LL.B 3 year (III[rd] Sem)

Property Law-I (Transfer of property Act 1882)

Unit - I

→ Concept & meaning of property

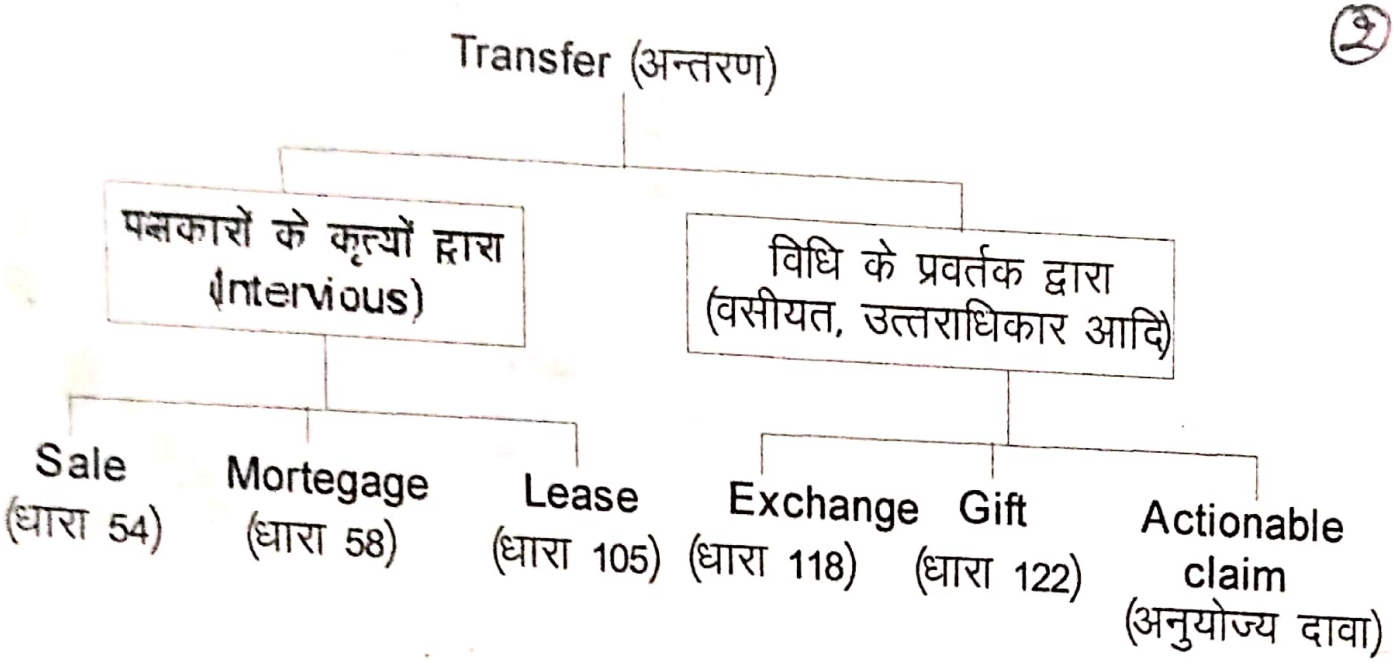
→ Kinds of property - movable & immovable property, tangible & intangible property.

→ Important terms - immovable property; Actionable claim.

→ "Transfer of property" defined.

What may be transferred?

Scanned with CamScanner



Inforcement date of TPA –

1 जुलाई 1882 This Act doesnot apply to transfer by aperation of Low or by dicree of court. It is Limited to transfer by Act of Parties (Intervious). But Sec 100 (charge) is only sec. of T.P.A. whih aplay to operation of Loaw also.

यह अधि0 केवल पक्षकारों के द्वारा (जीवित व्यक्तियों के द्वारा) किए गए अन्तर पर लागू होता है। विधि द्वारा या न्यायालय की डिक्री के द्वारा अन्तण इस अधि0 के अर्न्गत नहीं होता है। केवल धारा 100 (भार) इस अधि0 की ऐसी एकमात्र धारा है जिसमें विधि द्वारा होने वाला अन्तरण भी शामिल है ।

अध्याय 2 (धारा 5 से 53 तक) मुस्लिम विधि पर लागू नहीं होते है।

सम्पत्ति अन्तरण अधि0 ऐसे अन्तरण पर लागू नहीं होता है जो एक जीवित व्यक्ति दूसरे जीवित व्यक्ति को नहीं किया जाता है। उदा0 – वसीयत . उत्तराधिकार।

सम्पत्ति अन्तरण अधि0, 1882 में निम्नलिखित प्रकार के अन्तरण आते है–

(1) विक्रय (धारा 54)

