

### Question what is property?

#### 1. संपत्ति (Property) का अर्थ

संपत्ति से अभिप्राय उन सभी अधिकारों से है जिन्हें कानून मान्यता देता है और जिनका आर्थिक मूल्य होता है।

#### संपत्ति के प्रकार

##### (1) चल संपत्ति (Movable Property)

- जिसे एक स्थान से दूसरे स्थान पर ले जाया जा सके।
- उदाहरण-
  - कार , मोटरसाइकिल , फर्नीचर , मोबाइल

##### (2) अचल संपत्ति (Immovable Property)

जिसे स्थानांतरित नहीं किया जा सकता।

उदाहरण-

- भूमि , भवन , पेड़ (जो भूमि से जुड़े हों) , स्थायी संरचनाएँ

---

#### 2. संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (Transfer of Property Act, 1882)

**उद्देश्य** - यह अधिनियम एक जीवित व्यक्ति द्वारा दूसरे जीवित व्यक्ति को संपत्ति हस्तांतरित करने के नियम निर्धारित करता है।

---

#### 3. संपत्ति का अंतरण (Transfer of Property)

**धारा 5** - एक जीवित व्यक्ति द्वारा दूसरे जीवित व्यक्ति को संपत्ति का हस्तांतरण।

जीवित व्यक्ति में शामिल हैं-

- व्यक्ति , कंपनी , संस्था , संघ

---

#### 4. कौन संपत्ति हस्तांतरित कर सकता है? (Section 7)

जिसके पास

- संपत्ति का स्वामित्व हो।
- वह सक्षम व्यक्ति हो।

- हस्तांतरण करने का अधिकार रखता हो।

---

#### 5. कौन संपत्ति प्राप्त कर सकता है? (Section 6)

जो भी व्यक्ति कानून के अनुसार संपत्ति रखने का अधिकारी है।

---

#### 6. कौन-सी संपत्ति हस्तांतरित नहीं की जा सकती? (Section 6)

- केवल मुकदमा करने का अधिकार
- भविष्य का उत्तराधिकार (Spes Succession is)
- सरकारी पेंशन
- व्यक्तिगत सेवा का अधिकार
- सार्वजनिक पद
- केवल व्यक्तिगत उपयोग का अधिकार

---

#### 7. बिक्री (Sale) धारा 54

मूल्य के बदले स्वामित्व का पूर्ण हस्तांतरण।

आवश्यक तत्व

- विक्रेता
- क्रेता
- मूल्य
- संपत्ति
- पंजीकरण (जहाँ आवश्यक)

---

8. विक्रय का अनुबंध (Contract for Sale) यह केवल भविष्य में बिक्री करने का वादा होता है। इससे स्वामित्व स्थानांतरित नहीं होता।

---

9. बंधक (Mortgage) धारा 58 ऋण की सुरक्षा हेतु संपत्ति में हित का हस्तांतरण।

---

## बंधक के प्रकार

### 1. साधारण बंधक (Simple Mortgage)

- कब्जा नहीं दिया जाता।
- ऋण न चुकाने पर अदालत द्वारा बिक्री।

---

### 2. शर्तीय विक्रय द्वारा बंधक - ऋण न चुकाने पर बिक्री पूर्ण मानी जाएगी।

---

### 3. उपभोगाधिकार बंधक (Usufructuary Mortgage) बंधकधारी कब्जा लेकर आय प्राप्त करता है।

---

### 4. अंग्रेजी बंधक (English Mortgage) - स्वामित्व अस्थायी रूप से हस्तांतरित होता है।

---

### 5. शीर्षक पत्र जमा द्वारा बंधक - Title Deeds बैंक में जमा किए जाते हैं।

---

### 6. मिश्रित बंधक - ऊपर के प्रकारों का मिश्रण।

---

### 10. पट्टा (Lease) - धारा 105 - निश्चित अवधि के लिए किराया लेकर संपत्ति का उपयोग करने का अधिकार देना।

---

## आवश्यक तत्व

- मकान मालिक
- किरायेदार
- किराया
- अवधि

---

### 11. पट्टे का समाप्त होना

- अवधि समाप्त
- समर्पण

- विलय
  - परित्याग
  - नोटिस
- 

12. **विनिमय (Exchange)** धारा 118 - दो संपत्तियों का परस्पर आदान-प्रदान।

---

13. **उपहार (Gift)** - धारा 122 - बिना किसी प्रतिफल (Consideration) के स्वेच्छा से संपत्ति देना।

---

आवश्यक तत्व

- दाता
  - प्राप्तकर्ता
  - स्वीकृति
  - पंजीकरण
- 

14. **दान का निरस्तीकरण** - कुछ परिस्थितियों में उपहार रद्द किया जा सकता है।

---

15. **कार्यवाही सिद्धांत (Doctrine of Election)** - धारा 35 - कोई व्यक्ति एक ही दस्तावेज़ के लाभ और हानि दोनों को अलग-अलग स्वीकार नहीं कर सकता।

---

16. **दिखावटी स्वामी (Ostensible Owner)** - धारा 41 - वास्तविक स्वामी की अनुमति से जो व्यक्ति स्वामी जैसा दिखाई देता है।

---

17. **भविष्य में प्राप्त संपत्ति (Feeding the Grant by Estoppel)** - धारा 43 - यदि कोई व्यक्ति बिना अधिकार संपत्ति बेच देता है और बाद में उसका स्वामी बन जाता है, तो खरीदार उस संपत्ति का दावा कर सकता है।

---

18. **लंबित वाद का सिद्धांत (Doctrine of Lis Pendens)** - धारा 52 - मुकदमे के दौरान संपत्ति का हस्तांतरण न्यायालय के निर्णय के अधीन रहेगा।

---

### 19. आंशिक निष्पादन का सिद्धांत (Doctrine of Part Performance)

**धारा 53A** - यदि खरीदार अनुबंध का पालन कर चुका है और कब्जा ले चुका है, तो विक्रेता उसे मनमाने ढंग से बेदखल नहीं कर सकता।

---

**20. सुखाधिकार (Easement) परिभाषा** एक व्यक्ति को दूसरे की भूमि का सीमित उपयोग करने का कानूनी अधिकार।

---

#### उदाहरण

- रास्ते का अधिकार
  - पानी लेने का अधिकार
  - प्रकाश का अधिकार
  - हवा का अधिकार
  - नाली का अधिकार
- 

**21. सुखाधिकार अधिनियम, 1882** - उद्देश्य - भूमि पर सीमित उपयोग के अधिकारों का संरक्षण।

---

### 22. सुखाधिकार के प्रकार

**1. निरंतर (Continuous)** - बिना मानवीय हस्तक्षेप के।

उदाहरण-

- प्रकाश
  - हवा
- 

**2. अनिरंतर (Discontinuous)** - मानवीय कार्य आवश्यक।

उदाहरण-

- रास्ता
- 

### 3. प्रत्यक्ष (Apparent)

आसानी से दिखाई देता है।

---

4. **अप्रत्यक्ष (Non-apparent)** दिखाई नहीं देता।

---

5. **निजी (Private Easement)** - व्यक्ति विशेष का अधिकार।

---

6. **सार्वजनिक (Public Easement)** - जनता का अधिकार।

---

### 23. सुखाधिकार प्राप्त करने के तरीके

- अनुदान (Grant)
  - परंपरा (Custom)
  - आवश्यकता (Necessity)
  - प्रिस्क्रिप्शन (Prescription)
  - कानून द्वारा
- 

### 24. सुखाधिकार समाप्त होने के कारण

- त्याग
  - विलय
  - समाप्ति
  - स्थायी परिवर्तन
  - समझौता
- 

25. **लाइसेंस (License)** धारा 52 (Indian Easements Act, 1882) किसी व्यक्ति को बिना स्वामित्व दिए किसी संपत्ति का सीमित उपयोग करने की अनुमति।

---

**Easement और License में अंतर**

| Easement (सुखाधिकार)             | License (लाइसेंस)          |
|----------------------------------|----------------------------|
| कानूनी अधिकार                    | केवल अनुमति                |
| भूमि से जुड़ा होता है            | व्यक्ति से जुड़ा होता है   |
| सामान्यतः हस्तांतरणीय हो सकता है | सामान्यतः हस्तांतरणीय नहीं |
| स्थायी प्रकृति का हो सकता है     | प्रायः अस्थायी होता है     |

### परीक्षा के महत्वपूर्ण प्रश्न (20 Marks)

**Question. - संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 का उद्देश्य एवं क्षेत्राधिकार स्पष्ट कीजिए।**

संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (Transfer of Property Act, 1882) का उद्देश्य एवं क्षेत्राधिकार स्पष्ट कीजिए।

#### भूमिका (Introduction)

संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (Transfer of Property Act, 1882) भारत के प्रमुख दीवानी (Civil) कानूनों में से एक है। यह अधिनियम 1 जुलाई, 1882 से लागू हुआ। इसका उद्देश्य जीवित व्यक्तियों (Inter Vivos) के बीच संपत्ति के हस्तांतरण (Transfer of Property) को नियंत्रित करना तथा उससे संबंधित नियमों को स्पष्ट करना है।

इस अधिनियम के लागू होने से पूर्व संपत्ति के हस्तांतरण से संबंधित कोई एक समान एवं व्यापक कानून नहीं था, जिसके कारण विभिन्न क्षेत्रों में अलग-अलग नियम लागू होते थे। इस अधिनियम ने उन नियमों को एकरूपता (Uniformity) प्रदान की।

#### संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 का उद्देश्य (Objectives)

इस अधिनियम के प्रमुख उद्देश्य निम्नलिखित हैं—

##### 1. संपत्ति के हस्तांतरण को वैधानिक स्वरूप प्रदान करना

यह अधिनियम बताता है कि कोई व्यक्ति अपनी संपत्ति को किस प्रकार वैध रूप से दूसरे व्यक्ति को हस्तांतरित कर सकता है।

##### 2. एक समान कानून स्थापित करना

इस अधिनियम का उद्देश्य पूरे भारत में संपत्ति के हस्तांतरण संबंधी समान नियम लागू करना है, जिससे न्यायिक एकरूपता बनी रहे।

##### 3. संपत्ति के अधिकारों की सुरक्षा

यह अधिनियम क्रेता, विक्रेता, पट्टादाता, पट्टेदार, बंधककर्ता, बंधकधारी, दाता तथा उपहार प्राप्तकर्ता आदि के अधिकारों एवं दायित्वों की रक्षा करता है।

#### 4. विवादों को कम करना

स्पष्ट कानूनी नियम होने के कारण संपत्ति संबंधी विवादों में कमी आती है तथा न्यायालयों को निर्णय देने में सुविधा होती है।

#### 5. आर्थिक विकास को बढ़ावा देना

संपत्ति का सुरक्षित हस्तांतरण होने से व्यापार, निवेश, बैंकिंग एवं ऋण व्यवस्था को प्रोत्साहन मिलता है।

#### 6. सामाजिक न्याय एवं पारदर्शिता

यह अधिनियम पंजीकरण, लिखित दस्तावेज तथा विधिक प्रक्रियाओं पर बल देता है, जिससे धोखाधड़ी एवं छल-कपट की संभावना कम होती है।

#### 7. विभिन्न प्रकार के संपत्ति अंतरण का विनियमन

यह अधिनियम निम्न प्रकार के हस्तांतरणों को नियंत्रित करता है—

- विक्रय (Sale)
- बंधक (Mortgage)
- पट्टा (Lease)
- विनिमय (Exchange)
- उपहार (Gift)
- कार्यवाई योग्य दावा (Actionable Claim)

#### संपत्ति अंतरण अधिनियम का क्षेत्राधिकार (Scope)

इस अधिनियम का क्षेत्राधिकार व्यापक है और यह मुख्यतः जीवित व्यक्तियों के मध्य संपत्ति के हस्तांतरण पर लागू होता है।

##### 1. जीवित व्यक्तियों के मध्य हस्तांतरण (Inter Vivos)

यह अधिनियम केवल जीवित व्यक्तियों के बीच होने वाले संपत्ति हस्तांतरण पर लागू होता है।

उदाहरण—

- A ने अपना मकान B को बेच दिया।

## 2. चल एवं अचल संपत्ति

यद्यपि अधिनियम मुख्यतः **अचल संपत्ति** से संबंधित है, फिर भी कुछ प्रावधान **चल संपत्ति**, जैसे **Actionable Claims**, पर भी लागू होते हैं।

## 3. हस्तांतरण के विभिन्न प्रकार

अधिनियम निम्नलिखित हस्तांतरणों को नियंत्रित करता है—

- Sale (विक्रय)
- Mortgage (बंधक)
- Lease (पट्टा)
- Exchange (विनिमय)
- Gift (उपहार)
- Actionable Claim (कार्रवाई योग्य दावा)

## 4. अधिकार एवं दायित्व

यह अधिनियम हस्तांतरण करने वाले तथा प्राप्त करने वाले दोनों पक्षों के अधिकार एवं दायित्व निर्धारित करता है।

## 5. न्यायालयों द्वारा लागू

इस अधिनियम के प्रावधानों का पालन सभी सक्षम दीवानी न्यायालय करते हैं तथा विवाद होने पर इन्हीं के आधार पर निर्णय दिए जाते हैं।

## संपत्ति अंतरण अधिनियम किन पर लागू नहीं होता?

निम्नलिखित विषय इस अधिनियम के दायरे से बाहर हैं—

### 1. वसीयत (Will)

वसीयत द्वारा संपत्ति का हस्तांतरण **Indian Succession Act** द्वारा नियंत्रित होता है।

### 2. उत्तराधिकार (Inheritance)

मृत्यु के बाद संपत्ति का हस्तांतरण इस अधिनियम के अंतर्गत नहीं आता।

### 3. मुस्लिम उत्तराधिकार एवं हिबा (Hiba)

कुछ मामलों में मुस्लिम व्यक्तिगत विधि (Muslim Personal Law) लागू होती है।

### 4. न्यायालय के आदेश से संपत्ति का हस्तांतरण

जैसे—

- नीलामी
- न्यायालय द्वारा डिक्री का निष्पादन

---

### अधिनियम की प्रमुख विशेषताएँ (Features)

- यह जीवित व्यक्तियों (Inter Vivos) के बीच संपत्ति के हस्तांतरण को नियंत्रित करता है।
- हस्तांतरण स्वेच्छा (Voluntary) से होना चाहिए।
- हस्तांतरण वैध उद्देश्य (Lawful Object) के लिए होना चाहिए।
- कुछ मामलों में पंजीकरण (Registration) आवश्यक है।
- अधिनियम में विभिन्न प्रकार के संपत्ति हस्तांतरण का विस्तृत प्रावधान है।
- पक्षकारों के अधिकार एवं दायित्व स्पष्ट रूप से निर्धारित किए गए हैं।

### प्रमुख न्यायिक निर्णय (Case Laws)

#### 1. Ram Baran Prasad v. Ram Mohit Hazra (1967)

**सिद्धांत:** संपत्ति अंतरण अधिनियम का उद्देश्य जीवित व्यक्तियों के मध्य संपत्ति के वैध हस्तांतरण को नियंत्रित करना है तथा अधिनियम की व्याख्या उसके उद्देश्य के अनुरूप की जानी चाहिए।

#### 2. Nathulal v. Phoolchand (1970)

**सिद्धांत:** यदि किसी संपत्ति के हस्तांतरण के लिए अधिनियम द्वारा निर्धारित शर्तों का पालन नहीं किया जाता, तो हस्तांतरण के अधिकारों का प्रवर्तन प्रभावित हो सकता है।

### निष्कर्ष (Conclusion)

अंततः कहा जा सकता है कि **संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882** भारतीय संपत्ति कानून का आधारभूत अधिनियम है। इसका उद्देश्य संपत्ति के हस्तांतरण को सुरक्षित, पारदर्शी, वैध एवं व्यवस्थित बनाना है। यह अधिनियम पक्षकारों के अधिकारों एवं दायित्वों का संतुलन स्थापित करता है तथा संपत्ति संबंधी विवादों को कम करने में महत्वपूर्ण भूमिका निभाता है। आधुनिक भारत में संपत्ति संबंधी अधिकांश नागरिक लेन-देन इसी अधिनियम के अनुसार किए जाते हैं।

### परीक्षा हेतु मुख्य बिंदु (Quick Revision)

- **अधिनियम** – Transfer of Property Act, 1882
- **लागू** – 1 जुलाई 1882

- **मुख्य उद्देश्य** – जीवित व्यक्तियों के बीच संपत्ति का वैध हस्तांतरण
- **मुख्य विषय** – विक्रय, बंधक, पट्टा, विनिमय, उपहार, कार्रवाई योग्य दावा
- **लागू नहीं होता** – वसीयत, उत्तराधिकार, न्यायालय द्वारा अनिवार्य हस्तांतरण, कुछ मामलों में मुस्लिम व्यक्तिगत विधि
- **महत्व** – संपत्ति लेन-देन में एकरूपता, पारदर्शिता, अधिकारों की सुरक्षा तथा विवादों में कमी

Question. - **धारा 6 के अंतर्गत कौन-सी संपत्तियाँ हस्तांतरणीय नहीं हैं? विस्तार से लिखिए।**

### **भूमिका (Introduction)**

संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (Transfer of Property Act, 1882) की धारा 6 यह सिद्धांत स्थापित करती है कि "प्रत्येक प्रकार की संपत्ति हस्तांतरणीय है, जब तक कि इस अधिनियम या किसी अन्य विधि द्वारा उसका हस्तांतरण निषिद्ध (Prohibited) न किया गया हो।"

अर्थात् सामान्य नियम यह है कि संपत्ति हस्तांतरणीय (Transferable) होती है, किन्तु कुछ अधिकार ऐसे होते हैं जो व्यक्तिगत (Personal), सार्वजनिक नीति (Public Policy) अथवा विधिक कारणों से हस्तांतरित नहीं किए जा सकते। धारा 6 इन्हीं अपवादों (Exceptions) का वर्णन करती है।

### **धारा 6 के अंतर्गत हस्तांतरणीय न होने वाली संपत्तियाँ**

#### **1. उत्तराधिकार की संभावना (Spes Successionis) – धारा 6(a)**

किसी व्यक्ति को भविष्य में किसी संपत्ति के मिलने की केवल संभावना (जैसे संभावित उत्तराधिकार) का हस्तांतरण नहीं किया जा सकता।

**उदाहरण** - A अपने जीवित पिता की संपत्ति का संभावित उत्तराधिकारी है। वह अपने संभावित हिस्से को B को नहीं बेच सकता, क्योंकि अभी उसका कोई वर्तमान अधिकार नहीं है।

**कारण:** केवल संभावना कोई विधिक संपत्ति नहीं होती।

#### **2. पुनः प्रवेश का अधिकार (Right of Re-entry) – धारा 6(b)**

पट्टे (Lease) की शर्त टूटने पर मकान-मालिक को पट्टा समाप्त कर पुनः कब्जा लेने का अधिकार मिलता है। यह अधिकार केवल संपत्ति के स्वामी के साथ जुड़ा होता है और अलग से किसी अन्य व्यक्ति को हस्तांतरित नहीं किया जा सकता।

#### **3. सुखाचार (Easement) – धारा 6(c)**

सुखाचार (जैसे रास्ते का अधिकार, प्रकाश का अधिकार) को उसकी प्रधान भूमि (Dominant Heritage) से अलग करके हस्तांतरित नहीं किया जा सकता।

**उदाहरण** - यदि A के मकान को B की भूमि से रास्ते का अधिकार प्राप्त है, तो A केवल रास्ते का अधिकार किसी तीसरे व्यक्ति को अलग से नहीं बेच सकता।

**4. व्यक्तिगत उपभोग तक सीमित हित (Interest Restricted in its Enjoyment) – धारा 6(d)**

ऐसा अधिकार जो केवल किसी विशेष व्यक्ति के व्यक्तिगत उपयोग तक सीमित हो, उसका हस्तांतरण नहीं किया जा सकता।

**उदाहरण** - किसी व्यक्ति को जीवनभर किसी मकान में रहने का व्यक्तिगत अधिकार दिया गया है। वह इस अधिकार को किसी अन्य व्यक्ति को हस्तांतरित नहीं कर सकता।

**5. भविष्य के भरण-पोषण का अधिकार (Right to Future Maintenance) – धारा 6(dd)**

भविष्य में मिलने वाले **भरण-पोषण (Maintenance)** का अधिकार व्यक्तिगत होता है, इसलिए इसका हस्तांतरण नहीं किया जा सकता।

**उदाहरण** - यदि किसी महिला को न्यायालय द्वारा मासिक भरण-पोषण दिया गया है, तो वह उस भविष्य के भरण-पोषण के अधिकार को किसी अन्य को नहीं बेच सकती।

**6. केवल वाद करने का अधिकार (Mere Right to Sue) – धारा 6(e)**

यदि किसी व्यक्ति को केवल मुकदमा (Suit) करने का अधिकार है, तो वह अधिकार हस्तांतरित नहीं किया जा सकता।

**उदाहरण** - यदि A को B से हर्जाना (Damages) प्राप्त करने का अधिकार है, तो A केवल मुकदमा करने का अधिकार C को हस्तांतरित नहीं कर सकता।

**कारण:** मुकदमेबाजी का व्यापार (**Trafficking in Litigation**) रोकना।

**7. सार्वजनिक पद (Public Office) – धारा 6(f)**

कोई भी सार्वजनिक पद (जैसे न्यायाधीश, कलेक्टर, पुलिस अधिकारी आदि) हस्तांतरित नहीं किया जा सकता। सार्वजनिक पद व्यक्तिगत योग्यता एवं नियुक्ति पर आधारित होता है।

**8. सार्वजनिक पद का वेतन (Salary of Public Officer) – धारा 6(g)**

किसी सरकारी कर्मचारी का वेतन, जब तक वह देय (Payable) नहीं हो जाता, हस्तांतरित नहीं किया जा सकता।

