International Journal for Multidisciplinary Research (IJFMR)
E-ISSN: 2582-2160 ● Website: www.ijfmr.com ● Email: editor@ijfmr.com

भारत में बुजुर्गों के भरण–पोषण के अधिकारों की सुरक्षा : रिवर्स मॉर्गेज योजना, 2008 का एक आलोचनात्मक विश्लेषण

प्रो० (डॉ०) अशोक कुमार सोनकर,[1], दीपक[2]

[1]विधि संकाय, लखनऊ विश्वविद्यालय
[2]शोधार्थी, विधि संकाय, लखनऊ विश्वविद्यालय

सारांश :
हाल ही के कुछ वर्षो में, भारत के बुजुर्गों की आबादी तेजी से बढ़ी है। शहरीकरण, बदलती जीवनशैली और परिवार का आपसी सहयोग कमजोर होने के कारण कई बुजुर्गों को आर्थिक असुरक्षा का सामना करना पड़ता है। अतः बुजुर्गों को प्रभावी कानूनी और आर्थिक सुरक्षा देना बेहद जरूरी हो गया है। एक्ट, 2007 बुजुर्गों को भरण–पोषण का कानूनी अधिकार देता है। फिर भी, बुजुर्गों के लिए आर्थिक सुरक्षा की पूर्ण सुनिश्चितता सम्भव नहीं हो पाई है। इस समस्या के समाधान के तौर पर, एक वैकल्पिक आर्थिक साधन के रूप में रिवर्स मॉर्गेज स्कीम, 2008 शुरू की गई है। यह योजना वरिष्ठ नागरिकों को अपनी रिहायशी संपत्ति को आय के स्रोत में बदलने का मौका देती है। इस योजना के अन्तर्गत, रिहायशी संपत्ति पर कर्ज लेने वाला व्यक्ति अर्थात् बुजुर्ग घर में ही रहता है। और उसको मॉर्गेज की सम्पत्ति की राशि मिलती रहती है। बुजुर्ग व्यक्ति के जीवनकाल में घर का मालिकाना हक उसी के पास रहता है। हालाँकि, भारत में यह योजना ज्यादा सफल नहीं रही है। जागरूकता की कमी इसकी एक बड़ी वजह हो सकती है। हमारी सांस्कृतिक मान्यताएँ भी बुजुर्गों को अपना घर गिरवी रखने से रोकती हैं। इसकी जटिल प्रक्रियाएँ, लोकप्रियता को कम कर देती हैं। यह लेख योजना के संभावित लाभों और उसकी व्यावहारिक सीमाओं, दोनों का विश्लेषण करता है।

मुख्य शब्द : रिवर्स मॉर्गेज योजना, 2008, वरिष्ठ नागरिक, भरण–पोषण के अधिकार, आर्थिक सुरक्षा, भारत का संविधान।

1. प्रस्तावना :

भारत में बुजुर्गों की आबादी में तेजी से वृद्धि देखी जा रही है। बेहतर स्वास्थ्य सेवाएँ और जीवन प्रत्याशा में वृद्धि इसके प्रमुख कारण हैं। साथ ही, सामाजिक संरचनाएँ भी तेजी से बदल रही हैं। संयुक्त परिवार कम हो रहे हैं। एकल परिवार बढ़ रहे हैं। इस बदलाव ने पारंपरिक सहायता प्रणालियों को कमजोर कर दिया है। कई बुजुर्गों को अब आर्थिक असुरक्षा और उपेक्षा का सामना करना पड़ रहा है। माता–पिता का भरण–पोषण करना एक नैतिक और कानूनी, दोनों तरह का कर्तव्य है। संविधान का अनुच्छेद 41 राज्य को निर्देश देता है कि वह बुजुर्गों को सहायता प्रदान करे। अनुच्छेद 21 भी गरिमा के साथ जीने के अधिकार की गारंटी देता है। इसके अलावा, एमडब्ल्यूपीएससी, 2007 भरण–पोषण का दावा करने का एक वैधानिक अधिकार प्रदान करता है। यह माता–पिता को त्वरित राहत के लिए न्यायाधिकरणों से संपर्क करने की अनुमति देता है। अदालतों ने भी इस अधिकार का समर्थन किया है। ***अश्विनी कुमार*** मामले में, सर्वोच्च न्यायालय ने वरिष्ठ नागरिकों के लिए कानूनों के प्रभावी कार्यान्वयन पर जोर दिया और बुढ़ापे में गरिमा बनाए रखने पर बल दिया। आपराधिक कानून में भी भरण–पोषण को मान्यता दी गई है। बीएनएसएस, 2023 की धारा 144 के तहत जो माता–पिता अपना भरण–पोषण स्वयं नहीं कर सकते, वे सहायता का दावा कर सकते हैं। यह प्रावधान एक त्वरित और संक्षिप्त उपाय सुनिश्चित करता है। यह कमजोर बुजुर्गों के प्रति राज्य की चिंता को दर्शाता है। इन सुरक्षा उपायों के बावजूद, कई बुजुर्गों के पास नियमित आय का अभाव होता है। संपत्ति ही उनकी मुख्य पूंजी बन जाती है। टी. पी. ए., 1882 बंधक के लिए कानूनी ढांचा प्रदान करता है। धारा 58 बंधक को

परिभाषित करती है, और धारा 60 मोचन का अधिकार प्रदान करती है। यह अधिकार उधारकर्ता या उसके वारिसों को ऋण चुकाने के बाद बंधक रखी गई संपत्ति को वापस पाने की अनुमति देता है। आर्थिक जरूरतों को पूरा करने के उद्देश्य से रिवर्स मॉर्टगेज स्कीम, 2008, जिसके दिशा–निर्देशों को 2013 में अद्यतन किया गया था, की शुरुआत की गई थी। यह वरिष्ठ नागरिकों को अपने घर को बंधक रखने और नियमित अंतराल पर भुगतान प्राप्त करने में सक्षम बनाता है। वे अपने जीवनकाल के दौरान उस संपत्ति में ही निवास करते रहते हैं। स्वामित्व और कब्जा उन्हीं के पास बना रहता है। यह आर्थिक सहायता और आवासीय सुरक्षा, दोनों सुनिश्चित करता है। उधारकर्ता की मृत्यु के बाद, ऋण की अदायगी का समय आ जाता है। कानूनी वारिसों को ब्याज सहित ऋण चुकाने का पहला विकल्प दिया जाता है। यदि वे ऋण चुका देते हैं, तो टी. पी. ए में निहित मोचन के सिद्धांत के तहत संपत्ति उन्हें वापस लौटा दी जाती है। यदि वे ऐसा करने में असमर्थ रहते हैं, तो बैंक अपनी बकाया राशि की वसूली के लिए संपत्ति को बेच सकता है। इस प्रकार, यह योजना आर्थिक सहायता और संपत्ति के अधिकारों के बीच संतुलन स्थापित करती है। तथापि, इस योजना के समक्ष कुछ चुनौतियाँ भी हैं। इसके बारे में जागरूकता का स्तर काफी कम है। सांस्कृतिक मूल्य संपत्ति को बंधक रखने की प्रथा को हतोत्साहित करते हैं। कई बुजुर्ग अपनी संपत्ति अपने बच्चों के नाम करना अधिक पसंद करते हैं। इसकी जटिल प्रक्रियाएँ भी इसके उपयोग को सीमित करती हैं। यह अध्ययन भरण–पोषण के अधिकारों की सुरक्षा सुनिश्चित करने में संविधान, एमडब्ल्यूपीएससी अधिनियम, 2007, बीएनएसएस, 2023 और टी. पी. ए की संयुक्त भूमिका को रेखांकित करता है। यह विशेष रूप से आरएमएस, 2008 की एक वित्तीय साधन के रूप में गहन समीक्षा करता है। इसका उद्देश्य भारत में वृद्ध व्यक्तियों के लिए गरिमा, स्वतंत्रता और सुरक्षा सुनिश्चित करने में इसकी प्रभावशीलता का आकलन करना है।