केवल अचल (स्थावर) सम्पत्ति के लिए।

(2) बन्धक (धारा–105)

केवल स्थावर सम्पत्ति के लिए।

(3) पट्टा धारा–105

केवल स्थावर सम्पत्ति के लिए।

(4) विनिमय (धारा 118)

स्थावर व जंगम दोनों प्रकार की सम्पत्ति के लिए।

(5) दान (धारा 122)

स्थावर व जंगम दोनों प्रकार की सम्पत्ति के लिए।

(6) अनुयोज्य दावे Actionable claim का अन्तरण (धारा 130)

Scanned with CamScanner

धारा 5 से 37 तक स्थावर (अचल) और जंगम (चल) दोनों प्रकार की सम्पत्ति से सम्बन्धित है।

Res-Nullius रस–नल्लियस

ये वे सम्पत्तियां हैं जो किसी विशेष परिस्थितियों की नहीं होती। ये प्रकृति द्वारा सभी को प्राप्त है। इन पर स्वामित्व स्थापित नहीं किया जा सकता है न ही इसे कब्जे में किया जा सकता है। उदा0 = हवा, प्रकाश रस नल्लियस **T.P.A.** के अन्तर्गत नहीं है।

Res-Extra Commercium

ये वे वस्तुऐं होती है जिनका व्यापार नहीं किया जा सकता है।

उदा0 = राष्ट्रीय झण्डा, सीमाऐं, राज्य सिंहासन आदि।

निर्वचन खण्ड (परिभाषा) धारा – 3

स्थावर सम्पत्ति –

इस अधि0 की धारा–3 के अन्तर्गत खड़ा काण्ड, उगती फसलें या घास स्थावन सम्पतित के अन्तर्गत नहीं आते हैं।

इस धारा ने स्थावर सम्पत्ति को परिभाषित नहीं किया है। जनरल क्लॉजेज ऐक्ट की धारा 3 (25) के अनुसार अचल सम्पत्ति में भूमि, भूमि से उत्पन्न होने वाले लाभ तथा भूमि से जुड़ी हुई वस्तुएं जैसे–मकान, कुएं इत्यादि आते हैं।

(1) भूमि –

भूमि के अन्तर्गत निम्नलिखित तत्व आते है :–

(i) पृथ्वी के धरातल का एक निश्चत भाग।

(ii) सम्भवतः उस धरातल के ऊपर का वायु मण्डल।

(iii) उस धरातल के नीचे की भूमि।

(iv) उस धरातल के ऊपर या नीचे मिलने वाले ऐसे सभी पदार्थ जो प्राकतिक अवस्था में उपलब्ध हों, तथा धातुऐं।

Scanned with CamScanner

(2) भूमि से उत्पन्न होने वाले लाभ (Prafit of Prendre)

जो भी लाभ भूमि से या किसी स्थावर सम्पत्ति से उत्पन्न होते हैं वे सभी स्थावर सम्पत्ति कहलाते हैं –

उदा0 – मछली पकड़ने का अधिकार किराया लेने का अधिकार, नौकायान का अधिकार, आदि।

(3) भूमि से जुड़ी हुई वस्तुऐं :– (जड़त्व का सिद्धान्त) (Doctrine of Fixtures)

जो वस्तुएं जमीन से जुड़ी हुई है वे भी अचल सम्पत्ति होती है।

"Quie quid plantatur Salo, Salo Credit" अर्थात जो भी वस्तुऐं भूमि से जुड़ी हुई होती है वे भूमि का भाग होती हैं।

उदा0 – पुखा, दरवाजा, ट्यूबेल, आदि जो भूमि से जुड़ी हुई हो।

खड़ा काष्ठ –

खड़ा काष्ठ के अन्तर्गत वे वृक्ष आते हैं जिन्हें जमीन से काटकर इमारती लकड़ी के रूप में या या फर्नीचर या अन्य प्रयोग में लाया जा सकता है इसलिए इसे अचल सम्पत्ति की श्रेणी में नहीं रखा गया है।

उदा0 – बबूल, नीम, शागौन, पीपल, शीशम, बरगद, आदि।

फलदार वृक्ष

मार्शल बनाम ग्रीन के वाद में यह अभिनिर्धारित किया गया कि साधारणतया फलदार वृक्ष अचल सम्पत्ति होते हैं, उदाहरण के लिए महुआ, आम जामुन।

परन्तु यदि पक्षकारों का आशय ऐसे वृक्ष को काट कर इमारती लकड़ी के रूप में प्रयोग करना है तो यह वृक्ष खड़े काष्ठ की संज्ञा में आयेगा और इसे चल सम्पत्ति की श्रेणी में रखा जाएगा।

