিক্রী মূৰ্ত স্থাৱৰ সম্পত্তিৰ বিক্রী হিচাপে গণ্য নহয় যদি মূৰ্ত (ট্ৰেনজিবল) শব্দটো ইয়াৰ আক্ষৰিক বা অভিধানিক অৰ্থত ব্যৱহাৰ কৰা হৈছে আৰু আইনসভাৰ দ্বাৰা দিয়া শব্দটোৰ যিকোনো সংজ্ঞাৰ অনুপস্থিতিত ইয়াক আন কোনো অৰ্থ দিব নোৱাৰি। এইটোৱেই ন্যায়ামাধীশ সুলাইমানে সোহানলাল বনাম মোহনলাল, ৫০ এ এল এল৯৩৬, (এ.আই.আৰ. (১৫) ১৯২৮ অল৭২৬ এফ.বি.) গোচৰটোত মূৰ্ত (ট্ৰেনজিবল) শব্দটোৰ অৰ্থ হিচাপে ব্যৱহাৰ কৰিছিল। এই দৃষ্টিভঙ্গীটোৱে হুচমাত বনাম জামিৰ ২৩ চি.ডব্লিউ.এন.৫১৩ : (এ.আই.আৰ. (৬) ১৯১৯ কলিকতা ৩২৫) আৰু ৰামাচামি বনাম চিল্লাল আছাৰী, ২৪ মাদ্ৰাজ. ৪৪৯ পৰাও সমৰ্থন লাভ কৰিছে।

১০. হুচমাত বনাম জামিৰ, ২৩ চি.ডব্লিউ.এন. ৫১৩ : (এ.আই.আৰ. (৬) ১৯১৯ কলিকতা. ৩২৫), গোচৰটোত মাৰ্টিথিনি প্ৰতিবাদীক এই চৰ্তত বন্ধকত দিয়া হৈছিল যে তেওঁ ঋণ আৰু সূতৰ সন্তুষ্টিৰ

বাবে এক নিৰ্ধাৰিত নিৰ্দিষ্ট সময়লৈ দখলত থাকিব । পৰৱৰ্তী সময়ত বন্ধকদাতাই প্ৰতিবাদীক বন্ধক দিয়া দুটা প্লটৰ ভিতৰত এটা বিক্ৰী কৰিছিল আৰু এনেদৰে বন্ধকী ঋণ পৰিশোধ কৰিছিল আৰু আনটো প্লট ঘূৰাই লৈছিল। বিক্ৰীটো এটা অপঞ্জীয়নভুক্ত নথিৰ দ্বাৰা হৈছিল। বন্ধকদাতাই দখল পুনৰুদ্ধাৰৰ বাবে গোচৰ ৰুজু কৰিছিল। এইটো মান্যতা প্ৰদান কৰা হৈছিল যে সম্পত্তিটো বন্ধকীধাৰীৰ দখলত থাকোতে, পুনঃপ্ৰাপ্তিৰ ন্যায়তাৰ (ইকুইটি অৱ ৰীডেম্পশ্বন) বিক্ৰী আৰু এটা অমূৰ্ত বস্তু বিক্ৰী সম্পত্তি হস্তান্তৰ আইনৰ ধাৰা ৫৪ ৰ অধীনত কেৱল পঞ্জীভুক্ত দস্তাবেজৰ দ্বাৰাহে বৈধ হ'ব। ন্যায়াধীশ ৰালমালে,তেওঁৰ দৃষ্টিভংগী পুনৰ প্ৰকাশ কৰিছিল যে যিয়েই নহওঁক দখল হস্তান্তৰকৰণৰ অভাৱত বিক্ৰী কাৰ্যকৰী হোৱা নাছিল। ন্যায়াধীশ ভাশ্যাম আয়াংগাৰেও, ৰামৰামী বনাম ক্লেইনাল আছাৰী, ২৪ মাড্ৰাজ. ৪৪৯ পৃ. ৪৬৩ গোচৰত অনুৰূপ দৃষ্টিভংগীৰ অভিব্যক্তি দিছিল।

১১. আপীলকাৰীৰ বাবে থকা বিদ্বান পৰামৰ্শদাতাই আমাৰ সন্মুখত মথুৰা প্ৰসাদ বনাম চন্দ্ৰ নাৰায়ণ ৪৮ আই.এ. ১২৭: (এ.আই.আৰ. (৮) ১৯২১ পি.চি. ৮) গোচৰত ভিচকাউন্ট ফিনলিৰ পৰ্যৱেশ্বণৰ বিষয়েও উল্লেখ কৰিছে । প্ৰতিবেদনৰ ১৩২ নং পৃষ্ঠাত নিৰ্ভৰ কৰা পৰ্যৱেশ্বণবোৰ দেখা যায় আৰু সেইসমূহ তলত উল্লেখিত ধৰণৰ-

"তেওঁলোকৰ লৰ্ভচ নিপছে আপীলকাৰীসকলৰ হৈ দিয়া পৰামৰ্শসমূহ গ্ৰহণ কৰিব নোৱাৰে এই কাৰণে যে ধাৰা ৫৪-ৰ উদ্দেশ্যৰ ক্ষেত্ৰত, অভিযোগ উত্থাপিত হস্তান্তৰকৰণৰ ফলত প্ৰাপ্ত এক প্ৰকাৰৰ গঠনমূলক দখল পৰ্যাপ্ত হ'ব পাৰে। ইয়াৰ উদ্দেশ্যৰ বাবে সম্পত্তিৰ প্ৰকৃত হস্তান্তৰকৰণ হ'ব লাগিব।"

১২. বিদ্বান পৰামৰ্শদাতাই যুক্তি দিছে যে তেওঁলোকৰ মহামান্য ন্যায়াধীশসকলে প্ৰকৃত হস্তান্তৰকৰণৰ পৰা গঠনমূলক দখলক পৃথক কৰিছে যাৰ ওপৰত ধাৰা ৫৪এ দৃঢ়তা প্ৰদান কৰে। তেওঁ এইবোৰৰ পৰা হস্তান্তৰ কৰিবলৈ সক্ষম নোহোৱা বস্তু এটা মূৰ্ত হিচাপে গণ্য কৰা নহয় বুলি সমৰ্থন লাভ কৰিছিল।

১৩. ওপৰোক্ত দৃষ্টিভংগীয়ে মোহন লাল বনাম মোহন লাল ৫০ এ এল এল ৯৮৬: (এ.আই.আৰ. (১৫) ১৯২৮ এ এল এল৭২৬ এফ.বি.) গোচৰটোত এলাহাবাদ উচ্চ ন্যায়ালয়ৰ পূৰ্ণ বিচাৰপীঠৰ অন্তৰ্ভুক্ত

গৰিষ্ঠ সংখ্যক বিজ্ঞ ন্যায়াধীশৰ অনুগ্রহ পোৱা নাছিল । ফেৰু মিয়ান বনাম চৈয়দ আলী, ১৫ পাটনা. ৭৭২ : (এ.আই.আৰ. (২৪) ১৯৩৭ পাটনা. ১৭৮) আৰু তুকাৰাম বনাম আত্মাৰান এ.আই.আৰ. (২৬) ১৯৩৯ বম্বে. ৩১: (আই.এল.আৰ. (১৯৩৯) বম্বে. ৭১) গোচৰত সংখ্যাগৰিষ্ঠ দৃষ্টিভংগী অনুসৰণ কৰা হৈছিল ।