2. भारत में बुजुर्गों की सुरक्षा के लिए कानूनी ढांचा

भारत में बुजुर्गों की सुरक्षा एक व्यापक कानूनी ढांचे द्वारा समर्थित है, जिसमें संवैधानिक आदेश, व्यक्तिगत कानून, वैधानिक प्रावधान और न्यायिक व्याख्या शामिल हैं। संविधान इसकी नींव रखता है। अनुच्छेद 21 गरिमापूर्ण जीवन के अधिकार की गारंटी देता है, जिसकी व्याख्या में सुरक्षित और सम्मानजनक वृद्धावस्था जीने का अधिकार भी शामिल है।[1] राज्य नीति के निर्देशक सिद्धांतों के तहत अनुच्छेद 41 राज्य को वृद्धावस्था, बीमारी और विकलांगता के मामलों में सार्वजनिक सहायता प्रदान करने का निर्देश देता है।[2] हालांकि यह प्रवर्तनीय नहीं है, फिर भी यह कल्याणकारी कानूनों का मार्गदर्शन करता है। व्यक्तिगत कानून भी दायित्वों को निर्धारित करते हैं। हिंदू कानून के तहत, 1956 के हिन्दू दत्तक अधिनियम[3] की धारा 20 बच्चों को वृद्ध माता–पिता के भरण–पोषण के लिए कानूनी रूप से बाध्य करती है। इसी प्रकार, मुस्लिम कानून के तहत, बच्चों का कर्तव्य है कि वे जरूरतमंद माता–पिता का समर्थन करें। 2007 का वरिष्ठ नागरिकों का भरण–पोषण और कल्याण अधिनियम, 2007[4] एक प्रमुख वैधानिक सुरक्षा प्रदान करता है, जो एक सरल, त्वरित और किफायती उपाय सुनिश्चित करता है। यह अधिनियम वरिष्ठ नागरिकों को भरण–पोषण न्यायाधिकरणों के माध्यम से निर्धारित सीमा तक भरण–पोषण का दावा करने की अनुमति देता है और वृद्धाश्रमों की स्थापना तथा जीवन एवं संपत्ति की सुरक्षा का प्रावधान भी करता है। यह अधिनियम अधिकारियों को संपत्ति के हस्तांतरण को शून्य घोषित करने का अधिकार भी देता है यदि वह देखभाल प्रदान करने की शर्त के अधीन किया गया था और ऐसी शर्त पूरी नहीं हुई है।[5] इसके अतिरिक्त, आपराधिक कानून बीएनएसएस, 2023[6] की धारा 144 के माध्यम से त्वरित उपाय प्रदान करता है, जो सीआरपीसी, 1973[7] की धारा 125 का स्थान लेता है, जिससे स्वयं का

[1] भारत का संविधान, अनुच्छेद 21।
[2] भारत का संविधान, अनुच्छेद 41।
[3] हिंदू दत्तक ग्रहण और भरण–पोषण अधिनियम, 1956 (1956 का अधिनियम संख्यांक 76)।
[4] माता–पिता और वरिष्ठ नागरिकों का भरण–पोषण एवं कल्याण अधिनियम, 2007 (2007 का अधिनियम 56)।
[5] माता–पिता और वरिष्ठ नागरिकों का भरण–पोषण एवं कल्याण अधिनियम, 2007 (2007 का अधिनियम 56), धारा 23।
[6] भारतीय नागरिक सुरक्षा संहिता, 2023 (2023 का अधिनियम संख्यांक 46)।
[7] दंड प्रक्रिया संहिता, 1973 (1974 का अधिनियम संख्यांक 2), धारा 125।

भरण–पोषण करने में असमर्थ माता–पिता बच्चों से मासिक भरण–पोषण का दावा कर सकते हैं। संपत्ति कानून भी महत्वपूर्ण भूमिका निभाता है। टीपीए, 1882[8], विशेष रूप से धारा 58 और धारा 60, बंधक को नियंत्रित करती है और मोचन का अधिकार प्रदान करती है, जो रिवर्स मॉर्गेज जैसी वित्तीय व्यवस्थाओं में प्रासंगिक है। वित्तीय स्वतंत्रता को बढ़ावा देने के लिए, सरकार ने आरएमएस, 2008 पेश किया, जिसे बाद में 2013 के दिशानिर्देशों द्वारा मजबूत किया गया, जिससे वरिष्ठ नागरिकों को अपने आवासीय संपत्ति को कब्जे में रखते हुए आय के स्रोत में परिवर्तित करने में सक्षम बनाया गया। न्यायिक निर्णयों ने इन सुरक्षाओं को और मजबूत किया ***है। अश्वनी कुमार*** के मामले में, सर्वोच्च न्यायालय ने वरिष्ठ नागरिकों के लिए कल्याणकारी कानूनों के प्रभावी कार्यान्वयन पर जोर दिया और राज्यों को उचित सुविधाएं सुनिश्चित करने का निर्देश दिया। ***दत्तात्रेय शिवाजी माने*** मामले में, अदालत ने एमडब्ल्यूपीएससी अधिनियम के तहत माता–पिता के उस अधिकार को सही ठहराया, जिसके तहत वे अपनी संपति से बच्चों को तब बेदखल कर सकते हैं, जब बच्चे उनका भरण–पोषण करने में विफल रहते हैं। इसके अलावा, एस. वनिता बनाम उपायुक्त, बेंगलुरु शहरी जिला मामले में, सर्वोच्च न्यायालय ने एक बहू के अधिकारों और वरिष्ठ नागरिकों के अधिकारों के बीच संतुलन स्थापित किया, और कानूनों की सामंजस्यपूर्ण व्याख्या की आवश्यकता पर जोर दिया। इस प्रकार, भारतीय कानूनी ढांचा एक बहु–आयामी दृष्टिकोण को दर्शाता है, जो बुजुर्ग व्यक्तियों की सुरक्षा के लिए कल्याण, पारिवारिक जिम्मेदारी और वित्तीय सुरक्षा तंत्रों को आपस में जोड़ता है; हालाँकि, इसका प्रभावी कार्यान्वयन अभी भी एक निरंतर चुनौती बना हुआ है।

