PROPERTY LAW-1(Transfer of property Act)

LL.B. 3 year (3rd Sem)(Unit-2nd)

धारा–13 अजात (अजन्मे) व्यक्ति के लाभ के लिए अन्तरण :–

यह धारा अजात व्यक्ति के लाभ के लिए हित के अन्तरण हेतु निम्न शर्तों को बताती है :–

(1) कोई अन्तरण सीधे किसी अजात व्यक्ति को नहीं किया जा सकता है अर्थात ऐसा अन्तरण केव न्यास बनाकर ही किया जा सकता है।

(2) यदि कोई न्यास सृजित नहीं किया गया है तो वह सम्पदा अन्तरण की तारीख और उस व्यक्ति में निहित होगी अर्थात किसी अजात व्यक्ति के पक्ष में किया जाने वाला हित से पूर्व कोई हित होना आवश्यक हैं।

(3) पूरी सम्पत्ति उस अजात व्यक्ति को अन्तरित की जानी चाहिए। किसी अजात व्यक्ति को केवल आजीवन हित प्रदान करना अनुज्ञेय नहीं है।

मार्गदर्शक वाद –

गिरजेश दत्त बनाम दातादीन

इस वाद में अ ने अपनी सम्पत्ति ब कोदान दे दी। ब को सम्पत्ति जीवन भर के लिए दी गई। ब के बाद ब के ही पुरूष उत्तराधिकारियों को पूर्ण अन्तरण किया गया, यदि ऐसा कोई उत्तराधिकारी न हो, तो ब के स्वत्री परन्तु उन्हें सम्पत्ति अन्तरण करने का कोई अधिकार नहीं दिया गया। ब के निःसन्तान हो जाने पर स को सम्पत्ति दी गई थी। ब निःसन्तान मरा। स का हित शून्य माना गया क्योंकि ब के स्त्री उत्तराधिकारियों की सीमित हित दिया गया था जो अवैध था। अवैध अन्तरण पर आश्रित अन्तरण भी धारा–16 के अनुसार अवैध ही रहेगा।

दोहरी सम्भावना का विरोधी नियम –

इंग्लैण्ड में सिकी अजात व्यक्ति को आजीवन हित देने की सम्भावना को रोकने के नियम को दोहरी सम्भावना का विरोधी नियम कहते हैं।

वाद – हिवटी बनाम माइचल

इस वाद में दोहरी सम्भावना का विरोधी नियम दिया गया।

माँ के गर्भ में शिशु –

A Chaild En Ventre Sa Mire

धारा–14 शाश्वतता के विरूद्ध नियम (**Rule Against Perpetuity**)

विधि की यह नीति है कि सम्पत्ति को किसी एक स्थान पर हमेशा–हमेशा के लिए न बांधा जाए। ऐसे दो तरीके है जिनके द्वारा सम्पत्ति को किसी एक स्थान पर बांधा जा सकता है या उसे हस्तान्तरणीय बनाया जा स सकता है –

पहला, अन्तरिती के अन्तरण के अधिकार को छीनकर अथवा दूसरा, किसी सम्पत्ति को अनन्तकाल तक व्ययनित (हस्तान्तरणीय) होने से रोकर। प्रथम मामले में धारा–10 ऐसे प्रतिबन्धों को शून्य घोषित करता है और दूसरे मामले को शून्य घोषित करता है और दूसरे मामले में धारा–14 शाख्वतता को एक समय सीमा तक ही वैध ठहराता है।

शाश्वतता का विस्तार :

धारा–14 के अनुसार शाश्वतता की अवधि वह अधिकतम अवधि है जिसके लिए सम्पत्ति को अहस्तान्तरणीय रखा जा सकता है। यह अवधि एक या अनेक व्यक्तयों के जीवनकाल जो विलेख–पत्र के प्रभावकारी होने के समय जीवित थे और 18 वर्ष तक उस समय से जब जीवति व्यक्ति या व्यक्तियों का हित सम्पत्ति से समाप्त होता, की होती है।

उदाहरण– क एक सम्पत्ति का मालिक है, अपनी सम्पत्ति को ख को जीवनकाल के लिए और ख की मृत्यु उपरान्त ग के जीवन काल के लिए तथा ग की मृत्यु उपरान्त ग के अजन्मे पुत्र को जब वह 18 वर्ष का हो जाए में निहित करेगा।

इस दिए उदाहरण में ख और ग सम्पत्ति अन्तरण के समय जीवित थे। माना कि ख सम्पत्ति अन्तरण के पश्चात 15 वर्ष तक जीवित रहा तथा उसकी मृत्यु के पश्चात ग 20 वर्ष जीवित रहा तथा ग की मृत्यु के समय उसका पुत्र जन्म लेता है।

इस उदाहरण में शाश्वतता की अधिकतम सीमा 15 + 20 + 18 = 53 वर्ष होगी।

शाश्वतता के विरूद्ध नियम के अपवाद

(1) धारा 18 के अनुसार जनहित में किया गया सम्पत्ति अन्तरण पर शाश्वतता के विरूद्ध प्रसंविदाओं में लागू नहीं होता है।