১৪. এলাহাবাদৰ গোচৰটোত, বন্ধকীটো ভোগদখলৰ (ইউচুফাকচুৱেৰী) বন্ধকী আছিল। এইটো ১০০০ টকাৰ বাবে আছিল। বন্ধকী সম্পত্তিৰ সন্দৰ্ভত বন্ধকীদাতাৰ দ্বাৰা বন্ধকীধাৰীৰ পক্ষত ৯০ টকাৰ বিক্ৰীৰ দলিল এখন কাৰ্যকৰী কৰা হৈছিল । দলিলখন পঞ্জীকৰণ কৰা নাছিল। এই গোচৰত বন্ধকীদাতাৰ মৃত্যুৰ পিছত, তেওঁৰ উত্তৰাধিকাৰীয়ে সম্পত্তিবোৰ বাদীসকলক বিক্ৰী কৰাৰ পৰিকল্পনা কৰিছিল । তেওঁলোকে পুনঃপ্ৰাপ্তিৰ বাবে এটা গোচৰ ৰজু কৰিছিল। বিজ্ঞ ন্যায়াধীশসকলে মত প্ৰকাশ কৰিছিল যে সম্পত্তিৰ প্ৰকৃতি নিৰ্ধাৰণ কৰাটো প্ৰয়োজনীয় নহয় যাক পৰৱৰ্তী সময়ত বন্ধকীৰ উত্তৰাধিকাৰীয়ে হস্তান্তৰ কৰিছিল। কিন্তু প্ৰশ্ন অনুসৰি বন্ধকীদাতাৰ সম্পত্তি মূৰ্ত স্বাৰৰ সম্পত্তি নে এক অমূৰ্ত সম্পত্তি সেই বিভাজনৰ ওপৰত বিতৰ্ক হৈছিল, যদিও তেওঁলোকে এই বিষয়ে মন্তব্য আগবঢ়োৱাটো উচিত বুলি ভাবিছিল। সেয়েহে, এই মন্তব্যসমূহ অধিক প্ৰাসংগিক। সংখ্যাগৰিষ্ঠৰ দৃষ্টিভংগী আছিল যে স্বাৰৰ সম্পত্তিৰ মালিক যি বন্ধকী আৰু লীজ আকাৰত তেওঁৰ কিছুমান অধিকাৰ বিভক্ত কৰিলেও এতিয়াও তেওঁৰেই সম্পত্তিৰ গৰাকী হৈ আছে। এই দৃষ্টিভংগীৰ ক্ষেত্ৰত কোনো আপত্তি থাকিব নোৱাৰে। কোনো সন্দেহ নাই যে বন্ধকদাতাই সম্পত্তিৰ মালিকীস্বত্ব সংৰক্ষণ কৰে আনকি ইয়াক আন কাৰোবাৰ ওচৰত দখলৰ সৈতে বন্ধকীত ৰাখিলেও । তাৰ পিছত বিজ্ঞ ন্যায়াধীশসকলে এইটো মত পোষণ কৰিবলৈ আগবাঢ়ে যে যদি বন্ধকীদাতাই তেওঁৰ অধিকাৰ হস্তান্তৰ কৰে, তেন্তে তেওঁ সম্পত্তিৰো হস্তান্তৰ কৰে আৰু কেৱল এক বিমূৰ্ত অধিকাৰ বা তেওঁৰ মালিকানাধীন অধিকাৰসমূহৰ ভিতৰত কিছুমান অধিকাৰৰ নহয়। বিজ্ঞ ন্যায়াধীশসকলৰ প্ৰতি যথোপযুক্ত সন্মান জনাই মই এই দৃষ্টিভংগীৰ সৈতে সন্মত হোৱাটোত অসুবিধা অনুভৱ কৰোঁ। বন্ধকীদাতাই কেৱল বিক্ৰীৰ সময়ত তেওঁৰ যি আছে তাৰ অধিকাৰ আৰু স্বাৰ্থৰহে হস্তান্তৰ কৰিব পাৰে। তেওঁ ইয়াতকৈ বেছি একো বিক্ৰী কৰিব নোৱাৰে। বিক্ৰী কৰা সম্পত্তিটো এটা মূৰ্ত স্বাৰৰ সম্পত্তিৰ নে অমূৰ্ত স্বাৰৰ সম্পত্তি সেয়া বিবেচনা কৰোঁতে, বিক্ৰী কৰা তাৰিখত বিক্ৰেতাৰ অধিকাৰ আৰু স্বাৰ্থও বিবেচনা কৰা

হ'ব। সেইটোৱে নিৰ্ধাৰণৰ কাৰক হ'ব। বন্ধকীদাতাই তেওঁৰ যি অধিকাৰ বিক্ৰী কৰে আৰু তেওঁৰ অধিকাৰ কেৱল পুনঃপ্ৰাপ্তিৰ অধিকাৰ (ৰাইট অৱ ৰীডেম্পশ্বন)। ইয়াক পুনঃপ্ৰাপ্তিৰ নায্যতা (ইকুইটি অৱ ৰীডেম্পশ্বন) সৈতে বিভ্ৰান্তি কৰিব নালাগে যদিও ইয়াক প্ৰায়ে পুনঃপ্ৰাপ্তিৰ নায্যতা (ইকুইটি অৱ ৰীডেম্পশ্বন) হিচাপে বৰ্ণনা কৰা হয়। ভাৰতত এই পুনঃপ্ৰাপ্তিৰ অধিকাৰ এটা আইনী অধিকাৰ হিচাপে বিবেচিত। এই অধিকাৰটো আনুৰাগিক লগতে হস্তান্তৰযোগ্য । যদিও বিক্ৰী কৰা হয়, হস্তান্তৰকাৰীয়ে সম্পত্তিটো বন্ধকী ধন পৰিশোধ কৰি পুনঃপ্ৰাপ্ত কৰাৰ অধিকাৰ লাভ কৰে। পুনঃপ্ৰাপ্তিৰ অধিকাৰ হস্তান্তৰকাৰীৰ মালিকানাধীন হ'ব পাৰে কিন্তু ভূমি বা ঘৰ বা আন স্বীকৃত মূৰ্ত সম্পত্তিৰ নিচিনাকৈ অধিকাৰী হ'ব নোৱাৰে। মই এই প্ৰস্তাৱটোৰ বাবে কোনো ৱাৰেণ্ট(warrant) উদঘাটন কৰা নাই যে এজন বন্ধকদাতা যাক তাৎক্ষণিক দখলৰ অধিকাৰ নথকাকৈ তেওঁৰ অধিকাৰ বিক্ৰী, সম্পত্তিটোৰ বিক্ৰী হ'ব তেতিয়া তেওঁক সম্পত্তিটোৰ গৰাকী হিচাপে বৰ্ণনা কৰা হ'ব পাৰে। এজন মালিকে চুক্তিৰ দ্বাৰা তেওঁৰ অধিকাৰ হ্রাস কৰিবলৈ সন্মত হ'ব পাৰে আৰু য'ত বন্ধকী বা লীজ লেনদেনৰ দ্বাৰা এনেধৰণৰ অধিকাৰ হ্রাস হৈছে এনেক্ষেত্ৰত মালিকে কেৱল মালিকীস্বত্বৰ অৱশিষ্টখিনিহে বিক্ৰী কৰে যিটো এতিয়াও তেওঁৰ মালিকাধীন। এই দৃষ্টিভঙ্গীৰে বিষয়টো এনে এক সিদ্ধান্তত উপনীত হ'বলৈ কোনো অসুবিধা হ'ব নোৱাৰে যে বন্ধকদাতাৰ সম্পত্তি বা তেওঁৰ পুনঃপ্ৰাপ্তিৰ অধিকাৰৰ (ৰাইট অৱ ৰীডেম্পশ্বন) বিক্ৰী কিবা অমূৰ্ত বিক্ৰীতকৈ বেছি নহয় ।

১৫. বিস্তৃত ন্যায়াধীশসকলে এনে এটা অসুবিধাৰ বিষয়ে উল্লেখ কৰিছিল যিটো উদ্ভৱ হ'লহেতেন যদি এই দৃষ্টিভঙ্গী গ্ৰহণ কৰা হ'লহেতেন। তেওঁলোকে আঙুলিয়াই দিছিল যে এটা সাধাৰণ বন্ধকীৰ ক্ষেত্ৰত, বন্ধকীদাতাই মূৰ্ত সম্পত্তি বিক্ৰী কৰিব পাৰিব আৰু এক ভোগদখলৰ (ইউচুফ্ৰাকচুৱেৰী) বন্ধকীৰ ক্ষেত্ৰত, বন্ধকীদাতাই কিবা অমূৰ্ত বিক্ৰী কৰিব। তেওঁলোকে ভবা এই পাৰ্থক্যটো নীতি অনুসৰি তৈয়াৰ কৰিব নোৱাৰি । দুয়োটা ক্ষেত্ৰত বন্ধকটো বেলেগ বেলেগ স্থিতিত থাকিব নোৱাৰে। দুৰৈৰ পৰা মোৰ পৰিলক্ষিত হয় যে গোচৰটোৰ অসুবিধাটো হ'ল বন্ধকদাতাৰ অধিকাৰ দুয়োটা গোচৰৰ ক্ষেত্ৰত পৃথক আৰু সেইবোৰ একেটা গোট বা শ্ৰেণীত ৰাখিব নোৱাৰি। এটা সাধাৰণবন্ধকীত, বন্ধকীদাতাই সম্পত্তিটো দখল কৰিছে। তেওঁ সম্পত্তিটো বিক্ৰীও কৰিব পাৰে আৰু তেওঁ ইয়াৰ অধিকাৰ হস্তান্তৰো কৰিব পাৰে। এনেধৰণৰ লেনদেনত এটা মূৰ্ত বস্তু দিয়া হয় কিন্তু একেটা কথা

তেওঁ এনে এজন বন্ধকীদাতাৰ অধিকাৰৰ ক্ষেত্ৰত ক'ব নোৱাৰে যিয়ে দখলৰ সৈতে তেওঁৰ সম্পত্তিটো আন এজনক বন্ধকীত দিছে ।

১৬. এই দৃষ্টিভংগীৰ বাবে পাটনা আৰু বোম্বেৰ গোচৰেও নতুন বা পৃথক কাৰণ দৰ্শোৱা নাই যে বন্ধকীদাতাৰ এটা সম্পত্তি বন্ধকীধাৰীৰ দখলত থকাৰ সময়তো ধাৰা ৫৪ ৰ অৰ্থৰ ভিতৰত মূৰ্ত স্থাৱৰ সম্পত্তি।