3. बंधक

भारतीय कानून के तहत, बंधक की अवधारणा संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 द्वारा नियंत्रित होती है। यह उन लेन–देन के लिए एक स्पष्ट कानूनी ढांचा प्रदान करता है, जिनमें अचल संपत्ति का उपयोग ऋण के लिए सुरक्षा के रूप में किया जाता है। बंधक की परिभाषा अधिनियम की धारा 58 के तहत दी गई है। इस प्रावधान के अनुसार, बंधक का अर्थ है किसी विशिष्ट अचल संपत्ति में हित का अंतरण करना, जिसका उद्देश्य किसी ऋण (चाहे वह वर्तमान हो या भविष्य का) के भुगतान को सुरक्षित करना, अथवा किसी ऐसे दायित्व का निर्वहन करना हो जिससे कोई मौद्रिक देनदारी उत्पन्न हो सकती है। यह परिभाषा तीन आवश्यक तत्वों को रेखांकित करती है। पहला, इसमें संपत्ति का केवल हित अंतरित होता है, न कि उसका पूर्ण स्वामित्व। दूसरा, संपत्ति विशिष्ट अचल संपत्ति होनी चाहिए, जैसे कि कोई जमीन या मकान। तीसरा, यह अंतरण किसी वित्तीय दायित्व को सुरक्षित करने के उद्देश्य से किया जाना चाहिए। जो व्यक्ति अपना हित अंतरित करता है, उसे 'बंधककर्ता' कहा जाता है; जबकि जिस व्यक्ति के पक्ष में यह अंतरण किया जाता है, उसे 'बंधकग्राही' कहा जाता है। सुरक्षित की गई राशि को 'बंधक–धन' कहा जाता है, और संबंधित दस्तावेज को 'बंधक–विलेख' कहा जाता है।[9] टीपीए, 1882 की धारा 58(ख) से 58(छ) के तहत विभिन्न प्रकार के बंधकों का वर्गीकरण किया गया है, जैसे– साधारण बंधक, सशर्त विक्रय द्वारा बंधक, भोगबंधक, अंग्रेजी बंधक, विलेखों के निक्षेप द्वारा बंधक, और विलक्षण बंधक। अधिकारों, कब्जे और उपचारों के मामले में प्रत्येक प्रकार का बंधक एक–दूसरे से भिन्न होता है। उधारकर्ता को प्रदान किया गया एक महत्वपूर्ण संरक्षण धारा 60 के तहत प्राप्त 'मोचन का अधिकार' है। यह अधिकार बंधककर्ता को ऋण की राशि (ब्याज सहित) का पुनर्भुगतान करने के पश्चात् अपनी संपत्ति वापस प्राप्त करने की अनुमति देता है। इस प्रकार, टीपीए उधारदाताओं और उधारकर्ताओं के अधिकारों के मध्य एक संतुलन सुनिश्चित करता है।

4. रिवर्स मॉर्गेज का अर्थ

प्रत्यावर्ती बंधक एक विशेष प्रकार की वित्तीय व्यवस्था है, जिसे मुख्य रूप से वरिष्ठ नागरिकों के लिए डिजाइन किया गया है। इस प्रणाली के अंतर्गत, कोई बुजुर्ग व्यक्ति अपनी स्वयं के कब्जे वाली आवासीय संपत्ति को किसी बैंक अथवा

[8] सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम, 1882 (1882 का अधिनियम संख्यांक 4)।
[9] सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम, 1882 (1882 का अधिनियम संख्यांक 4), धारा 58 (क)।

वित्तीय संस्थान के पास बंधक रख देता है। इसके बदले में, ऋणदाता (बैंक/संस्थान) उस व्यक्ति को नियमित भुगतान अथवा एकमुश्त राशि प्रदान करता है। यह प्रणाली सामान्य बंधक से भिन्न है। पारंपरिक ऋण व्यवस्था में, उधारकर्ता बैंक को किस्तों में भुगतान करता है; जबकि रिवर्स मॉर्गेज में, बैंक उधारकर्ता को धन का भुगतान करता है। इस व्यवस्था में, उधारकर्ता अपने जीवनकाल तक उस मकान का स्वामी बना रहता है और उसी में निवास करता है। इसमें ऋण की राशि का तत्काल पुनर्भुगतान करने की कोई अनिवार्यता नहीं होती है। भारत में, रिवर्स मॉर्गेज को 'संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 के तहत कानूनी मान्यता प्राप्त है[10] और इसे 'रिवर्स मॉर्गेज योजना, 2008'[11] का भी समर्थन प्राप्त है। उधारकर्ता की मृत्यु हो जाने पर, या यदि संपत्ति को स्थायी रूप से खाली कर दिया जाता है, तो मूल ऋण के साथ–साथ उस पर लगा ब्याज भी चुकाने योग्य हो जाता है। उधारकर्ता के कानूनी वारिसों को ऋण चुकाने और संपत्ति को वापस प्राप्त करने का पहला अवसर दिया जाता है। यदि वे ऐसा करने में असमर्थ रहते हैं, तो बैंक अपनी बकाया राशि की वसूली के लिए उस संपत्ति को बेच सकता है। यह व्यवस्था उन बुजुर्गों के लिए अत्यंत उपयोगी है जिनके पास अपनी संपत्ति तो है, परंतु आय का कोई नियमित स्रोत नहीं है। यह उन्हें अपना घर खोए बिना, आर्थिक रूप से आत्मनिर्भर बने रहने और गरिमापूर्ण जीवन व्यतीत करने में सहायता प्रदान करती है। तथापि, जागरूकता की कमी और कुछ सामाजिक कारणों के चलते, भारत में इसका प्रचलन अभी भी सीमित है।

5. रिवर्स मॉर्गेज योजना, 2008

रिवर्स मॉर्गेज योजना, 2008 को भारत सरकार द्वारा अधिसूचना संख्या 93/2008 दिनांक 30–09–2008 के तहत अधिसूचित किया गया था।[12] इसे आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 47 के खंड (XVI) के तहत प्राप्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए जारी किया गया था। रिवर्स मॉर्गेज योजना, 2008 1 अप्रैल 2008 को लागू हुई और भारत में सभी पात्र वरिष्ठ नागरिकों पर लागू होती है। यह 60 वर्ष और उससे अधिक आयु के उन व्यक्तियों के लिए डिजाइन की गई है जिनके पास अपना खुद का रहने का घर है, लेकिन उनके पास आय का कोई नियमित स्रोत नहीं है। इस योजना का मुख्य उद्देश्य बुजुर्ग व्यक्तियों को अपना घर बेचे या छोड़े बिना, अपनी संपत्ति के मूल्य को एक स्थिर आय में बदलने की अनुमति देना है। इस योजना के तहत, एक वरिष्ठ नागरिक अपने घर को किसी बैंक या हाउसिंग फाइनेंस संस्था के पास गिरवी रखता है, और बदले में उसे मासिक, त्रैमासिक या एकमुश्त राशि जैसे आवधिक भुगतान प्राप्त होते हैं। उधारकर्ता अपने पूरे जीवनकाल तक घर में रहना जारी रखता है, और स्वामित्व तथा कब्जा उसी के पास रहता है, जिससे बुढ़ापे में वित्तीय स्वतंत्रता और गरिमा सुनिश्चित होती है। उधारकर्ता की मृत्यु या स्थायी रूप से घर छोड़ने के बाद, ऋण चुकाने योग्य हो जाता है, और कानूनी वारिसों को ऋण चुकाने तथा संपत्ति वापस पाने का पहला विकल्प मिलता है। यदि वे ऐसा करने में विफल रहते हैं, तो ऋणदाता बकाया राशि वसूलने के लिए संपत्ति बेच सकता है, और कोई भी शेष राशि वारिसों को लौटा दी जाती है। बाद में, रिवर्स मॉर्गेज (संशोधन) योजना, 2013 के माध्यम से इसमें सुधार किए गए, जिसने बेहतर वार्षिकी (annuity) विकल्प और आजीवन आय सहायता की अनुमति देकर इस प्रणाली को और मजबूत बनाया, जिससे यह योजना बुजुर्गों की वित्तीय सुरक्षा के लिए अधिक प्रभावी बन गई।[13]

