LL.B. 3 year (3rd –sem)

Property Law- 1st(Unit- 5th)

धारा–52 लिस–पेन्डेस (वादकालीन स्थिति)

धारा 52 में प्रतिपादित लिस–पेन्डेन्स का सिद्धान्त **Ut Lite Pedente Nihil Innovater** सूत्र पर आधारित है अर्थात लबित वाद के दौरान कोई नई कार्यवाही नहीं की जानी चाहिए।

<u>लम्बित वाद का सिद्धान्त</u> :–

धारा 52 लम्बित वाद के सिद्धान्त पर आधारित है। इस धाराक ` अनुसार यदि किसी अचल सम्पत्ति के हक के लिए किसी भारतीय सक्षम न्यायालय में (जम्मू व कश्मीर को छोड़कर) लम्बित है तो कोई भी पक्षकार वाद के लम्बन के दौरान ऐसी अचल सम्पत्ति का अन्तरण नहीं कर सकता है।

यदि ऐसी सम्पत्ति का अन्तरण कर दिया जाता है तो ऐसा अन्तरण उस लम्बित वाद के निर्णय पर निर्भर करेगा।

- लम्बित वाद, वाद प्रस्तुत करने की तिथि से माना जाता है।

- अपील को वाद का विस्तार ही माना जाता है अतः लम्बित वाद का सिद्धान्त अपील पर भी लागू होगा।

(बेलामी बनाम सेवाइन)

- पुनरीक्षण वाद के दौरान लिस' पेन्डेस का नियम लागू नहीं होता है।
- सन् 1929 में संशोधन करके यह शब्द जोड़ दिया गया कि वाद ''दुरभिसन्धिपूर्ण'' न हो। यह वाक्य प्रिवी कौंसिल के फैयाज हुसैन बनाम प्राग नारायन के वाद से लिया गया है।
- आदेश 21 नियम 102 **C.P.C.,** लम्बित वाद के इस सिद्धान्त को मान्यता प्रदान करता है।

धारा–53 कपटपूर्ण अन्तरण (**Fraudulent Transfer**)

धारा 53 किसी अचल सम्पत्ति का कपटपूर्ण अन्तरण इस आशय से की लेनदारों के दावे विफल हो जाएं, लेनदारों की इच्छा पर शून्यकारणीय होगा।

<u>अपवाद</u>

धारा 53 के नियम के दो अपवाद है –

(1) यह धारा उस अन्तरिती पर लागू नहीं होती है जिसने कथित सम्पत्ति का सद्भाव पूर्वक सप्रतिफल क्रय किया है।

(2) यदि अन्तरणकर्ता दिलवालिया हो जाए तो यह धारा लागू नहीं होगी।

<u>मुसहर साहू बनाम लाला हकीम लाल</u>

इस वाद में न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि यह धारा उस अन्तरण पर प्रभाव नहीं डालेगी जहां ऋणी कई महाजनों में से एक महाजन को प्राथमिकता देता है और उसका पैसा लौटा देता है।

धारा 53–क भागिक पालन (Part Performence)

धारा 53–क, सन् 1929 के संशोधन अधि0 द्वारा जोड़ी गई।

भागिक पालन का सिद्धान्त

1929 के पूर्व की स्थिति :–

वाद – मैडीसन नाम एल्डरसन (1883)

यह प्रथम वाद है जिसमें हाउस आफ लार्ड्स ने भागिक पालन के सिद्धान्त को प्रयोग किया।

वाद– मुहम्मद मूसा बनाम अघोर कुमार गांगुली (1914)

इस वाद में प्रिवी कौंसिल ने अभिनिर्धारित किया कि भागिक पालन का सिद्धान्त भारतवर्ष में भी लागू होता है।

वाद – आरिफ बनाम यदुनाथ (1928)

इस वाद में न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि भागिक पालन का सिद्धान्त भारतवर्ष में लागू नहीं होता है।