১৭. দুয়োপক্ষৰ যুক্তিবোৰ সতৰ্কতাৰে বিবেচনা কৰাৰ পিছত মই এই দৃষ্টিভংগী গ্ৰহণ কৰাত কোনো দ্বিধা অনুভৱ নকৰোঁ যে বন্ধকদাতাৰ সম্পত্তি বা সম্পত্তি পুনঃপ্ৰাপ্ত কৰাৰ অধিকাৰ আছে য'ত বন্ধকীৰ দখলত থকা সম্পত্তিটো অমূৰ্ত আৰু ইয়াৰ বিক্ৰী সম্ভৱ কেৱল এটা পঞ্জীভুক্ত ব্যৱস্থাৰ জৰিয়তে। বিষয়টোৰ এই দৃষ্টিভংগী অনুসৰি, এইটো বিবেচনা কৰাৰ প্ৰয়োজনীয়তা নাই যে আইনৰ প্ৰয়োজনীয় বিধান অনুসৰি এই ক্ষেত্ৰত দখল প্ৰদান কৰা হৈছে নে নাই? সম্পত্তিটো অমূৰ্ত হোৱাৰ বাবে কেৱল দখল প্ৰদানৰ দ্বাৰা বৈধভাৱে স্থানান্তৰ কৰিব নোৱাৰি আনকি এইটোও ধৰি ল'ব নোৱাৰি যে আইনৰ দ্বাৰা প্ৰয়োজনীয় ধৰণে সম্পাদন হৈছিল।

১৮. প্ৰতিবাদীৰ বাবে বিদ্বান পৰামৰ্শদাতাই উত্থাপন কৰা দ্বিতীয়টো যুক্তি আছিল যে এই গোচৰত বিক্ৰেতা, সম্পত্তি স্থানান্তৰ আইনৰ ধাৰা ৬৩-(এ)-ত সন্নিবিষ্ট ব্যৱস্থাৰ দ্বাৰা সুৰক্ষিত আছিল। আমি এই বিবাদৰ কোনো যুক্তিযুক্ততা বিচাৰি নাপাওঁ। ধাৰা ৬৩-এ-ত কেৱল এনে গোচৰত প্ৰযোজ্য য'ত এজন ব্যক্তিয়ে কোনো মূল্যৰ বিনিময়ত যিকোনো স্থাৱৰ সম্পত্তি তেওঁৰ দ্বাৰা স্বাক্ষৰিত বা তেওঁৰ হৈ স্বাক্ষৰিত কৰাৰ পিছত হস্তান্তৰ কৰিবলৈ চুক্তিবদ্ধ হয় । এই গোচৰত লেনদেনটো মৌখিক বুলি স্বীকাৰ কৰিছে। ইয়াত কোনো লিখিত চুক্তি নাই আৰু কেৱল ৰাজহ কৰ্তৃপক্ষৰ সন্মুখত বন্ধকদাতাই দিয়া স্বীকাৰোক্তি যদিও লিখিত, ইয়াক পক্ষবোৰৰ মাজত লিখিত চুক্তি হিচাপে গণ্য কৰিব নোৱাৰি । স্বীকাৰোক্তিত হস্তান্তৰকৰণৰ সকলো চৰ্তাৱলীও নাই। আনকি বিনিময়ৰ কথাও উল্লেখ কৰা হোৱা নাই। সেয়েহে, গোচৰটো ধাৰা ৬৩(এ) ৰ পৰিধিৰ ভিতৰত নপৰে।

১৯. তৃতীয় যুক্তিটো কিছু পৰিমাণে অস্পষ্টভাৱে উত্থাপন কৰা হৈছিল। এইটো এই ক্ষেত্ৰত যে প্ৰতিবাদীৰ পক্ষত হোৱা নাম পৰিৱৰ্তনক অনুসৰণ কৰি তেওঁৰ পক্ষত অসম ভূমি আৰু ৰাজহ নিয়ন্ত্ৰণ আইনৰ অধীনত ৰাজহ কৰ্তৃপক্ষই এখন পাট্টা জাৰী কৰিছিল আৰু এই পাট্টাক মীমাংসালৈ পৰিৱৰ্তিত কৰা হয় যাক দেৱানী আদালতত প্ৰত্যাফান জনাব নোৱাৰি। এই ক্ষেত্ৰত অসম ভূমি আৰু ৰাজহ নিয়ন্ত্ৰণ আইনৰ বিধি. ১৫৪(১)(ক)ত নিৰ্ভৰ কৰা হৈছে, যি দেৱানী আদালতক ক্ষেত্ৰাধিকাৰ প্ৰয়োগ কৰাৰ ক্ষেত্ৰত নিষেধাজ্ঞা আৰোপ কৰিছে যদি যিকোনো নিষ্পত্তিৰ বৈধতা বা প্ৰভাৱ সম্পৰ্কে বা যিকোনো উত্থাপিত নিষ্পত্তিৰ চৰ্ত এতিয়াও বলবৎ আছে নে নাই সেই বিষয়ে প্ৰশ্ন কৰে। এই ধাৰাটো কেৱল তেতিয়াহে কাৰ্যকৰী হ'ব যদি এই আইনত ইয়াৰ বিপৰীতধৰ্মী কোনো স্পষ্ট বিধান নাথাকে। এই আইনৰ ধাৰা ৩৯ এনে এক বিধান আৰু বহনযোগ্য বিবাদটোৰ সম্পূৰ্ণ উত্তৰ। এই ধাৰাটোৱে প্ৰদান কৰে যে কোনো ব্যক্তিয়ে কেৱল তেওঁৰ সৈতে মীমাংসা কৰা হৈছে বুলিয়ে যিকোনো সম্পত্তিৰ অধিকাৰ বা ইয়াৰ ওপৰত যিকোনো অধিকাৰ সেই সম্পত্তিৰ ওপৰত আন যিকোনো ব্যক্তিয়ে দাবী কৰাৰ অধিকাৰৰ বিপৰীতে প্ৰাপ্ত কৰিছে বুলিগণ্য কৰা নহ'ব। সেয়েহে, যদি প্ৰতিবাদীসকলক মীমাংসা প্ৰদান কৰা হৈছিল আৰু তেওঁলোকৰ সম্পত্তিৰ ওপৰত কোনো আইনী অধিকাৰ নাছিল, এইটো কেৱল দেৱানী আদালতৰহে ক্ষমতা আছে যে বাদীৰ অধিকাৰ ঘোষণা কৰাই নহয় প্ৰতিবাদীক বেদখল কৰি তেওঁক দখলত প্ৰদান কৰিব পাৰিব। আফ্কাৰ মিয়ান বনাম চাহেদ আলী, ২৩ চি.ডব্লিউ.এন. ৫৪০: (এ.আই.আৰ.) (৫) ১৯১৮ কেল. ২১) ত এই দৃষ্টিভঙ্গী গ্ৰহণ কৰা হৈছিল আৰু মই সামগ্ৰীকভাৱে ইয়াৰ সৈতে সন্মত। এইটো এই আইনৰ ধাৰা ৩৯ৰ অৰ্থৰ সৈতে আৰু আফ্কাৰ মিয়ান বনাম চাহেদ আলী, ২৩ চি.ডব্লিউ.এন. ৫৪০: (এ.আই.আৰ.) (৫) ১৯১৮ কেল. ২১) ত গ্ৰহণ কৰা সিদ্ধান্ত অনুসৰি বিদ্বান পৰামৰ্শদাতাই গুৰুত্ব সহকাৰে যুক্তি উত্থাপন কৰা নাছিল।

২০. অন্তিম যুক্তিটো আছিল যে এই গোচৰত বন্ধকীটো ভোগদখলৰ (ইউচুফাকচুৱেৰী) বন্ধকী নহয় আৰু সেয়েহে ই অসম ধনদাতা (মানি লেণ্ডাৰৰ) (সংশোধনী) আইন, ১৯৪৩ সন্নিবিষ্ট বিধানৰ দ্বাৰা প্ৰভাৱিত নহয়। বিবাদটো সঠিক। এই গোচৰত বন্ধকীটো অসংগতিপূৰ্ণ। এইটো তিনি বছৰৰ বাবে আছিল। বন্ধকীধাৰীক দখল দিয়া হৈছিল কিন্তু তাত এনে এটা চৰ্ত আছে যিটোৱে এইক্ষেত্ৰত প্ৰভাৱ বিস্তাৰ কৰে যে যদি বন্ধকীদাতাই বন্ধকী ধন তিনি বছৰৰ নিৰ্ধাৰিত ম্যাদৰ ভিতৰত পৰিশোধ কৰাত বিফল হয়, বন্ধকীৰ ধনৰ সুৰক্ষা হিচাপে বন্ধকীধাৰীক ভূমি উপভোগ কৰিবলৈ অধিকাৰ

প্ৰদান কৰিছে। বন্ধকী দলিলত বন্ধকী ধন পৰিশোধ কৰাৰ এক চুক্তি বিদ্যমান। এইটো ইয়াত স্পষ্ট ভাষাত বা অন্ততঃ প্ৰয়োজনীয় তাৎপৰ্যৰ সৈতে উল্লেখ আছে। সেয়েহে, বন্ধকীটো হৈছে এক ভোগদখলৰ (ইউচুফ্ৰাকচুৱেৰী) আৰু এটা সৰল বন্ধকীৰ সংমিশ্ৰণ আৰু সেয়েহে ইয়াক কেৱল অসংগতিপূৰ্ণ বুলি বৰ্ণনা কৰিব পাৰি। সেয়েহে বাদীয়ে, বন্ধকী ধন পৰিশোধ নকৰাকৈ সম্পত্তিটো ঘূৰাই ল'ব নোৱাৰে। গোচৰটো অসম ধনদাতা মানি লেগাৰ (সংশোধনী) আইন ১৯৪৩ৰ ধাৰা৫(২)ৰ অন্তৰ্ভুক্ত নহয় যি কেৱল ভোগদখলৰ (ইউচুফ্ৰাকচুৱেৰী) বন্ধকীৰ ক্ষেত্ৰতহে প্ৰযোজ্য। ইয়াৰ ফলাফলটো হ'ল যদিও বাদীৰ ঘূৰাই লোৱাৰ অধিকাৰ আছে, তেওঁ বন্ধকী ৰখা ধন পৰিশোধ নকৰাকৈ এনে কৰিব নোৱাৰে।