निम्नलिखित स्थावर सम्पत्ति के उदाहरण हैं –

Scanned with CamScanner

(1) अचल सम्पत्ति का लगान (किराया) वसूल करने का अधिकार,

(2) किसी भूमि–खण्ड पर लगने वाले मेले से देय धन वसूल करने का अधिकारी

(3) नाव चलाने का अधिकार,

(4) मार्ग का अधिकार,

(5) मछली पकड़ने का अधिकार,

(6) अचल सम्पत्ति के बन्ध द्वारा प्रतिभूमि ऋण

(7) वंशानुक्रम से चलने वाले वाद,

(8) किसी भूमि के भविष्यकालीन किराया और लाभ प्राप्त करने का अधिकार,

(9) बन्धक–मोचन की साम्या,

(10) पट्टे पर दी गई सम्पत्ति का पुनर्ग्रहण,

(11) अचल सम्पत्ति में बन्धकी का हित,

(12) पेड़ों से लाख या गोंद इक्ट्ठा करने का अधिकार,

(13) कारखाना या फैक्ट्री।

निम्नलिखित को अचल सम्पत्ति नहीं माना गया है –

(1) पूजा करने का अधिकार,

(2) रायल्टी प्राप्त करने का अधिकार,

(3) अचल सम्पत्ति को बेचने के लिए डिक्री

(4) बकाया किराया के लिए डिक्री

(5) गुजारा भत्ते की वसूली का अधिकार,

(6) ऐसी मशीन जो जमीन में स्थायी रूप से जुड़ी न हो,

(7) सरकारी प्रोनोट,

(8) खड़ाकाष्ट, उगने वाली फसलें, घास।

अनुप्रमाणन **(Attestation)** [धारा 3]

विधि द्वारा कुछ दस्तावेजों का अनुप्रमाणित होना आवश्यक बनाया गया है। जो व्यक्ति दस्तावेज का अनुप्रमाणन करते हैं उन्हें हासिया गवाह **(odtesting witness)** कहते है। वे विलेख

Scanned with CamScanner

पर इस तथ्य का तस्दीक करते हैं कि विलेख पर निष्पादक के हस्ताक्षर हैं।

अनुप्रमाणन साक्षी या हासिया गवाह का लक्ष्य यह है कि अन्तरणकर्ता स्वतंत्र रूप से जबरदस्ती, कपट या असम्यक असर द्वारा दस्तावेज पर न लिया जा सके।

Atestation, Exicution and Ragistration तीनों सम्पत्ति अन्तरण के क्रम में हैं।

बन्धक और दान, **T.P.A.** में दो ऐसे अन्तरण हैं जिनका अनुप्रमाणन आवश्यक हैं।

धारा–3 के अनुसार जब भी किसी दस्तावेज का अनुप्रमाणन आवश्यक हो तो इसे कम से कम दो गवाहों द्वारा अनुप्रमाणित होना आवश्यक है इसलिए एक ही व्यक्ति निष्पादक व अनुप्रमाणनकर्ता नहीं हो सकता है।

साक्ष्य विधि की धारा 68 के अनुसार जहां किसी दस्तावेज के निष्पादन के लिए उसका अनुप्रमाणन आवश्यक है वहां ऐसे दस्तावेज की सत्यता को न्यायालय में कम से कम एक अनुप्रमाणन साक्षी की (यदि जीवित हो) द्वारा सिद्ध किया जाएगा।

प्रश्न– अनुयोज्य दावे को परिभाषित कीजिए। इसका अन्तरण किस प्रकार होता है?

उ0– अनुयोज्य दावे की परिभाषा – धारा –3

संक्षेप में अनुयोज्य दावे का अर्थ है :–

(क) अप्रतिभूति ऋण का दावा अर्थात ऐसा ऋण जो बन्धक या गिरवी की परिभाषा में न आता हो

(ख) किसी चल अचल सम्पत्ति में लाभप्रद हित का दावा जो कि दावा करने वाले व्यक्ति के कब्जे में न हो।

अनुयोज्य दावे को आंग्ल विधि में **Chose in Action** के नाम से जाना जाता है।

ऐसे ऋण जिसमें अचल सम्पत्ति बन्धक के रूप में या चल सम्पत्ति गिरवी के रूप में दी गई है तो