**9. सैनिक, नौसैनिक, वायुसेना तथा सरकारी पेंशन (Stipends and Pensions) – धारा 6(g)**

सरकार द्वारा दिए जाने वाले—

- सैनिक पेंशन,

- नौसैनिक पेंशन,
- वायुसेना पेंशन,
- सिविल पेंशन,
- राजनीतिक पेंशन,

का हस्तांतरण नहीं किया जा सकता।

**10. ऐसा हस्तांतरण जो हित की प्रकृति के विरुद्ध हो, अवैध उद्देश्य वाला हो या विधि द्वारा निषिद्ध हो – धारा 6(h)**

निम्न प्रकार के हस्तांतरण अमान्य हैं—

- हित की प्रकृति के विरुद्ध (Opposed to the Nature of Interest)
- अवैध उद्देश्य (Unlawful Object) के लिए
- किसी विधि द्वारा निषिद्ध
- ऐसा हस्तांतरण जो किसी अयोग्य व्यक्ति (Legally Disqualified Transferee) के पक्ष में हो।

**उदाहरण**

यदि किसी विदेशी नागरिक को ऐसी भूमि बेची जाती है, जिस पर कानून द्वारा प्रतिबंध है, तो ऐसा हस्तांतरण अमान्य हो सकता है।

**11. असंक्रमणीय किरायेदारी अधिकार (Certain Tenancy Rights) – धारा 6(i)**

कुछ विशेष प्रकार के किरायेदारी अधिकार, जिनका हस्तांतरण कानून द्वारा निषिद्ध है, हस्तांतरित नहीं किए जा सकते।

**धारा 6 का उद्देश्य**

1. व्यक्तिगत अधिकारों की रक्षा करना।
2. सार्वजनिक नीति (Public Policy) बनाए रखना।
3. अवैध लेन-देन को रोकना।
4. न्यायिक प्रक्रिया के दुरुपयोग को रोकना।
5. ऐसे अधिकारों को सुरक्षित रखना जो केवल संबंधित व्यक्ति से जुड़े हैं।

**महत्वपूर्ण न्यायिक निर्णय (Case Laws)**

**1. Gopal Lal v. Babu Lal**

**सिद्धांत:** *Spes Successionis* (उत्तराधिकार की मात्र संभावना) कोई वर्तमान संपत्ति नहीं है, इसलिए उसका हस्तांतरण शून्य (Void) है।

**2. Jumma Masjid, Mercara v. Kodimaniandra Deviah (1962)**

**सिद्धांत:** धारा 6 का सामान्य सिद्धांत यह है कि संपत्ति हस्तांतरणीय है; केवल अधिनियम में दिए गए अपवाद ही हस्तांतरण से बाहर हैं।

**3. Bai Dosabai v. Mathurdas Govinddas (1980)**

**सिद्धांत:** केवल भविष्य में संपत्ति प्राप्त होने की संभावना (*Spes Successionis*) कोई हस्तांतरणीय अधिकार नहीं है।

**निष्कर्ष (Conclusion)**

धारा 6 का मूल सिद्धांत यह है कि संपत्ति का हस्तांतरण सामान्य नियम है और हस्तांतरण पर प्रतिबंध अपवाद (Exception) है। जिन अधिकारों का संबंध व्यक्ति की योग्यता, व्यक्तिगत लाभ, सार्वजनिक हित या मात्र संभावना से होता है, उन्हें कानून हस्तांतरणीय नहीं मानता। इस प्रकार धारा 6 संपत्ति के स्वतंत्र हस्तांतरण और सामाजिक-वैधानिक हितों के बीच संतुलन स्थापित करती है।

**परीक्षा हेतु सार (Quick Revision)**

धारा 6 का उपखंड हस्तांतरणीय नहीं

- 6(a) उत्तराधिकार की संभावना (*Spes Successionis*)
- 6(b) पुनः प्रवेश का अधिकार (Right of Re-entry)
- 6(c) सुखाचार (Easement)
- 6(d) व्यक्तिगत उपभोग तक सीमित हित
- 6(dd) भविष्य का भरण-पोषण
- 6(e) केवल वाद करने का अधिकार
- 6(f) सार्वजनिक पद
- 6(g) सार्वजनिक पद का वेतन तथा सरकारी पेंशन
- 6(h) हित की प्रकृति के विरुद्ध/अवैध/निषिद्ध हस्तांतरण
- 6(i) कानून द्वारा निषिद्ध कुछ किरायेदारी अधिकार

**Question.-** विक्रय (Sale) एवं विक्रय के अनुबंध (Agreement to Sell) में अंतर स्पष्ट कीजिए।

Question. - **बंधक (Mortgage) की परिभाषा देते हुए उसके विभिन्न प्रकारों का वर्णन कीजिए।**

### **भूमिका (Introduction)**

**बंधक (Mortgage)** अचल संपत्ति के हस्तांतरण का एक महत्वपूर्ण माध्यम है। जब कोई व्यक्ति ऋण प्राप्त करने के लिए अपनी अचल संपत्ति को सुरक्षा (Security) के रूप में किसी अन्य व्यक्ति के पक्ष में रखता है, तो उसे **बंधक (Mortgage)** कहा जाता है।

बंधक का उद्देश्य ऋणदाता (Mortgagee) के हितों की रक्षा करना तथा ऋण लेने वाले (Mortgagor) को आवश्यक धन उपलब्ध कराना है। यह व्यवस्था **संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882** की धारा 58 से 104 तक विनियमित की गई है।

**बंधक (Mortgage) की परिभाषा (धारा 58)** के अनुसार—

**बंधक (Mortgage)** वह हस्तांतरण है जिसमें किसी निश्चित अचल संपत्ति में हित (Interest in Specific Immovable Property) का हस्तांतरण ऋण, भविष्य के ऋण या किसी आर्थिक दायित्व के निर्वहन की सुरक्षा के लिए किया जाता है।

### **बंधक के आवश्यक तत्व**

1. अचल संपत्ति (Immovable Property) हो।
2. संपत्ति में केवल **हित (Interest)** का हस्तांतरण हो, स्वामित्व का नहीं।
3. ऋण या आर्थिक दायित्व की सुरक्षा का उद्देश्य हो।
4. दो पक्ष हों—
  - **बंधककर्ता (Mortgagor)** – जो संपत्ति गिरवी रखता है।
  - **बंधकधारी (Mortgagee)** – जिसके पक्ष में बंधक किया जाता है।
5. ऋण का अस्तित्व या भविष्य का ऋण हो।

### **बंधक से संबंधित प्रमुख शब्द**

- **Mortgagor (बंधककर्ता)** – जो संपत्ति गिरवी रखता है।
- **Mortgagee (बंधकधारी)** – जिसके पक्ष में बंधक किया जाता है।
- **Mortgage Money (बंधक धन)** – सुरक्षित की गई धनराशि।
- **Mortgage Deed (बंधक प्रलेख)** – बंधक का लिखित दस्तावेज।

**बंधक के विभिन्न प्रकार (Types of Mortgage)** धारा 58 के अनुसार बंधक के छः प्रकार हैं—

#### **1. साधारण बंधक (Simple Mortgage) – धारा 58(b)**

### परिभाषा

बंधककर्ता संपत्ति का कब्जा अपने पास रखता है, परंतु ऋण न चुकाने की स्थिति में बंधकधारी न्यायालय के माध्यम से संपत्ति बिकवाकर अपना धन वसूल कर सकता है।

### विशेषताएँ

- कब्जा नहीं दिया जाता।
- व्यक्तिगत दायित्व (Personal Liability) होता है।
- न्यायालय के आदेश से बिक्री होती है।

**उदाहरण** - A ने बैंक से ₹20 लाख का ऋण लिया और अपना मकान गिरवी रखा, लेकिन मकान का कब्जा अपने पास ही रखा।

### 2. शर्तीय विक्रय द्वारा बंधक (Mortgage by Conditional Sale) – धारा 58(c)

**परिभाषा** - इसमें संपत्ति का विक्रय शर्त के साथ किया जाता है—

- ऋण न चुकाने पर विक्रय पूर्ण हो जाएगा।
- ऋण चुका देने पर विक्रय निरस्त माना जाएगा।

### विशेषताएँ

- विक्रय का रूप होता है।
- वास्तविक उद्देश्य ऋण की सुरक्षा होता है।
- शर्त लिखित रूप में होती है।

### उदाहरण

A ने अपना मकान B को इस शर्त पर दिया कि यदि एक वर्ष में ऋण नहीं चुकाया, तो मकान B का हो जाएगा।

### 3. भोगाधिकार बंधक (Usufructuary Mortgage) – धारा 58(d)

**परिभाषा** - बंधककर्ता संपत्ति का कब्जा बंधकधारी को दे देता है। बंधकधारी संपत्ति से प्राप्त आय (किराया, फसल आदि) से अपना ब्याज या मूलधन वसूल करता है।

### विशेषताएँ

- कब्जा बंधकधारी को दिया जाता है।
- कोई व्यक्तिगत दायित्व नहीं।

- आय से ऋण की वसूली होती है।

**उदाहरण** - A ने अपनी कृषि भूमि B के पास गिरवी रखी। B फसल की आय से अपना ऋण वसूल करेगा।

#### **4. अंग्रेजी बंधक (English Mortgage) – धारा 58(e)**

**परिभाषा** - बंधककर्ता निश्चित तिथि पर ऋण चुकाने का वचन देता है तथा संपत्ति का पूर्ण स्वामित्व अस्थायी रूप से बंधकधारी को हस्तांतरित कर देता है। ऋण चुकाने पर संपत्ति वापस मिल जाती है।

**विशेषताएँ**

- पूर्ण स्वामित्व का हस्तांतरण।
- ऋण चुकाने की निश्चित तिथि।
- ऋण चुकाने पर पुनः हस्तांतरण।

**उदाहरण**

A ने अपना मकान बैंक को अंग्रेजी बंधक के रूप में दिया और पाँच वर्ष बाद ऋण लौटाने का वचन दिया।

#### **5. शीर्षक-पत्र जमा कर बंधक (Mortgage by Deposit of Title Deeds / Equitable Mortgage) – धारा 58(f)**

**परिभाषा** - बंधककर्ता अपनी अचल संपत्ति के मूल स्वामित्व दस्तावेज (Title Deeds) ऋणदाता के पास जमा कर देता है, ताकि ऋण की सुरक्षा हो सके।

**विशेषताएँ**

- दस्तावेज जमा करना ही मुख्य आधार।
- अलग से विस्तृत बंधक प्रलेख आवश्यक नहीं (जहाँ कानून ऐसा मानता है)।
- बैंकिंग लेन-देन में अत्यंत प्रचलित।

**उदाहरण** - A ने बैंक से ऋण लेने के लिए अपने मकान की मूल रजिस्ट्री बैंक में जमा कर दी।

#### **6. विषम बंधक (Anomalous Mortgage) – धारा 58(g)**

**परिभाषा** - जो बंधक उपर्युक्त पाँच प्रकारों में से किसी एक में पूर्णतः नहीं आता, उसे विषम बंधक कहते हैं।

**विशेषताएँ**

- मिश्रित स्वरूप।

- स्थानीय प्रथा या पक्षकारों के अनुबंध के अनुसार अधिकार निर्धारित होते हैं।
- दो या अधिक प्रकार के बंधकों का मिश्रण हो सकता है।

**उदाहरण** - किसी बंधक में कब्जा भी दिया गया हो और व्यक्तिगत दायित्व भी हो, तो वह विषम बंधक हो सकता है।

### बंधककर्ता (Mortgagor) के अधिकार

1. ऋण चुकाने पर संपत्ति वापस पाने का अधिकार (Right of Redemption – धारा 60)।
2. बंधक प्रलेख वापस लेने का अधिकार।
3. कब्जा वापस लेने का अधिकार (जहाँ लागू हो)।
4. संपत्ति में हुई वृद्धि (Accession) का लाभ प्राप्त करने का अधिकार।

### बंधकधारी (Mortgagee) के अधिकार

1. ऋण की वसूली का अधिकार।
2. कुछ परिस्थितियों में संपत्ति की बिक्री का अधिकार।
3. ब्याज प्राप्त करने का अधिकार।
4. बंधक संपत्ति की सुरक्षा हेतु आवश्यक खर्च करने का अधिकार।

### बंधक (Mortgage) एवं विक्रय (Sale) में अंतर

| बंधक (Mortgage)                    | विक्रय (Sale)                               |
|------------------------------------|---------------------------------------------|
| केवल हित (Interest) का हस्तांतरण   | स्वामित्व का पूर्ण हस्तांतरण                |
| ऋण की सुरक्षा के लिए               | मूल्य (Price) के बदले                       |
| ऋण चुकाने पर संपत्ति वापस मिलती है | संपत्ति स्थायी रूप से हस्तांतरित हो जाती है |
| धारा 58–104                        | धारा 54–57                                  |

### महत्वपूर्ण न्यायिक निर्णय (Case Laws)

1. **Narandas Karsondas v. S.A. Kamtam (1977)**

**सिद्धांत:** बंधककर्ता का विमोचन का अधिकार (Right of Redemption) अत्यंत महत्वपूर्ण है और जब तक विधि के अनुसार समाप्त न हो जाए, तब तक बना रहता है।

2. **Ganga Dhar v. Shankar Lal (1958)**

**सिद्धांत:** यदि दस्तावेज के वास्तविक आशय से स्पष्ट हो कि उद्देश्य ऋण की सुरक्षा है, तो उसे केवल नाम से नहीं बल्कि उसकी वास्तविक प्रकृति के आधार पर बंधक माना जाएगा।

### निष्कर्ष (Conclusion)

बंधक (Mortgage) संपत्ति अंतरण का एक महत्वपूर्ण साधन है, जो ऋणदाता और ऋणग्राही दोनों के हितों की रक्षा करता है। धारा 58 में इसकी परिभाषा तथा छः प्रकार के बंधकों का विस्तृत वर्णन किया गया है। प्रत्येक प्रकार की अपनी विशेषताएँ एवं कानूनी प्रभाव हैं। आधुनिक बैंकिंग, वित्तीय संस्थानों तथा संपत्ति संबंधी लेन-देन में बंधक की अत्यंत महत्वपूर्ण भूमिका है।

### परीक्षा हेतु मुख्य बिंदु (Quick Revision)

| प्रकार                             | मुख्य विशेषता                           |
|------------------------------------|-----------------------------------------|
| Simple Mortgage                    | कब्जा नहीं, न्यायालय से बिक्री          |
| Mortgage by Conditional Sale       | शर्तयुक्त विक्रय                        |
| Usufructuary Mortgage              | कब्जा एवं आय से वसूली                   |
| English Mortgage                   | पूर्ण हस्तांतरण, निश्चित तिथि पर भुगतान |
| Mortgage by Deposit of Title Deeds | मूल दस्तावेज जमा कर बंधक                |
| Anomalous Mortgage                 | मिश्रित या विशेष प्रकार का बंधक         |

### याद रखने योग्य धाराएँ

- धारा 58 – बंधक की परिभाषा एवं प्रकार
- धारा 59 – पंजीकरण
- धारा 60 – विमोचन (Right of Redemption)
- धारा 67 – बंधकधारी का विक्रय/Foreclosure का अधिकार
- धारा 100 – Charge (भार)

Question. पट्टा (Lease) एवं लाइसेंस (License) में अंतर स्पष्ट कीजिए।

### भूमिका (Introduction)

पट्टा (Lease) और लाइसेंस (License) दोनों ही किसी अन्य व्यक्ति की संपत्ति का उपयोग करने से संबंधित अधिकार हैं, किंतु दोनों की प्रकृति, अधिकारों तथा कानूनी प्रभावों में महत्वपूर्ण अंतर है।

पट्टा (Lease) का प्रावधान संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 105 से 117 में है, जबकि लाइसेंस (License) का प्रावधान भारतीय सुखाचार अधिनियम, 1882 (Indian Easements Act, 1882) की धारा 52 से 64 में किया गया है।

### पट्टा (Lease) एवं लाइसेंस (License) में अंतर

| आधार                           | पट्टा (Lease)                                                    | लाइसेंस (License)                                                                                         |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. परिभाषा                     | अचल संपत्ति के उपयोग का अधिकार निश्चित अवधि के लिए दिया जाता है। | किसी कार्य को करने या संपत्ति का उपयोग करने की केवल अनुमति दी जाती है।                                    |
| 2. कानून                       | संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 105-117                      | भारतीय सुखाचार अधिनियम, 1882 की धारा 52-64                                                                |
| 3. अधिकार (Interest)           | संपत्ति में कानूनी हित (Interest) उत्पन्न होता है।               | संपत्ति में कोई हित उत्पन्न नहीं होता, केवल व्यक्तिगत अनुमति होती है।                                     |
| 4. कब्जा (Possession)          | सामान्यतः पट्टेदार को संपत्ति का वैध कब्जा मिलता है।             | केवल उपयोग की अनुमति होती है, कानूनी कब्जा नहीं।                                                          |
| 5. अवधि (Duration)             | निश्चित या अनिश्चित अवधि के लिए हो सकता है।                      | सामान्यतः अस्थायी एवं अनुमति आधारित होता है।                                                              |
| 6. प्रतिफल (Consideration)     | किराया (Rent) या प्रीमियम दिया जाता है।                          | शुल्क हो भी सकता है और नहीं भी।                                                                           |
| 7. हस्तांतरण (Transferability) | सामान्यतः पट्टा हस्तांतरणीय हो सकता है (अनुबंध के अधीन)।         | लाइसेंस सामान्यतः व्यक्तिगत होता है और हस्तांतरणीय नहीं होता।                                             |
| 8. समाप्ति (Termination)       | केवल कानून या अनुबंध के अनुसार समाप्त किया जा सकता है।           | सामान्यतः लाइसेंसदाता द्वारा निरस्त (Revoke) किया जा सकता है, जब तक कि वह अपरिवर्तनीय (Irrevocable) न हो। |
| 9. उत्तराधिकार                 | कुछ परिस्थितियों में उत्तराधिकारियों को प्राप्त हो सकता है।      | सामान्यतः उत्तराधिकारियों को प्राप्त नहीं होता।                                                           |

| आधार       | पट्टा (Lease)        | लाइसेंस (License)                                                      |
|------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 10. उदाहरण | मकान किराये पर देना। | किसी व्यक्ति को एक दिन के लिए बगीचे में कार्यक्रम करने की अनुमति देना। |

### प्रमुख न्यायिक निर्णय (Case Laws)

#### 1. Associated Hotels of India Ltd. v. R.N. Kapoor (1959)

सिद्धांत: यदि किसी व्यक्ति को संपत्ति पर **विशिष्ट कब्जा (Exclusive Possession)** दिया गया है, तो सामान्यतः वह **पट्टा (Lease)** होगा; यदि केवल उपयोग की अनुमति दी गई है, तो वह **लाइसेंस (License)** होगा।

#### 2. Delta International Ltd. v. Shyam Sundar Ganeriwalla (1999)

सिद्धांत: यह तय करने के लिए कि दस्तावेज पट्टा है या लाइसेंस, केवल उसका शीर्षक नहीं बल्कि पक्षकारों की वास्तविक मंशा (**Intention of Parties**) और दस्तावेज की शर्तों को देखा जाएगा।

### निष्कर्ष (Conclusion)

पट्टा (Lease) और लाइसेंस (License) दोनों संपत्ति के उपयोग से संबंधित व्यवस्थाएँ हैं, लेकिन पट्टा संपत्ति में एक वैधानिक हित (**Interest in Property**) उत्पन्न करता है, जबकि लाइसेंस केवल व्यक्तिगत अनुमति (**Personal Permission**) प्रदान करता है। इसलिए दोनों के अधिकार, दायित्व और कानूनी परिणाम अलग-अलग हैं। व्यवहार में दोनों के बीच का अंतर समझना संपत्ति संबंधी विवादों के समाधान में अत्यंत महत्वपूर्ण है।

### परीक्षा हेतु मुख्य बिंदु (Quick Revision)

- Lease = संपत्ति में Interest + Possession + Rent
- License = केवल Permission, कोई Interest नहीं।
- Lease – Transfer of Property Act, 1882 (धारा 105–117)
- License – Indian Easements Act, 1882 (धारा 52–64)
- Lease सामान्यतः हस्तांतरणीय हो सकता है।
- License सामान्यतः व्यक्तिगत एवं गैर-हस्तांतरणीय होता है।
- Associated Hotels of India Ltd. v. R.N. Kapoor (1959) – Exclusive possession पट्टा और लाइसेंस में अंतर निर्धारित करने का महत्वपूर्ण निर्णय है।

Question. - उपहार (Gift) क्या है? इसकी आवश्यक शर्तें एवं निरस्ती करण की चर्चा कीजिए।

### भूमिका (Introduction)

उपहार (Gift) संपत्ति के हस्तांतरण का एक महत्वपूर्ण माध्यम है। इसमें कोई व्यक्ति अपनी चल या अचल संपत्ति का स्वामित्व स्वेच्छा से (Voluntarily) तथा बिना किसी प्रतिफल (Without Consideration) के दूसरे व्यक्ति को हस्तांतरित करता है। उपहार से संबंधित प्रावधान संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 122 से 129 में दिए गए हैं।

**उपहार (Gift) की परिभाषा (धारा 122) के अनुसार—**

"उपहार वह हस्तांतरण है जिसमें कोई व्यक्ति अपनी वर्तमान चल या अचल संपत्ति का स्वामित्व स्वेच्छा से तथा बिना किसी प्रतिफल के दूसरे व्यक्ति को हस्तांतरित करता है और प्राप्तकर्ता (Donee) उसे दाता (Donor) के जीवनकाल में स्वीकार कर लेता है।"

### उपहार की आवश्यक शर्तें

#### 1. दाता (Donor) सक्षम हो

उपहार देने वाला व्यक्ति—

- बालिग (Major) हो।
- स्वस्थ मस्तिष्क (Sound Mind) का हो।
- संपत्ति का वैध स्वामी हो।