২১. সেয়েহে মোৰ মতামত অনুসৰি বাদীৰ সপক্ষে বন্ধকী ধন পৰিশোধ কৰি পুনঃপ্ৰাপ্তিৰ বাবে এক ডিক্ৰী জাৰি কৰিব পাৰি। গোচৰটোৰ এই পৰিস্থিতিত মই পক্ষসমূহক তেওঁলোকৰ নিজস্ব ব্যয় বহন কৰিবলৈ এৰি যাম।

মুখ্য ন্যায়াধীশ খাডানি:— এই দ্বিতীয় আপীল আবেদনখন ১৯৪৭ চনৰ ২১ জানুৱাৰীত বিস্তৃত অতিৰিক্ত অধীনস্থ ন্যায়াধীশে প্ৰদান কৰা ৰায় আৰু ডিক্ৰী যাৰ জৰিয়তে বিচাৰ আদালতৰ ৰায় আৰু ডিক্ৰী বাতিল কৰা হয় যিয়ে বাদীজনক খৰচৰ কোনো আদেশ নোহোৱাকৈ পুনঃপ্ৰাপ্তিৰ বাবে ডিক্ৰী দিছিল।

২২. বাদী-আপীলকাৰীয়ে বিবাদিত সম্পত্তিটো যিটো দখলৰ সৈতে প্ৰতিবাদীৰ- প্ৰবাদীৰ ওচৰত বন্ধকী আছে আৰু ১৬ ফেব্ৰুৱাৰী ১৯২৮ তাৰিখৰ পঞ্জীভুক্ত দলিলৰ দ্বাৰা নিশ্চিত কৰা হৈছে তাকে ঘূৰাই লোৱাৰ বাবে এটা মোকদ্দমা দাখিল কৰিছিল। আপীলকাৰীয়ে পৰিশোধ অবিহনে ধনদাতা (অসম মানি লেগাৰ) (সংশোধনী) আইন, ১৯৪৩ সল্লিবিষ্ট বিধানৰ দ্বাৰা বন্ধকীটো পুনঃপ্ৰাপ্ত কৰিব বিচাৰিছিল আৰু লগতে মধ্যৱৰ্তী লাভ হিচাপে ১০০ টকাৰ দাবী কৰিছিল।

২৩. মোকদ্দমাটোৰ যুক্তি আছিল যে বন্ধকী সম্পত্তিটো বন্ধকী-দলিলৰ চৰ্ত সাপেক্ষে ১৯৩৪ চনত প্ৰতিবাদীক বিক্রী কৰা হৈছিল যিটোৱে কয় যে বন্ধকদাতাই নিৰ্ধাৰিত ম্যাদৰ ভিতৰত বন্ধকী ঋণ পৰিশোধৰ বিফলতাৰ বাবে মালিক হিচাপে বন্ধকীধাৰীলৈ সম্পত্তিটো হস্তান্তৰিত হ'ব।

২৪. বিতৰ্কৰ ওপৰত ভিত্তি কৰি, বিচাৰ আদালতে নিম্নলিখিত বিষয়বোৰ প্ৰস্তুত কৰিছিল:

১. ১৯৩৬ চনৰ ২৭ জানুৱাৰীত বাদীয়ে বন্ধকী সম্পত্তিটো বৈধভাৱে বিক্ৰী কৰিছিল নেকি আৰু যদি হয়, বাদীয়ে পুনঃপ্ৰাপ্তিৰ অধিকাৰ হেৰুৱাইছে নেকি?

২. বাদীয়ে দাবী কৰা মধ্যৱৰ্তী লাভৰ অধিকাৰী নেকি?

৩. মোকদ্দমাৰ কাৰণবোৰৰ ভুল সংযোজনৰ বাবে মোকদ্দমাটো বেয়া নেকি?

৪. বাদী আন কি অধিকাৰৰ অধিকাৰী?

২৫. ইয়াৰ ফলস্বৰূপে, বিচাৰ আদালতে আপীলকাৰীৰ বন্ধকী সম্পত্তি পুনঃপ্ৰাপ্তিৰ ডিক্ৰী জাৰি কৰিছিল, কিন্তু বাদীক মধ্যৱৰ্তী লাভৰ ৰায় দিয়া নাছিল।

২৬. অৱশ্যে নিম্ন আপীল আদালতে বন্ধকীধাৰীয়ে দাখিল কৰা লেখ প্ৰমাণ যেনে প্ৰদৰ্শক বিচিবি (২) আৰু চি (১) ওপৰত বিবেচনা কৰি এই সিদ্ধান্তত উপনীত হৈছিল যে বন্ধকীধাৰীয়ে এইটো প্ৰমাণ কৰাত সফল হৈছিল যে বিক্ৰীৰ চুক্তি অনুসৰি তেওঁক বিবাদিত সম্পত্তিৰ হস্তান্তৰ কৰা হৈছিল। নিম্ন আপীল আদালতে উল্লেখ কৰিছে যে প্ৰদৰ্শক বি(১)য়ে দেখুৱাইছে যে বন্ধকীদাতাই ৬বিঘা ০ কঠা ২লেচা বন্ধকীৰ বিষয়বস্তু বন্ধকীধাৰীৰ ওচৰত বিক্ৰী কৰিছে আৰু ইয়াত সন্নিবিষ্ট বিবৃত্তিয়ে এই ভূমিৰ বাবে নিজৰ নামত পাট্টালাভ কৰিবলৈ বন্ধকীধাৰীক অধিকাৰ প্ৰদান কৰিছিল; প্ৰদৰ্শক বি(২)য়ে আৰু মণ্ডলজন যিয়ে অনুলেখ লিখিছিল দেখুৱায় যে বন্ধকদাতাই এই মাটিখিনি বন্ধকীধাৰীক বিক্ৰী কৰিছিল, প্ৰদৰ্শক বি(২)য়ে বন্ধকীধাৰীৰ গোচৰটো সমৰ্থন কৰিছে কিয়নো প্ৰদৰ্শক বি(২) বন্ধকীদাতাৰ নিৰ্দেশত লিখা হৈছিল। ১৯৩৬ চনত ৰাজহ কৰ্তৃপক্ষই পাট্টা থকা ভূমিসমূহ বিভাজিত কৰা তথ্যৰ ওপৰতো নিৰ্ভৰ কৰি; বন্ধকী ভূমিসমূহ বন্ধকীদাতাৰ পাট্টাৰ পৰা উলিয়াই বন্ধকীধাৰীৰ পাট্টাত সন্নিবিষ্ট কৰিছিল সেয়েহে উপ-প্ৰতি সমাহৰ্তাই নামজাৰী ৰেজিষ্টাৰত বন্ধকীদাতা আৰু বন্ধকীধাৰীৰ সৈতে আলোচনা কৰি বিভাজন অনুসৰি নামবোৰ প্ৰবিষ্ট কৰিছিল। নিম্ন আপীল আদালতে এই তথ্যৰ ওপৰতো নিৰ্ভৰ কৰিছিল যে বিক্ৰীটোত কেৱল বন্ধকী মাটিখিনিয়ে অন্তৰ্ভুক্ত নাছিল কিন্তু আৰু এটা বিঘাও অন্তৰ্ভুক্ত আছিল, যি বন্ধকীৰ বিষয় বস্তু নাছিল আৰু এইটো পিছত ১৯৩৬ চনত বন্ধকীদাতাৰ সন্মতিত বিভাজন কৰা হৈছিল আৰু বন্ধকী ভূমি আৰু এটা বিঘাৰে

গঠিত বিভাজিত সম্পত্তিটো যিটো বন্ধকীৰ বিষয়বস্তু নাছিল,বিভাজন অনুসৰি বন্ধকীধাৰীৰ ওচৰত প্ৰস্তুত কৰা হৈছিল ।

২৭. এই আবেদনৰ সিদ্ধান্ত লোৱাৰ ক্ষেত্ৰত দুটা প্ৰশ্ন উত্থাপিত হয়: (১) পুনঃপ্ৰাপ্তিৰ অধিকাৰ মূৰ্ত নে অমূৰ্ত সম্পত্তি? (২) হস্তান্তৰিত সম্পত্তি যিটো এই গোচৰটোৰ বিষয়বস্তু যাক বিক্ৰী কৰিবলৈ সন্মত হৈছিল সেয়া সম্পত্তি হস্তান্তৰ আইনৰ ধাৰা ৬৪ ৰ অৰ্থৰ ভিতৰত হৈছে নে নাই? কেৱল এইবোৰেই আমাৰ সন্মুখত প্ৰস্তুত কৰা হৈছিল, ইয়াত বিক্ৰী কৰিবলৈ সন্মত হোৱা সম্পত্তিটোৰ মূল্য এশ টকাতকৈ কম মূল্যৰ হোৱাটো আমাৰ বা নিম্ন আদালতৰ বিতৰ্কিত বিষয় নহয়।