(2) शाश्वतता के विरूद्ध नियम व्यक्तिगत प्रसंविदाओं में लागू नहीं होता है।

जैसा किसी मन्दिर के पुजारी को मन्दिर की सेवा करने के लिए प्रतिफल के रूप में यदि कोई भूमि उपभोग करने के लिए वंशनुगत दी जाती है तो उस पर धारा–14 का नियम लागू नहीं होता है।

(3) रामबरन बनाम राम मोहित के वाद में माननीय उच्चतम न्यायालय ने निर्धारित किया है कि अग्रक्रयाधिकार पर शाश्वतता का सिद्धान्त लागू नहीं होता है।

(4) केम्पराजन बनाम बरटन ऐण्ड कम्पनी के वाद में अभिनिर्धारित किया गया है कि नवीनीकरण के साथ किया गया पट्टा शाश्वतता के नियम से प्रभावित नहीं होता है।

(5) धारा–14 का नियम बन्धकों के मामलों में मोचन के अधिकर को प्रभावित नहीं करता है।

(7) किसी सम्पत्ति पर प्रभार उस सम्पत्ति में कोई हित सृजित नहीं करता है अतः धारा–14 का नियम उस पर लागू नहीं होता है।

धारा–15 उस वर्ग को अन्तरण जिसमें के कुछ व्यक्ति धारा–13 व 14 के अन्दर आते है :

यह धारा कहती है कि यदि हित एक वर्ग के व्यक्तियों के फायदे के लिए सृष्ट किया जाता है, जिसमें से कुछ व्यक्तियों के सम्बन्ध में ऐसा शाश्वतत के विरूद्ध नियम के कारण विफल हो जाता है तो ऐसा हित केवल उन्हीं व्यक्तियों के सम्बन्ध में विफल होता है न कि पूरे वर्ग के सम्बन्ध में।

* धारा 15 में सन 1929 में संशोधन किया गया।

* यह संशोधन प्रिवी कौंसिल के संदराजन बनाम नटराजन के वाद के कारण किया गया।

धारा–16 अन्तरण का किसी पूर्विक हित की निष्फलता पर प्रभावी होना :–

जहां कि कोइै हित धारा–13 और 14 में दिए गए किन्हीं नियमों के कारण निष्पफल हो जाता है।

अर्थात एक मान्य अन्तरण जो किसी शून्य अन्तरण के बाद किया गया है और उस पर आश्रित है, खुद भी शून्य कर दिया जाता है।

* यह धारा इस सिद्धान्त पर आधारित है कि मर्यादा पर आश्रित मर्यादा भी शून्य होती है।

हित दो प्रकार के होते है –

यह निम्न प्रकार के होते है –

(1) प्रत्यावर्तन हित (**Reversion**)

माना क ने ख को अपना मकान 10 वर्ष हेतु किराये पर दिया 1 यहां ख का हित विशिष्ट हित (वर्तमान हित) है और क का हित प्रत्यावर्तन हित (**Relversione**) कहलाऐगा।

(2) अवशिष्ट हित (**Remainder Interest**)

माना क ने अपना मकान ख को जीवन भर के लिए और उनकी मृत्यु क पश्चात यह मकान ग को देता है। यहां ख का हित पूर्वहित कहलाऐगा और ग का हित अवशिष्ट हित कहलाऐगा।

अवशिष्ट हित दो प्रकार के होते है :–

(1) निहित हित (**Vested Interest**)

अन्तरिती का हक पूर्ण रहता है। इसमें हित का अन्तरण बिना किसी शर्त पर किया जाता है।

(2) समाश्रित हित (**Contingent Interest**)

जब हित का अन्तरण किसी शर्त के अधीन किया जाता है।

धारा–21 समाश्रित हित

जहां कि सम्पत्ति अन्तरण से उस सम्पत्ति में किसी व्यक्ति के पक्ष में हित, विनिर्दिष्ट अनिश्चित घटना के घटित होने पर हो अथवा किसी विनिर्दिष्ट अनिश्चित घटना के घटित न होने पर ही हो प्रभावी होने के लिए सृष्ट किया गया हो, वहां ऐसा व्यक्ति समाश्रित हित अर्जित करेगा।

दृष्टान्त – क 100 रू ख को अन्तरित करता है जो उसको उस समय मिलेगा जबकि वह 18 वर्ष का हो जाएगा। यहां 100 रू0 में उसका हित निहित है परन्तु उसका उपभोग 18 वर्ष की आयु तक स्थगित कर दिया गया है।

यदि इस उदाहरण मं "दिए जाऐ" या 'देने योग्य' जैसे शब्द प्रयुक्त किए जाए तो भी ऐसा हित निहित ही कहलाऐगा। दूसरी और एक दान एक निश्चित की आयु प्राप्त हो जाए। यह सक समाश्रित हित होगा।

निहित और समाश्रित हित में अन्तर

(1) निहित में अन्तरिती का हक पहले से ही पूर्ण रहता है, जबकि समाश्रित हित में वह हक अपूर्ण लेकिन किसी शर्त के पूरा होने पर पूर्ण होने योग्य रहता है।