अर्थ और परिभाषाएँ

यह योजना वरिष्ठ नागरिकों को अपनी आवासीय संपत्ति को आय में बदलने की अनुमति देती है। 'पूंजीगत संपत्ति' (capital asset) शब्द का अर्थ भारत में स्थित एक आवासीय संपत्ति है।[14] 'पात्र व्यक्ति' में 60 वर्ष या उससे अधिक

---

[10] सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम, 1882 (1882 का अधिनियम संख्यांक 4), धारा 58, धारा 60।
[11] वित्त मंत्रालय, भारत सरकार, "रिवर्स मॉर्गेज योजना, 2008", (2008)।
[12] वित्त मंत्रालय, भारत सरकार, "रिवर्स मॉर्गेज योजना, 2008", एस.ओ. 2310(ई), (2008), उपलब्ध है: https://www.nhb.org.in/RML/notifications.php ।
[13] रिवर्स मॉर्गेज (संशोधन) योजना, 2013 उपलब्ध है: https://eparlib.sansad.in/bitstream/123456789/652520/1/151631.pdf ।
[14] रिवर्स मॉर्गेज योजना, 2008, पैरा 2(घ)।

आयु का कोई भी व्यक्ति, या एक विवाहित जोड़ा शामिल है, जिसमें कम से कम एक जीवनसाथी 60 वर्ष या उससे अधिक आयु का हो।[15] यह ऋण किसी 'अनुमोदित ऋणदाता संस्था' द्वारा दिया जाता है, जैसे कि राष्ट्रीय आवास बैंक, अनुसूचित बैंक, या पंजीकृत हाउसिंग फाइनेंस कंपनियाँ। ऋण लेने वाले व्यक्ति को 'रिवर्स मॉर्गेजर' कहा जाता है। रिवर्स मॉर्गेज का अर्थ है ऋण प्राप्त करने के लिए आवासीय संपत्ति को गिरवी रखना, जबकि जीवनकाल के दौरान उस पर कब्जा और स्वामित्व बनाए रखना।[16] आवेदन और पात्रता कोई भी पात्र वरिष्ठ नागरिक रिवर्स मॉर्गेज के लिए आवेदन कर सकता है। संपत्ति स्वयं के स्वामित्व वाली होनी चाहिए और किसी भी कानूनी विवाद या भार से मुक्त होनी चाहिए।[17] आवेदन किसी अनुमोदित ऋण देने वाली संस्था को जमा किया जाता है। संस्था एक मामूली प्रोसेसिंग शुल्क ले सकती है। ऋण तभी स्वीकृत किया जाता है, जब संपत्ति के दस्तावेजों और उधारकर्ता के कानूनी विवरणों का सत्यापन हो जाता है।

ऋण स्वीकृति और समझौता

ऋण देने से पहले, ऋण देने वाली संस्था उधारकर्ता के साथ एक लिखित समझौता करती है। यह स्वामित्व के दस्तावेज, संपत्ति का मूल्य, अधिग्रहण की लागत और कानूनी वारिसों के विवरण आदि महत्वपूर्ण जानकारी एकत्र करती है।[18] यह दोनों पक्षों के लिए पारदर्शिता और कानूनी सुरक्षा सुनिश्चित करता है।

ऋण का संवितरण

ऋण का संवितरण दो तरीकों से किया जाता है। पहला, आवधिक भुगतानों के माध्यम से, जैसे कि मासिक या त्रैमासिक किस्तें, जो उधारकर्ता और ऋणदाता के बीच आपसी सहमति से तय की जाती हैं। दूसरा, एकमुश्त भुगतान के माध्यम से, लेकिन यह कुल ऋण राशि के 50% से अधिक नहीं हो सकता।[19] यह उधारकर्ता के लिए नियमित आय सहायता सुनिश्चित करता है।

ऋण अवधि और पुनर्भुगतान

इस योजना के तहत ऋण अवधि समझौते की तारीख से 20 वर्ष से अधिक नहीं हो सकती।[20] उधारकर्ता को अपने जीवनकाल के दौरान ऋण चुकाने की आवश्यकता नहीं होती है। मृत्यु या फोरक्लोजर (ऋण की समाप्ति) के बाद, कानूनी वारिस ब्याज सहित ऋण चुकाने के लिए उत्तरदायी हो जाते हैं।[21] यदि वे ऋण नहीं चुकाते हैं, तो बैंक बकाया राशि वसूल करने के लिए संपत्ति बेच सकता है।

कुल मिलाकर, यह योजना बुजुर्ग व्यक्तियों को वित्तीय सुरक्षा प्रदान करती है। यह उन्हें बुढ़ापे के दौरान नियमित आय अर्जित करते हुए, अपने ही घर में गरिमा के साथ रहने में सक्षम बनाती है।

6. रिवर्स मॉर्गेज (संशोधन) योजना, 2013

रिवर्स मॉर्गेज (संशोधन) योजना, 2013 को वित्त मंत्रालय द्वारा आयकर अधिनियम, 1961 के तहत केंद्रीय प्रत्यक्ष कर बोर्ड द्वारा जारी एक अधिसूचना के माध्यम से पेश किया गया था। इस संशोधन का उद्देश्य पिछली रिवर्स मॉर्गेज योजना, 2008 के कामकाज को और अधिक फायदेमंद तथा वरिष्ठ नागरिकों के लिए व्यावहारिक बनाकर उसे मजबूत और बेहतर बनाना था। यह 7 अक्टूबर, 2013 को आधिकारिक राजपत्र में प्रकाशित होने के बाद लागू हुई।[22] इस संशोधन द्वारा किए गए प्रमुख बदलावों में से एक 'एन्युइटी सोर्सिंग संस्थान' की अवधारणा थी। इसमें भारतीय जीवन

[15] रिवर्स मॉर्गेज योजना, 2008, पैरा 2(ङ)।
[16] उपरोक्त, पैरा 2(च)।
[17] उपरोक्त, पैरा 3।
[18] उपरोक्त, पैरा 4।
[19] उपरोक्त, पैरा 5।
[20] उपरोक्त, पैरा 6।
[21] उपरोक्त, पैरा 7।
[22] वित्त मंत्रालय, "रिवर्स मॉर्गेज (संशोधन) योजना, 2013", एस.ओ. 3034 (ई)., (अक्टूबर, 2013), उपलब्ध है: https://abcaus-in/seniorcitizen/reversemortgagescheme2013-pdf

बीमा निगम या बीमा विनियामक और विकास प्राधिकरण के साथ पंजीकृत कोई अन्य बीमाकर्ता शामिल है।[23] इस प्रावधान ने ऋण देने वाले संस्थानों को बीमा कंपनियों के साथ सहयोग करने की अनुमति दी, ताकि वे वरिष्ठ नागरिकों को नियमित एन्युइटी भुगतान प्रदान कर सकें, जिससे आय की एक अधिक स्थिर और आजीवन धारा सुनिश्चित हो सके। इस संशोधन ने ऋण के वितरण के तरीके को भी स्पष्ट किया। इसमें यह प्रावधान किया गया कि ऋण राशि आवधिक भुगतानों, जैसे मासिक या त्रैमासिक किस्तों, या एकमुश्त भुगतान के माध्यम से दी जा सकती है। हालाँकि, एकमुश्त राशि कुल स्वीकृत ऋण के अधिकतम 50% तक ही सीमित थी। महत्वपूर्ण बात यह है कि इस योजना ने ऋण राशि को आंशिक रूप से या पूरी तरह से किसी एन्युइटी सोर्सिंग संस्थान को हस्तांतरित करने की भी अनुमति दी, जो तब उधारकर्ता को नियमित आय प्रदान करता। एक और महत्वपूर्ण बदलाव ऋण की अवधि से संबंधित था। इस संशोधन में यह प्रावधान किया गया कि यदि ऋण सीधे ऋण देने वाले संस्थान द्वारा वितरित किया जाता है, तो अधिकतम अवधि 20 वर्ष तक होगी। हालाँकि, यदि ऋण किसी एन्युइटी योजना के माध्यम से दिया जाता है, तो भुगतान उधारकर्ता के पूरे जीवनकाल तक जारी रह सकता है।[24] इस प्रावधान ने आजीवन वित्तीय सुरक्षा सुनिश्चित करके इस योजना को और अधिक आकर्षक बना दिया। कुल मिलाकर, 2013 के संशोधन ने रिवर्स मॉर्गेज प्रणाली को भारत में बुजुर्ग व्यक्तियों की जरूरतों के लिए अधिक लचीला, विश्वसनीय और उपयुक्त बना दिया।