#### 2. प्राप्तकर्ता (Donee) का होना

उपहार किसी निश्चित व्यक्ति को दिया जाना चाहिए। प्राप्तकर्ता जीवित होना चाहिए तथा उपहार स्वीकार करने में सक्षम होना चाहिए।

#### 3. वर्तमान संपत्ति (Existing Property)

केवल वर्तमान (Existing) संपत्ति का उपहार वैध है। भविष्य की संपत्ति (Future Property) का उपहार धारा 124 के अनुसार शून्य (Void) है।

#### 4. स्वैच्छिक (Voluntary) होना

उपहार—

- दबाव (Coercion),
- धोखा (Fraud),
- अनुचित प्रभाव (Undue Influence),

- मिथ्या प्रतिपादन (Misrepresentation)

से मुक्त होना चाहिए।

#### 5. बिना प्रतिफल (Without Consideration)

यदि किसी प्रकार का मूल्य (Price) या प्रतिफल दिया गया है, तो वह Gift नहीं बल्कि Sale या Exchange हो सकता है।

#### 6. उपहार की स्वीकृति (Acceptance)

उपहार तभी पूर्ण होता है जब प्राप्तकर्ता—

- दाता के जीवनकाल में,
- तथा दाता की उपहार देने की क्षमता रहते,

उसे स्वीकार कर ले।

#### 7. पंजीकरण (Registration)

धारा 123 के अनुसार—

- अचल संपत्ति के उपहार के लिए पंजीकृत उपहार-पत्र (Registered Gift Deed) तथा दो गवाहों का सत्यापन (Attestation) आवश्यक है।
- चल संपत्ति का उपहार पंजीकरण या कब्जा (Delivery of Possession) देकर भी किया जा सकता है।

#### उपहार का निरस्तीकरण (Revocation of Gift) – धारा 126

सामान्य नियम यह है कि—

एक बार वैध रूप से दिया गया और स्वीकार किया गया उपहार सामान्यतः वापस नहीं लिया जा सकता।

किन्तु निम्न परिस्थितियों में उपहार निरस्त किया जा सकता है—

##### 1. पारस्परिक शर्त (Mutual Agreement)

यदि उपहार देते समय दोनों पक्ष यह शर्त रखें कि किसी निश्चित घटना के घटित होने पर उपहार समाप्त हो जाएगा, तो उस स्थिति में उपहार निरस्त किया जा सकता है।

**उदाहरण:** -A ने B को मकान इस शर्त पर उपहार दिया कि यदि B विदेश में स्थायी रूप से बस जाए, तो उपहार समाप्त हो जाएगा।

##### 2. अनुबंध को निरस्त करने वाले कारण (Grounds for Rescission of Contract)

यदि उपहार प्राप्त किया गया हो—

- धोखे (Fraud) से,
- दबाव (Coercion) से,
- अनुचित प्रभाव (Undue Influence) से,
- मिथ्या प्रतिपादन (Misrepresentation) से,

तो न्यायालय उपहार को निरस्त कर सकता है।

#### कब उपहार निरस्त नहीं किया जा सकता?

- केवल इसलिए कि दाता का मन बदल गया।
- प्राप्तकर्ता के प्रति दाता की नाराज़गी के कारण।
- बिना किसी वैधानिक आधार के।

#### महत्वपूर्ण न्यायिक निर्णय (Case Laws)

##### 1. K. Balakrishnan v. K. Kamalam (2004)

**सिद्धांत:** उपहार की वैधता के लिए Donee द्वारा Acceptance (स्वीकृति) आवश्यक है। बिना स्वीकृति उपहार पूर्ण नहीं होता।

##### 2. Renikuntla Rajamma v. K. Sarwanamma (2014)

**सिद्धांत:** यदि उपहार-पत्र विधिपूर्वक निष्पादित एवं पंजीकृत है तथा स्वीकार कर लिया गया है, तो केवल इस आधार पर कि दाता ने जीवनभर कुछ अधिकार अपने पास रखे थे, उपहार अमान्य नहीं होगा।

#### निष्कर्ष (Conclusion)

उपहार (Gift) प्रेम, स्नेह अथवा उदारता के आधार पर किया जाने वाला निःशुल्क (Gratuitous) संपत्ति हस्तांतरण है। इसकी वैधता के लिए स्वैच्छिकता, बिना प्रतिफल, वर्तमान संपत्ति, स्वीकृति तथा आवश्यक होने पर पंजीकरण अनिवार्य हैं। एक बार वैध उपहार हो जाने पर उसे सामान्यतः वापस नहीं लिया जा सकता, सिवाय उन परिस्थितियों के जिनका उल्लेख धारा 126 में किया गया है।

#### परीक्षा हेतु मुख्य बिंदु (Quick Revision)

- धारा 122 – उपहार (Gift) की परिभाषा।
- धारा 123 – उपहार करने की विधि (Registration)।
- धारा 124 – भविष्य की संपत्ति का उपहार शून्य।

- धारा 126 – उपहार का निरस्तीकरण (Revocation)।
- उपहार की मुख्य शर्तें – स्वैच्छिक, बिना प्रतिफल, वर्तमान संपत्ति, दाता सक्षम, प्राप्तकर्ता द्वारा स्वीकृति।
- महत्वपूर्ण निर्णय – *K. Balakrishnan v. K. Kamalam (2004)* तथा *Renikuntla Rajamma v. K. Sarwanamma (2014)*।

**Question.** Doctrine of Lis Pendens का अर्थ, उद्देश्य एवं महत्व स्पष्ट कीजिए।

### भूमिका (Introduction)

Doctrine of Lis Pendens (लिस पेंडेंस का सिद्धांत) का प्रावधान संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 52 में किया गया है। यह सिद्धांत इस बात की व्यवस्था करता है कि जब किसी अचल संपत्ति के स्वामित्व या अधिकार से संबंधित वाद (Suit) न्यायालय में लंबित हो, तब उस संपत्ति का ऐसा हस्तांतरण नहीं किया जा सकता जिससे न्यायालय के अंतिम निर्णय पर प्रतिकूल प्रभाव पड़े।

"Lis Pendens" एक लैटिन (Latin) शब्द है, जिसका अर्थ है— "वाद लंबित होना" (Pending Litigation)।

**लिस पेंडेंस (Lis Pendens) का अर्थ -** धारा 52 के अनुसार—

यदि किसी सक्षम न्यायालय में किसी अचल संपत्ति के अधिकार या स्वामित्व से संबंधित मुकदमा लंबित है, तो उस मुकदमे के दौरान संबंधित संपत्ति का हस्तांतरण या उससे कोई नया अधिकार सृजित नहीं किया जा सकता, जब तक न्यायालय की अनुमति न हो।

यदि ऐसा हस्तांतरण किया भी जाता है, तो वह न्यायालय के अंतिम निर्णय के अधीन (Subject to the Decree) रहेगा।

### धारा 52 के आवश्यक तत्व

Doctrine of Lis Pendens लागू होने के लिए निम्नलिखित शर्तें आवश्यक हैं—

1. सक्षम न्यायालय में वाद (Suit) या कार्यवाही लंबित हो।
2. वाद वास्तविक एवं विवादास्पद (Bona fide) हो।
3. वाद का विषय अचल संपत्ति हो।
4. संपत्ति का अधिकार या स्वामित्व सीधे विवाद में हो।
5. मुकदमे के दौरान संपत्ति का हस्तांतरण किया गया हो।
6. हस्तांतरण न्यायालय की अनुमति के बिना किया गया हो।

### उदाहरण

A और B के बीच एक मकान के स्वामित्व को लेकर न्यायालय में मुकदमा चल रहा है। मुकदमे के दौरान A वही मकान C को बेच देता है। यदि बाद में न्यायालय B के पक्ष में निर्णय देता है, तो C का अधिकार भी उसी निर्णय के अधीन रहेगा। अर्थात् C यह नहीं कह सकता कि उसने संपत्ति खरीद ली, इसलिए न्यायालय का निर्णय उस पर लागू नहीं होगा।

### Doctrine of Lis Pendens का उद्देश्य

1. न्यायालय के निर्णय की प्रभावशीलता बनाए रखना।
2. मुकदमे के दौरान संपत्ति के बार-बार हस्तांतरण को रोकना।
3. वादकारी पक्षों (Litigating Parties) के अधिकारों की रक्षा करना।
4. न्यायिक प्रक्रिया में बाधा एवं धोखाधड़ी को रोकना।
5. अनावश्यक मुकदमों की संख्या कम करना।

### Doctrine of Lis Pendens का महत्व

#### 1. न्याय की सुरक्षा

यह सिद्धांत सुनिश्चित करता है कि न्यायालय का अंतिम निर्णय प्रभावी रहे।

#### 2. धोखाधड़ी की रोकथाम

कोई पक्ष मुकदमे के दौरान संपत्ति बेचकर दूसरे पक्ष के अधिकारों को समाप्त नहीं कर सकता।

#### 3. तीसरे पक्ष की सुरक्षा

जो व्यक्ति मुकदमे के दौरान संपत्ति खरीदता है, उसे यह माना जाता है कि वह मुकदमे के परिणाम से बंधा रहेगा।

#### 4. न्यायिक व्यवस्था में विश्वास

यह सिद्धांत न्यायालय के आदेशों को प्रभावी बनाकर न्याय व्यवस्था में विश्वास बनाए रखता है।

### Doctrine of Lis Pendens के प्रभाव

- मुकदमे के दौरान किया गया हस्तांतरण शून्य (Void) नहीं होता।
- ऐसा हस्तांतरण न्यायालय के अंतिम निर्णय के अधीन (Subject to the Final Decree) होता है।
- नया क्रेता (Transferee) उसी स्थिति में रहेगा जिसमें हस्तांतरणकर्ता (Transferor) था।

---

### महत्वपूर्ण न्यायिक निर्णय (Case Laws)

**1. Bellamy v. Sabine (1857)**

**सिद्धांत:** - Lis Pendens का उद्देश्य किसी पक्ष को मुकदमे के दौरान संपत्ति का हस्तांतरण करके न्यायालय की प्रक्रिया को निष्प्रभावी (Defeat) करने से रोकना है।

**2. Rajender Singh v. Santa Singh (1973, Supreme Court)**

**सिद्धांत:** - धारा 52 का उद्देश्य न्यायालय के अधिकार क्षेत्र और उसके निर्णय की प्रभावशीलता की रक्षा करना है। मुकदमे के दौरान किया गया हस्तांतरण न्यायालय के अंतिम निर्णय से बंधा रहेगा।

**निष्कर्ष (Conclusion)**

**Doctrine of Lis Pendens** न्याय के सिद्धांत पर आधारित एक महत्वपूर्ण कानूनी व्यवस्था है। इसका उद्देश्य यह सुनिश्चित करना है कि मुकदमे के दौरान संपत्ति का हस्तांतरण करके किसी पक्ष के अधिकारों को प्रभावित न किया जाए। यह सिद्धांत न्यायालय के निर्णय की प्रभावशीलता बनाए रखता है, वादकारी पक्षों के हितों की रक्षा करता है तथा संपत्ति संबंधी विवादों में निष्पक्ष न्याय सुनिश्चित करता है।

**Quick Revision)**

- धारा: 52, संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882
- Lis Pendens का अर्थ: *Pending Litigation (वाद लंबित होना)*
- उद्देश्य: न्यायालय के अंतिम निर्णय की रक्षा करना।
- लागू: अचल संपत्ति से संबंधित लंबित वाद पर।
- प्रभाव: हस्तांतरण Void नहीं, बल्कि न्यायालय के निर्णय के अधीन (Subject to Decree) होता है।
- महत्वपूर्ण निर्णय:
  - Bellamy v. Sabine (1857)
  - Rajender Singh v. Santa Singh (1973)

=====\*\*\*\*\*=====

**Question.** **Doctrine of Part Performance (Section 53A) का विस्तृत वर्णन कीजिए।**

**परिचय**

**Part Performance (आंशिक निष्पादन का सिद्धांत)** का अर्थ है कि यदि किसी अचल संपत्ति के हस्तांतरण का अनुबंध (Contract) किया गया है और क्रेता (Transferee) ने उस अनुबंध के आधार पर अपने दायित्वों का पालन करते हुए संपत्ति का कब्जा प्राप्त कर लिया है या कब्जे में बना हुआ है तथा अनुबंध का पालन करने के लिए तैयार है, तो विक्रेता (Transferor) केवल इस आधार पर उसे बेदखल

नहीं कर सकता कि विधिक औपचारिकताएँ पूरी नहीं हुई हैं। यह सिद्धांत **Transfer of Property Act, 1882** की धारा 53A में निहित है।

### उद्देश्य

इस सिद्धांत का मुख्य उद्देश्य **धोखाधड़ी (Fraud)** को रोकना तथा ऐसे क्रेता की रक्षा करना है जिसने अनुबंध पर विश्वास करके अपनी स्थिति बदल ली हो। यह न्याय, सद्भावना (Equity) और निष्पक्षता के सिद्धांत पर आधारित है।

### धारा 53A लागू होने की आवश्यक शर्तें

1. अचल संपत्ति के हस्तांतरण का अनुबंध होना चाहिए।
2. अनुबंध **प्रतिफल (Consideration)** के बदले किया गया हो।
3. अनुबंध **लिखित** हो तथा **हस्तांतरणकर्ता (Transferor)** या उसके अधिकृत प्रतिनिधि द्वारा हस्ताक्षरित हो।
4. अनुबंध की शर्तें स्पष्ट एवं निश्चित हों।
5. क्रेता ने अनुबंध के आंशिक पालन में **कब्जा प्राप्त कर लिया हो** या यदि पहले से कब्जे में था तो उसी आधार पर कब्जे में बना हुआ हो।
6. क्रेता ने अनुबंध के पालन में कोई कार्य (Act in Furtherance) किया हो।
7. क्रेता ने अपना दायित्व पूरा कर दिया हो या उसे पूरा करने के लिए **सदैव तैयार एवं इच्छुक (Ready and Willing)** हो।

### धारा 53A का प्रभाव

- विक्रेता क्रेता को संपत्ति से बेदखल नहीं कर सकता।
- यह धारा **केवल रक्षा (Shield)** प्रदान करती है, **आक्रमण (Sword)** नहीं।
- अर्थात्, क्रेता इस धारा के आधार पर स्वामित्व (Ownership) का दावा नहीं कर सकता, बल्कि केवल अपने कब्जे की रक्षा कर सकता है।
- यह धारा स्वामित्व का हस्तांतरण नहीं करती; केवल कब्जे की सुरक्षा प्रदान करती है।

### अपवाद (Exception)

यदि कोई **बाद का क्रेता (Subsequent Transferee)** प्रतिफल देकर संपत्ति खरीदता है और उसे पूर्व अनुबंध या आंशिक निष्पादन की कोई जानकारी (Notice) नहीं थी, तो उसके अधिकार प्रभावित नहीं होंगे।

## 2001 का संशोधन

**Registration and Other Related Laws (Amendment) Act, 2001** के बाद, जहाँ कानून के अनुसार पंजीकरण आवश्यक है, वहाँ अपंजीकृत (**Unregistered**) अनुबंध के आधार पर धारा 53A का लाभ सामान्यतः उपलब्ध नहीं होता। इसलिए पंजीकरण का महत्व बढ़ गया है।

## उदाहरण

A ने अपनी भूमि B को बेचने के लिए लिखित अनुबंध किया। B ने मूल्य का अधिकांश भाग दे दिया, भूमि का कब्जा ले लिया और उस पर निर्माण भी प्रारंभ कर दिया। बाद में A ने विक्रय विलेख (Sale Deed) निष्पादित करने से इंकार कर दिया। ऐसी स्थिति में B, धारा 53A के अंतर्गत अपने कब्जे की रक्षा कर सकता है और A उसे बेदखल नहीं कर सकता, बशर्ते B अनुबंध का पालन करने के लिए तैयार हो।

## निष्कर्ष

धारा 53A का **Doctrine of Part Performance** न्यायसंगत (Equitable) सिद्धांत है। इसका उद्देश्य ईमानदार क्रेता की सुरक्षा करना तथा विक्रेता द्वारा तकनीकी आधार पर अनुबंध से मुक्त होने से रोकना है। यह स्वामित्व प्रदान नहीं करता, बल्कि केवल कब्जे की कानूनी सुरक्षा देता है। अतः यह संपत्ति कानून का अत्यंत महत्वपूर्ण एवं परीक्षा-उपयोगी सिद्धांत है।

Question. **Doctrine of Election** एवं **Feeding the Grant by Estoppel** का विवेचन कीजिए।

दोनों सिद्धांत संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (**Transfer of Property Act, 1882**) के महत्वपूर्ण सिद्धांत हैं।

- **Doctrine of Election – धारा 35**
- **Feeding the Grant by Estoppel – धारा 43**

### (A) **Doctrine of Election (चयन का सिद्धांत) – धारा 35**

#### अर्थ (Meaning)

**Doctrine of Election** का अर्थ है कि कोई व्यक्ति एक ही दस्तावेज़ (Instrument) के लाभ (Benefit) और उसके विरुद्ध अधिकार (Burden) दोनों को एक साथ स्वीकार नहीं कर सकता।

यदि कोई व्यक्ति किसी अन्य की संपत्ति का हस्तांतरण करता है और उसी दस्तावेज़ द्वारा वास्तविक स्वामी को कोई लाभ भी देता है, तो वास्तविक स्वामी के सामने दो विकल्प (Election) होते हैं—

1. वह हस्तांतरण को स्वीकार करे और दस्तावेज़ द्वारा दिया गया लाभ भी प्राप्त करे।
2. अथवा हस्तांतरण को अस्वीकार करे, लेकिन फिर दस्तावेज़ द्वारा दिया गया लाभ छोड़ना पड़ेगा।

**सिद्धांत (Maxim): "He who accepts the benefit must also bear the burden."** अर्थात् जो लाभ स्वीकार करता है, उसे उससे संबंधित दायित्व भी स्वीकार करना होगा।

#### आवश्यक शर्तें

1. एक ही दस्तावेज़ में किसी अन्य की संपत्ति का हस्तांतरण किया गया हो।
2. उसी दस्तावेज़ द्वारा वास्तविक स्वामी को कोई लाभ दिया गया हो।
3. वास्तविक स्वामी के पास दोनों अधिकारों की जानकारी हो।
4. वास्तविक स्वामी को स्वतंत्र रूप से चुनाव (Election) करने का अवसर मिला हो।

---

#### उदाहरण

A, B की भूमि को C के नाम बेच देता है। उसी विक्रय-पत्र में A, B को ₹10 लाख देने का प्रावधान करता है। अब B के पास दो विकल्प हैं—

- यदि B ₹10 लाख स्वीकार करता है, तो उसे भूमि का हस्तांतरण भी स्वीकार करना होगा।
- यदि B भूमि का हस्तांतरण अस्वीकार करता है, तो ₹10 लाख का लाभ भी छोड़ना होगा।

---

#### उद्देश्य

- न्याय एवं निष्पक्षता स्थापित करना।
- विरोधाभासी दावे (Inconsistent Claims) रोकना।
- एक ही दस्तावेज़ के लाभ और दायित्व में संतुलन बनाए रखना।

---

#### (B) Feeding the Grant by Estoppel (प्रतिषेध द्वारा अनुदान का पोषण) – धारा 43

##### अर्थ (Meaning)

यदि कोई व्यक्ति **थोखे से या भूलवश** स्वयं को किसी संपत्ति का स्वामी बताकर उसका हस्तांतरण कर देता है, जबकि वास्तव में वह उस समय स्वामी नहीं होता, और बाद में वही व्यक्ति उस संपत्ति का स्वामी बन जाता है, तो **क्रेता के विकल्प (Option)** पर वह बाद में प्राप्त स्वामित्व उसी हस्तांतरण को प्रभावी बना देगा।

इसे **Feeding the Grant by Estoppel** कहते हैं।

---

**आवश्यक शर्तें**

1. हस्तांतरणकर्ता ने स्वयं को स्वामी बताया हो।
2. उसने धोखे या भूलवश ऐसा किया हो।
3. हस्तांतरण प्रतिफल (Consideration) के बदले किया गया हो।
4. बाद में हस्तांतरणकर्ता वास्तव में उस संपत्ति का स्वामी बन जाए।
5. हस्तांतरण उस समय तक प्रभावी (Subsisting) हो।
6. क्रेता (Transferee) हस्तांतरण को लागू करना चाहे।

**उदाहरण**

A, B की भूमि C को ₹20 लाख में बेच देता है।

उस समय A भूमि का मालिक नहीं था।

कुछ समय बाद वही भूमि A को उत्तराधिकार में मिल जाती है।

अब C चाहे तो धारा 43 के अंतर्गत उस भूमि पर अपना अधिकार लागू करा सकता है।

**उद्देश्य**

- धोखाधड़ी एवं अनुचित लाभ को रोकना।
- सद्भावना से संपत्ति खरीदने वाले व्यक्ति की रक्षा करना।
- न्याय एवं निष्पक्षता सुनिश्चित करना।

**Doctrine of Election एवं Feeding the Grant by Estoppel में अंतर**

| आधार     | Doctrine of Election (धारा 35)    | Feeding the Grant by Estoppel (धारा 43)                 |
|----------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------|
| उद्देश्य | लाभ और दायित्व में से चुनाव कराना | बाद में प्राप्त स्वामित्व से हस्तांतरण को प्रभावी बनाना |

| आधार                | Doctrine of Election (धारा 35)                                                               | Feeding the Grant by Estoppel (धारा 43)                                      |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| लागू होने की स्थिति | एक ही दस्तावेज़ में किसी अन्य की संपत्ति का हस्तांतरण तथा वास्तविक स्वामी को लाभ दिया गया हो | हस्तांतरणकर्ता स्वयं को स्वामी बताकर संपत्ति बेच दे और बाद में स्वामी बन जाए |
| सिद्धांत            | लाभ लेने वाला दायित्व भी स्वीकार करेगा                                                       | बाद में प्राप्त स्वामित्व पूर्व हस्तांतरण का पोषण करेगा                      |
| अधिकार              | वास्तविक स्वामी के पास चुनाव का अधिकार                                                       | क्रेता (Transferee) के पास हस्तांतरण लागू कराने का विकल्प                    |
| धारा                | धारा 35                                                                                      | धारा 43                                                                      |

### निष्कर्ष

**Doctrine of Election (धारा 35)** न्यायसंगत सिद्धांत है, जिसके अनुसार कोई व्यक्ति एक ही दस्तावेज़ के लाभ और उसके विरुद्ध अधिकार दोनों का एक साथ उपयोग नहीं कर सकता। वहीं **Feeding the Grant by Estoppel (धारा 43)** ईमानदार क्रेता की रक्षा करता है और यह सुनिश्चित करता है कि यदि हस्तांतरणकर्ता बाद में संपत्ति का स्वामी बन जाए, तो उसके द्वारा किया गया पूर्व हस्तांतरण क्रेता के विकल्प पर प्रभावी हो सके। दोनों सिद्धांत संपत्ति कानून में **न्याय, सद्भावना और निष्पक्षता (Equity, Good Faith and Fairness)** के महत्वपूर्ण उदाहरण हैं।

Question.