২৮. এলাহবাদ উচ্চ ন্যায়ালয়ে সোহন লাল বনাম মোহন লাল ৫০ এ এল এল ৯৮৬: (এ.আই.আৰ. (১৫) ১৯২৮ এ এল এল৭২৬ এফ.বি.) গোচৰটোত প্ৰশ্নবোৰ বিবেচনা কৰাৰ সুযোগ লাভ কৰিছিল। তিনিওজন বিজ্ঞ ন্যায়াধীশ সন্মত হৈছিল যে সম্পত্তি হস্তান্তৰ আইনৰ ধাৰা ৫৪-ৰ অৰ্থৰ ভিতৰত বন্ধকদাতাই, বন্ধকীধাৰীক বিক্ৰী কৰিবলৈ সন্মত হোৱা সম্পত্তিটোৰ ক্ষেত্ৰত দখল বিতৰণ কৰিব নোৱাৰিব যেতিয়া সম্পত্তিটো বন্ধকীধাৰীয়ে ভোগদখলৰ(ইউচুফ্ৰাকচুৱেৰী) বন্ধকীৰ অধীনত দখল কৰি থাকে। কিন্তু পুনঃপ্ৰাপ্তিৰ অধিকাৰ মূৰ্ত নে অমূৰ্ত সম্পত্তিৰ আছিল এই প্ৰশ্নটোত, ন্যায়াধীশ মুখাৰ্জী আৰু ন্যায়াধীশ কেণ্ডালে, এই মত গ্ৰহণ কৰিছিল যে

" বন্ধকীদাতাৰ দ্বাৰা ভোগদখলৰ (ইউচুফ্ৰাকচুৱেৰী) বন্ধকীৰ অন্তৰ্গত সম্পত্তিত থকা তেওঁৰ অধিকাৰ বিক্ৰি নিঃসন্দেহে এটা 'মূৰ্ত' স্থাৱৰ সম্পত্তি।

২৯. ন্যায়াধীশ চুলাইমান এ.চি.-য়ে এটা সাধাৰণ বন্ধকী আৰু এটা ভোগদখলৰ(ইউচুফ্ৰাকচুৱেৰী) বন্ধকীৰ মাজত পাৰ্থক্য নিৰ্ণয় কৰিছিল আৰু এই মত পোষণ কৰিছিল যে ভোগদখলৰ (ইউচুফ্ৰাকচুৱেৰী) বন্ধকীৰ ক্ষেত্ৰত, বন্ধকীদাতাৰ সম্পত্তিটো তাৎক্ষণিকভাৱে উপভোগ কৰাৰ কোনো অধিকাৰ নাছিল আৰু পৰ্যবেক্ষণ কৰা হৈছিল;

"এটা বন্ধকীত দিয়া সম্পত্তি নিঃসন্দেহে 'মূৰ্ত', কিন্তু যেতিয়া বন্ধকী টো ভোগদখলৰ (ইউচুফ্ৰাকচুৱেৰী) বন্ধকী হয়, এই সম্পত্তিত বন্ধকীদাতাৰ অধিকাৰ সম্পত্তিটোৰ সৈতে একে নহয়, কিয়নো কিছু অধিকাৰ ইতিমধ্যেই বন্ধকীধাৰীলৈ প্ৰেৰণ কৰা হৈছে, যাৰ ভিতৰত দখলত থকাৰ অধিকাৰ আৰু লাভসমূহ

গ্ৰহণৰ অধিকাৰ অন্তৰ্ভুক্ত। যিটো অধিকাৰ বন্ধকীদাতাৰ দখলত আছে, নিজে স্পৰ্শ কৰিবলৈ সক্ষম নহয় বা এনেকুৱাও নহয় যে বন্ধকীদাতাই বন্ধকীধাৰীলৈ ইয়াৰ দখলৰ প্ৰকৃত বিতৰণ কাৰ্য্যকৰী কৰিব পাৰিব। অৱশ্যে, সেয়েহে, বন্ধকীদাতাই ভোগদখলৰ (ইউচুফাকচুৱেৰী) বন্ধকীত, বন্ধকী সম্পত্তিৰ আইনী গৰাকী, তেওঁৰ যি অধিকাৰেই নাথাকক কিয়, যেতিয়ালৈকে বন্ধকীটোৰ অস্তিত্ব থাকে 'মূৰ্ত' হিচাপে গণ্য কৰিব নোৱাৰি... আমাৰ সন্মুখত উল্লেখ কোনো গোচৰৰ ৰায় উল্লেখ কৰা হোৱা নাই য'ত পৰামৰ্শ দিয়া হৈছে যে ভোগদখলৰ (ইউচুফাকচুৱেৰী) বন্ধকীৰ ক্ষেত্ৰত বন্ধকীদাতাৰ অধিকাৰ হৈছে 'মূৰ্ত' স্বাৰৰ সম্পত্তি। অন্যহাতে, ইয়াত এনে অধিকাৰ 'অমূৰ্ত' ৰখাৰ ক্ষেত্ৰত অসংখ্য কৰ্তৃষ্ৰ আছে।" ৰহমত আলী বনাম মহম্মদ মাজাৰ হাছান, ১১ এ.এল.জে. ৪০৭ পৃষ্ঠা ৪০৯-১০: (১৯ আই.চি. ৮১৮); ৰামাচামি পিল্লাই বনাম চিল্লান আছাৰী, ২৪ মাদ. ৪৪৯ (৪৬৩); মহেন্দ্ৰ বাহাদুৰ সিং বনাম চন্দ্ৰ পাল সিং, ২৪ অ'চি ১৫৫ : (এ.আই.আৰ. (৮) ১৯২১ অউধ ১২৪) হুচমাত বনাম জামিৰ, ৫২ আই.চি. ৫৫৮: (এ.আই.আৰ. (৬) ১৯১৯ কলিকতা. ৩২৫) উল্লেখযোগ্য।

৩০. ন্যায়াধীশ চুলাইমান এ.চি.-য়ে এই কথাৰ দ্বাৰা প্ৰভাৱিত হোৱাটো স্পষ্ট যে কোনো কৰ্তৃষ্ৰ নথকা কথাটো তেওঁৰ দৃষ্টিগোচৰ কৰা হৈছিল য'ত এইটো ধৰা হৈছিল যে এটা ভোগদখলৰ (ইউচুফাকচুৱেৰী) বন্ধকী উদ্ধাৰ কৰাৰ অধিকাৰ হৈছে 'মূৰ্ত' সম্পত্তি। কেইবছৰমান পিছত ১৯৩৫ চনত, পাটনা উচ্চ ন্যায়ালয়ে ফেকু মিয়ান বনাম চৈয়দ আলী, ১৫ পাট ৭৭২ (এ.আই.আৰ. (24) ১৯৩৭ পাট ১৭৮) গোচৰটোত এই প্ৰশ্নটো বিবেচনা কৰাৰ সুযোগ লাভ কৰিছিল। খণ্ড বিচাৰপীঠৰ ন্যায়াধীশ খাজা মহম্মদ নুৰে, ৰায় প্ৰদান কৰিছিল: তেওঁৰ পৰ্যবেক্ষণ এনেধৰণৰ -

"প্ৰথমে গ্ৰহণ কৰা যুক্তিটো, যথা, বন্ধকীদাতাই তেওঁ সম্পত্তি ভোগদখলৰ (ইউচুফাকচুৱেৰী) বন্ধকীত দিয়াৰ পাছত, সম্পত্তিটোত থকা তেওঁৰ অধিকাৰ এটা অমূৰ্ত নে মূৰ্ত সম্পত্তি। বিদ্বান অধিবক্তাই আমাৰ আগত হুচমাত বনাম জামিৰ, ২৩ কলিকতা ডব্লিউ.এন. ৫১৩: (এ.আই.আৰ. (৬) ১৯১৯ কলিকতা ৩২৫) গোচৰত কলিকতা উচ্চ ন্যায়ালয়ৰ এটা ৰায় উত্থাপন কৰিছে। য'ত এইটো সিদ্ধান্ত গ্ৰহণ কৰা হৈছিল যে সম্পত্তি হস্তান্তৰ আইনৰ ধাৰা ৫৪-ৰ অধীনত পুনঃপ্ৰাপ্তিৰ নায্যতাৰ (ইকুইটি অৱ ৰীডেম্পশ্বন) বিক্ৰী কৰাটো এটা অমূৰ্ত বস্তু, কেৱল পঞ্জীভুক্ত দস্তাবেজৰ দ্বাৰাহে কাৰ্য্যকৰী হ'ব।"

.... "আনহাতে, এই ক্ষেত্ৰত সোহান লাল বনাম মোহন লাল ৫০ এ এল এল ৯৩৬ ৰ ক্ষেত্ৰত:

(এ.আই.আৰ. (১৫) ১৯২৮ এ এল এল ৭২৬) গোচৰত এলাহাবাদ উচ্চ ন্যায়ালয়ৰ পূৰ্ণ বিচাৰপীঠৰ সিদ্ধান্ত য'ত ন্যায়াদীশ মুখাৰ্জী আৰু ন্যায়াদীশ কেণ্ডলে ৰায় দান কৰিছিল যে এজন বন্ধকীদাতাৰ দ্বাৰা তেওঁৰ সম্পত্তি অধিকাৰৰ বিক্ৰী যিটো সম্পত্তি তেওঁ ভোগদখলৰ (ইউছুফ্ৰাকচুৱেৰী) বন্ধকীত দিছিল, এটা মূৰ্ত স্বাৰৰ সম্পত্তি। এতিয়া 'পুনঃপ্ৰাপ্তিৰ ন্যায্যতা' (ইকুইটি অৱ ৰীডেম্পশ্বন) শব্দটো ইংৰাজী আইনৰ এটা পুৰণি মতবাদৰ অৱশিষ্ট য'ত বন্ধকদাতাই তেওঁৰ সম্পত্তি বন্ধকত ৰখাৰ পিছত ইয়াৰ সকলো আইনী অধিকাৰ হেৰুৱায় আৰু তেওঁৰ পক্ষত থকা একমাত্ৰ অধিকাৰটো হ'ল পুনঃপ্ৰাপ্তিৰ ন্যায্য অধিকাৰ যি তেওঁ কেৱল ইকুইটি (equity) আদালতৰ জৰিয়তে জাৰী কৰিব পাৰিছিল। আইনী আৰু ন্যায্য অধিকাৰৰ এই পাৰ্থক্যক ভাৰতীয় আইনমণ্ডলে কেতিয়াও স্বীকৃতি দিয়া নাছিল য'ত বন্ধকী সম্পত্তিৰ ক্ষেত্ৰত বন্ধকীদাতা আৰু বন্ধকীধাৰী দুয়োৰে অধিকাৰক আইনী অধিকাৰ হিচাপে বিধিগতভাৱে নিৰ্ধাৰণ কৰা হৈছে। দৃঢ়ভাৱে ক'বলৈ গ'লে, ভাৰতত 'পুনঃপ্ৰাপ্তিৰ ন্যায্যতা' (ইকুইটি অৱ ৰীডেম্পশ্বন) শব্দটো বন্ধকদাতাৰ অধিকাৰৰ ক্ষেত্ৰত ভুলকৈ প্ৰয়োগ কৰা হয়। ভাৰতীয় আইনৰ অধীনত, বন্ধকী হৈছে এটা স্বাৰৰ সম্পত্তিৰ অধিকাৰৰ হস্তান্তৰকৰণ আৰু সম্পত্তিটোৰ হস্তান্তৰকৰণ নহয়। ইয়াত বন্ধকদাতাৰ প্ৰতিও কিছু অধিকাৰ বাকী থাকে আৰু সেই অধিকাৰ মূৰ্ত সম্পত্তিৰ অধিকাৰ।"

৩১. ন্যায়াদীশ খাজা মহম্মদ নুৰে, তেতিয়া অনুমোদনৰ ভিত্তিত সোহান লাল বনাম মোহন লাল ৫০ এ এল এল ৯৩৬: (এ.আই.আৰ. (১৫) ১৯২৮ এ এল এল ৭২৬) গোচৰত ন্যায়াদীশ মুখাৰ্জীৰ ৰায়টোৰ এটা অংশ উদ্ধৃত কৰিছিল। পাঠাংশটোত লিখা আছে:

"ইংলেণ্ডত বন্ধকী ৰখাৰ ক্ষেত্ৰত, পাণ্ডিত্যপূৰ্ণ আইনবিদ হলেণ্ডৰ দ্বাৰা উল্লেখিত অনুসৰি, বন্ধকীধাৰীয়ে, বন্ধক ৰখা তাৰিখৰ পৰাই সম্পত্তিৰ 'আইনী' গৰাকী হয় আৰু বন্ধকদাতাৰ প্ৰতি যিটোক কেৱল অনাবৃত 'পুনঃপ্ৰাপ্তিৰ ন্যায্যতা' (ইকুইটি অৱ ৰীডেম্পশ্বন) বুলি কোৱাৰ বাহিৰে একো বাকী নাথাকে। ভাৰতীয় আইনমণ্ডলে ইচ্ছাকৃতভাৱে আৰু পৰ্যাপ্ত কাৰণৰ বাবে 'পুনঃপ্ৰাপ্তিৰ ন্যায্যতা' (ইকুইটি অৱ ৰীডেম্পশ্বন) অভিব্যক্তিটো আনিবলৈ কৰিবলৈ অস্বীকাৰ কৰিলে। অৱশ্যে, এই ক্ষেত্ৰত 'পুনঃপ্ৰাপ্তি কৰাৰ অধিকাৰ' অভিব্যক্তি ব্যৱহাৰ কৰিবলগীয়া হৈছিল (সম্পত্তি হস্তান্তৰ আইনৰ ধাৰা ৬০)। কিন্তু অভিব্যক্তিটো সম্পূৰ্ণ বেলেগ অৰ্থত ব্যৱহাৰ কৰিবলগীয়া হৈছিল। ইংলেণ্ডত 'পুনঃপ্ৰাপ্তিৰ অধিকাৰ'ৰ

(ৰাইট অৱ ৰীডেম্পশ্বন) সৈতে 'পুনঃপ্ৰাপ্তিৰ ন্যায্যতা' (ইকুইটি অৱ ৰীডেম্পশ্বন) একে নহয়। ভাৰতত, বন্ধকদাতাৰ উপৰিও বহুতো লোকক পুনঃপ্ৰাপ্তিৰ অধিকাৰৰ ব্যৱহাৰ কৰিবলৈ অনুমতি দিয়া হৈছে (সম্পত্তি হস্তান্তৰ আইনৰ ধাৰা ৯১)। এই ব্যক্তিসকলৰ মাজৰ এজন হৈছে ডিক্ৰীধাৰী। নিশ্চিতভাৱে, বন্ধকী সম্পত্তিৰ ক্ষেত্ৰত ডিক্ৰীধাৰী এজনৰ অধিকাৰ আৰু এজন বন্ধকদাতাৰ নিজস্ব অধিকাৰ একে নহয়। সেয়েহে ইংৰাজী অভিব্যক্তি 'পুনঃপ্ৰাপ্তিৰ ন্যায্যতাৰ সলনি পুনঃপ্ৰাপ্তিৰ অধিকাৰ' অভিব্যক্তিটো ব্যৱহাৰ কৰিলে এইটো অতি ভুল হ'ব আৰু ক'ব পাৰি যে এজন বন্ধকদাতাৰ দ্বাৰা অধিকৃত পুনঃপ্ৰাপ্তিৰ অধিকাৰ হৈছে এক অমূৰ্ত সম্পত্তি।"

৩২.ন্যায়াধীশ খাজা মহম্মদ নুৰেই দাউদ চাহেব বনাম মইদিন বাচ্চা চাহিব, এ.আই.আৰ. (১২) ১৯২৫ মাদ.৫৬৬: (৮৭ আই.চি. ৩৩১) গোচৰৰ কথা উল্লেখ কৰিছিল, য'ত এইটো কোৱা হৈছে:

" আনকি ইংলেণ্ডতো সম্পত্তি আইন, ১৯২৫ গৃহীত হোৱাৰ পিছত পৰিস্থিতি সলনি হৈছে । বন্ধকীসকলে আইনী সম্পত্তি দীৰ্ঘদিন বন্ধকত ৰাখিব নোৱাৰে। আইনৰ দৃষ্টিকোনেৰে বন্ধকদাতাজনেই সম্পত্তিৰ গৰাকী। সামগ্ৰিকভাৱে, মই এলাহাবাদ উচ্চ ন্যায়ালয়ৰ পূৰ্ণ বিচাৰপীঠৰ সংখ্যাগৰিষ্ঠ ন্যায়াধীশৰ দৃষ্টিভংগীৰ সৈতে সন্মত হ'বলৈ আগ্ৰহী যিটো ভাৰতীয় আইন অনুসৰি বন্ধকদাতা আৰু বন্ধকীধাৰীৰ অধিকাৰৰ ধাৰণাৰ সৈতে অধিক সামঞ্জস্যপূৰ্ণ যেন লাগে। সেয়েহে, মোৰ মতামত অনুসৰি ভোগদখলৰ (ইউচুফ্ৰাকচুৱেৰী) বন্ধকীত দিয়া সম্পত্তিত এজন বন্ধকদাতাৰ অধিকাৰ এক মূৰ্ত স্থাৱৰ সম্পত্তিৰ আইনী অধিকাৰ।"

৩৩. তথাপিও ন্যায়াধীশ ক্ৰম ফিল্ডে খণ্ড বিচাৰপীঠত তুকাৰাম বনাম আতমাৰাম, এ.আই.আৰ. (২৬) ১৯৩৯ বোম্বে ৩১: (আই.এল.আৰ. (১৯৩৯) বোম্বে. ৭১) হিচাপে প্ৰতিবেদিত, আন এটা গোচৰৰ ৰায়দানত পৰ্যবেক্ষণ কৰা হৈছিল:

" ইয়াৰ পূৰ্বে সোহন লাল বনাম মোহন লাল, ৫০ এ এল এল ৯৮৬ : (এ.আই.আৰ. (১৫) ১৯২৮ এ এল এল ৭২৬ এফ.বি.), গোচৰত এলাহাবাদ উচ্চ ন্যায়ালয়ৰ পূৰ্ণ বিচাৰপীঠে গ্ৰহণ কৰা দৃষ্টিভংগী আৰু ৰামস্বামী বনাম চিন্নাল আছাৰী, ২৪ মাদ ৪৪৯, গোচৰত মাদ্ৰাজ উচ্চ ন্যায়ালয়ে গ্ৰহণ কৰা দৃষ্টিভংগীটো আছিল এটা সৰল বন্ধকীৰ ক্ষেত্ৰত 'পুনঃপ্ৰাপ্তিৰ ন্যায্যতা' হৈছে মূৰ্ত কাৰণ বন্ধকদাতা ইয়াৰ দখলত আছে, কিন্তু এটা ভোগদখলৰ (ইউচুফ্ৰাকচুৱেৰী) বন্ধকীত, ই অমূৰ্ত কিয়নো ইয়াত

শাৰীৰিক অধিকাৰৰ অন্তৰ্ভুক্ত নহয় । ইয়াৰ বিপৰীতে, বন্ধকীধাৰীৰ অধিকাৰৰ ক্ষেত্ৰত,ই অমূৰ্ত যদি বন্ধকীটো এক সৰল বন্ধকী হয়, কিন্তু যদি বন্ধকীটো ভোগদখলৰ (ইউচুফ্ৰাকচুৱেৰী) বন্ধকী হয় তেনেহ'লে ই মূৰ্ত । কিন্তু সম্পত্তি স্থানান্তৰ আইনৰ ধাৰা ৫৪-ত "বিক্রী"ক মালিকীস্বস্তৰ হস্তান্তৰকৰণ হিচাপে সংজ্ঞায়িত কৰা হৈছে আৰু ইয়াৰ বিপৰীতে "বন্ধকী"ক ধাৰা ৫৮-ত অধিকাৰৰ হস্তান্তৰণ হিচাপে সংজ্ঞায়িত কৰা হৈছে আৰু সংজ্ঞাবোৰৰ প্ৰতি লক্ষ্য ৰাখি কব পাৰি যে, পাৰ্থক্যৰ আধাৰ সমূহ সু-স্পষ্ট নহয়। ইয়াত সৰল বন্ধকীধাৰীৰ অধিকাৰৰ ক্ষেত্ৰত কোনো অসুবিধা নাই। সেয়া স্পষ্টভাৱে অমূৰ্ত সম্পত্তি; কিন্তু মই ক'ব বিচৰা, প্ৰকৃত কাৰণটো এইটো নহয় যে বন্ধকীধাৰী মূৰ্ত সম্পত্তিৰ দখলত নাই কিন্তু তেওঁ মালিক নহয়। তেওঁৰ দখলত থকা অধিকাৰটো হৈছে সম্পত্তিৰ বিপৰীতে তেওঁৰ ধন পুনৰুদ্ধাৰ কৰাৰ অধিকাৰ । কিন্তু এইটো ক'ব পাৰি নেকি যে ভোগদখলৰ (ইউচুফ্ৰাকচুৱেৰী) বন্ধকী এই ক্ষেত্ৰত উন্নত স্থিতিত আছে? এইটো সঁচা যে তেওঁ মূৰ্ত সম্পত্তিৰ অধিকাৰত আছে, কিন্তু তেওঁ ইয়াৰ গৰাকী নহয় আৰু ইয়াৰ মালিকীস্বস্ত হস্তান্তৰ কৰিব নোৱাৰে। তেওঁ যিটোৰ গৰাকী আৰু যিটো হস্তান্তৰ কৰিব পাৰে সেইটো সম্পত্তিত থকা অধিকাৰ যিয়ে তেওঁক দখলত থাকিবলৈ আৰু ঋণ পৰিশোধ নোহোৱালৈকে লাভ উপভোগ কৰাৰ অধিকাৰ প্ৰদান কৰিছে আৰু সেয়া অমূৰ্ত। আনহাতে, বন্ধকদাতা নিজেই সম্পত্তিৰ গৰাকী, আৰু বন্ধকী সম্পত্তিটো নিজেই হস্তান্তৰ কৰিব পাৰে, আৰু মোৰ মতামত অনুসৰি দখলৰ সৈতে বা অবিহনে যদি বন্ধকদাতাই তেওঁৰ অধিকাৰ হস্তান্তৰ কৰে, সেয়া মূৰ্ত সম্পত্তিৰ বিক্রী হিচাপে গণ্য কৰা হৈছে। বিধিৰ সংজ্ঞাত দখলৰ বিষয়ে একো কোৱা হোৱা নাই, আৰু যদিও ক্ৰেতাই সাধাৰণতে বিক্রী হোৱা সম্পত্তিৰ দখল অবিলম্বে প্ৰাপ্ত কৰাৰ অধিকাৰী, এইটো সদায়ে নহয় বা প্ৰয়োজনীয় নহয়। এইদৰে কোৱাটো শুদ্ধ নহয় যে মুখ্য ন্যায়াধীশ সুলাইমান এ.জি. য়ে সোহন লাল বনাম মোহন লাল, ৫০ এ এল এল ৯৩৬ : (এ.আই.আৰ. (১৫) ১৯২৮ সকলো ৭২৬ এফ.বি.) কোৱাৰ দৰে এটা মূৰ্ত বস্তু দখলৰ অধিকাৰী হোৱাৰ বাবে সক্ষম হ'ব লাগিব, কিন্তু ক'বলৈ গ'লে, বিক্রীৰ ক্ষেত্ৰত ই লগে লগে হস্তান্তৰীৰ দ্বাৰা দখল প্ৰাপ্ত হ'বলৈ সক্ষম হোৱাৰ বাবে মই লক্ষ্য কৰা অনুসৰি বিক্রীৰ সংজ্ঞাত কিবা যোগ হব যেন লাগিছে যাৰ বাবে কোনো ৱাৰেণ্ট(Warrant) নাই। সেয়েহে, বৰ্তমান পৰামৰ্শ অনুসৰি, মোৰ অভিমত যে সোহন লাল বনাম মোহনৰ লাল, ৫০ এ এল এল ৯৮৬: (এ.আই.আৰ. (১৫) ১৯২৮ এ এল এল ৭২৬ এফ.বি.), আদালতৰ সংখ্যাগৰিষ্ঠৰ সিদ্ধান্ত শুদ্ধ।"

৩৪. সন্মান সহকাৰে মই নিজকে সন্মত অনুভৱ কৰোঁ যে এলাহাবাদ উচ্চ ন্যায়ালয়ৰ পূৰ্ণ বিচাৰপীঠে প্ৰকাশ কৰা দৃষ্টিভংগী আৰু পাটনা আৰু বোম্বে উচ্চ ন্যায়ালয়ৰ নিৰ্ভৰশীলতাৰ অনুসৰি বন্ধকদাতা দ্বাৰা কৰা সম্পত্তিৰ বিক্ৰী যিটো ভোগদখলৰ (ইউছুফ্ৰাকচুৱেৰী) বন্ধকীত দিয়া হৈছিল সেইটো হৈছে মূৰ্ত সম্পত্তিৰ বিক্ৰী, আৰু অমূৰ্ত সম্পত্তিৰ নহয়।