7. भारत में रिवर्स मॉर्गेज की कार्यप्रणाली

भारत में रिवर्स मॉर्गेज प्रणाली एक सरल और व्यवस्थित तरीके से काम करती है। रिवर्स मॉर्गेज योजना, 2008 के तहत, 60 वर्ष या उससे अधिक आयु का कोई वरिष्ठ नागरिक अपनी स्वयं के स्वामित्व वाली आवासीय संपत्ति को किसी अनुमोदित बैंक या आवास वित्त संस्थान के पास गिरवी रखता है। इसके बदले में, कर्ज देने वाला नियमित भुगतान करता है, जैसे कि मासिक, तिमाही या एकमुश्त रकम। कर्ज लेने वाला अपनी पूरी जिंदगी उस घर में रहता है। मालिकाना हक और कब्जा कर्ज लेने वाले के पास ही रहता है। कर्ज लेने वाले की जिंदगी में कर्ज चुकाने की कोई जरूरत नहीं होती। कर्ज लेने वाले की मौत होने या प्रॉपर्टी से हमेशा के लिए चले जाने के बाद, कर्ज और उस पर लगा ब्याज चुकाना पड़ता है। उस समय, कानूनी वारिसों को कर्ज चुकाकर प्रॉपर्टी वापस लेने का विकल्प मिलता है। अगर वे कर्ज नहीं चुकाते हैं, तो कर्ज देने वाला बकाया रकम वसूलने के लिए प्रॉपर्टी बेच सकता है। वसूली के बाद जो भी अतिरिक्त रकम बचती है, वह वारिसों को लौटा दी जाती है।

8. बुजुर्गों के लिए रिवर्स मॉर्गेज के फ़ायदे

रिवर्स मॉर्गेज योजना वरिष्ठ नागरिकों को कई महत्वपूर्ण फ़ायदे देती है। पहला, यह बेकार पड़ी प्रॉपर्टी को नियमित आय में बदलकर आर्थिक आजादी पक्का करती है। दूसरा, यह बुजुर्गों को अपने ही घर में रहने की सुविधा देती है, जिससे उन्हें भावनात्मक और रहने की सुरक्षा मिलती है। तीसरा, यह आर्थिक मदद के लिए बच्चों या रिश्तेदारों पर निर्भरता कम करती है। चौथा, यह रोजमर्रा के खर्चों, मेडिकल जरूरतों और रहने के दूसरे खर्चों को पूरा करने में मदद करती है। यह योजना आत्मनिर्भरता देकर बुढ़ापे में गरिमा को भी बढ़ावा देती है। यह उन लोगों के लिए खास तौर पर फ़ायदेमंद है जिनके पास प्रॉपर्टी तो है, लेकिन कोई पेंशन या आय का कोई पक्का जरिया नहीं है।

9. योजना का आलोचनात्मक विश्लेषण

रिवर्स मॉर्गेज योजना, 2008 भारत में वरिष्ठ नागरिकों को वित्तीय सुरक्षा प्रदान करने की दिशा में एक महत्वपूर्ण कदम है। यह बुजुर्ग व्यक्तियों को अपनी आवासीय संपत्ति को बेचे या अपना घर छोड़े बिना, एक नियमित आय के स्रोत में बदलने की अनुमति देती है। यद्यपि इस योजना के मजबूत कानूनी और सामाजिक उद्देश्य हैं, लेकिन इसका व्यावहारिक कार्यान्वयन कई सीमाओं को दर्शाता है। भारत में बुजुर्गों की सुरक्षा से संबंधित कानूनों और योजनाओं – जिसमें रिवर्स

[23] रिवर्स मॉर्गेज (संशोधन) योजना, 2013, पैरा 2(1)(कख)।
[24] रिवर्स मॉर्गेज (संशोधन) योजना, 2013, पैरा 6।

मॉर्गेज योजना, 2008 भी शामिल है, के कार्यान्वयन में कई व्यावहारिक कठिनाइयाँ आती हैं। एक बड़ी चुनौती वरिष्ठ नागरिकों के बीच जागरूकता की कमी है। कई पात्र व्यक्तियों को इस योजना के बारे में पता ही नहीं होता, या वे इसके लाभों को ठीक से समझ नहीं पाते हैं। एक और मुद्दा सामाजिक और सांस्कृतिक मानसिकता का है। भारत में, संपत्ति का संबंध विरासत से बहुत गहराई से जुड़ा हुआ है। बुजुर्ग व्यक्ति अक्सर भावनात्मक लगाव और अपने बच्चों के भविष्य की चिंता के कारण अपने घर को गिरवी रखने में संकोच करते हैं।

संस्थागत चुनौतियाँ: बैंक और वित्तीय संस्थान संपत्ति के मूल्यांकन में जोखिमों और उधारकर्ता की मृत्यु के बाद ऋण की वसूली में आने वाली कठिनाइयों के कारण रिवर्स मॉर्गेज ऋण देने में सावधानी बरतते हैं। संपत्ति के हस्तांतरण और बिक्री से संबंधित कानूनी प्रक्रियाएँ अक्सर लंबी और जटिल होती हैं। इसके अतिरिक्त, इस योजना के तहत मिलने वाला वित्तीय प्रतिफल (रिटर्न) संपत्ति के मूल्य की तुलना में अपेक्षाकृत कम होता है, जिससे इसका आकर्षण कम हो जाता है। संस्थानों द्वारा प्रचार–प्रसार के सीमित प्रयास इसकी पहुँच को और भी सीमित कर देते हैं।

जागरूकता की कमी: सबसे बड़ी समस्याओं में से एक जागरूकता का अभाव है। कई वरिष्ठ नागरिकों को तो यह भी पता नहीं होता कि ऐसी कोई योजना अस्तित्व में है। यहाँ तक कि जो लोग इसके बारे में जानते भी हैं, उन्हें भी यह सीमित समझ होती है कि यह योजना काम कैसे करती है। इससे योजना में लोगों की भागीदारी कम हो जाती है और इसकी पहुँच सीमित हो जाती है। जागरूकता फैलाने के सरकारी प्रयास पर्याप्त नहीं रहे हैं, विशेष रूप से ग्रामीण और अर्ध–शहरी क्षेत्रों में।