सुखाधिकार (Easement) की परिभाषा, प्रकार, प्राप्ति तथा समाप्ति के आधारों का विस्तार से वर्णन कीजिए।

### संपत्ति विधि एवं सुखाधिकार (Law of Property and Easement)

**प्रारम्भिक उपबंध (धारा 1 से 4) संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (Transfer of Property Act, 1882)**

**प्रारम्भिक (धारा 1 से 4)**

**संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882** भारत का एक महत्वपूर्ण कानून है, जो **जीवित व्यक्तियों (Inter Vivos)** के मध्य संपत्ति के हस्तांतरण को नियंत्रित करता है। यह अधिनियम संपत्ति के हस्तांतरण से संबंधित अधिकारों, दायित्वों तथा कानूनी सिद्धांतों को स्पष्ट करता है।

## धारा 1 – संक्षिप्त नाम, विस्तार तथा प्रारम्भ

### (1) संक्षिप्त नाम (Short Title)

इस अधिनियम का नाम "संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882" (Transfer of Property Act, 1882) है।

### (2) विस्तार (Extent)

प्रारम्भ में यह अधिनियम भारत के कुछ क्षेत्रों को छोड़कर लागू था, परन्तु वर्तमान में यह भारत में लागू है, जहाँ तक संबंधित विधि लागू होती है।

(3) प्रारम्भ (Commencement) यह अधिनियम 1 जुलाई, 1882 से प्रभावी हुआ।

## धारा 1 का उद्देश्य

इस धारा का उद्देश्य बताना है—

- अधिनियम का नाम क्या है।
- यह कहाँ लागू होता है।
- यह कब लागू हुआ।
- इसका उद्देश्य क्या है।

---

## अधिनियम के मुख्य उद्देश्य

1. जीवित व्यक्तियों के बीच संपत्ति के हस्तांतरण को विनियमित करना।
2. हस्तांतरणकर्ता (Transferor) एवं हस्तांतरण-प्राप्तकर्ता (Transferee) के अधिकार एवं दायित्व निर्धारित करना।
3. संपत्ति के लेन-देन में कानूनी निश्चितता स्थापित करना।
4. संपत्ति संबंधी विवादों को कम करना।

---

## धारा 2 – पूर्ववर्ती अधिनियमों का निरसन (Repeal of Enactments)

धारा 2 कुछ पुराने कानूनों को निरस्त करती है तथा यह स्पष्ट करती है कि कुछ विशेष कानूनों एवं अधिकारों पर इस अधिनियम का प्रभाव नहीं पड़ेगा, जब तक कि अधिनियम में विशेष रूप से ऐसा न कहा गया हो।

---

इस धारा के मुख्य बिंदु - यह अधिनियम निम्नलिखित को प्रभावित नहीं करता—

- पूर्व से प्रचलित वैध कानून।
  - मुस्लिम विधि के अंतर्गत हिबा (Gift), उत्तराधिकार तथा अन्य व्यक्तिगत नियम।
  - मान्य स्थानीय प्रथाएँ एवं रूढ़ियाँ, यदि वे इस अधिनियम से असंगत न हों।
- 

### महत्व

- व्यक्तिगत विधियों की रक्षा करता है।
  - पुराने वैध अधिकारों को सुरक्षित रखता है।
  - अन्य कानूनों के साथ समन्वय स्थापित करता है।
- 

### धारा 3 – व्याख्या (Interpretation Clause)

धारा 3 इस अधिनियम की सबसे महत्वपूर्ण धाराओं में से एक है क्योंकि इसमें अधिनियम में प्रयुक्त प्रमुख शब्दों की परिभाषाएँ दी गई हैं।

---

#### (1) अचल संपत्ति (Immovable Property)

इस अधिनियम में अचल संपत्ति की पूर्ण परिभाषा नहीं दी गई है, बल्कि यह बताया गया है कि निम्न वस्तुएँ अचल संपत्ति में शामिल नहीं हैं—

- खड़ा इमारती वृक्ष (Standing Timber)
- उगती हुई फसल (Growing Crops)
- घास (Grass)

सामान्यतः अचल संपत्ति में शामिल हैं—

- भूमि
  - भवन
  - भूमि से जुड़े स्थायी वृक्ष
  - भूमि से प्राप्त होने वाले लाभ
  - पृथ्वी से स्थायी रूप से जुड़ी वस्तुएँ
-

(2) **पृथ्वी से जुड़ी वस्तुएँ (Attached to the Earth)** इसका अर्थ है—

(i) भूमि में जड़ सहित लगी वस्तुएँ - जैसे—

- आम का पेड़ , नीम का पेड़
- 

(ii) भूमि में गड़ी हुई वस्तुएँ - जैसे—

- मकान , दीवार , खम्भा
- 

(iii) स्थायी लाभ हेतु भूमि से जुड़ी वस्तुएँ - जैसे—

- दरवाजे , खिड़कियाँ , स्थायी मशीनें
- 

(3) **लिखत (Instrument)** ऐसा कानूनी दस्तावेज जिससे किसी अधिकार का सृजन, अंतरण, परिवर्तन, सीमितकरण अथवा समाप्ति होती है।

**उदाहरण**

- विक्रय विलेख (Sale Deed)
  - उपहार विलेख (Gift Deed)
  - बंधक विलेख (Mortgage Deed)
  - पट्टा (Lease Deed)
- 

(4) **पंजीकृत (Registered)** कोई दस्तावेज तब पंजीकृत माना जाता है जब उसका पंजीकरण Registration Act, 1908 के अनुसार किया गया हो।

---

(5) **सूचना (Notice)** यदि किसी व्यक्ति को किसी तथ्य की जानकारी है, अथवा कानून यह मानता है कि उसे जानकारी होनी चाहिए, तो कहा जाता है कि उसे उस तथ्य की सूचना (Notice) है।

---

(A) **वास्तविक सूचना (Actual Notice)** जब व्यक्ति को किसी तथ्य की प्रत्यक्ष जानकारी हो।

**उदाहरण** - क्रेता को बताया गया कि संपत्ति पहले से बंधक रखी गई है।

---

(B) **प्रलक्षित सूचना (Constructive Notice)** जब व्यक्ति को उचित जाँच-पड़ताल करने पर जानकारी मिल सकती थी, पर उसने लापरवाही की।

**उदाहरण** क्रेता ने स्वामित्व के दस्तावेजों की जाँच नहीं की।

---

(C) **अभिकर्ता द्वारा सूचना (Imputed Notice)** यदि किसी अधिकृत अभिकर्ता (Agent) को जानकारी है, तो कानून मानता है कि उसके स्वामी (Principal) को भी जानकारी है।

**उदाहरण** - वकील को पता है कि संपत्ति पर मुकदमा चल रहा है; यह जानकारी उसके मुवक्किल की जानकारी मानी जाएगी।

---

### धारा 3 का महत्व

- अधिनियम के कठिन शब्दों का अर्थ स्पष्ट करती है।
  - न्यायालयों को एक समान व्याख्या करने में सहायता मिलती है।
  - संपत्ति विवादों के समाधान में सुविधा होती है।
- 

### धारा 4 – संविदाओं से संबंधित अधिनियम (Enactments Relating to Contracts)

धारा 4 यह बताती है कि **संपत्ति अंतरण अधिनियम** तथा Indian Contract Act, 1872 एक-दूसरे के पूरक हैं। अर्थात् जहाँ संपत्ति का हस्तांतरण किसी अनुबंध के आधार पर होता है, वहाँ अनुबंध विधि के सिद्धांत भी लागू होंगे, जब तक कि संपत्ति अंतरण अधिनियम में कोई विशेष प्रावधान न हो।

---

**अन्य संबंधित अधिनियम** -संपत्ति अंतरण अधिनियम का घनिष्ठ संबंध निम्न अधिनियमों से है—

- Indian Contract Act, 1872
  - Registration Act, 1908
  - Indian Easements Act, 1882
  - Specific Relief Act, 1963
  - Indian Stamp Act, 1899
- 

### धारा 1 से 4 के उद्देश्य

1. अधिनियम का परिचय देना।

2. महत्वपूर्ण कानूनी शब्दों की व्याख्या करना।
3. अधिनियम की सीमा एवं लागू क्षेत्र स्पष्ट करना।
4. अन्य कानूनों के साथ समन्वय स्थापित करना।
5. संपत्ति के हस्तांतरण में कानूनी निश्चितता प्रदान करना।

---

### महत्वपूर्ण न्यायिक निर्णय (Case Laws)

#### 1. Ahmed G.H. Ariff v. Commissioner of Wealth Tax

**सिद्धांत:** सर्वोच्च न्यायालय ने कहा कि भूमि से प्राप्त होने वाले लाभ (Benefits arising out of land) भी अचल संपत्ति की श्रेणी में आते हैं।

#### 2. Ram Gopal v. Nand Lal

**सिद्धांत:** कोई वस्तु यदि भूमि से स्थायी रूप से लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से जुड़ी हो, तो वह अचल संपत्ति मानी जाएगी।

#### 3. Chunilal v. Mehta

**सिद्धांत:** यदि क्रेता उचित जाँच-पड़ताल नहीं करता, तो उसे प्रलक्षित सूचना (Constructive Notice) प्राप्त मानी जाएगी।

---

### परीक्षा की दृष्टि से महत्वपूर्ण प्रश्न

1. संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की प्रारम्भिक धाराओं (धारा 1-4) का विस्तृत वर्णन कीजिए।
2. धारा 3 के अंतर्गत अचल संपत्ति तथा पृथ्वी से जुड़ी वस्तु का अर्थ स्पष्ट कीजिए।

=====\*\*\*\*\*=====

**Question.** सूचना (Notice) से क्या अभिप्राय है? वास्तविक, प्रलक्षित एवं अभिकर्ता द्वारा सूचना का उदाहरण सहित वर्णन कीजिए।

answer.

### परिचय

**सूचना (Notice)** का अर्थ किसी व्यक्ति को किसी तथ्य, अधिकार, दावे या कानूनी स्थिति की जानकारी होना है। संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (Transfer of Property Act, 1882) की धारा 3 में "Notice" की परिभाषा दी गई है।

यदि किसी व्यक्ति को किसी संपत्ति के संबंध में किसी अन्य व्यक्ति के अधिकार या हित की जानकारी है, या कानून यह मानता है कि उसे जानकारी होनी चाहिए थी, तो कहा जाता है कि उसे उस तथ्य की सूचना (Notice) है।

सूचना का उद्देश्य यह सुनिश्चित करना है कि कोई व्यक्ति किसी संपत्ति को खरीदते समय पूर्व से विद्यमान अधिकारों या दावों की अनदेखी करके लाभ न उठा सके।

---

### सूचना (Notice) के प्रकार

धारा 3 के अनुसार सूचना मुख्यतः तीन प्रकार की होती है—

1. वास्तविक सूचना (Actual Notice)
  2. प्रलक्षित या प्रकल्पित सूचना (Constructive Notice)
  3. अभिकर्ता (Agent) द्वारा सूचना (Notice to Agent)
- 

#### 1. वास्तविक सूचना (Actual Notice)

##### अर्थ

जब किसी व्यक्ति को किसी तथ्य या अधिकार की प्रत्यक्ष एवं वास्तविक जानकारी दी जाती है अथवा वह स्वयं उस तथ्य को जानता है, तो उसे वास्तविक सूचना कहते हैं। यह सूचना मौखिक, लिखित या किसी दस्तावेज़ के माध्यम से प्राप्त हो सकती है।

##### आवश्यक शर्तें

- सूचना स्पष्ट एवं वास्तविक हो।
- संबंधित व्यक्ति को सीधे प्राप्त हुई हो।
- सूचना किसी महत्वपूर्ण तथ्य से संबंधित हो।

##### उदाहरण

A अपनी भूमि B को बेचता है।

बिक्री से पहले A, B को लिखित रूप से बता देता है कि उस भूमि पर C का बंधक (Mortgage) है। अब B को इस बंधक की वास्तविक सूचना (Actual Notice) है। बाद में B यह नहीं कह सकता कि उसे बंधक की जानकारी नहीं थी।

---

## 2. प्रलक्षित (प्रकल्पित) सूचना (Constructive Notice)

### अर्थ

जब किसी व्यक्ति को वास्तव में जानकारी नहीं होती, लेकिन यदि वह सामान्य सावधानी (Reasonable Care) बरतता, तो उसे जानकारी हो जाती, तब कानून यह मान लेता है कि उसे सूचना थी। इसे प्रलक्षित (Constructive) सूचना कहते हैं। यह एक कानूनी कल्पना (Legal Fiction) है।

### प्रमुख आधार

- उचित जाँच-पड़ताल (Reasonable Inquiry) न करना।
- दस्तावेजों का निरीक्षण न करना।
- संपत्ति पर किसी अन्य व्यक्ति का कब्जा होते हुए भी उसकी जाँच न करना।
- पंजीकृत दस्तावेज (Registered Documents) की उपेक्षा करना।
- 

### उदाहरण

A ने अपनी भूमि C के पक्ष में पंजीकृत बंधक (Registered Mortgage) कर रखा है। बाद में B वही भूमि खरीद लेता है, लेकिन उसने रजिस्ट्रार कार्यालय में रिकॉर्ड की जाँच नहीं की। कानून मानेगा कि B को बंधक की प्रलक्षित सूचना थी, क्योंकि उचित जाँच करने पर उसे यह जानकारी मिल सकती थी।

## 3. अभिकर्ता (Agent) द्वारा सूचना (Notice to Agent)

### अर्थ

यदि किसी संपत्ति के लेन-देन में अभिकर्ता (Agent) को उसके कार्य के दौरान किसी तथ्य की जानकारी प्राप्त होती है, तो कानून यह मानता है कि वह जानकारी उसके स्वामी (Principal) को भी प्राप्त है।

अर्थात्— "Notice to Agent is Notice to Principal."

### आवश्यक शर्तें

- सूचना अभिकर्ता को उसके अधिकार-क्षेत्र (Scope of Authority) में प्राप्त हुई हो।
- सूचना लेन-देन के दौरान प्राप्त हुई हो।
- अभिकर्ता ने धोखाधड़ी न की हो।

### उदाहरण

A ने अपना वकील (Agent) नियुक्त किया। वकील को पता चलता है कि जिस भूमि को A खरीदना चाहता है, वह पहले से बंधक है। यद्यपि वकील ने A को यह बात नहीं बताई, फिर भी कानून मानेगा कि A को भी इसकी सूचना थी।

### तीनों प्रकार की सूचना में अंतर

| आधार             | वास्तविक सूचना                       | प्रलक्षित सूचना                     | अभिकर्ता द्वारा सूचना                              |
|------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------|
| जानकारी का स्रोत | प्रत्यक्ष रूप से प्राप्त             | कानून द्वारा मानी गई                | अभिकर्ता को प्राप्त                                |
| जानकारी          | वास्तव में होती है                   | वास्तव में न भी हो सकती है          | एजेंट को प्राप्त जानकारी प्रिंसिपल की मानी जाती है |
| आधार             | प्रत्यक्ष ज्ञान                      | उचित जाँच का अभाव                   | एजेंसी का सिद्धांत                                 |
| उदाहरण           | विक्रेता ने स्वयं बंधक की जानकारी दी | खरीदार ने रजिस्ट्री की जाँच नहीं की | वकील को जानकारी मिली                               |

### निष्कर्ष

**सूचना (Notice)** संपत्ति अंतरण अधिनियम का एक महत्वपूर्ण सिद्धांत है। इसका उद्देश्य खरीदार को सावधानीपूर्वक जाँच करने के लिए प्रेरित करना तथा पूर्व अधिकारों की रक्षा करना है। **वास्तविक सूचना** प्रत्यक्ष ज्ञान पर आधारित होती है, **प्रलक्षित सूचना** उचित जाँच न करने पर कानून द्वारा मानी जाती है, जबकि **अभिकर्ता द्वारा सूचना** के अंतर्गत एजेंट को प्राप्त जानकारी उसके स्वामी की जानकारी मानी जाती है। यह सिद्धांत संपत्ति के लेन-देन में **सद्भावना (Good Faith)**, **सावधानी (Due Diligence)** तथा **न्याय (Justice)** को सुनिश्चित करता है।

Question. **धारा 4 के अनुसार संपत्ति अंतरण अधिनियम एवं भारतीय संविदा अधिनियम के संबंध की व्याख्या कीजिए।**

Answer. **संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (Transfer of Property Act, 1882)** का उद्देश्य अचल संपत्ति के हस्तांतरण (Transfer of Property) से संबंधित नियमों को विनियमित करना है। वहीं **भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 (Indian Contract Act, 1872)** वैध अनुबंधों (Contracts) के निर्माण, निष्पादन तथा उनके अधिकारों एवं दायित्वों का सामान्य कानून है।

संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 4 इन दोनों अधिनियमों के बीच संबंध स्थापित करती है और स्पष्ट करती है कि संपत्ति के हस्तांतरण से संबंधित कुछ प्रावधानों को भारतीय संविदा अधिनियम के पूरक (Supplementary) रूप में पढ़ा जाएगा।

---

#### धारा 4 (Section 4) का अर्थ

धारा 4 के अनुसार, संपत्ति अंतरण अधिनियम के कुछ अध्यायों के प्रावधानों को भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 का भाग माना जाएगा और दोनों अधिनियमों का समन्वय (Harmonious Construction) करके पढ़ा जाएगा।

अर्थात्, जहाँ संपत्ति अंतरण अधिनियम किसी विषय पर विशेष नियम देता है, वहाँ वही लागू होगा; और जहाँ यह अधिनियम मौन है, वहाँ भारतीय संविदा अधिनियम के सामान्य सिद्धांत लागू होंगे।

---

#### दोनों अधिनियमों का संबंध

##### 1. भारतीय संविदा अधिनियम सामान्य कानून (General Law) है

भारतीय संविदा अधिनियम सभी प्रकार के वैध अनुबंधों के निर्माण, प्रस्ताव (Offer), स्वीकृति (Acceptance), प्रतिफल (Consideration), स्वतंत्र सहमति (Free Consent), क्षमता (Capacity) आदि के सामान्य नियम निर्धारित करता है।

---

##### 2. संपत्ति अंतरण अधिनियम विशेष कानून (Special Law) है

यह अधिनियम विशेष रूप से अचल संपत्ति के हस्तांतरण से संबंधित विषयों का विनियमन करता है, जैसे—

- विक्रय (Sale)
  - बंधक (Mortgage)
  - पट्टा (Lease)
  - विनिमय (Exchange)
  - उपहार (Gift)
  - कार्यवाही योग्य दावा (Actionable Claim)
- 

##### 3. दोनों अधिनियम एक-दूसरे के पूरक (Supplementary) हैं

संपत्ति का हस्तांतरण प्रायः किसी अनुबंध के आधार पर होता है। इसलिए—

- पहले वैध अनुबंध भारतीय संविदा अधिनियम के अनुसार बनता है।
- उसके बाद संपत्ति का हस्तांतरण संपत्ति अंतरण अधिनियम के अनुसार किया जाता है।

इस प्रकार दोनों अधिनियम परस्पर पूरक हैं।

---

#### 4. विशेष कानून को प्राथमिकता (Special Law Prevails)

यदि किसी विषय पर दोनों अधिनियमों में असंगति (Conflict) हो, तो **विशेष कानून (Transfer of Property Act)** को प्राथमिकता दी जाएगी, क्योंकि यह विशेष रूप से संपत्ति के हस्तांतरण से संबंधित अधिनियम है।

---

#### उदाहरण

##### उदाहरण 1 – विक्रय (Sale)

A अपनी भूमि B को ₹20 लाख में बेचने का अनुबंध करता है।

- प्रस्ताव, स्वीकृति, प्रतिफल और स्वतंत्र सहमति की वैधता का निर्धारण **भारतीय संविदा अधिनियम** के अनुसार होगा।
  - भूमि का स्वामित्व कब और कैसे हस्तांतरित होगा, इसका निर्धारण **संपत्ति अंतरण अधिनियम** के अनुसार होगा।
- 

##### उदाहरण 2 – पट्टा (Lease)

A अपनी दुकान B को 10 वर्ष के लिए किराये पर देता है।

- पट्टे का अनुबंध वैध है या नहीं, यह भारतीय संविदा अधिनियम के सामान्य सिद्धांतों से निर्धारित होगा।
  - पट्टेदार (Lessee) और पट्टादाता (Lessor) के अधिकार एवं कर्तव्य संपत्ति अंतरण अधिनियम द्वारा नियंत्रित होंगे।
- 

#### धारा 4 का महत्व

1. दोनों अधिनियमों में समन्वय स्थापित करती है।

2. अनुबंध और संपत्ति अंतरण के बीच कानूनी संबंध स्पष्ट करती है।
3. संपत्ति के लेन-देन में एकरूपता (Uniformity) बनाए रखती है।
4. न्यायालयों को दोनों अधिनियमों की सामंजस्यपूर्ण व्याख्या करने का आधार प्रदान करती है।
5. संपत्ति संबंधी अनुबंधों को अधिक प्रभावी एवं सुरक्षित बनाती है।