सन् 1929 के वाद की स्थिति :–

धारा 53–क सन् 1929 में जोड़ी गई। यह भागिक पालन के अंग्रेजी सिद्धान्त को आंशिक रूप से स्वीकार करती है। यह धारा मु0 मूसा बनाम अघोर कुमार गांगुली के निर्णय पर आधारित है। इस धारा के जोड़े जाने का प्रभाव यह हुआ कि इसने आरिफ बनाम यदुनाथ के निर्णय को प्रभावहीन कर दिया।

धारा 53–क लागू होने की शर्ते –

(1) अचल सम्पत्ति के सप्रतिफलार्थ अन्तरण हेतु एक लिखित करार होना चाहिए, जिसमें अन्तरणकर्ता या उसके अभिकर्ता का हस्ताक्षर होना चाहिए।

(2) अन्तरिती ने करार के भागिक पालन में अचल सम्पत्ति का कब्जा प्राप्त कर लिया है या यदि वह पहले से ही कब्जे में है तो अपने कब्जे को बरकरार रखा है।

(3) अन्तरिती ने करार में अपने भाग का पालन कर दिया है या पालन करने को इच्छुक व तैयार है।

(4) यदि उपरोक्त सारी शर्तें पूरी हो जाती है और यद्यपि अन्तरण विलेख रजिस्टर्ड नहीं है या विधि द्वारा अपेक्षित शर्तो को नहीं भी पूरा करता है तो भी अन्तरणकर्ता या उसका कोई हित–प्रतिनिधि अन्तरिती से या अन्तरिती के हित प्रतिनिधि उस अचल सम्पत्ति में जो कि अन्तरिती के कब्जे में है कोई भी ऐसा हित नहीं प्राप्त कर सकता है जो कि संविदा के प्रतिकूल हो अर्थात अन्तरिती अपना कब्जा बनाये रख सकता है।

परन्तु 2001 के रजिस्ट्रेशन एक्ट में कुछ संशोधन किए गए जिनके धारा 17 (1) (क) जोड़ा गया है जो यह उपबन्धित करता है कि यदि भागिक पालन की संविदा का निष्पादन 24.09.2001 या उसके पश्चात किया गया है तो ऐसी संविदा का रजिस्टर्ड होना आवश्यक है।

<u>महत्वपूर्ण बिन्दु –</u>

धारा 52 (क) अन्तरिती को स्वामित्व का अधिकार प्रदान नहीं करती है। यह उसे अपने कब्जे को बनाये रखने का अधिकार देती है। यह अधिकार केवल प्रतिरक्षा में प्रयोग किया जा सकता है। इसके आधार पर स्वामित्व का दावा नहीं किया जा सकता। यह एक ढाल है तलवार नहीं। (प्रबोध कु0 **Vs** दन्तमारा टी. कपम्नी)

<u>धारा 53 –क के अपवाद</u>

यदि उस सम्पत्ति के स्वामी ने (अन्तरणकर्ता) पुनः उस सम्पत्ति को दूसरे व्यक्ति को अन्तरित कर दिया है तो द्वितीय अन्तरिती यदि

सम्पत्ति को प्रतिफलार्थ खरीदा है और उसे इस भागिक पालन की सूचना नहीं थी तो वह इसे प्रथम अन्तरिती से कब्जा प्राप्त कर सकता है। उस पर धारा 53–क के नियम नहीं लगेगा।

प्रिवी कौंसिल ने मियां पीर बक्वश बनाम सरदार मु0 ताहिर के वाद में कहा कि धारा 53–क अंग्रेजी साम्या के भागिक पालन के सिद्धान्त को आंशिक रूप से स्वीकार करती है।

भारतीय विधि तथा आंग्ल विधि में अन्तर

(1) अंग्रेजी साम्या के अनुसार भागिक पालन का करार मौखिक तथा लिखित हो सकता है परन्तु धारा–53 क में यह करार लिखित होना आवश्यक बनाया गया है और यदि यह करार 24.09.2001 के बाद किया गया है तो इसका रजिस्टर्ड होना आवश्यक है।