सांस्कृतिक बाधाएँ: भारतीय समाज में, संपत्ति केवल एक परिसंपत्ति ही नहीं, बल्कि एक भावनात्मक और सांस्कृतिक प्रतीक भी है। बुजुर्ग व्यक्ति आम तौर पर संपत्ति को अपने बच्चों को सौंपना अपना कर्तव्य मानते हैं। इसी मानसिकता के कारण, कई लोग अपने घरों को गिरवी रखने से बचते हैं। उन्हें यह डर रहता है कि रिवर्स मॉर्गेज लेने से उनके कानूनी वारिसों को मिलने वाली विरासत कम हो सकती है। यह भावनात्मक लगाव इस योजना की सफलता में एक बड़ी बाधा बन जाता है।

संस्थागत चुनौतियाँ: बैंकों और आवास वित्त संस्थानों को भी इस योजना को लागू करने में कठिनाइयों का सामना करना पड़ता है। भारत में संपत्ति का मूल्यांकन अक्सर अनिश्चित होता है और यह जगह–जगह के हिसाब से बदलता रहता है। उधारकर्ता की मृत्यु के बाद ऋण की राशि की वसूली करना भी ऋणदाताओं के लिए एक चिंता का विषय होता है। कई मामलों में, गिरवी रखी गई संपत्ति की बिक्री से संबंधित कानूनी प्रक्रियाएँ काफी अधिक समय लेने वाली होती हैं। इन मुद्दों के कारण वित्तीय संस्थान सतर्क हो जाते हैं, जिसके परिणामस्वरूप इस योजना का प्रचार–प्रसार सीमित रह जाता है।

कम वित्तीय आकर्षण: रिवर्स मॉर्गेज के तहत मिलने वाली राशि अक्सर प्रॉपर्टी के मूल्य की तुलना में काफी कम होती है। इससे वरिष्ठ नागरिकों के लिए इसका आकर्षण कम हो जाता है। कई बुजुर्गों को लगता है कि स्वास्थ्य देखभाल और दैनिक खर्चों जैसी दीर्घकालिक वित्तीय जरूरतों के लिए यह लाभ पर्याप्त नहीं है।

कानूनी और प्रक्रियात्मक जटिलता: हालाँकि यह योजना संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 के तहत कानूनी रूप से समर्थित है, फिर भी इसकी प्रक्रियात्मक आवश्यकताएँ काफी जटिल हैं। दस्तावेजीकरण, सत्यापन और पात्रता की जाँच में काफी समय लगता है, जिससे आवेदक हतोत्साहित हो जाते हैं।

हालाँकि रिवर्स मॉर्गेज (संशोधन) योजना, 2013 के माध्यम से इसमें कुछ सुधार किए गए थे, फिर भी इस योजना में अभी भी मजबूत संस्थागत प्रचार की कमी है। अन्य वित्तीय उत्पादों की तुलना में बैंक इसका सक्रिय रूप से विपणन नहीं करते हैं। कुल मिलाकर, इस योजना की कानूनी नींव काफी मजबूत है और इसका उद्देश्य भी बुजुर्गों का कल्याण करना है। हालाँकि, सामाजिक मानसिकता, जागरूकता की कमी, संस्थागत हिचकिचाहट और प्रक्रियात्मक कठिनाइयों के कारण इसकी सफलता सीमित रही है। इसे और अधिक प्रभावी बनाने के लिए, बेहतर जागरूकता अभियानों, सरल प्रक्रियाओं और अधिक मजबूत वित्तीय प्रोत्साहनों की आवश्यकता है। इस योजना की प्रभावशीलता को बढ़ाने के लिए, ग्रामीण और शहरी दोनों स्तरों पर जागरूकता अभियानों को और अधिक सुदृढ़ किया जाना चाहिए। सरकार और वित्तीय संस्थानों को वरिष्ठ नागरिकों को रिवर्स मॉर्गेज के लाभों के बारे में सक्रिय रूप से शिक्षित करना चाहिए।

दस्तावेजीकरण और अनुमोदन में होने वाली देरी को कम करने के लिए प्रक्रियाओं का सरलीकरण भी अत्यंत आवश्यक है। सहभागिता बढ़ाने के लिए वित्तीय संस्थानों को बेहतर और अधिक आकर्षक वार्षिकी दरें प्रदान करने हेतु प्रोत्साहित किया जाना चाहिए। अधिक मजबूत नियामक सुरक्षा उपाय बुजुर्गों के बीच विश्वास जगाने में सहायक हो सकते हैं। रिवर्स मॉर्गेज समझौते में प्रवेश करने से पहले अनिवार्य परामर्श की व्यवस्था, उधारकर्ताओं को सोच—समझकर निर्णय लेने में मदद कर सकती है। रिवर्स मॉर्गेज (संशोधन) योजना, 2013 में प्रस्तुत किए गए बीमा—आधारित वार्षिकी मॉडलों के एकीकरण का विस्तार, आजीवन आय सुरक्षा सुनिश्चित करने के लिए और अधिक किया जाना चाहिए।

10. न्यायिक निर्णय

भारत की न्यायपालिका ने बुजुर्गों की सुरक्षा को मजबूत करने में बहुत अहम भूमिका निभाई है। अदालतों ने लगातार कानूनों की व्याख्या इस तरह से की है जो बुजुर्ग नागरिकों की गरिमा, सुरक्षा और भरण—पोषण सुनिश्चित करने के लिए कल्याण—उन्मुख हो। इस तरह की सुरक्षा का संवैधानिक आधार भारत के संविधान से मिलता है, खासकर अनुच्छेद 21 से, जो गरिमा के साथ जीवन जीने के अधिकार की गारंटी देता है, और अनुच्छेद 41 से, जो राज्य को बुढ़ापे में सार्वजनिक सहायता प्रदान करने का निर्देश देता है। इस क्षेत्र में एक अहम घटनाक्रम ***अश्विनी कुमार बनाम भारत संघ***[25] मामले में आया फ़ैसला है। इस मामले में, सुप्रीम कोर्ट ने बुजुर्ग नागरिकों के लिए कल्याणकारी कानूनों के प्रभावी कार्यान्वयन पर जोर दिया। अदालत ने इस बात पर प्रकाश डाला कि कानून अकेले तब तक पर्याप्त नहीं हैं जब तक उन्हें जमीनी स्तर पर ठीक से लागू न किया जाए। इसने अधिकारियों को निर्देश दिया कि वे बुजुर्ग आबादी के लिए बेहतर सुविधाओं, सुरक्षा और गरिमा सुनिश्चित करें।

एक और अहम मामला ***एस. वनिता बनाम उपायुक्त,*** बेंगलुरु शहरी जिला है। इस फ़ैसले में, सुप्रीम कोर्ट ने बुजुर्ग नागरिकों के अधिकारों और घरेलू हिंसा से महिलाओं का संरक्षण अधिनियम, 2005 के तहत वैवाहिक अधिकारों के बीच संतुलन बनाया। अदालत ने कहा कि बुजुर्ग माता—पिता के कल्याण को नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है और अधिकारियों को माता—पिता और बुजुर्ग नागरिकों का भरण—पोषण और कल्याण अधिनियम, 2007 के तहत उनकी सुरक्षा सुनिश्चित करनी चाहिए।

इसके अलावा, ***दत्तात्रेय शिवाजी माने बनाम लीलाबाई शिवाजी माने***[26] मामले में, बॉम्बे हाई कोर्ट ने माता—पिता के उस अधिकार को सही ठहराया जिसके तहत वे उन बच्चों को अपनी संपत्ति से बेदखल कर सकते हैं जो माता—पिता और बुजुर्ग नागरिकों का भरण—पोषण और कल्याण अधिनियम, 2007 के तहत उनका भरण—पोषण करने में विफल रहते हैं। अदालत ने साफ़ तौर पर कहा कि बुजुर्ग नागरिकों को उनकी अपनी संपत्ति में उपेक्षा का शिकार होने के लिए मजबूर नहीं किया जा सकता है।