### भारतीय संविदा अधिनियम एवं संपत्ति अंतरण अधिनियम में अंतर

|              |                                  |                                     |
|--------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| आधार         | भारतीय संविदा अधिनियम, 1872      | संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882         |
| प्रकृति      | सामान्य कानून (General Law)      | विशेष कानून (Special Law)           |
| विषय         | सभी प्रकार के अनुबंध             | संपत्ति का हस्तांतरण                |
| उद्देश्य     | अनुबंधों का निर्माण एवं प्रवर्तन | अचल संपत्ति के हस्तांतरण का विनियमन |
| लागू क्षेत्र | सभी वैध अनुबंध                   | मुख्यतः अचल संपत्ति का हस्तांतरण    |

### निष्कर्ष

धारा 4 यह स्पष्ट करती है कि भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 और संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 एक-दूसरे के पूरक हैं। संपत्ति के हस्तांतरण से पहले एक वैध अनुबंध आवश्यक है, जिसकी वैधता संविदा अधिनियम से निर्धारित होती है, जबकि संपत्ति के हस्तांतरण की विधि, प्रभाव तथा अधिकार एवं दायित्व संपत्ति अंतरण अधिनियम द्वारा नियंत्रित होते हैं। इसलिए, दोनों अधिनियमों का उद्देश्य न्यायपूर्ण एवं सुरक्षित संपत्ति लेन-देन सुनिश्चित करना है।

Question. **अचल संपत्ति एवं चल संपत्ति में अंतर स्पष्ट कीजिए।**

संपत्ति (Property) दो प्रकार की होती है—

1. **अचल संपत्ति (Immovable Property)**
2. **चल संपत्ति (Movable Property)**

संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 3 में अचल संपत्ति की परिभाषा दी गई है। यद्यपि इस अधिनियम में चल संपत्ति की परिभाषा नहीं दी गई है, परंतु सामान्य विधि के अनुसार जो संपत्ति अचल नहीं है, वह चल संपत्ति (Movable Property) कहलाती है।

### अचल संपत्ति (Immovable Property)

अचल संपत्ति वह संपत्ति है जिसे एक स्थान से दूसरे स्थान पर बिना उसकी प्रकृति या स्वरूप को क्षति पहुँचाए स्थानांतरित नहीं किया जा सकता।

धारा 3 के अनुसार अचल संपत्ति में मुख्यतः शामिल हैं—

- भूमि (Land)
- भूमि से उत्पन्न लाभ (Benefits arising out of land)
- पृथ्वी से स्थायी रूप से जुड़ी वस्तुएँ (Things attached to the earth), जैसे भवन, दीवार, कुआँ आदि।

#### अचल संपत्ति में शामिल नहीं हैं:

- Standing Timber (लकड़ी के लिए उगाए गए वृक्ष)
- Growing Crops (खड़ी फसल)
- Grass (घास)

---

### चल संपत्ति (Movable Property)

चल संपत्ति वह संपत्ति है जिसे बिना किसी विशेष क्षति के एक स्थान से दूसरे स्थान पर आसानी से ले जाया जा सकता है।

उदाहरण—

- कार
- मोटरसाइकिल
- फर्नीचर
- मशीन
- मोबाइल फोन
- आभूषण
- पशु
- खड़ी फसल
- लकड़ी के लिए काटे जाने वाले वृक्ष

## अचल एवं चल संपत्ति में अंतर

| आधार                    | अचल संपत्ति (Immovable Property)                            | चल संपत्ति (Movable Property)                             |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 1. अर्थ                 | जिसे बिना क्षति पहुँचाए स्थानान्तरित नहीं किया जा सकता।     | जिसे आसानी से एक स्थान से दूसरे स्थान ले जाया जा सकता है। |
| 2. प्रकृति              | भूमि से स्थायी रूप से जुड़ी होती है।                        | भूमि से स्थायी रूप से जुड़ी नहीं होती।                    |
| 3. स्थानान्तरण          | सामान्यतः पंजीकृत दस्तावेज़ (Registered Instrument) द्वारा। | सुपुर्दगी (Delivery) या साधारण अनुबंध द्वारा भी संभव।     |
| 4. पंजीकरण              | अधिकांश मामलों में पंजीकरण आवश्यक।                          | सामान्यतः पंजीकरण आवश्यक नहीं।                            |
| 5. मूल्य                | सामान्यतः अधिक मूल्यवान।                                    | अपेक्षाकृत कम या परिवर्तनीय मूल्य।                        |
| 6. उदाहरण               | भूमि, मकान, भवन, कुआँ, स्थायी पेड़।                         | कार, मोबाइल, फर्नीचर, मशीन, आभूषण, खड़ी फसल।              |
| 7. कर एवं स्टाम्प शुल्क | स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण लागू होते हैं।                    | सामान्यतः लागू नहीं होते।                                 |
| 8. कब्जा                | स्थायी कब्जा एवं स्वामित्व से संबंधित।                      | भौतिक कब्जा आसानी से बदला जा सकता है।                     |

## महत्वपूर्ण उदाहरण

## अचल संपत्ति

- भूमि
- मकान
- भवन
- कुआँ
- स्थायी रूप से लगे हुए पेड़ (जैसे आम, नीम)
- भूमि से मिलने वाला किराया या अन्य लाभ

## चल संपत्ति

- कार
- मोटरसाइकिल
- मोबाइल
- आभूषण
- फर्नीचर
- मशीन
- Standing Timber
- Growing Crops
- Grass

---

### महत्वपूर्ण न्यायिक निर्णय **Shantabai v. State of Bombay**

इस मामले में सर्वोच्च न्यायालय ने कहा कि यदि वृक्ष लकड़ी के लिए काटे जाने के उद्देश्य से लगाए गए हैं, तो वे **Standing Timber** हैं और चल संपत्ति माने जाएंगे। परंतु यदि वृक्ष फल, छाया या भूमि के स्थायी लाभ के लिए हैं, तो वे अचल संपत्ति होंगे।

### निष्कर्ष

अचल संपत्ति और चल संपत्ति के बीच मुख्य अंतर उनकी प्रकृति, स्थानांतरण की क्षमता और भूमि से स्थायी जुड़ाव पर आधारित है। भूमि, भवन और स्थायी रूप से जुड़े पेड़ अचल संपत्ति हैं, जबकि वाहन, फर्नीचर, आभूषण, खड़ी फसल, घास तथा लकड़ी के लिए लगाए गए वृक्ष चल संपत्ति हैं। इस अंतर का विशेष महत्व संपत्ति के हस्तांतरण, पंजीकरण, स्टाम्प शुल्क और स्वामित्व के निर्धारण में होता है।

---

## Chapter II – Transfer of Property by Act of Parties

### Part A – Transfer of Property (Movable or Immovable)

#### धारा 5 से 37

| धारा | विषय |
|------|------|
|------|------|

|           |                                         |
|-----------|-----------------------------------------|
| Section 5 | संपत्ति का अंतरण (Transfer of Property) |
|-----------|-----------------------------------------|

|           |                                                         |
|-----------|---------------------------------------------------------|
| Section 6 | कौन-सी संपत्ति हस्तांतरित की जा सकती है एवं कौन-सी नहीं |
|-----------|---------------------------------------------------------|

|           |                                              |
|-----------|----------------------------------------------|
| Section 7 | संपत्ति हस्तांतरित करने के लिए सक्षम व्यक्ति |
|-----------|----------------------------------------------|

**धारा      विषय**

- Section 8    अंतरण का प्रभाव (Operation of Transfer)
- Section 9    मौखिक अंतरण (Oral Transfer)
- Section 10   संपत्ति के हस्तांतरण पर पूर्ण प्रतिबंध (Absolute Restraint on Alienation)
- Section 11   हित के प्रतिकूल शर्तें (Restriction Repugnant to Interest Created)
- Section 12   दिवालियापन अथवा हस्तांतरण पर हित समाप्त करने वाली शर्त
- Section 13   अजन्मे व्यक्ति के लाभ हेतु अंतरण
- Section 14   Perpetuity का नियम (Rule Against Perpetuity)
- Section 15   ऐसे वर्ग को अंतरण जिनमें कुछ व्यक्ति धारा 13 एवं 14 के अंतर्गत आते हों
- Section 16   पूर्व हित समाप्त होने पर प्रभावी होने वाला अंतरण
- Section 17   आय के संचय (Accumulation) का निर्देश
- Section 18   लोकहित के लिए शाश्वत अंतरण
- Section 19   निहित हित (Vested Interest)
- Section 20   अजन्मे व्यक्ति का निहित हित
- Section 21   आकस्मिक हित (Contingent Interest)
- Section 22   किसी निश्चित आयु प्राप्त करने वाले वर्ग को अंतरण
- Section 23   अनिश्चित घटना पर आधारित अंतरण
- Section 24   निश्चित समय तक जीवित रहने वाले व्यक्तियों को अंतरण
- Section 25   असंभव अथवा अवैध शर्त वाला अंतरण
- Section 26   पूर्व शर्त (Condition Precedent) का पालन
- Section 27   एक व्यक्ति को अंतरण तथा उसके असफल होने पर दूसरे को अंतरण
- Section 28   आगे का अंतरण (Ulterior Transfer)

**धारा      विषय**

Section 29 पश्चात्तवर्ती शर्त (Condition Subsequent)

Section 30 पूर्व अंतरण पर प्रभाव नहीं

Section 31 अनिश्चित घटना पर हित समाप्त होना

Section 32 वैध शर्त आवश्यक

Section 33 समय निर्धारित न होने पर शर्त का पालन

Section 34 समय निर्धारित होने पर शर्त का पालन

Section 35 चुनाव का सिद्धांत (Doctrine of Election)

Section 36 आवधिक आय का विभाजन

Section 37 दायित्वों का विभाजन

ये धाराएँ संपत्ति के हस्तांतरण के सामान्य सिद्धांतों, शर्तों, निहित एवं आकस्मिक हित, तथा विभिन्न विधिक सिद्धांतों का आधार प्रस्तुत करती हैं।

---

**Part B – Transfer of Immovable Property**

**धारा 38 से 53A**

**धारा      विषय**

Section 38 सीमित परिस्थितियों में अधिकार प्राप्त व्यक्ति द्वारा अंतरण

Section 39 भरण-पोषण के अधिकार वाले तीसरे व्यक्ति की स्थिति

Section 40 भूमि के उपयोग पर दायित्व (Obligation Annexed to Ownership)

Section 41 आभासी स्वामी (Ostensible Owner) द्वारा अंतरण

Section 42 पूर्व अंतरण निरस्त करने का अधिकार रखने वाले व्यक्ति द्वारा अंतरण

Section 43 बिना अधिकार अंतरण करने वाला व्यक्ति बाद में अधिकार प्राप्त कर ले (Feeding the Grant by Estoppel)

**धारा            विषय**

Section 44 सह-स्वामी द्वारा अपने हिस्से का अंतरण

Section 45 प्रतिफल देकर संयुक्त अंतरण

Section 46 पृथक हित रखने वाले व्यक्तियों द्वारा प्रतिफल सहित अंतरण

Section 47 सह-स्वामियों द्वारा समान संपत्ति में हिस्सा हस्तांतरित करना

Section 48 अधिकारों की प्राथमिकता (Priority of Rights)

Section 49 बीमा पॉलिसी पर अंतरण-प्राप्तकर्ता का अधिकार

Section 50 दोषपूर्ण स्वामित्व वाले व्यक्ति को सद्भावना से किराया देना

Section 51 सद्भावनापूर्वक सुधार करने वाले व्यक्ति के अधिकार

Section 52 लंबित वाद का सिद्धांत (Doctrine of Lis Pendens)

Section 53 कपटपूर्ण अंतरण (Fraudulent Transfer)

Section 53A आंशिक निष्पादन का सिद्धांत (Doctrine of Part Performance)

धारा 38 से 53A मुख्यतः अचल संपत्ति के हस्तांतरण से संबंधित विशेष परिस्थितियों, सह-स्वामित्व, सद्भावना से किए गए अंतरण, लंबित वाद के दौरान संपत्ति के हस्तांतरण, धोखाधड़ीपूर्ण अंतरण तथा **Doctrine of Part Performance** जैसे महत्वपूर्ण सिद्धांतों को नियंत्रित करती हैं।

1. धारा 5 – संपत्ति का अंतरण
2. धारा 6 – कौन-सी संपत्ति हस्तांतरणीय नहीं है
3. धारा 13-14 – अजन्मे व्यक्ति के लाभ हेतु अंतरण एवं Perpetuity का नियम
4. धारा 19 एवं 21 – Vested Interest एवं Contingent Interest
5. धारा 35 – Doctrine of Election
6. धारा 41 – Ostensible Owner
7. धारा 43 – Feeding the Grant by Estoppel
8. धारा 44 – सह-स्वामी द्वारा अंतरण
9. धारा 52 – Doctrine of Lis Pendens

## 10. धारा 53 – Fraudulent Transfer

## 11. धारा 53A – Doctrine of Part Performance

**परीक्षा की तैयारी के लिए सुझाव**

इन धाराओं में विशेष रूप से धारा 6, 13, 14, 19, 21, 35, 41, 43, 44, 52 और 53A का गहन अध्ययन करें। इन पर अक्सर 10 तथा 20 अंकों के प्रश्न पूछे जाते हैं और उत्तर में परिभाषा, आवश्यक तत्व, उदाहरण तथा प्रमुख न्यायिक निर्णय लिखने से अच्छे अंक प्राप्त होते हैं।

**संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882****धारा 6 – कौन-सी संपत्ति हस्तांतरित नहीं की जा सकती (What May Not Be Transferred)****धारा 6 – परिचय**

सामान्य सिद्धांत यह है कि प्रत्येक प्रकार की संपत्ति हस्तांतरणीय (Transferable) होती है, जब तक कि कानून द्वारा उसके हस्तांतरण पर रोक न लगाई गई हो। धारा 6 उन संपत्तियों एवं अधिकारों की सूची देती है जिन्हें कानून के अनुसार हस्तांतरित (Transfer) नहीं किया जा सकता।

**याद रखने योग्य सिद्धांत: "सभी प्रकार की संपत्तियाँ हस्तांतरणीय हैं, सिवाय उन संपत्तियों के जिन्हें धारा 6 द्वारा निषिद्ध किया गया है।"**

**धारा 6 का उद्देश्य (Object)**

- सार्वजनिक नीति (Public Policy) की रक्षा करना।
- व्यक्तिगत अधिकारों को व्यापार की वस्तु बनने से रोकना।
- ऐसे अधिकारों के हस्तांतरण को रोकना जो केवल व्यक्तिगत प्रकृति के हों।
- धोखाधड़ी एवं अनैतिक लेन-देन को रोकना।

**धारा 6 के अंतर्गत हस्तांतरण निषिद्ध संपत्तियाँ****(क) भविष्य के उत्तराधिकारी की संभावना - (Spes Successionis)**

किसी व्यक्ति को भविष्य में उत्तराधिकार मिलने की केवल संभावना का हस्तांतरण नहीं किया जा सकता।

**उदाहरण** - राम का पिता जीवित है।

राम कहता है— "पिता की मृत्यु के बाद जो संपत्ति मुझे मिलेगी, मैं अभी बेच देता हूँ।"

यह बिक्री अवैध (Void) होगी।

कारण - राम को अभी कोई अधिकार प्राप्त नहीं है; केवल संभावना है।

---

### महत्वपूर्ण निर्णय

**Jumma Masjid, Mercara v. Kodimaniandra Deviah**

सिद्धांत - भविष्य के उत्तराधिकार की केवल संभावना का हस्तांतरण शून्य (Void) है।

### (ख) केवल पुनः प्रवेश का अधिकार (Mere Right of Re-entry)

यदि किसी पट्टे की शर्त टूट जाए, तो मकान मालिक को पुनः प्रवेश का अधिकार मिलता है। केवल इस अधिकार को अलग से हस्तांतरित नहीं किया जा सकता।

उदाहरण - यदि मकान मालिक केवल 'कब्जा वापस लेने का अधिकार' बेच दे, तो ऐसा हस्तांतरण अमान्य होगा।

---

### (ग) Easement (सुखाधिकार)

सुखाधिकार (जैसे रास्ते का अधिकार, प्रकाश का अधिकार) भूमि से जुड़ा होता है। इसे अलग से हस्तांतरित नहीं किया जा सकता।

उदाहरण - यदि किसी व्यक्ति को पड़ोसी की भूमि से होकर आने-जाने का अधिकार है, तो वह इस अधिकार को किसी तीसरे व्यक्ति को अलग से नहीं बेच सकता।

---

### (घ) व्यक्तिगत उपभोग का अधिकार - (Interest Restricted in its Enjoyment)

ऐसा अधिकार जो केवल किसी विशेष व्यक्ति के उपयोग के लिए हो, उसका हस्तांतरण नहीं किया जा सकता।

### उदाहरण

- जीवनपर्यन्त रहने का अधिकार
  - व्यक्तिगत उपयोग का लाइसेंस
- 

### (ङ) भविष्य का भरण-पोषण - (Right to Future Maintenance)

भविष्य में मिलने वाले भरण-पोषण (Maintenance) का अधिकार हस्तांतरित नहीं किया जा सकता।

उदाहरण - पत्नी अपने भविष्य के भरण-पोषण का अधिकार किसी अन्य व्यक्ति को नहीं बेच सकती।

महत्वपूर्ण निर्णय - **Bhawani Amma v. Kesava Pillai**

सिद्धांत - भरण-पोषण का अधिकार व्यक्तिगत अधिकार है; इसका हस्तांतरण नहीं किया जा सकता।

(च) **केवल वाद करने का अधिकार (Mere Right to Sue)**

यदि किसी व्यक्ति के पास केवल मुकदमा दायर करने का अधिकार है, तो वह इस अधिकार को किसी अन्य को हस्तांतरित नहीं कर सकता।

**उदाहरण** -- श्याम को ₹5,00,000 की क्षतिपूर्ति का दावा है। वह केवल मुकदमा करने का अधिकार किसी अन्य व्यक्ति को नहीं बेच सकता।

**महत्वपूर्ण निर्णय** **Glegg v. Bromley**

**सिद्धांत** - केवल मुकदमा करने का अधिकार संपत्ति नहीं है; इसका हस्तांतरण अमान्य है।

(छ) **सार्वजनिक पद (Public Office)** कोई भी सार्वजनिक पद हस्तांतरित नहीं किया जा सकता।

**उदाहरण**

- जिलाधिकारी का पद
- न्यायाधीश का पद
- पुलिस अधीक्षक का पद

---

(ज) **सार्वजनिक अधिकारी का वेतन**

सरकारी कर्मचारी अपने भविष्य के वेतन का हस्तांतरण नहीं कर सकता।

**कारण** - यह सार्वजनिक नीति के विरुद्ध है।

---

(झ) **पेंशन**

सरकार द्वारा दी जाने वाली पेंशन हस्तांतरित नहीं की जा सकती।

**उदाहरण** -सेवानिवृत्त सैनिक अपनी सरकारी पेंशन किसी अन्य को नहीं बेच सकता।

(ञ) **अवैध उद्देश्य वाला हस्तांतरण** - यदि हस्तांतरण—

- धोखाधड़ी के लिए हो,
- अपराध करने के लिए हो,
- कानून के विरुद्ध हो,

तो वह अमान्य होगा।

**धारा 6 का सार (Summary Table) धारा 6 के अंतर्गत हस्तांतरण निषिद्ध कारण**

|                                   |                           |
|-----------------------------------|---------------------------|
| भविष्य के उत्तराधिकारी की संभावना | केवल संभावना, अधिकार नहीं |
| पुनः प्रवेश का अधिकार             | व्यक्तिगत अधिकार          |
| सुखाधिकार (Easement)              | भूमि से जुड़ा अधिकार      |
| व्यक्तिगत उपभोग का अधिकार         | व्यक्तिगत प्रकृति         |
| भविष्य का भरण-पोषण                | व्यक्तिगत अधिकार          |
| केवल मुकदमा करने का अधिकार        | संपत्ति नहीं              |
| सार्वजनिक पद                      | सार्वजनिक नीति            |
| सरकारी वेतन                       | सार्वजनिक नीति            |
| सरकारी पेंशन                      | कानून द्वारा संरक्षित     |
| अवैध उद्देश्य वाला हस्तांतरण      | शून्य (Void)              |

**धारा 6 की विशेषताएँ**

- यह अधिनियम की सबसे महत्वपूर्ण धाराओं में से एक है।
- यह अपवाद (Exceptions) प्रदान करती है।
- इसका उद्देश्य व्यक्तिगत अधिकारों एवं सार्वजनिक हित की रक्षा करना है।
- परीक्षा में अक्सर उदाहरण सहित प्रश्न पूछा जाता है।

**महत्वपूर्ण केस लॉ**

1. **Jumma Masjid, Mercara v. Kodimaniandra Deviah** भविष्य के उत्तराधिकार (Spes Successionis) का हस्तांतरण शून्य है।
2. **Bhawani Amma v. Kesava Pillai** भरण-पोषण का अधिकार हस्तांतरणीय नहीं है।
3. **Glegg v. Bromley** केवल मुकदमा करने का अधिकार हस्तांतरित नहीं किया जा सकता।

**परीक्षा में पूछे जाने वाले प्रश्न**

## 10 अंक

1. *Spes Successionis* से क्या अभिप्राय है?
2. कौन-सी संपत्तियाँ हस्तांतरणीय नहीं हैं?
3. केवल मुकदमा करने का अधिकार हस्तांतरणीय क्यों नहीं है?
4. सुखाधिकार (Easement) का पृथक् हस्तांतरण क्यों नहीं किया जा सकता?