Scanned with CamScanner

यह अनुयोज्य दावा नहीं होगा क्योंकि अनुयोज्य दावा अप्रतिभूति ऋण होता है।

अनुयोज्य दावे के लिए दावे की राशि निश्चित होनी चाहिए। यही कारण है कि संविदा भंग की परिस्थिति में नुकसानी हेतु वाद या अपकृत्य विधि में क्षति हेतु वाद अनुयोज्य दावें में नहीं आता है, क्योंकि इन दावों की राशि निश्चित नहीं होती है।

अनुयोज्य दावा के उदाहरण :-

(1) अप्रतिभूति ऋण (Unsiquired debt)

(2) माल क्रय करने के लिए की गई संविदा के लाभ के प्रति दावे का अधिकार,

(3) किराये के पिछले भुगतान के लिए दावा,

(4) भविष्य में प्राप्त होने वाले भरण–पोषण भत्ते का दावा,

(5) किसी साझेदारी में एक हिस्सा,

(6) एक ईमानदारी के धन की वापसी के प्रति दावा,

(7) बीमा पालिसी के अन्तर्गत देय धन का वाद,

(8) Fix Diposit of Money

(9) मुस्लिम पत्नी का बकाया मेहर एक अप्रतिभूति ऋण होता है, अतः यह एक अनुयोज्य दावा होगा।

(मैना बीबी व चौधरी वकील अहमद)

<u>ऐसे दावे जो अनुयोज्य दावें नहीं है</u> –

(1) एक ऋण अनुयोज्य दावा है किन्तु एक ऐसा ऋण जो कि एक आज्ञप्ति (डिक्री) में निर्गत हो गया है एक अनुयोज्य दावा नहीं है।

(2) संविदा भंग में नुकसानी हेतु दावा अनुयोज्य दावा नहीं है।

(3) प्रतिभूतिऋण।

(4) अन्त कालीन लाभ के प्रति दावा।

(5) कॉपीराइट।

<u>धारा 3– सूचना</u> (Notice)

Scanned with CamScanner

सूचना दो प्रकार की होती है:-

(1) वास्तविक सूचना

(2) प्रलक्षित सूचना

(1) वास्तविक सूचना वास्तविक सूचना तथ्य की उस स्थिति को कहते है जिसमें सम्बन्धित घटना का ज्ञान पक्षकारों को होता है।

(2) प्रलक्षित सूचना (Constructiue notice)

प्रलक्षित सूचना उस स्थिति को कहते हैं जिसमें पक्षकार को तथ्य का प्रत्यक्ष ज्ञान तो नहीं कहा जा सकता परन्तु वह ऐसी स्थिति में अवश्य होता है कि वह वास्तविक स्थिति का पता लगाना चाहे तो थोड़े से प्रयास से यथस्थिति की जानकारी प्राप्त कर सकता है।

यह सूचना निम्न प्रकार की हो सकती है–

(1) जानबूझकर त्य की छानबीन से विरत रहने का आचरण

(2) घोर उपेक्षा या प्रमात्

(3) रजिस्ट्रेशन

सन 1929 के पूर्व की स्थिति :–

माननीय प्रिवी कौंसिल ने तिलकधारी के वाद में यह अमिनिर्धारित किया कि किसी सम्पत्ति का रजिस्ट्रेशन धारा–3 के अन्तर्गत सूचना के तुल्य नहीं होता है।

1929 के संशोधन के वाद स्थिति :–

सन् 1929 में किए गए संशोधन द्वारा धारा–3 में सूचना के साथ तीन स्पष्टीकरण जोड़ा गया है :–

(1) स्पष्टीकरण–1 – यह उल्लिखित करता है कि यह किसी सम्पत्ति के अन्तरण में दस्तावेज का विधि द्वारा रजिस्टर्ड होना आवश्यक है और यह विधि के अनुसार यदि रजिस्टर्ड हो गया है तो यह सूचना के तुल्य होगा। अतः स्पष्टी–1 ने तिलकधारीवाद में दिए निर्णय को निष्प्रभावी कर दिया।

Scanned with CamScanner

(2) स्पष्टीकरण–2 – किसी सम्पत्ति का वास्तविक कब्जा सूचना होता है।

(3) स्पष्टीकरण–3 – किसी अभिकर्ता को दी गई नोटिस मालिक को दी गई नोटिस मानी जाती है।

अध्याय 2

धारा–5 सम्पत्ति अन्तरण की परिभाषा :–

'सम्पत्ति के अन्तरण' से ऐसा कार्य अभिप्रेत है जिसके द्वारा कोई जीवित व्यक्ति एक या अधिक अन्य जीवित व्यक्तियों को या स्वयं को अथवा स्वयं और एक या अधिक अन्य जीवित व्यक्तियों को वर्तमान में या भविष्य में सम्पत्ति हस्तान्तरित करता है और "सम्पत्ति का हस्तान्तरण करना" ऐसा कार्य करना है।