एम.पी. सिंह बनाम भारत संघ[27] मामले में, सुप्रीम कोर्ट ने अनुच्छेद 32 के तहत इस मामले पर सुनवाई करने से इनकार कर दिया। इस मामले में रिवर्स मॉर्गेज और उससे जुड़े दस्तावेजों से संबंधित मुद्दे शामिल थे। अदालत ने कोई सीधा आदेश पारित नहीं किया। इसके बजाय, उसने याचिकाकर्ता को उपभोक्ता अदालत या निचली अदालत जैसे किसी उचित मंच पर जाने की अनुमति दी।

कमलावेनी सुंदरम और अन्य बनाम इंडियन बैंक[28] मामले में, अदालत ने एक अहम नियम स्पष्ट किया। उसने कहा कि किसी ऋण को रिवर्स मॉर्गेज तभी माना जा सकता है जब वह योजना समझौते में साफ़ तौर पर उल्लिखित हो। केवल बुजुर्ग नागरिक होना ही पर्याप्त नहीं है। एक सामान्य ऋण अपने आप रिवर्स मॉर्गेज नहीं बन जाता है। न्यायिक रुझान भी बुजुर्गों के संपत्ति अधिकारों की रक्षा के प्रति एक लगातार और एक जैसा नजरिया दिखाते हैं। अदालतों ने यह माना है कि आर्थिक सुरक्षा, गरिमा के साथ जीने के अधिकार का एक जरूरी हिस्सा है। यह बात उन मामलों में

---

[25] रिट याचिका (सिविल) संख्या 193 / 2016।
[26] रिट याचिका संख्या 10611 / 2018।
[27] रिट याचिका (सिविल) संख्या 790 / 2016।
[28] उपभोक्ता शिकायत संख्या 5 / 2015।

खास तौर पर अहम हो जाती है जिनमें रिवर्स मॉर्गेज स्कीम, 2008 जैसी योजनाएँ शामिल होती हैं; इन योजनाओं में संपत्ति का इस्तेमाल आय के साधन के तौर पर किया जाता है, और साथ ही बुजुर्गों के रहने का अधिकार भी बना रहता है।

कुल मिलाकर, भारतीय अदालतों ने बुजुर्गों के पक्ष में एक नजरिया अपनाया है। उन्होंने वरिष्ठ नागरिकों की गरिमा, भरण–पोषण और संपत्ति अधिकारों की रक्षा के लिए संवैधानिक व्याख्या का दायरा बढ़ाया है। हालाँकि, न्यायिक निर्देशों में इस बात पर भी जोर दिया गया है कि जमीनी स्तर पर असल सुरक्षा सुनिश्चित करने के लिए, प्रशासनिक स्तर पर कानूनों को बेहतर ढंग से लागू करने की जरूरत है।

11. तुलनात्मक दृष्टिकोण (अंतर्राष्ट्रीय प्रथाएँ)

बुजुर्गों की सुरक्षा न केवल एक राष्ट्रीय चिंता है, बल्कि एक महत्वपूर्ण वैश्विक मुद्दा भी है। विभिन्न देशों ने वरिष्ठ नागरिकों के लिए गरिमा, आय सुरक्षा और सामाजिक सुरक्षा सुनिश्चित करने हेतु अपनी स्वयं की कानूनी और वित्तीय प्रणालियाँ विकसित की हैं। एक तुलनात्मक अध्ययन यह समझने में मदद करता है कि रिवर्स मॉर्गेज योजना, 2008 के तहत भारत की प्रणाली अंतर्राष्ट्रीय प्रथाओं की तुलना में कहाँ खड़ी है।[29] **संयुक्त राज्य अमेरिका में, होम इक्विटी कन्वर्जन मॉर्गेज** कार्यक्रम के तहत रिवर्स मॉर्गेज का व्यापक रूप से उपयोग किया जाता है। इसे फेडरल हाउसिंग एडमिनिस्ट्रेशन द्वारा विनियमित किया जाता है। यह प्रणाली काफी विकसित है, और बुजुर्गों के बीच इसके प्रति जागरूकता भी काफी अधिक है।[30] उधारकर्ताओं को मासिक आय प्राप्त होती है, और उपभोक्ता संरक्षण के कड़े कानून उनके हितों की रक्षा करते हैं। भारत की तुलना में, यह प्रणाली अधिक सुव्यवस्थित और व्यापक रूप से स्वीकृत है। **यूनाइटेड किंगडम में, इक्विटी रिलीज योजनाएँ** काफी लोकप्रिय हैं। बुजुर्ग मकान–मालिक अपनी संपत्ति के मूल्य को आय में परिवर्तित कर सकते हैं, और साथ ही अपने ही घरों में रहना भी जारी रख सकते हैं। फाइनेंशियल कंडक्ट अथॉरिटी इन योजनाओं का कड़ाई से विनियमन करती है, ताकि किसी भी प्रकार के शोषण को रोका जा सके।[31] ऐसे समझौतों में प्रवेश करने से पहले कानूनी सलाह लेना अनिवार्य है, जिससे पारदर्शिता और सोच–समझकर निर्णय लेने की प्रक्रिया सुनिश्चित होती है। **ऑस्ट्रेलिया में भी, रिवर्स मॉर्गेज** उत्पादों को कड़े वित्तीय दिशानिर्देशों के तहत विनियमित किया जाता है। यह प्रणाली एक नो नेगेटिव इक्विटी गारंटी (ऋण–मुक्त गारंटी) प्रदान करती है, जो यह सुनिश्चित करती है कि उधारकर्ताओं या उनके उत्तराधिकारियों पर संपत्ति के मूल्य से अधिक का ऋण न हो।[32] यह सुरक्षा वरिष्ठ नागरिकों के बीच विश्वास और भागीदारी को बढ़ाती है।

यद्यपि भारत की प्रणाली अभी भी विकासशील अवस्था में है। यद्यपि रिवर्स मॉर्गेज योजना, 2008 और रिवर्स मॉर्गेज (संशोधन) योजना, 2013 के माध्यम से इसमें किए गए सुधार एक कानूनी ढाँचा प्रदान करते हैं, फिर भी इसके प्रति जागरूकता का स्तर अभी भी कम है। संपत्ति के प्रति सांस्कृतिक लगाव और विरासत संबंधी अपेक्षाएँ भी इसके उपयोग को सीमित करती हैं। इसके अतिरिक्त, भारत में वित्तीय संस्थान संपत्ति के मूल्यांकन और ऋण वसूली से जुड़ी चुनौतियों के कारण इस मामले में अधिक सतर्कता बरतते हैं। एक प्रमुख अंतर यह है कि विदेशी प्रणालियाँ उपभोक्ता संरक्षण, परामर्श और पारदर्शिता पर अत्यधिक बल देती हैं। भारत में, ये पहलू अभी भी विकसित होने की प्रक्रिया में हैं। तथापि, भारत के पास संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 और माता–पिता एवं वरिष्ठ नागरिकों का भरण–पोषण तथा कल्याण अधिनियम, 2007 आदि कल्याणकारी कानूनों के रूप में एक सुदृढ़ कानूनी आधार मौजूद है, जो अतिरिक्त सुरक्षा प्रदान करते हैं। कुल मिलाकर, अंतर्राष्ट्रीय प्रथाएँ यह दर्शाती हैं कि रिवर्स मॉर्गेज और इक्विटी रिलीज प्रणालियाँ