---

### प्रश्न 1

धारा 6 के अंतर्गत कौन-कौन सी संपत्तियाँ हस्तांतरणीय नहीं हैं? उपयुक्त उदाहरणों एवं न्यायिक निर्णयों सहित स्पष्ट कीजिए।

### प्रश्न 2

"सामान्य नियम यह है कि सभी संपत्तियाँ हस्तांतरणीय हैं, किन्तु धारा 6 इसके अपवाद निर्धारित करती है।" इस कथन की विवेचना कीजिए।

---

### परीक्षा हेतु Quick Revision

- धारा: 6
- मुख्य विषय: What May Not Be Transferred
- सबसे महत्वपूर्ण शब्द: *Spes Successionis*
- याद रखें: Mere Right to Sue, Easement, Maintenance, Public Office, Pension
- महत्वपूर्ण केस: *Jumma Masjid Case*

### याद रखने का आसान सूत्र

"संभावना – पुनः प्रवेश – सुखाधिकार – व्यक्तिगत अधिकार – भरण-पोषण – मुकदमा – सार्वजनिक पद – वेतन – पेंशन – अवैध उद्देश्य"

इन्हीं 10 बिंदुओं को याद कर लेने से धारा 6 का उत्तर लगभग पूरा हो जाता है।

### अगला अध्याय

### संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882

धारा 7 – कौन संपत्ति का हस्तांतरण कर सकता है? (Persons Competent to Transfer)

## धारा 7 – परिचय

धारा 7 यह बताती है कि कौन व्यक्ति वैध रूप से संपत्ति का हस्तांतरण (Transfer of Property) कर सकता है।

किसी भी संपत्ति का हस्तांतरण तभी वैध माना जाएगा जब हस्तांतरण करने वाला व्यक्ति (Transferor) कानूनी रूप से सक्षम (Competent) हो तथा उसे उस संपत्ति का हस्तांतरण करने का अधिकार प्राप्त हो।

धारा 7 का वैधानिक प्रावधान धारा 7 के अनुसार—

"प्रत्येक व्यक्ति जो संविदा (Contract) करने में सक्षम है तथा जो हस्तांतरणीय संपत्ति का स्वामी है या उसे उस संपत्ति के हस्तांतरण का अधिकार प्राप्त है, वह उस संपत्ति का पूर्णतः या आंशिक रूप से, निरपेक्ष या सशर्त, वर्तमान या भविष्य के लिए हस्तांतरण कर सकता है।"

धारा 7 के आवश्यक तत्व (Essentials) वैध हस्तांतरण के लिए निम्नलिखित शर्तों का होना आवश्यक है—

1. हस्तांतरणकर्ता संविदा करने में सक्षम हो।
2. उसे संपत्ति का स्वामित्व या हस्तांतरण का वैधानिक अधिकार प्राप्त हो।
3. संपत्ति हस्तांतरणीय (Transferable) हो।
4. हस्तांतरण कानून द्वारा निषिद्ध न हो।

1. **संविदा करने की क्षमता (Competency to Contract)** धारा 7 का संबंध सीधे Indian Contract Act, 1872 से है। संविदा करने के लिए व्यक्ति में निम्न योग्यताएँ होनी चाहिए—

(i) **बालिग (Major)** भारत में सामान्यतः 18 वर्ष की आयु पूर्ण करने वाला व्यक्ति बालिग माना जाता है। यदि किसी व्यक्ति के लिए न्यायालय ने अभिभावक नियुक्त किया है, तो विशेष परिस्थितियों में बालिग होने की आयु 21 वर्ष हो सकती है (जहाँ लागू हो)।

(ii) **स्वस्थ मस्तिष्क (Sound Mind)** व्यक्ति अपने कार्य के परिणामों को समझने में सक्षम होना चाहिए। यदि कोई व्यक्ति मानसिक रूप से अस्वस्थ है और समझने की क्षमता नहीं रखता, तो वह वैध हस्तांतरण नहीं कर सकता।

(iii) **कानून द्वारा अयोग्य न हो** निम्न व्यक्ति सामान्यतः अयोग्य माने जाते हैं—

- दिवालिया (कुछ परिस्थितियों में)
- विदेशी शत्रु (Enemy Alien)
- विधि द्वारा प्रतिबंधित व्यक्ति

- कुछ मामलों में निगम, यदि अधिकार क्षेत्र से बाहर कार्य करें

## 2. स्वामित्व या अधिकार (Title or Authority) सिर्फ सक्षम होना पर्याप्त नहीं है।

व्यक्ति के पास—

- संपत्ति का स्वामित्व होना चाहिए, अथवा
- कानून द्वारा हस्तांतरण का अधिकार होना चाहिए।

**उदाहरण** यदि 'अ' किसी मकान का मालिक है, तो वह उसे बेच सकता है। यदि 'अ' उस मकान का मालिक नहीं है और उसके पास कोई अधिकार भी नहीं है, तो वह वैध बिक्री नहीं कर सकता।

## 3. पूर्ण या आंशिक हस्तांतरण धारा 7 के अनुसार व्यक्ति—

- पूरी संपत्ति,
- या उसका कोई भाग,

हस्तांतरित कर सकता है।

**उदाहरण** 10 एकड़ भूमि में से केवल 4 एकड़ बेचना भी वैध है।

## 4. निरपेक्ष (Absolute) या सशर्त (Conditional)

व्यक्ति संपत्ति—

- बिना शर्त,
- अथवा किसी शर्त के साथ

हस्तांतरित कर सकता है।

**उदाहरण** - "यदि मेरा पुत्र स्नातक की परीक्षा उत्तीर्ण करेगा, तब यह भूमि उसे दी जाएगी।" यह सशर्त हस्तांतरण है।

## 5. वर्तमान या भविष्य के लिए हस्तांतरण

हस्तांतरण—

- तत्काल प्रभाव से,
- या भविष्य में प्रभावी होने हेतु

किया जा सकता है।

**धारा 7 के अंतर्गत कौन-कौन हस्तांतरण कर सकते हैं?**

- (1) **संपत्ति का स्वामी** उदाहरण— राम अपनी कृषि भूमि बेचता है।
- (2) **विधिक प्रतिनिधि** यदि कानून अधिकार देता है, तो विधिक प्रतिनिधि भी संपत्ति का हस्तांतरण कर सकता है।
- (3) **अभिकर्ता (Agent)** यदि उसे वैध पावर ऑफ अटॉर्नी (Power of Attorney) प्राप्त हो।
- (4) **कंपनी** -कंपनी अपने अधिकृत अधिकारियों के माध्यम से संपत्ति का हस्तांतरण कर सकती है।
- (5) **ट्रस्टी** -यदि ट्रस्ट डीड में अधिकार दिया गया हो।

#### **कौन हस्तांतरण नहीं कर सकता?**

- नाबालिग
- अस्वस्थ मस्तिष्क वाला व्यक्ति
- बिना अधिकार वाला व्यक्ति
- कानून द्वारा अयोग्य घोषित व्यक्ति
- ऐसा व्यक्ति जिसके अधिकार पर विधिक रोक हो

#### **उदाहरण (Illustrations)**

**उदाहरण 1** राम (30 वर्ष) अपनी भूमि श्याम को बेच देता है।

✓ यह वैध हस्तांतरण है।

**उदाहरण 2** 15 वर्ष का बालक अपनी भूमि बेच देता है।

X यह हस्तांतरण शून्य (Void) है।

**उदाहरण 3** - एक व्यक्ति दूसरे की भूमि अपना बताकर बेच देता है।

X सामान्यतः यह वैध नहीं होगा, जब तक कि कानून के किसी विशेष सिद्धांत (जैसे धारा 43) के अंतर्गत खरीदार को संरक्षण न मिले।

**उदाहरण 4** कंपनी का अधिकृत निदेशक कंपनी की भूमि बेचता है।

✓ यदि उसे उचित अधिकार प्राप्त है, तो यह वैध है।

#### **धारा 7 की विशेषताएँ**

- यह हस्तांतरणकर्ता की योग्यता निर्धारित करती है।
- इसका संबंध संविदा अधिनियम से है।
- स्वामित्व या वैधानिक अधिकार आवश्यक है।

- अयोग्य व्यक्ति द्वारा किया गया हस्तांतरण सामान्यतः अमान्य होता है।

**महत्वपूर्ण न्यायिक निर्णय (Case Laws)** **Mohori Bibee v. Dharmodas Ghose**

**सिद्धांत** -नाबालिग द्वारा किया गया अनुबंध शून्य (Void) होता है। -धारा 7 में भी संविदा करने की क्षमता आवश्यक होने के कारण यह निर्णय अत्यंत महत्वपूर्ण है।

**2. Jugalkishore Saraf v. Raw Cotton Co. Ltd.** जिस व्यक्ति को संपत्ति का वैध अधिकार प्राप्त है, वही उसका वैध हस्तांतरण कर सकता है।

### परीक्षा में पूछे जाने वाले प्रश्न

1. धारा 7 के अंतर्गत संपत्ति का हस्तांतरण कौन कर सकता है?
2. "Competency to Transfer" से क्या अभिप्राय है?
3. धारा 7 का संविदा अधिनियम से क्या संबंध है?

**प्रश्न 1 - धारा 7 के अंतर्गत संपत्ति के हस्तांतरण हेतु आवश्यक योग्यताओं का विस्तार से वर्णन कीजिए।**

**प्रश्न 2 - "केवल वही व्यक्ति संपत्ति का हस्तांतरण कर सकता है जो संविदा करने में सक्षम हो तथा संपत्ति पर वैध अधिकार रखता हो।" इस कथन की विवेचना कीजिए।**

### धारा 6 एवं धारा 7 में अंतर

#### धारा 6

#### धारा 7

कौन-सी संपत्ति हस्तांतरणीय नहीं है कौन व्यक्ति हस्तांतरण कर सकता है

विषय - संपत्ति

विषय - व्यक्ति

हस्तांतरण की वस्तु पर बल

हस्तांतरणकर्ता की योग्यता पर बल

अपवादों का वर्णन

पात्रता का वर्णन

### Quick Revision

- धारा: 7

- **मुख्य विषय:** Persons Competent to Transfer
- **मुख्य शर्तें:**
  1. संविदा करने में सक्षम
  2. संपत्ति का स्वामी या अधिकारयुक्त व्यक्ति
  3. संपत्ति हस्तांतरणीय हो
  4. कानून द्वारा निषिद्ध न हो

### याद रखने का सूत्र

**"सक्षम व्यक्ति + स्वामित्व/अधिकार + हस्तांतरणीय संपत्ति = वैध हस्तांतरण"**

### परीक्षा हेतु एक पंक्ति

"धारा 7 के अनुसार केवल वही व्यक्ति संपत्ति का हस्तांतरण कर सकता है जो संविदा करने में सक्षम हो तथा जिसे उस संपत्ति का स्वामित्व या वैधानिक अधिकार प्राप्त हो।"

### ■ अगला अध्याय

अब अगला महत्वपूर्ण विषय धारा 8 – हस्तांतरण का प्रभाव (Operation of Transfer) है। इसके बाद धारा 9, फिर धारा 10–12, और उसके बाद धारा 13–18 (अजन्मे व्यक्ति, Rule Against Perpetuity आदि) आएँगे। ये सभी 20 अंकों की परीक्षा के लिए अत्यंत महत्वपूर्ण हैं।

बिल्कुल नीचे LLB Semester 3 – Transfer of Property Act, 1882 के अंतर्गत "अचल संपत्ति का विक्रय (Sections 54–57)" का Self Study नोट्स (हिंदी में) दिया गया है, जो 20 अंकों के उत्तर तथा परीक्षा की तैयारी दोनों के लिए उपयोगी है।

पहले यह याद रखें: धारा 54 से 57 केवल "Sale of Immovable Property" से संबंधित हैं।

### 🏠 अचल संपत्ति का विक्रय (Sections 54–57)

#### धारा 54 – Sale (विक्रय) की परिभाषा

**सबसे महत्वपूर्ण** - विक्रय (Sale) वह प्रक्रिया है जिसमें स्वामित्व (Ownership) का पूर्ण हस्तांतरण मूल्य (Price) के बदले किया जाता है।

### मुख्य तत्व

- अचल संपत्ति होनी चाहिए।

- मूल्य (Price) निश्चित या निर्धारित हो।
- स्वामित्व का हस्तांतरण हो।
- क्रेता एवं विक्रेता सक्षम हों।

### पंजीकरण (Registration)

₹100 या अधिक मूल्य की अचल संपत्ति का विक्रय पंजीकृत दस्तावेज (Registered Instrument) द्वारा ही होगा।

₹100 से कम मूल्य की संपत्ति का विक्रय कब्जा देकर (Delivery of Possession) भी किया जा सकता है।

### Sale और Agreement to Sell में अंतर

|                      |                                             |
|----------------------|---------------------------------------------|
| <b>Sale (विक्रय)</b> | <b>Agreement to Sell (विक्रय का अनुबंध)</b> |
|----------------------|---------------------------------------------|

स्वामित्व तुरंत हस्तांतरित भविष्य में हस्तांतरण का वादा

पूर्ण अधिकार मिल जाता है केवल संविदात्मक अधिकार

वास्तविक हस्तांतरण      भविष्य का वचन

### धारा 55 – विक्रेता एवं क्रेता के अधिकार व दायित्व

#### (A) विक्रेता (Seller) के कर्तव्य

- संपत्ति के दोष बताना।
- दस्तावेज दिखाना।
- कब्जा देना।
- कर एवं भार चुकाना।
- अच्छा स्वामित्व (Good Title) देना।

#### विक्रेता के अधिकार

- मूल्य प्राप्त करना।
- अदत्त मूल्य पर Charge का अधिकार।

#### क्रेता (Buyer) के कर्तव्य व अधिकार

##### क्रेता के कर्तव्य

- मूल्य चुकाना।

- हस्तांतरण स्वीकार करना।
- करों का भुगतान करना (हस्तांतरण के बाद)।

### क्रेता के अधिकार

- दस्तावेज प्राप्त करना।
- कब्जा प्राप्त करना।
- यदि विक्रेता धोखा दे तो राहत प्राप्त करना।

### धारा 56 – आंशिक अधिकार वाले व्यक्ति द्वारा विक्रय

यदि कोई व्यक्ति संपत्ति में आंशिक हित (Partial Interest) रखता है और उसी का विक्रय करता है, तो क्रेता को वही अधिकार मिलेंगे जो विक्रेता के पास थे।

उदाहरण:

यदि A के पास भूमि का केवल 1/2 हिस्सा है और वह B को बेच देता है, तो B को केवल 1/2 हिस्से का अधिकार मिलेगा।

### धारा 57 – न्यायालय द्वारा भार (Encumbrance) हटाना

Exam Favourite

जब संपत्ति पर बंधक (Mortgage), ऋण, या अन्य भार (Encumbrance) हो, तब न्यायालय बिक्री की अनुमति देकर उस भार को हटाने का आदेश दे सकता है।

### उद्देश्य

- क्रेता को सुरक्षित स्वामित्व देना।
- विवादित या भारयुक्त संपत्ति का स्पष्ट हस्तांतरण सुनिश्चित करना।

### 20 अंकों के उत्तर के लिए निष्कर्ष

धारा 54 से 57 अचल संपत्ति के विक्रय की संपूर्ण व्यवस्था प्रदान करती हैं। इनमें विक्रय की परिभाषा, पंजीकरण की आवश्यकता, विक्रेता एवं क्रेता के अधिकार-कर्तव्य, आंशिक हित का हस्तांतरण तथा न्यायालय द्वारा भार हटाने की व्यवस्था सम्मिलित है। इन धाराओं का मुख्य उद्देश्य सुरक्षित, वैध एवं स्पष्ट स्वामित्व हस्तांतरण सुनिश्चित करना है।

### परीक्षा के लिए याद रखें (One-Liner Revision)

**धारा विषय**

- 54 Sale की परिभाषा
- 55 Seller & Buyer के अधिकार व दायित्व
- 56 आंशिक हित का विक्रय
- 57 Encumbrance हटाने की न्यायालय की शक्ति

**महत्वपूर्ण परीक्षा प्रश्न**

- धारा 54 के अंतर्गत विक्रय की परिभाषा तथा उसके आवश्यक तत्व समझाइए।
- विक्रय और विक्रय के अनुबंध में अंतर स्पष्ट कीजिए।
- धारा 55 के अंतर्गत विक्रेता एवं क्रेता के अधिकार और कर्तव्यों का वर्णन कीजिए।
- धारा 57 का उद्देश्य क्या है? न्यायालय की शक्तियों की व्याख्या कीजिए।

**अध्याय-IV : अचल संपत्ति का बंधक (Mortgage) एवं भार (Charge) (धारा 58-104)****परिचय**

जब कोई व्यक्ति धन उधार लेने के लिए अपनी **अचल संपत्ति (भूमि, मकान, भवन आदि)** में अपना हित (Interest) ऋणदाता के पक्ष में सुरक्षा (Security) के रूप में हस्तांतरित करता है, तो उसे **बंधक (Mortgage)** कहते हैं। बंधक में सम्पूर्ण स्वामित्व का हस्तांतरण नहीं होता, बल्कि केवल संपत्ति में एक सीमित हित सुरक्षा के रूप में दिया जाता है। ऋण चुकाने पर संपत्ति पुनः बंधककर्ता को प्राप्त हो जाती है।

**धारा 58 – बंधक (Mortgage) की परिभाषा**

**Mortgage** वह हस्तांतरण है जिसमें किसी निश्चित अचल संपत्ति में हित (Interest) को ऋण, भविष्य के ऋण या किसी आर्थिक दायित्व की सुरक्षा के लिए हस्तांतरित किया जाता है।

**प्रमुख शब्द**

- **Mortgagor (बंधककर्ता)** – जो संपत्ति गिरवी रखता है।
- **Mortgagee (बंधकधारी)** – जिसके पक्ष में बंधक किया जाता है।
- **Mortgage Money** – बंधक द्वारा सुरक्षित धनराशि।
- **Mortgage Deed** – बंधक का लिखित दस्तावेज।

**धारा 58 के अंतर्गत बंधक के प्रकार (Most Important)**

**1. साधारण बंधक (Simple Mortgage)**

- कब्जा नहीं दिया जाता।
- बंधककर्ता स्वयं ऋण चुकाने का वचन देता है।
- भुगतान न होने पर न्यायालय संपत्ति बेचने का आदेश दे सकता है।

**उदाहरण:** A बैंक से ₹10 लाख का ऋण लेता है और अपना मकान गिरवी रखता है, पर कब्जा अपने पास रखता है।

---

**2. शर्तीय विक्रय द्वारा बंधक (Mortgage by Conditional Sale)** ऊपरी रूप से विक्रय दिखाई देता है, पर शर्त होती है—

- ऋण न चुकाने पर विक्रय पूर्ण हो जाएगा।
  - ऋण चुका देने पर विक्रय समाप्त माना जाएगा।
- 

**3. भोगाधिकार बंधक (Usufructuary Mortgage)**

- संपत्ति का कब्जा बंधकधारी को दिया जाता है।
  - वह किराया या आय प्राप्त करता है।
  - आय से ब्याज या मूलधन समायोजित किया जाता है।
- 

**4. अंग्रेजी बंधक (English Mortgage)**

- निश्चित तिथि पर ऋण चुकाने का वचन।
  - संपत्ति का पूर्ण हस्तांतरण।
  - ऋण चुकाने पर संपत्ति वापस मिल जाती है।
- 

**5. शीर्षक पत्र जमा कर बंधक (Mortgage by Deposit of Title Deeds)**

- केवल संपत्ति के मूल दस्तावेज जमा किए जाते हैं।
  - इसे Equitable Mortgage भी कहते हैं।
-

6. **विषम बंधक (Anomalous Mortgage)** जो उपर्युक्त पाँच प्रकारों में नहीं आता, वह विषम बंधक कहलाता है।

**धारा 59** बंधक कब पंजीकृत (Registered) दस्तावेज द्वारा किया जाएगा।

**धारा 60** बंधककर्ता का विमोचन (Redemption) का अधिकार

ऋण चुकाने के बाद—

- संपत्ति वापस लेने का अधिकार
- दस्तावेज वापस लेने का अधिकार
- बंधक समाप्त कराने का अधिकार

यह अधिकार अत्यन्त महत्वपूर्ण है।

**धारा 61** अलग-अलग बंधकों का अलग या एक साथ विमोचन।

**धारा 62** भोगाधिकार बंधक में कब्जा वापस पाने का अधिकार।

**धारा 63** बंधक संपत्ति में वृद्धि (Accession) होने पर उसका लाभ भी बंधककर्ता को मिलेगा।

**धारा 63A** बंधकधारी द्वारा किए गए सुधार (Improvements) का प्रभाव।

**धारा 64** लीज का नवीनीकरण (Renewal of Lease) यदि बंधक संपत्ति पट्टे पर थी और उसका नवीनीकरण हुआ, तो उसका लाभ भी बंधककर्ता को मिलेगा।

**धारा 65** बंधककर्ता के निहित अनुबंध (Implied Contracts) बंधककर्ता यह मानकर चलता है कि—

- वह वास्तविक स्वामी है।
- संपत्ति विवादमुक्त है।
- करों का भुगतान किया गया है।

**धारा 65A** बंधककर्ता की पट्टा देने की शक्ति।

**धारा 66** बंधककर्ता संपत्ति को नुकसान नहीं पहुँचा सकता (Waste)।

**धारा 67** बंधकधारी का अधिकार

- Foreclosure (विमोचन का अधिकार समाप्त कराना)
- Sale (संपत्ति की बिक्री)