(2) अंग्रेजी विधि में भागिक पालन के आधार पर अपना कब्जा बनाये रखा जा सकता है या उसके आधार पर कब्जा पाने हेतु दावा दाखिल किया जा सकता है परन्तु भारतीय विधि में इसका प्रयोग केवल प्रतिरक्षा के रूप में किया जा सकता है।

आवश्यक बिन्दु

(1) यह एक सांविधिक अधिकार है जो धारा 53क में दिया गया है।

(2) यह सिर्फ प्रतिरक्षा उपलब्ध करवाता है।

(3) यह भारत में साम्या के आधार पर उपलब्ध नहीं है।

यदि अन्तरिती की अवैध तरीके से कब्जे से विस्थापित कर दिया गया है तो वह धारा 6 विनिर्दष्ट अनुतोष अधि0 में उपचार पा सकता है या कार्यपालक मजिस्ट्रेट को Cr.P.C._की धारा 145 के तहत आवेदन कर सकतीा है।

धारा 53–क भागिक पालन का सिद्धान्त

अन्तरणकर्ता और अन्तरिती के मध्य किसी स्थावर सम्पत्ति को सप्रतिफलार्थ अन्तरित करने की संविदा हो, ऐसी संविदा लिखित व हस्ताक्षरित हो तथा इसके भागिक पालन में अन्तरिती हो तथा इसके भागिक पालन में अन्तरिती को सम्पत्ति पर कब्जा प्राप्त हो गया हो या यदि वह पहल से ही कब्जे पर हो तो उस कब्जे को बरकरार रखा हो तथा अन्तरिती ने संविदा के अपने भाग का पालन कर दिया हो या करने का इच्छुक हो, तो अन्तरणकर्ता ऐसे अन्तरिती को सम्पत्ति से बेदखल नहीं कर सकता है।

धारा 53–क अन्तरिती को स्वामित्व का अन्तरण नहीं करती है यह केवल अन्तरिती को अपना कब्जा बचाने को अधिकृत करती है। इसके अन्तर्गत अन्तरिती किसी अन्य अधिकार का दावा नहीं कर सकता है।

वाद– प्रबोध कुमार दास बनाम दन्तमारा टी. कम्पनी

तथ्य– एक चाय का बाग एस0एन0 राय नामकव्यक्ति को बेच दिया गया, जिन्होंने पहली किस्त देकर बाग पर कब्जा कर लिया। अन्तरणकर्ता ने बाग को नीलामी में खरीदा था। कोई लिखा–पढ़ी नहीं हुई थी, कुछ दिन बाद अन्तरणकर्ता ने इस बाग को रजिस्ट्रीकृत विक्रय–विलेख द्वारा प्रतिवादी दन्तमारा टी. कम्पनी को अन्तरण को इसलिए किया क्योंकि एस.एन. राय शेष किस्तें चुकाने में असफल रहे। इस प्रकार बगीचे के एक अंश पर कब्जा वादी का बना रहा परन्तु स्वामित्व प्रतिवादी के पास था। वादी ने प्रतिवादी के विरूद्ध वाद चलाया कि प्रतिवादी के अधिकार को शून्य घोषित किया जाए और चाय निर्यात करने या लाइसेंस का अन्तरण करने की प्रतिवादी पर रोक लगा दी जाए।

निर्णय– प्रिवी कौंसिल ने कहा कि धारा 53–क अपीलार्थी को अपना कब्जा बचाने का अधिकार देती है, कब्जा साबित करने की सुविधा नहीं। इस धारा से उसे कोई क्रियात्मक लाभ (Active Profit) नहीं होता बल्कि हानि से सिर्फ बचत होती है। न्यायालय ने कहा कि धारा 53क एक ऐसे अन्तरिती को कार्यवाही करने का अधिकार नहीं प्रदान करती है जो अन–रजिस्टर्ड, विक्रय संविदा के अधीन कब्जा प्राप्त किए हुए है।