[29] श्रीनिवास मराठे, प्रदीप भावे, "भारत में रिवर्स मॉर्गेज", *मनीलाइफ फाउंडेशन*, 2019, उपलब्ध है: https://www.mlfoundation.in/media/uploads/article/pdf/RM%20Report-Final-94787575461476.pdf ।

[30] चिस्टोफेर मेयर , स्टेफनी मोउल्टो "दी मार्केट फॉर रिवर्स मॉर्टगेज अमोंग ओल्डर अमेरिकंस", फरवरी 2022, उपलब्ध है: https://academic.oup.com/book/41445/chapter/352801809

[31] यू रैफ्नर , सेबस्टियन क्लेर्क– रेनॉड, "स्टडी ओं इक्विटी रिलीज इन यू पार्ट 1 जर्नल रिपोर्ट", 2009, उपलब्ध है: https://www.researchgate.net/publication/259295497_Study_on_equity_release_schemes_in_EU_Part_I_General_Report ।

[32] अलास्डेयर डंकन, "जेसिका प्रिडमोर, रिवर्स मॉर्टगेज की व्याख्या", 2025, उपलब्ध है: https://www.canstar.com.au/home-loans/reverse-mortgages/ ।

उन स्थानों पर अधिक सफल होती हैं, जहाँ जागरूकता का स्तर उच्च होता है, विनियमन कड़ा होता है, और वित्तीय साक्षरता सुदृढ़ होती है। भारत जागरूकता बढ़ाकर, प्रक्रियाओं को सरल बनाकर और बुजुर्गों की वित्तीय सुरक्षा के लिए संस्थागत सहयोग को मजबूत करके इन मॉडलों से लाभ उठा सकता है।

12. निष्कर्ष

भारत में बुजुर्गों की सुरक्षा एक बहुत ही महत्वपूर्ण कानूनी और सामाजिक मुद्दा बन गया है। देश में बुजुर्गों की आबादी लगातार बढ़ रही है। साथ ही, पारंपरिक पारिवारिक सहायता प्रणालियाँ कमजोर पड़ रही हैं। संयुक्त परिवार कम हो रहे हैं, और एकल परिवार बढ़ रहे हैं। इस वजह से, कई बुजुर्गों को आर्थिक असुरक्षा, उपेक्षा और भावनात्मक तनाव का सामना करना पड़ता है। ऐसी स्थिति में, बुढ़ापे में गरिमा और सुरक्षा सुनिश्चित करने में कानून और नीतियाँ बहुत महत्वपूर्ण भूमिका निभाते हैं। भारतीय कानूनी प्रणाली ने बुजुर्गों की सुरक्षा के लिए ठोस प्रयास किए हैं। भारत का संविधान इसकी बुनियादी नींव प्रदान करता है। अनुच्छेद 21 गरिमापूर्ण जीवन के अधिकार को सुनिश्चित करता है। अनुच्छेद 41 राज्य को बुढ़ापे में सार्वजनिक सहायता प्रदान करने का निर्देश देता है। ये संवैधानिक सिद्धांत सभी कल्याणकारी उपायों का आधार बनते हैं। इसी नींव पर, 'माता–पिता और वरिष्ठ नागरिकों का भरण–पोषण और कल्याण अधिनियम, 2007' जैसे विशिष्ट कानून पेश किए गए। यह अधिनियम वरिष्ठ नागरिकों को अपने बच्चों और रिश्तेदारों से भरण–पोषण का दावा करने का कानूनी अधिकार देता है। यह संपत्ति की सुरक्षा भी प्रदान करता है और न्यायाधिकरणों के माध्यम से त्वरित समाधान सुनिश्चित करता है। इसके अलावा, भारतीय नागरिक सुरक्षा संहिता, 2023 के तहत आपराधिक कानून भी बुजुर्गों का समर्थन करता है, जिससे वे सरल और संक्षिप्त तरीके से भरण–पोषण का दावा कर सकें। 'संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882' के तहत संपत्ति कानून भी स्वामित्व, गिरवी रखने और मोचन से संबंधित अधिकारों की सुरक्षा में महत्वपूर्ण भूमिका निभाता है। ये सभी कानून मिलकर बुजुर्गों की सुरक्षा के लिए एक मजबूत कानूनी ढाँचा तैयार करते हैं। आर्थिक सुरक्षा बुजुर्गों के कल्याण का एक और महत्वपूर्ण पहलू है। कई बुजुर्गों के पास संपत्ति तो होती है, लेकिन कोई नियमित आय नहीं होती। इस समस्या को हल करने के लिए, सरकार ने 'रिवर्स मॉर्गेज योजना, 2008' शुरू की। यह योजना बुजुर्गों को अपने घर में रहते हुए ही अपनी आवासीय संपत्ति को नियमित आय में बदलने की सुविधा देती है। यह आर्थिक स्वतंत्रता प्रदान करती है और उन्हें जीवन में गरिमा बनाए रखने में मदद करती है। बाद में 'रिवर्स मॉर्गेज (संशोधन) योजना, 2013' के माध्यम से किए गए सुधारों ने वार्षिकी–आधारित आय सहायता शुरू करके इस प्रणाली को और अधिक लचीला बना दिया। हालाँकि, इन कानूनी और आर्थिक उपायों के बावजूद, चुनौतियाँ अभी भी मौजूद हैं। बुजुर्गों के बीच इन योजनाओं के बारे में जागरूकता बहुत कम है। सांस्कृतिक मान्यताएँ भी लोगों को रिवर्स मॉर्गेज का उपयोग करने से हतोत्साहित करती हैं, क्योंकि संपत्ति को पारिवारिक विरासत के रूप में देखा जाता है। संस्थागत हिचकिचाहट, जटिल प्रक्रियाएँ और कम वित्तीय प्रतिफल इस योजना की प्रभावशीलता को और सीमित कर देते हैं। ये मुद्दे, वैसे तो मजबूत कानूनी प्रावधानों के व्यावहारिक असर को कम कर देते हैं। न्यायिक फ़ैसलों ने भी कानूनों की व्याख्या कल्याण–उन्मुख तरीके से करके बुजुर्गों के अधिकारों का समर्थन किया है। अदालतों ने इस बात पर जोर दिया है कि बुढ़ापे में गरिमा के साथ रहना, जीवन के अधिकार का एक जरूरी हिस्सा है। फिर भी, जमीनी स्तर पर इसका क्रियान्वयन अभी भी कमजोर बना हुआ है। निष्कर्ष के तौर पर, भारत में बुजुर्गों की सुरक्षा के लिए एक मजबूत कानूनी और नीतिगत ढाँचा मौजूद है, लेकिन इसकी सफलता प्रभावी क्रियान्वयन पर निर्भर करती है। केवल कानून बना देना ही काफ़ी नहीं है। इसके लिए ज़्यादा जागरूकता, सरल प्रक्रियाओं, मजबूत संस्थागत सहयोग और सामाजिक सोच में बदलाव की जरूरत है। अगर ये सुधार किए जाते हैं, तो भारत में बुजुर्ग लोग अपने जीवन के अंतिम पड़ाव में सचमुच आर्थिक स्वतंत्रता, गरिमा और सुरक्षा के साथ जीवन बिता सकेंगे।