৩৫. এই গোচৰৰ পৰৱৰ্তী প্ৰশ্নটো হ'ল, তাত এটা সম্পত্তিৰ বিতৰণ আছিল যিটো বিক্ৰী পঞ্জীয়ন নোহোৱাকৈ সম্পত্তি হস্তান্তৰ আইনৰ ধাৰা ৫৪ ৰ অৰ্থৰ ভিতৰত বিক্ৰী কৰিবলৈ সন্মত কৰা হৈছিল। মই মোহন লাল বনাম মোহন লাল, ৫০ এ এল এল ৯৮৬: (এ.আই.আৰ. (১৫) ১৯২৮ এ এল এল ৭২৬ এফ.বি.) গোচৰটোৰ, পূৰ্ণ বিচাৰপীঠৰ বিস্তৃত ন্যায়াধীশসকলে আগবঢ়োৱা পৰ্যবেক্ষণসমূহৰ বিষয়ে যথেষ্ট চিন্তা কৰিছিলো য'ত তিনিওজন ন্যায়াধীশে এনে দৃষ্টিভংগী গ্ৰহণ কৰিছিল যে এক ভোগদখলৰ (ইউছুফ্ৰাকচুৱেৰী) বন্ধকীত, কোনো দখল বিতৰণ কৰিব নোৱাৰি যিহেতু বন্ধকীটো সকলো সময়তে বন্ধকীধাৰীৰ দখলত আছিল। তদুপৰি বিস্তৃত বিচাৰকসকলে স্বীকাৰ কৰিছিল যে পঞ্জীভুক্ত নোহোৱা বিক্ৰী এটাৰ ক্ষেত্ৰত দখলৰ বৈশিষ্টৰ পৰিৱৰ্তন হ'ব। এইটো সত্য যে তেওঁলোকে দখলৰ বৈশিষ্টৰ পৰিৱৰ্তনৰ প্ৰশ্নটো প্ৰতিকূল অধিকাৰৰ দখলৰ প্ৰশ্নৰ সন্দৰ্ভত বিবেচনা কৰিছিল, কিন্তু মই লক্ষ্য কৰো যে গোচৰৰ তথ্যৰ ওপৰত, তাৰ দখলৰ বৈশিষ্টৰ পৰিৱৰ্তন যথেষ্ট পৰিমাণে নিস্প্ৰভ বুলি গণ্য কৰিব পাৰি, যিটো সম্পত্তি হস্তান্তৰ আইনৰ ধাৰা ৬৪-ৰ অৰ্থৰ ভিতৰত, ইয়াক কিয় কাৰ্য্যকৰী কৰিব নালাগে তাৰ কোনো কাৰণ উল্লেখ নাই। ই এক প্ৰতিষ্ঠিত আইন হিচাপে প্ৰদৰ্শিত হৈছে যে সম্পত্তি হস্তান্তৰ আইনৰ ধাৰা ৫৪-ৰ অৰ্থ অনুসৰি, ইয়াক বিক্ৰীৰ সময়ত কৰা প্ৰয়োজন নাই; এইটো পিছতো কৰিব পাৰি। পাটনা উচ্চ ন্যায়ালয়ৰ ওচৰত পেথু মিয়ান বনাম চৈয়দ আলী, ১৫ পাটনা. ৭৭২: (এ.আই.আৰ. (২৪) ১৯৩৭ পাটনা. ১৭৮), হিচাপে প্ৰতিবেদিত হোৱা গোচৰত এইটো দিশ বিবেচনা কৰাৰ সুযোগ আছিল। বৰ্তমান গোচৰটোৰ, তথ্যবোৰ পাটনা গোচৰৰ তথ্যতকৈ যথেষ্ট শক্তিশালী। নিম্ন আপীল আদালতৰ ৰায়ৰ পৰা এইটো স্পষ্ট যে এই গোচৰত বিক্ৰী কৰিবলৈ সন্মত হোৱা ভূমি কেৱল বন্ধকী মাটিয়ে নহয়, কিন্তু এক বিঘাৰ এটুকুৰা অতিৰিক্ত মাটি, যিটো বন্ধকীৰ বিষয়বস্তু নাছিল। বিবাদিত মাটিখিনি কৃষিজাত সম্পত্তি, এই সম্পত্তিটোৰ সৈতে সম্পৰ্কিত পাট্টা ৰাজহ কৰ্তৃপক্ষই মূলতঃ বন্ধকদাতাক প্ৰদান কৰিছিল। ১৯২৮ চনত, যেতিয়া সম্পত্তিটো বন্ধকত ৰখা হৈছিল পাট্টাটো তেতিয়াও বন্ধকদাতাৰ নামত আছিল। কিন্তু ১৯৩৪ চনত

যেতিয়া বন্ধকদাতাই বন্ধকী সম্পত্তিটোৰ লগতে আৰু এটা বিষয় বিক্রী কৰিছিল, যিটো বন্ধকীৰ বিষয়বস্তু নাছিল, ৰাজহ কৰ্তৃপক্ষৰ সন্মুখত এটা নিখুঁত বা অসম্পূৰ্ণ বিভাজন প্ৰক্ৰিয়া আৰম্ভ কৰা হৈছিল, আপাত দৃষ্টিত বন্ধকীৰ মূহুৰ্তত, আৰু এই বিভাজনত বন্ধকদাতাও উপস্থিত আছিল, আৰু সেই অঞ্চলৰ মণ্ডলৰ মতে (ডি.ডব্লিউ.-২), উপ সমাহৰ্তায়ে বন্ধকদাতা আৰু বন্ধকীধাৰী দুয়োটাৰ পৰামৰ্শ লোৱাৰ পিছত বিভাজন আৰু নাম পৰিৱৰ্তনৰ নিৰ্দেশ দিছিল। এই বিভাজনৰ ওপৰত ভিত্তি কৰি বন্ধকী সম্পত্তিটো আৰু যিটো সম্পত্তি বন্ধকীৰ বিষয়বস্তু নাছিল বন্ধকীধাৰীক আৱণ্টন দিয়া হৈছিল। বিভাজনৰ ওপৰত ভিত্তি কৰি দিয়া এই আৱণ্টন যি যদিও ৰাজহ কৰ্তৃপক্ষই প্ৰদান কৰিছিল, তাত বন্ধকদাতাও উপস্থিত আছিল মোৰ মতামত অনুসৰি ইয়াক সম্পত্তি হস্তান্তৰ আইনৰ ধাৰা ৬৪-ৰ অৰ্থৰ ভিতৰত বন্ধকীক বন্ধকদাতাৰ দ্বাৰা কৰা বিতৰণ কাৰ্য হিচাপে গণ্য কৰা হ'ব, আৰু প্ৰকৃত বিতৰণৰ অৰ্থ প্ৰিভি কাউন্সিলে মথুৰা প্ৰসাদ বনাম চন্দ্ৰত নাৰায়ণ, ৪৮ আই.এ. ১২৭ : (এ.আই.আৰ. (৮) ১৯২১ পি.চি. ৮) এই প্ৰতিবেদিত গোচৰটোত প্ৰদান কৰিছে।

৩৬. এলাহাবাদ উচ্চ ন্যায়ালয়ৰ বিজ্ঞ ন্যায়াধীশসকলে এই গোচৰত থকা তথ্যৰ সৈতে মোকাবিলা কৰা নাছিল। যদি এই গোচৰটোত, ৰাজহ কৰ্তৃপক্ষই বিভাজন বন্ধকদাতা আৰু বন্ধকীধাৰীৰ উপস্থিতিত কৰা নাছিল বা যদি বন্ধকদাতাজনে বিভাজনৰ ওপৰত আপত্তিও কৰিছিল, মই এলাহাবাদ উচ্চ ন্যায়ালয়ৰ পূৰ্ণ বিচাৰপীঠৰ সিদ্ধান্ত সম্পূৰ্ণৰূপে অনুসৰণ কৰাৰ সম্ভাৱনীয়তা থাকিলোহেঁতেন। কিন্তু আপাত দৃষ্টিত বিভাজন আৰু আৱণ্টনৰ প্ৰতি গুৰুত্ব দিয়া বাবে স্পষ্টভাৱে বন্ধকদাতাই সন্মতি দিছিল, মোৰ মতামত অনুসৰি বিভাজন আৰু আৱণ্টনৰ বাবে বন্ধকদাতাই দিয়া সন্মতিয়ে, সম্পত্তি হস্তান্তৰ আইনৰ ধাৰা ৫৪-ৰ মতে বন্ধকদাতাৰ দ্বাৰা বন্ধকীধাৰীলৈ সম্পত্তি বিতৰণ কৰিলে। এই দৃষ্টিভংগীৰ আধাৰত মই নিম্ন আপীল আদালতৰ ৰায় আৰু ডিক্ৰীক দৃঢ়তা প্ৰদান কৰো আৰু আপীল খাৰিজ কৰো।

আদেশ

মুখ্য ন্যায়াধীশ খাদানি, :- এই গোচৰত, মোৰ আৰু মোৰ ভাতৃ ন্যায়াধীশজনৰ মাজত এক মতভেদ উদ্ভৱ হৈছে — ভাতৃ ন্যায়াধীশজনে মত পোষণ কৰিছিল যে যি ৰায় আৰু ডিক্ৰীৰ পৰা আপীল কৰা হৈছে সেই ডিক্ৰী সংশোধন কৰিব লাগে, আৰু মোৰ মত অনুসৰি এইটো নিশ্চিত হ'ব লাগে। এই

ক্ষেত্ৰত দেৱানী কাৰ্যবিধি আইনৰ ধাৰা ১৮-উপধাৰা(২)ৰ প্ৰয়োগ হয়। ইয়াৰ ফলস্বৰূপে নিম্ন আপীল আদালতৰ ৰায় আৰু আদেশ নিশ্চিত কৰা হৈছে।

ডি.এইচ.

৩৭. ডিফ্ৰী নিশ্চিত কৰা হ'ল।

অনুবাদ: উৰ্মি হাজৰিকা, কনিষ্ঠ অনুবাদক

পৰীক্ষণ: জাহ্নৱী গগৈ

অনুবাদ শাখা, গৌহাটী উচ্চ ন্যায়ালয়

DISCLAIMER

The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

"স্থানীয় ভাষালৈ অনূদিত এই ৰায় গোচৰত জড়িত পক্ষই বুজি পোৱাৰ উদ্দেশ্যে সীমিত ব্যৱহাৰৰ বাবেহে। ইয়াৰ বাদে অন্য ক্ষেত্ৰত অনূদিত ৰূপ ব্যৱহৃত নহ'ব। সকলো ব্যৱহাৰিক আৰু বিভাগীয় কামৰ লগতে ৰায়ৰ কাৰ্য্যকৰীকৰণ আৰু ৰূপায়ণৰ ক্ষেত্ৰতো এই ৰায়ৰ ইংৰাজী সংস্কৰণটোৱেই সঠিক বুলি বিবেচিত হ'ব।"