**धारा 68** बंधक धन की वसूली हेतु वाद (Suit for Mortgage Money)

किन परिस्थितियों में बंधकधारी सीधे धन की वसूली कर सकता है।

**धारा 69** न्यायालय के बिना बिक्री का अधिकार (Power of Sale without Court) कुछ विशेष परिस्थितियों में ही लागू।

**धारा 69A** Receiver (प्रबंधक) की नियुक्ति।

**धारा 70** बंधक संपत्ति में हुई वृद्धि भी बंधक में सम्मिलित होगी।

**धारा 71** लीज़ नवीनीकरण का लाभ।

**धारा 72** कब्जाधारी बंधकधारी के अधिकार

- आवश्यक मरम्मत
- कर भुगतान
- सुरक्षा हेतु खर्च

**धारा 73** अधिग्रहण या राजस्व बिक्री होने पर मुआवजा प्राप्त करने का अधिकार।

**धारा 76** कब्जाधारी बंधकधारी के दायित्व

- संपत्ति की उचित देखभाल
- आय का सही लेखा
- अनावश्यक क्षति नहीं करना

**धारा 77** ब्याज के स्थान पर प्राप्त रसीदों का प्रभाव।

**धारा 78** पूर्व बंधकधारी की प्राथमिकता (Priority) कब समाप्त होगी।

**धारा 79–96** इन धाराओं में मुख्यतः निम्न विषयों का प्रावधान है—

- कई बंधकों की प्राथमिकता (Priority)
- Marshalling (मार्शलिंग)
- Contribution (अंशदान)
- न्यायालय में जमा (Deposit in Court)
- Foreclosure एवं Sale के मुकदमे
- Redemption के मुकदमे
- विभिन्न प्रकार के बंधकों से संबंधित विशेष नियम।

**धारा 100 - Charge (भार)**

जब किसी संपत्ति को किसी ऋण की सुरक्षा बनाया जाता है, परंतु संपत्ति में कोई हित (Interest) हस्तांतरित नहीं किया जाता, तो उसे **Charge (भार)** कहते हैं।

### Mortgage और Charge में अंतर

| Mortgage (बंधक)                      | Charge (भार)                |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| संपत्ति में हित का हस्तांतरण होता है | हित का हस्तांतरण नहीं होता  |
| सुरक्षा अधिक मजबूत होती है           | केवल दावे का अधिकार होता है |
| धारा 58 से नियंत्रित                 | धारा 100 से नियंत्रित       |

**धारा 101-104** इन धाराओं में मुख्यतः निम्न विषयों का उल्लेख है—

- बंधक अधिकारों का एकीकरण (Consolidation)
- उपबंधक (Subrogation)
- दस्तावेजों की सुपुर्दगी
- नोटिस एवं निविदा (Notice and Tender) आदि।

### परीक्षा के लिए महत्वपूर्ण अंतर

#### Sale और Mortgage

| Sale                              | Mortgage                       |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| स्वामित्व पूर्ण रूप से हस्तांतरित | केवल हित (Interest) हस्तांतरित |
| मूल्य के बदले                     | ऋण की सुरक्षा के लिए           |
| संपत्ति वापस नहीं आती             | ऋण चुकाने पर वापस मिलती है     |

#### Mortgage और Charge

| Mortgage          | Charge                |
|-------------------|-----------------------|
| Interest Transfer | No Interest Transfer  |
| Mortgage Deed     | आवश्यक नहीं           |
| अधिक सुरक्षा      | अपेक्षाकृत कम सुरक्षा |

### परीक्षा के लिए अत्यंत महत्वपूर्ण प्रश्न

1. बंधक (Mortgage) की परिभाषा दीजिए तथा उसके विभिन्न प्रकारों का विस्तार से वर्णन कीजिए।

#### परिचय

अचल संपत्ति के स्वामी को कभी-कभी धन की आवश्यकता होती है। ऐसी स्थिति में वह अपनी संपत्ति को ऋण के बदले सुरक्षा (Security) के रूप में रखकर धन प्राप्त करता है। इस व्यवस्था को **बंधक (Mortgage)** कहा जाता है।

संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 58(a) के अनुसार:

"बंधक (Mortgage) से आशय किसी विशिष्ट अचल संपत्ति में हित (Interest) के उस अंतरण से है, जो ऋण के भुगतान, भविष्य के ऋण, किसी अनुबंध के पालन अथवा वित्तीय दायित्व की पूर्ति के लिए सुरक्षा के रूप में किया जाता है।"

बंधक करने वाला व्यक्ति **बंधककर्ता (Mortgagor)** तथा जिसके पक्ष में बंधक किया जाता है वह **बंधकगृहीता (Mortgagee)** कहलाता है।

#### बंधक (Mortgage) के आवश्यक तत्व

1. अचल संपत्ति (Immovable Property) हो।
2. संपत्ति में किसी हित (Interest) का अंतरण हो।
3. ऋण या वित्तीय दायित्व मौजूद हो।
4. अंतरण सुरक्षा (Security) के रूप में किया गया हो।
5. ऋण चुकाने पर संपत्ति पुनः बंधककर्ता को वापस मिल जाए।

**बंधक के प्रकार (Types of Mortgage) धारा 58 के अनुसार बंधक के छः प्रकार हैं—**

1. साधारण बंधक (Simple Mortgage)
2. शर्तीय विक्रय द्वारा बंधक (Mortgage by Conditional Sale)
3. भोग बंधक (Usufructuary Mortgage)
4. अंग्रेजी बंधक (English Mortgage)
5. हकपत्र जमा द्वारा बंधक (Mortgage by Deposit of Title Deeds / Equitable Mortgage)
6. असामान्य बंधक (Anomalous Mortgage)

#### 1. साधारण बंधक (Simple Mortgage) – धारा 58(b)

इसमें बंधककर्ता संपत्ति का कब्जा दिए बिना ऋण चुकाने का व्यक्तिगत वचन देता है। यदि ऋण नहीं चुकाया जाता, तो बंधकगृहीता न्यायालय से संपत्ति बिकवाकर अपना धन प्राप्त कर सकता है।

#### विशेषताएँ

- कब्जा हस्तांतरित नहीं होता।
- ऋण चुकाने का व्यक्तिगत दायित्व होता है।
- न्यायालय की सहायता आवश्यक होती है।

**उदाहरण** A अपनी भूमि B के पास ₹10 लाख के ऋण के लिए बंधक रखता है, लेकिन भूमि का कब्जा अपने पास रखता है।

**2. शर्तीय विक्रय द्वारा बंधक (Mortgage by Conditional Sale) – धारा 58(c)** इसमें संपत्ति का विक्रय प्रतीत होता है, लेकिन उसमें यह शर्त होती है कि—

- ऋण न चुकाने पर विक्रय पूर्ण हो जाएगा; या
- ऋण चुकाने पर विक्रय निरस्त हो जाएगा।

**उदाहरण** A अपनी भूमि B को इस शर्त पर बेचता है कि यदि 3 वर्ष में ऋण चुका दिया गया तो भूमि वापस मिल जाएगी।

**3. भोग बंधक (Usufructuary Mortgage) – धारा 58(d)** इसमें बंधककर्ता संपत्ति का कब्जा बंधकगृहीता को दे देता है और बंधकगृहीता उस संपत्ति से प्राप्त आय (Rent, Profits आदि) से अपना ऋण वसूल करता है।

#### विशेषताएँ

- कब्जा बंधकगृहीता को दिया जाता है।
- आय से ऋण की भरपाई होती है।
- ऋण की व्यक्तिगत वसूली का अधिकार नहीं होता।

**उदाहरण** - A अपनी कृषि भूमि B को देता है और B फसल की आय से अपना ऋण वसूल करता है।

**4. अंग्रेजी बंधक (English Mortgage) – धारा 58(e)**

इसमें बंधककर्ता निश्चित तिथि पर ऋण चुकाने का वचन देता है और संपत्ति का पूर्ण स्वामित्व बंधकगृहीता को हस्तांतरित कर देता है, इस शर्त पर कि ऋण चुकाने पर संपत्ति वापस कर दी जाएगी।

#### विशेषताएँ

- संपत्ति का पूर्ण हस्तांतरण।
- ऋण चुकाने की निश्चित तिथि।
- ऋण चुकाने पर पुनः हस्तांतरण।

**उदाहरण** - A अपनी संपत्ति B को हस्तांतरित करता है, लेकिन शर्त रहती है कि ऋण चुकाने पर B संपत्ति वापस करेगा।

#### 5. हकपत्र जमा द्वारा बंधक (Mortgage by Deposit of Title Deeds / Equitable Mortgage) – धारा 58(f)

इसमें बंधककर्ता ऋण की सुरक्षा हेतु अपनी संपत्ति के मूल दस्तावेज (Title Deeds) बंधकगृहीता के पास जमा कर देता है।

##### विशेषताएँ

- अलग बंधक-पत्र आवश्यक नहीं।
- केवल दस्तावेजों का जमा करना पर्याप्त।
- प्रायः बैंक ऋणों में प्रयुक्त।

**उदाहरण** - A बैंक से ऋण लेने के लिए अपने मकान के मूल दस्तावेज बैंक में जमा कर देता है।

6. असामान्य बंधक (Anomalous Mortgage) – धारा 58(g) जो बंधक उपर्युक्त पाँच प्रकारों में नहीं आता, वह असामान्य बंधक कहलाता है। यह दो या अधिक प्रकार के बंधकों का मिश्रण भी हो सकता है।

**उदाहरण** - ऐसा बंधक जिसमें साधारण बंधक और भोग बंधक दोनों की विशेषताएँ हों।

#### बंधक के प्रकारों का सारांश

| प्रकार             | कब्जा          | व्यक्तिगत दायित्व | विशेषता                |
|--------------------|----------------|-------------------|------------------------|
| साधारण बंधक        | नहीं           | हाँ               | न्यायालय से बिक्री     |
| शर्तीय विक्रय बंधक | सामान्यतः नहीं | नहीं              | शर्त सहित विक्रय       |
| भोग बंधक           | हाँ            | नहीं              | आय से ऋण वसूली         |
| अंग्रेजी बंधक      | हस्तांतरण      | हाँ               | निश्चित तिथि पर भुगतान |
| हकपत्र जमा बंधक    | नहीं           | हाँ               | दस्तावेज जमा           |
| असामान्य बंधक      | परिस्थितिनुसार | परिस्थितिनुसार    | मिश्रित स्वरूप         |

**निष्कर्ष** - बंधक अचल संपत्ति को ऋण की सुरक्षा के रूप में उपयोग करने की एक महत्वपूर्ण विधि है। धारा 58 के अंतर्गत बंधक के छह प्रकारों का वर्णन किया गया है, जिनकी प्रकृति, कब्जे की स्थिति तथा ऋण वसूली की प्रक्रिया अलग-अलग होती है। आधुनिक बैंकिंग एवं वित्तीय व्यवस्था में **हकपत्र जमा द्वारा बंधक (Equitable Mortgage)** और **साधारण बंधक (Simple Mortgage)** का विशेष महत्व है। अतः बंधक संपत्ति कानून का एक अत्यंत महत्वपूर्ण विषय है।

**Question.** साधारण बंधक एवं भोगाधिकार बंधक में अंतर स्पष्ट कीजिए।

Answer.

### परिचय

**बंधक (Mortgage)** का अर्थ है किसी अचल संपत्ति में हित (Interest) का अंतरण, जो ऋण या वित्तीय दायित्व की सुरक्षा के लिए किया जाता है।

**संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 58** के अंतर्गत बंधक के विभिन्न प्रकारों का वर्णन किया गया है। इनमें **साधारण बंधक (Simple Mortgage - धारा 58(b))** तथा **भोगाधिकार बंधक (Usufructuary Mortgage - धारा 58(d))** दो महत्वपूर्ण प्रकार हैं।

दोनों का उद्देश्य ऋण की सुरक्षा है, किन्तु उनकी प्रकृति, कब्जा तथा ऋण वसूली की प्रक्रिया में महत्वपूर्ण अंतर है।

### साधारण बंधक (Simple Mortgage) – धारा 58(b)

साधारण बंधक में बंधककर्ता (Mortgagor) **संपत्ति का कब्जा अपने पास रखता है** तथा ऋण चुकाने का **व्यक्तिगत वचन (Personal Covenant)** देता है। यदि वह ऋण नहीं चुकाता, तो बंधकगृहीता (Mortgagee) न्यायालय के माध्यम से संपत्ति को बेचकर अपना धन प्राप्त कर सकता है।

#### उदाहरण:

A ने अपनी भूमि B के पास ₹20 लाख के ऋण के लिए बंधक रखी। भूमि का कब्जा A के पास ही रहा। यदि A ऋण नहीं चुकाता, तो B न्यायालय से भूमि बिकवाकर अपना धन वसूल कर सकता है।

### भोगाधिकार बंधक (Usufructuary Mortgage) – धारा 58(d)

भोगाधिकार बंधक में बंधककर्ता **संपत्ति का कब्जा बंधकगृहीता को सौंप देता है**। बंधकगृहीता उस संपत्ति से **प्राप्त किराया, लाभ या आय (Rent and Profits)** से अपना ऋण वसूल करता है। इसमें बंधककर्ता पर ऋण चुकाने का व्यक्तिगत दायित्व नहीं होता।

**उदाहरण:** A ने अपनी कृषि भूमि B को बंधक रखी और भूमि का कब्जा B को दे दिया। B उस भूमि की खेती से होने वाली आय से अपना ऋण वसूल करता है।

**साधारण बंधक एवं भोगाधिकार बंधक में अंतर**

| आधार                    | साधारण बंधक (Simple Mortgage)                 | भोगाधिकार बंधक (Usufructuary Mortgage)  |
|-------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1. धारा                 | धारा 58(b)                                    | धारा 58(d)                              |
| 2. कब्जा (Possession)   | बंधककर्ता के पास रहता है।                     | बंधकगृहीता को दे दिया जाता है।          |
| 3. व्यक्तिगत दायित्व    | बंधककर्ता ऋण चुकाने का व्यक्तिगत वचन देता है। | कोई व्यक्तिगत दायित्व नहीं होता।        |
| 4. ऋण वसूली का तरीका    | न्यायालय से संपत्ति बिकवाकर।                  | संपत्ति की आय एवं लाभ से।               |
| 5. न्यायालय की आवश्यकता | सामान्यतः आवश्यक होती है।                     | सामान्यतः आवश्यक नहीं होती।             |
| 6. आय (Income)          | आय बंधककर्ता को मिलती है।                     | आय बंधकगृहीता को मिलती है।              |
| 7. संपत्ति का उपयोग     | बंधककर्ता स्वयं उपयोग करता है।                | बंधकगृहीता उपयोग करता है।               |
| 8. ऋण समाप्ति           | ऋण का भुगतान करके।                            | आय से ऋण की भरपाई होने पर।              |
| 9. उदाहरण               | बैंक लोन में मकान बंधक रखना।                  | कृषि भूमि देकर उसकी आय से ऋण वसूल करना। |

**मुख्य अंतर (Exam Points) साधारण बंधक**

- कब्जा बंधककर्ता के पास।
- व्यक्तिगत दायित्व होता है।
- न्यायालय के माध्यम से बिक्री।
- आय बंधककर्ता को मिलती है।

**भोगाधिकार बंधक**

- कब्जा बंधकगृहीता के पास।
- व्यक्तिगत दायित्व नहीं।
- आय से ऋण की वसूली।

- न्यायालय की आवश्यकता सामान्यतः नहीं।

### निष्कर्ष

साधारण बंधक और भोगाधिकार बंधक दोनों ही ऋण की सुरक्षा के साधन हैं, परंतु साधारण बंधक में केवल संपत्ति में हित का अंतरण होता है और कब्जा बंधककर्ता के पास रहता है, जबकि भोगाधिकार बंधक में संपत्ति का कब्जा बंधकगृहीता को दे दिया जाता है, जो उसकी आय से अपना ऋण वसूल करता है। यही दोनों बंधकों के बीच सबसे महत्वपूर्ण अंतर है।

### परीक्षा हेतु मुख्य बिंदु (Exam Keywords)

- धारा 58(b) – साधारण बंधक (Simple Mortgage)
- धारा 58(d) – भोगाधिकार बंधक (Usufructuary Mortgage)
- Simple Mortgage = No Possession + Personal Liability + Court Sale
- Usufructuary Mortgage = Possession + No Personal Liability + Recovery from Rents & Profits
- मुख्य अंतर: कब्जा (Possession) एवं ऋण वसूली की विधि (Mode of Recovery)

**Question.** बंधककर्ता एवं बंधकधारी के अधिकार एवं दायित्वों का वर्णन कीजिए।

Answer.

### परिचय

**बंधक (Mortgage)** का अर्थ है किसी विशिष्ट अचल संपत्ति में हित (Interest) का अंतरण, जो ऋण या वित्तीय दायित्व की सुरक्षा के लिए किया जाता है। इसकी परिभाषा **संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882** की धारा 58(a) में दी गई है।

- **बंधककर्ता (Mortgagor)** – वह व्यक्ति जो अपनी संपत्ति बंधक रखकर ऋण प्राप्त करता है।
- **बंधकधारी (Mortgagee)** – वह व्यक्ति या संस्था जिसके पक्ष में संपत्ति बंधक रखी जाती है और जो ऋण प्रदान करती है।

दोनों के अधिकार एवं दायित्व **संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882** में निर्धारित किए गए हैं।

### I. बंधककर्ता (Mortgagor) के अधिकार

#### 1. मोचन का अधिकार (Right of Redemption) – धारा 60

बंधककर्ता का सबसे महत्वपूर्ण अधिकार यह है कि ऋण की पूरी राशि तथा अन्य वैध देय राशि का भुगतान करके वह अपनी संपत्ति को बंधक से मुक्त करा सकता है।

**उदाहरण:** A ने अपनी भूमि B के पास बंधक रखी। ऋण चुकाने के बाद A को अपनी भूमि वापस पाने का अधिकार है।

2. **दस्तावेज वापस प्राप्त करने का अधिकार** ऋण चुकाने के बाद बंधककर्ता बंधकधारी से संपत्ति के सभी मूल दस्तावेज वापस लेने का अधिकार रखता है।
3. **कब्जा वापस प्राप्त करने का अधिकार** यदि बंधक में कब्जा बंधकधारी को दिया गया था (जैसे भोगाधिकार बंधक), तो ऋण चुकाने पर बंधककर्ता कब्जा वापस लेने का अधिकारी होता है।
4. **पुनः हस्तांतरण का अधिकार** बंधक समाप्त होने पर बंधककर्ता अपने नाम पर संपत्ति का पुनः हस्तांतरण (Reconveyance) कराने का अधिकार रखता है।
5. **न्यायालय में वाद दायर करने का अधिकार** यदि बंधकधारी संपत्ति वापस नहीं करता, तो बंधककर्ता न्यायालय में **मोचन (Redemption)** का वाद दायर कर सकता है।

## II. बंधककर्ता (Mortgagor) के दायित्व

1. **ऋण का भुगतान करना** बंधककर्ता का प्रमुख दायित्व समय पर मूलधन एवं ब्याज का भुगतान करना है।
2. **संपत्ति की सुरक्षा करना** बंधककर्ता को संपत्ति को नुकसान नहीं पहुँचाना चाहिए तथा उसका उचित रख-रखाव करना चाहिए।
3. **सही जानकारी देना** बंधककर्ता को संपत्ति के स्वामित्व, भार (Encumbrance) तथा अन्य महत्वपूर्ण तथ्यों की सही जानकारी देनी चाहिए।
4. **सार्वजनिक कर एवं राजस्व का भुगतान** जब तक अनुबंध में अन्यथा न हो, संपत्ति से संबंधित कर, राजस्व आदि का भुगतान करना बंधककर्ता का दायित्व है।

## III. बंधकधारी (Mortgagee) के अधिकार

1. **ऋण की वसूली का अधिकार** बंधकधारी को मूलधन एवं ब्याज प्राप्त करने का अधिकार है।
2. **संपत्ति की बिक्री का अधिकार** यदि ऋण का भुगतान नहीं किया जाता, तो बंधकधारी कानून के अनुसार न्यायालय के माध्यम से (या जहाँ कानून अनुमति दे, बिना न्यायालय के) संपत्ति बेचकर अपना धन वसूल कर सकता है।
3. **कब्जा रखने का अधिकार** भोगाधिकार बंधक (Usufructuary Mortgage) में बंधकधारी को संपत्ति का कब्जा रखने तथा उसकी आय प्राप्त करने का अधिकार होता है।
4. **किराया एवं लाभ प्राप्त करने का अधिकार** यदि कब्जा उसके पास है, तो वह संपत्ति से प्राप्त किराया एवं लाभ लेकर ऋण की भरपाई कर सकता है।

5. **आवश्यक व्यय की वसूली का अधिकार** बंधकधारी द्वारा संपत्ति की सुरक्षा, कर भुगतान या आवश्यक मरम्मत पर किया गया उचित व्यय वह बंधककर्ता से वसूल कर सकता है।

#### IV. बंधकधारी (Mortgagee) के दायित्व

1. **ऋण चुकने पर संपत्ति लौटाना** ऋण की पूर्ण अदायगी के बाद बंधकधारी को संपत्ति का कब्जा एवं दस्तावेज बंधककर्ता को वापस करने होंगे।
2. **संपत्ति का उचित रख-रखाव करना** यदि संपत्ति का कब्जा उसके पास है, तो उसे एक सावधान व्यक्ति की तरह उसकी देखभाल करनी होगी।
3. **आय का सही हिसाब रखना** भोगाधिकार बंधक में बंधकधारी को संपत्ति से प्राप्त आय का उचित लेखा-जोखा रखना चाहिए।
4. **अनावश्यक नुकसान न पहुँचाना** बंधकधारी संपत्ति का दुरुपयोग या अनावश्यक क्षति नहीं पहुँचा सकता।

बंधककर्ता एवं बंधकधारी के अधिकार एवं दायित्व – सारणी

| बंधककर्ता (Mortgagor)        | बंधकधारी (Mortgagee)                  |
|------------------------------|---------------------------------------|
| अधिकार                       | अधिकार                                |
| मोचन (Redemption) का अधिकार  | ऋण वसूली का अधिकार                    |
| दस्तावेज वापस लेने का अधिकार | कानून के अनुसार बिक्री का अधिकार      |
| कब्जा वापस लेने का अधिकार    | कब्जा रखने का अधिकार (जहाँ लागू हो)   |
| पुनः हस्तांतरण का अधिकार     | किराया एवं लाभ प्राप्त करने का अधिकार |
| न्यायालय में वाद का अधिकार   | आवश्यक व्यय की वसूली का अधिकार        |
| दायित्व                      | दायित्व                               |
| ऋण का भुगतान                 | ऋण चुकने पर संपत्ति लौटाना            |
| संपत्ति की सुरक्षा           | संपत्ति की देखभाल करना                |
| सही जानकारी देना             | आय का सही हिसाब रखना                  |
| कर एवं राजस्व का भुगतान      | संपत्ति को नुकसान न पहुँचाना          |

## निष्कर्ष

बंधक व्यवस्था में बंधककर्ता और बंधकधारी दोनों के अधिकार एवं दायित्व एक-दूसरे के पूरक हैं। बंधककर्ता का सबसे महत्वपूर्ण अधिकार मोचन का अधिकार (Right of Redemption – धारा 60) है, जबकि बंधकधारी का मुख्य अधिकार ऋण की वसूली है। दोनों पक्षों द्वारा अपने-अपने दायित्वों का पालन करने से बंधक संबंध न्यायपूर्ण, सुरक्षित एवं संतुलित बना रहता है।

## परीक्षा हेतु मुख्य बिंदु (Exam Keywords)

- धारा 58(a) – बंधक (Mortgage) की परिभाषा
- बंधककर्ता (Mortgagor) – ऋण लेने वाला
- बंधकधारी (Mortgagee) – ऋण देने वाला
- धारा 60 – मोचन का अधिकार (Right of Redemption)
- मुख्य अधिकार: मोचन, दस्तावेज़ वापसी, कब्जा वापसी
- मुख्य दायित्व: ऋण भुगतान, संपत्ति की सुरक्षा, दस्तावेज़ लौटाना, उचित देखभाल

Question. विमोचन (Redemption) का अधिकार क्या है? इसकी विशेषताओं की व्याख्या कीजिए।

answer.