इस धारा में जीवित व्यक्ति के अन्तर्गत कम्पनी या संगम... आते है।

धारा–5 की महत्वपूर्ण बातें :–

(i) इस अधि0 के तहत 5 प्रकार के अन्तरण हो सकते हैं, जिसमें 3 प्रकार के अन्तरण अत्यान्तिक या सम्पूर्ण हित का अन्तरण करते हैं, वह है – विक्रय, विनिमय एवं दान। जबकि दो अन्य प्रकार के अन्तरण केवल अन्तरिती की आंशिक हित प्रदान करते हैं, वे है– बंन्धक एवं पट्टा।

(ii) इस अधि0 में अन्तरण **Intervious** होता है। अर्थात अन्तरणकर्ता एवं अन्तरिती जीवित व्यक्ति होने चाहिए।

(iii) यद्यपि सम्पत्ति का अन्तरण तत्कालिक या भविष्यकालीन हो सकता है तथापि सम्पत्ति की अन्तरण की तिथि पर (संविदा होने की तिथि पर) सम्पत्ति का अन्तरण इस अधि0 के तहत नहीं किया जा सकता है।

(iv) जीवित व्यक्ति का अर्थ इस धारा के अन्तर्गत विधिक व्यक्ति से भी है।

जैसे – कम्पनी इत्यादि।

Scanned with CamScanner

(v) धारा–5 के अन्तर्गत सम्पत्ति का अन्तरण एक जीवित व्यक्ति द्वारा स्वयं का भी किया जा सकता है।

धारा–6 क्या अन्तरित किया जा सकेगा :–

सामान्य नियम यह है कि कोई भी सम्पत्ति अन्तरित की जा सकती है। इस सामान्य नियम से कुछ अपवाद हैं जो धारा–6 के खण्ड (क) से (झ) तक में वर्णित हैं। अर्थात इन खण्डों में वर्णित सम्पत्ति को अन्तरित नहीं किया जा सकता।

(क) Spes-Successionies Can not be transfer

किसी वारिस के सम्पदा का उत्तराधिकार प्राप्त करने की सम्भावना, अन्तरित नहीं किया जा सकता।

(ख) केवल पुनः प्रवेश का अधिकार, अन्तरित नहीं किया जा सकता,

(ग) कोई सुखाचार अधिष्ठायी स्थल से पृथकतः अन्तरित नहीं किया जा सकता,

(घ) सम्पत्ति में का ऐसा हित, जो उपभोग से स्वयं स्वामी तक ही निर्बन्धित है, उसके द्वारा अन्तरित नहीं किया जा सकता,

(घघ) भावी भरण–पोषण का अधिकार अन्तरित नहीं किया जा सकता,

(ङ) वाद लाने का अधिकार–मात्र अन्तरित नहीं किया जा सकता,

(च) लोक – पद अन्तरित नहीं किया जा सकता,

(छ) सैनिकों को प्राप्त वृत्तिकाऐं व पेंशन,

(ज) कोई भी अन्तरण –

(1) अन्तरण प्रकृति के प्रतिकूल हो,

(2) जो भारतीय संविदा अधि0, 1872 की धारा 23 के अन्तर्गत विधिविरूद्ध हो,

(3) ऐसे व्यक्ति को जो अन्तरिती होने से विधितः निरर्हित हो, नहीं किया जा सकता।

Scanned with CamScanner

(स) किसी सम्पदा का कृषक, जो माल गुजारी देने में चूक करता है, उस जीत में अपने हित को अन्तरित नहीं कर सकता है।

वैध अन्तरण की शर्तें :–

(1) सम्पत्ति अन्तरण योग्य होनी चाहिए, (धारा 6)

(2) अन्तरणकर्ता अन्तरण करने में सक्षम होना चाहिए, (धारा 7)

(3) अन्तरिती अन्तरण की गई सम्पत्ति को लेने के लिए सक्षम होना चाहिए, (धारा 6 ज) (iii)

(4) अन्तरण का प्रतिफल एवं उद्देश्य विधिपूर्ण होना चाहिए, { धारा 6(ज)(iii)} एवं संविदा अधि0 की धारा–23

(5) ऐसा अन्तरण सम्पति की प्रकृति के प्रतिकूल नहीं होना चाहिए, (धारा–6, ज (v))

(6) अन्तरण इस अधि0 में बताये गये नियम के अनुसार होना चाहिए, (धारा–9)।

Scanned with CamScanner