(2) निहित हित अन्तरण की तारीख से प्रभावी होता है तथा यदि उसका उपभोग पूर्ववर्ती के पूरा होने पर आश्रित रहता है तो वह शर्त ऐसी होनी चाहिए जो कि अवश्य घटित हो।

दूसरी ओर एक समाश्रित हित निहित बनने के लिए एक ऐसी अनिश्चित घटना पर आश्रित रहता है जो घट भी सकती है और नहीं भी घट सकती है।

(3) निहित हित सम्पत्ति पर वर्तमान अधिकार प्रदान करता है ताकि वह अन्तरिती के कब्जा पाने से पहले उसकी मृत्यु के कारण निष्फल न हो जाए। किसी समाश्रित हित के मामले में कोई वर्तमान नियत अधिकार नहीं होता है और यह अन्तरिती की मृत्यु के कारण निष्पफल या विफल हो सकता है यदि उसने कब्जा नहीं प्राप्त किया था।

(4) निहित और समाश्रित हित दोनों ही अन्तरण योग्य है और इस अधिनियम की धारा 6 उनके अन्तरण को नहीं रोकती है परन्तु निहित हित उत्तराधिकार योग्य रहता है परन्तु समाश्रित हित उत्तराधिकार योग्य नहीं होता है।

धारा–25 सशर्त अन्तरण

जब कोई व्यक्ति किसी सम्पत्ति का अन्तरण किसी शर्त के अधीन करता है तो उसे सशर्त अन्तरण कहते हैं।

यह तीन प्रकार की होती है –

(1) पूर्ववर्ती या पूरोभाव्य शर्तें {धारा 25 व 26}

पूरोभाव्य शर्तें वे शर्तें होती है जिनका पूरा किया जाना सम्पत्ति में हित अर्जन के पूर्व आवश्यक होता है।

उदाहरण – अ अपनी दो एकड़ जमीन ब को इस शर्त पर अन्तरित करता है कि व उसके यहां खेत में काम करें। यहां ब को अ की दो एकड़ जमीन प्राप्त करने के लिए अ के खेतों में काम करने की शर्त को पूरा करना होगा, जो कि पूर्ववर्ती शर्त है।

(2) पश्चातवर्ती या उत्तरभाव्य शर्तें {धारा 29 व 31}

अन्तरिती को जो शर्तें अन्तरण के बाद पूरी करनी होती हैं उन्हें पश्चातवर्ती शर्तें कहते हैं।

उदाहरण – ब को अ इस शर्त पर बाग अन्तरित करता है कि 'ब' अन्तरण की तिथि से 5 वर्ष के अन्दर उसके खेतों में काम करना शुरू कर देगा। यहां ब को बाग प्राप्त करने के लिए अ के खेतों में 5 साल के अन्दर काम करना शुरू करना होगा।

(3) साम्पार्श्विक या सहवर्ती शर्ते { धारा–108, 62, 77, 55, 118 आदि}

साम्पार्श्विक शर्तें दोनों या सभी पक्ष साथ–साथ पूरी करते हैं। ऐसी शर्तें द्विपक्षीय ज्यादा समय तक चलने वलो संव्यवहारों में होती है अर्थात साथ–साथ चलने वाली शर्तें।

उदाहरण – अ ने अपना मकान स को इस शर्त पर दिया कि स इस मकान में निवास करे और मकान का किराया देता रहे। यह शर्त सापांर्श्विक है। शर्त व संविदाजन्य लाभ साथ–साथ चलेगें।

धारा–27 –एक व्यक्ति को सशर्त अन्तरण ऐसे अन्तरण के साथ को पूर्विक व्ययन के निष्फल होने पर दूसरे व्यक्ति के पक्ष में हो जाएगा :–

यह धारा पहले अन्तरण के विफल हो जाने पर उस द्वितीय अन्तरण के मामले में बरतती है, जो पूर्ववर्ती मान्य अन्तरण के विफल हो जाने पर किया जाता है। नियम यह कि यदि पूर्ववर्ती हित विफल हो जाता है तो पश्चातवर्ती हित प्रभावी हो जाता है।

दृष्टान्त – क इस शर्त पर कि क की मृत्यु के पश्चात ख तीन मास के भीतर आमुक पट्टा निष्पादित करें तो ग को 500 रू0 अन्तरित करता है। क के जीवनकाल में ख की कृत्यु हो जाती है। ग के पक्ष में व्ययन प्रभावी हो जाता ह

* पूर्ववर्ती हित वैध होना चाहिए परन्तु वाद में वैध शर्त के पूरा न होने के कारण विफल होता है।
* यदि पूर्ववर्ती हित धारा–18 या धारा–14 के अन्तर्गत अवैध है, तो पश्चातवर्ती हित भी धारा–16 के अन्तर्गत विफल हो जाएगा।
* दोनों अन्तरण एक ही समय, एक ही दस्तावेज द्वारा एक साथ किया जाए।