## परिचय

विमोचन (Redemption) का अर्थ है बंधककर्ता (Mortgagor) द्वारा बंधक ऋण का पूरा भुगतान करके अपनी बंधक रखी गई संपत्ति को पुनः प्राप्त करना।

यह बंधककर्ता का सबसे महत्वपूर्ण एवं वैधानिक (Statutory) अधिकार है। संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 60 में विमोचन के अधिकार (Right of Redemption) का प्रावधान किया गया है।

एक प्रसिद्ध कानूनी सिद्धांत है—

**"Once a Mortgage, Always a Mortgage." "एक बार बंधक, तो सदैव बंधक।"**

इसका अर्थ है कि बंधक केवल ऋण की सुरक्षा का साधन है, न कि संपत्ति का स्थायी हस्तांतरण। इसलिए ऋण चुकाने पर बंधककर्ता को अपनी संपत्ति वापस पाने का अधिकार रहता है।

## विमोचन (Redemption) का अधिकार

धारा 60 के अनुसार, जब बंधककर्ता मूलधन, ब्याज तथा अन्य वैध देय राशि का भुगतान कर देता है, तब उसे निम्न अधिकार प्राप्त होते हैं—

1. बंधक संपत्ति का कब्जा वापस प्राप्त करना (जहाँ कब्जा बंधकधारी के पास हो)।

2. संपत्ति के मूल दस्तावेज़ (Title Deeds) वापस प्राप्त करना।
3. बंधक का समापन (Discharge) कराना।
4. संपत्ति का पुनः हस्तांतरण (Reconveyance) अपने नाम पर कराना।

### विमोचन के अधिकार की विशेषताएँ

1. **वैधानिक अधिकार (Statutory Right)** यह अधिकार धारा 60 द्वारा प्रदान किया गया है। इसे सामान्यतः किसी अनुबंध द्वारा समाप्त नहीं किया जा सकता।
2. **बंधक का अभिन्न अंग (Incident of Mortgage)** विमोचन का अधिकार प्रत्येक बंधक का आवश्यक हिस्सा है। इसके बिना बंधक की अवधारणा अधूरी मानी जाती है।
3. **ऋण का पूर्ण भुगतान आवश्यक** बंधककर्ता को मूलधन, ब्याज तथा अन्य वैध देय राशि का पूरा भुगतान करना होता है। सामान्यतः आंशिक भुगतान पर विमोचन का अधिकार प्राप्त नहीं होता।
4. **संपत्ति वापस प्राप्त करने का अधिकार** ऋण चुकाने के बाद बंधककर्ता अपनी बंधक रखी गई संपत्ति का कब्जा तथा स्वामित्व पुनः प्राप्त कर सकता है।
5. **दस्तावेज़ वापस लेने का अधिकार** बंधकधारी को संपत्ति के सभी मूल दस्तावेज़ बंधककर्ता को वापस करने होते हैं।
6. **पुनः हस्तांतरण (Reconveyance) का अधिकार** बंधक समाप्त होने पर बंधकधारी संपत्ति में अपना हित समाप्त करके उसे पुनः बंधककर्ता के नाम हस्तांतरित करेगा।
7. **न्यायालय में वाद दायर करने का अधिकार** यदि बंधकधारी संपत्ति या दस्तावेज़ वापस नहीं करता, तो बंधककर्ता विमोचन का वाद (Suit for Redemption) न्यायालय में दायर कर सकता है।
8. **विमोचन के अधिकार पर अनुचित रोक अमान्य (Clog on Redemption)** यदि बंधक अनुबंध में ऐसी शर्त रखी जाए जिससे बंधककर्ता कभी भी संपत्ति वापस न ले सके या विमोचन का अधिकार व्यर्थ हो जाए, तो ऐसी शर्त अमान्य (Void) मानी जाएगी।

### उदाहरण:

यदि अनुबंध में लिखा हो कि "एक बार बंधक रखने के बाद बंधककर्ता कभी भी संपत्ति वापस नहीं ले सकेगा", तो यह शर्त **Clog on Redemption** कहलाएगी और अमान्य होगी। **against the redemption.**

**उदाहरण** A ने अपनी भूमि B के पास ₹20 लाख के ऋण के लिए बंधक रखी। पाँच वर्ष बाद A ने पूरा ऋण और ब्याज चुका दिया। अब B का कानूनी दायित्व है कि—

- भूमि का कब्जा A को लौटाए।
- सभी मूल दस्तावेज़ वापस करे।

- बंधक समाप्त करे।
- संपत्ति का पुनः हस्तांतरण करे।

यदि B ऐसा नहीं करता, तो A न्यायालय में विमोचन का वाद दायर कर सकता है।

### विमोचन के अधिकार का महत्व

1. बंधककर्ता के स्वामित्व की रक्षा करता है।
2. बंधक को स्थायी विक्रय बनने से रोकता है।
3. न्याय एवं निष्पक्षता सुनिश्चित करता है।
4. ऋणदाता और ऋणी के हितों में संतुलन बनाए रखता है।
5. संपत्ति पर बंधककर्ता के अंतिम अधिकार को सुरक्षित रखता है।

### निष्कर्ष

विमोचन (Redemption) का अधिकार बंधककर्ता का सबसे महत्वपूर्ण अधिकार है, जो संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 60 द्वारा संरक्षित है। इसका उद्देश्य यह सुनिश्चित करना है कि ऋण की पूर्ण अदायगी के बाद बंधककर्ता अपनी संपत्ति, उसका कब्जा तथा उससे संबंधित दस्तावेज पुनः प्राप्त कर सके। "Once a Mortgage, Always a Mortgage" का सिद्धांत इसी अधिकार का आधार है। इसलिए इस अधिकार को समाप्त करने वाली कोई भी अनुचित शर्त (Clog on Redemption) विधि की दृष्टि में अमान्य होती है।

### Question. Mortgage एवं Charge में अंतर स्पष्ट कीजिए।

Answer. Mortgage (बंधक) एवं Charge (भार) में अंतर

| आधार                       | Mortgage (बंधक)                          | Charge (भार)                                                     |
|----------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 1. परिभाषा                 | अचल संपत्ति में हित (Interest) का अंतरण। | केवल ऋण की सुरक्षा हेतु संपत्ति पर भार (Security) बनाया जाता है। |
| 2. संबंधित धारा            | धारा 58, Transfer of Property Act, 1882  | धारा 100, Transfer of Property Act, 1882                         |
| 3. हित (Interest) का अंतरण | संपत्ति में हित का अंतरण होता है।        | हित का अंतरण नहीं होता।                                          |
| 4. उद्देश्य                | ऋण की सुरक्षा के लिए।                    | ऋण या दायित्व की सुरक्षा के लिए।                                 |

| आधार                      | Mortgage (बंधक)                                           | Charge (भार)                                            |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 5. उत्पत्ति               | पक्षकारों के कार्य (Act of Parties) द्वारा।               | पक्षकारों के कार्य या विधि (Operation of Law) दोनों से। |
| 6. कब्जा (Possession)     | कुछ प्रकारों में कब्जा दिया जा सकता है।                   | सामान्यतः कब्जा नहीं दिया जाता।                         |
| 7. अधिकार                 | बंधकधारी को अधिक व्यापक अधिकार प्राप्त होते हैं।          | भारधारी (Charge-holder) के अधिकार सीमित होते हैं।       |
| 8. प्रवर्तन (Enforcement) | बंधकधारी संपत्ति बेचकर ऋण वसूल सकता है (कानून के अनुसार)। | न्यायालय की सहायता से भार लागू कराया जाता है।           |
| 9. दस्तावेज़              | सामान्यतः बंधक विलेख (Mortgage Deed) आवश्यक।              | अलग दस्तावेज़ आवश्यक नहीं; परिस्थितियों पर निर्भर।      |
| 10. प्रकृति               | यह एक Transfer of Interest है।                            | यह केवल Security without Transfer of Interest है।       |

**Question. अंग्रेजी बंधक तथा शीर्षक पत्र जमा कर बंधक (Equitable Mortgage) में अंतर बताइए।**

answer.

| आधार                  | अंग्रेजी बंधक (English Mortgage)                          | शीर्षक पत्र जमा द्वारा बंधक (Equitable Mortgage)              |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 1. धारा               | धारा 58(e)                                                | धारा 58(f)                                                    |
| 2. अर्थ               | संपत्ति का पूर्ण हित बंधकधारी को हस्तांतरित किया जाता है। | केवल मूल शीर्षक-पत्र (Title Deeds) जमा कर बंधक बनाया जाता है। |
| 3. स्वामित्व का अंतरण | हाँ, शर्त के अधीन हित का अंतरण होता है।                   | नहीं, स्वामित्व या हित का अंतरण नहीं होता।                    |
| 4. दस्तावेज़          | बंधक विलेख (Mortgage Deed) आवश्यक।                        | मूल दस्तावेज़ जमा करना पर्याप्त होता है।                      |
| 5. पंजीकरण            | सामान्यतः पंजीकरण आवश्यक।                                 | केवल दस्तावेज़ जमा करने पर अलग पंजीकरण आवश्यक नहीं।           |

|              |                                           |                                                             |
|--------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| आधार         | अंग्रेजी बंधक (English Mortgage)          | शीर्षक पत्र जमा द्वारा बंधक (Equitable Mortgage)            |
| 6. कब्जा     | सामान्यतः कब्जा बंधककर्ता के पास रहता है। | कब्जा बंधककर्ता के पास ही रहता है।                          |
| 7. ऋण भुगतान | निश्चित तिथि पर ऋण चुकाने का वचन होता है। | ऋण की सुरक्षा हेतु दस्तावेज जमा किए जाते हैं।               |
| 8. उपयोग     | बड़े संपत्ति लेन-देन में।                 | बैंक एवं वित्तीय संस्थानों द्वारा ऋण देने में अधिक प्रचलित। |
| 9. औपचारिकता | अधिक औपचारिक प्रक्रिया।                   | सरल एवं कम औपचारिक प्रक्रिया।                               |
| 10. प्रकृति  | औपचारिक (Formal Mortgage)।                | अनौपचारिक/साम्यिक बंधक (Equitable Mortgage)।                |

**Question. धारा 100 के अंतर्गत Charge (भार) की अवधारणा का वर्णन कीजिए।**

**Transfer of Property Act, 1882 अचल संपत्ति का पट्टा (Lease of Immovable Property)**

**(धारा 105–117) – Self Study Notes**

यह अध्याय Transfer of Property Act, 1882 का Chapter V है, जिसमें अचल संपत्ति के पट्टे (Lease) से संबंधित प्रावधान दिए गए हैं। इसमें पट्टे की परिभाषा, पट्टा बनाने की विधि, पट्टादाता (Lessor) एवं पट्टेदार (Lessee) के अधिकार एवं कर्तव्य, पट्टे की समाप्ति तथा "Holding Over" आदि का विस्तृत वर्णन है।

**परिचय**

जब किसी अचल संपत्ति का स्वामी किसी अन्य व्यक्ति को एक निश्चित अवधि या स्थायी रूप से उस संपत्ति का उपयोग (Right to Enjoy) करने का अधिकार देता है और उसके बदले किराया (Rent), प्रीमियम (Premium) या अन्य प्रतिफल प्राप्त करता है, तो इसे पट्टा (Lease) कहते हैं।

**ध्यान दें:**

पट्टे में स्वामित्व (Ownership) का हस्तांतरण नहीं होता, बल्कि केवल उपयोग का अधिकार (Right to Enjoy) दिया जाता है।

**धारा 105 – पट्टा (Lease) की परिभाषा**

**Lease** वह हस्तांतरण है जिसमें किसी अचल संपत्ति का उपयोग करने का अधिकार एक निश्चित अवधि, अनिश्चित अवधि या स्थायी रूप से दिया जाता है, जिसके बदले किराया, धन, फसल का हिस्सा, सेवा अथवा अन्य मूल्यवान प्रतिफल दिया जाता है।

### प्रमुख शब्द

- **Lessor (पट्टादाता)** – जो पट्टा देता है।
- **Lessee (पट्टेदार)** – जो पट्टा प्राप्त करता है।
- **Premium (प्रीमियम)** – एकमुश्त भुगतान।
- **Rent (किराया)** – समय-समय पर दिया जाने वाला भुगतान।

### पट्टे के आवश्यक तत्व

1. अचल संपत्ति हो।
2. उपयोग का अधिकार हस्तांतरित हो।
3. निश्चित या निर्धारित अवधि हो।
4. प्रतिफल (Rent/Premium) हो।
5. दोनों पक्ष सक्षम हों।
6. दोनों की सहमति हो।

### धारा 106 – पट्टे की अवधि

यदि कोई लिखित अनुबंध या स्थानीय प्रथा नहीं है, तो—

#### (1) कृषि एवं औद्योगिक उद्देश्य

- वर्ष-दर-वर्ष (Year to Year)
- समाप्त करने के लिए 6 महीने का नोटिस आवश्यक।

#### (2) अन्य उद्देश्य (जैसे मकान, दुकान)

- माह-दर-माह (Month to Month)
- समाप्त करने के लिए 15 दिन का लिखित नोटिस आवश्यक।

### धारा 107 – पट्टा कैसे बनाया जाता है?

एक वर्ष से अधिक अवधि का पट्टा

- **पंजीकृत (Registered) दस्तावेज द्वारा ही बनाया जाएगा।**

एक वर्ष से कम अवधि का पट्टा

- मौखिक समझौते एवं कब्जा (Delivery of Possession) द्वारा भी बनाया जा सकता है।

#### **धारा 108 – पट्टादाता एवं पट्टेदार के अधिकार एवं कर्तव्य**

(सबसे महत्वपूर्ण धारा)

##### **(A) पट्टादाता (Lessor) के कर्तव्य**

- संपत्ति का कब्जा देना।
- संपत्ति के छिपे दोष बताना।
- पट्टेदार के शांतिपूर्ण उपयोग में बाधा न डालना।

##### **पट्टादाता के अधिकार**

- समय पर किराया प्राप्त करना।
- पट्टे की शर्तों का पालन करवाना।
- उल्लंघन होने पर पट्टा समाप्त करना।

##### **(B) पट्टेदार (Lessee) के अधिकार**

- संपत्ति का शांतिपूर्ण उपयोग।
- पट्टे की अवधि तक कब्जा रखना।
- आवश्यक मरम्मत कराना (कुछ परिस्थितियों में)।
- पट्टे के अनुसार संपत्ति का उपयोग करना।

##### **पट्टेदार के कर्तव्य**

- समय पर किराया देना।
- संपत्ति की देखभाल करना।
- बिना अनुमति स्थायी परिवर्तन न करना।
- पट्टा समाप्त होने पर कब्जा वापस देना।

### धारा 109

यदि पट्टादाता अपनी संपत्ति किसी अन्य को बेच देता है, तो नया स्वामी (Transferee) पट्टादाता के अधिकार एवं दायित्व ग्रहण कर सकता है।

---

### धारा 110

पट्टे की अवधि की गणना (Computation of Lease Period) का नियम बताया गया है।

---

### धारा 111 – पट्टे की समाप्ति (Determination of Lease)

(Exam Favourite)

पट्टा निम्न आधारों पर समाप्त हो सकता है—

1. निर्धारित अवधि समाप्त होने पर।
  2. निर्धारित घटना घटित होने पर।
  3. पट्टादाता एवं पट्टेदार की सहमति से।
  4. अधिकारों के विलय (Merger) से।
  5. समर्पण (Surrender) द्वारा।
  6. परित्याग (Forfeiture) द्वारा।
  7. नोटिस देकर समाप्ति।
  8. पट्टादाता के अधिकार समाप्त होने पर।
- 

### धारा 112 Forfeiture (परित्याग) का त्याग (Waiver of Forfeiture)

यदि पट्टादाता उल्लंघन के बाद भी किराया स्वीकार कर ले, तो कई परिस्थितियों में परित्याग का अधिकार समाप्त माना जा सकता है।

---

### धारा 113 नोटिस की छूट (Waiver of Notice to Quit)।

---

### धारा 114

किराया न देने के कारण पट्टा समाप्त होने पर न्यायालय उचित परिस्थितियों में राहत प्रदान कर सकता है।

**धारा 114A** पट्टे की अन्य शर्तों के उल्लंघन पर राहत का प्रावधान।

**धारा 115** उप-पट्टेदार (Under-lessee) के अधिकारों का संरक्षण।

**धारा 116 – Holding Over (बहुत महत्वपूर्ण)**

यदि—

- पट्टे की अवधि समाप्त हो जाए,
- लेकिन पट्टेदार कब्जे में बना रहे,
- और पट्टादाता किराया स्वीकार कर ले,

तो नया पट्टा (आमतौर पर माह-दर-माह या वर्ष-दर-वर्ष) माना जा सकता है। इसे **Holding Over** कहते हैं।

**धारा 117** कृषि संबंधी पट्टों (Agricultural Leases) पर इस अध्याय के कुछ प्रावधान स्वतः लागू नहीं होते, जब तक राज्य सरकार द्वारा अन्यथा व्यवस्था न की जाए।

### Lease और Licence में अंतर

| Lease (पट्टा)                              | Licence (अनुज्ञप्ति)                    |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------|
| संपत्ति के उपयोग का कानूनी अधिकार देता है  | केवल अनुमति देता है                     |
| संपत्ति में हित (Interest) उत्पन्न होता है | कोई हित उत्पन्न नहीं होता               |
| सामान्यतः हस्तांतरणीय अधिकार हो सकता है    | सामान्यतः व्यक्तिगत एवं गैर-हस्तांतरणीय |
| पट्टेदार को कानूनी संरक्षण मिलता है        | लाइसेंसधारी को सीमित संरक्षण मिलता है   |

### Sale और Lease में अंतर

**Sale (विक्रय)****Lease (पट्टा)**

स्वामित्व का पूर्ण हस्तांतरण केवल उपयोग का अधिकार

स्थायी हस्तांतरण

निश्चित अवधि के लिए

मूल्य (Price) दिया जाता है    किराया (Rent) या प्रीमियम दिया जाता है

**परीक्षा के लिए महत्वपूर्ण प्रश्न**

1. धारा 105 के अंतर्गत पट्टा (Lease) की परिभाषा एवं आवश्यक तत्वों का वर्णन कीजिए।
2. पट्टादाता एवं पट्टेदार के अधिकार एवं कर्तव्यों का विस्तृत वर्णन कीजिए।
3. धारा 111 के अंतर्गत पट्टे की समाप्ति के विभिन्न आधारों की व्याख्या कीजिए।
4. **Lease और Licence** में अंतर स्पष्ट कीजिए।
5. **Holding Over (धारा 116)** क्या है? उदाहरण सहित समझाइए।
6. पट्टा बनाने की विधि (धारा 107) तथा उसकी अवधि (धारा 106) का वर्णन कीजिए।

**5 मिनट परीक्षा रिवीजन**

| धारा | विषय |
|------|------|
|------|------|

|          |                                            |
|----------|--------------------------------------------|
| 105      | पट्टा (Lease) की परिभाषा                   |
| 106      | पट्टे की अवधि एवं नोटिस                    |
| 107      | पट्टा बनाने की विधि                        |
| 108      | पट्टादाता एवं पट्टेदार के अधिकार व कर्तव्य |
| 109      | पट्टादाता के अधिकारों का हस्तांतरण         |
| 110      | अवधि की गणना                               |
| 111      | पट्टे की समाप्ति                           |
| 112–114A | Forfeiture, Waiver एवं राहत                |

| धारा | विषय                  |
|------|-----------------------|
| 115  | उप-पट्टेदार के अधिकार |
| 116  | Holding Over          |
| 117  | कृषि पट्टों पर अपवाद  |

### Transfer of Property Act, 1882

#### विनिमय (Exchange) (धारा 118–121) – Self Study Notes (हिंदी)

Transfer of Property Act, 1882 का अध्याय VI (Chapter VI) धारा 118 से 121 तक विनिमय (Exchange) से संबंधित है। विनिमय वह संव्यवहार है जिसमें दो व्यक्ति धन के स्थान पर एक-दूसरे की संपत्ति का स्वामित्व परस्पर हस्तांतरित करते हैं। यह विक्रय (Sale) के समान है, लेकिन इसमें प्रतिफल (Consideration) धन न होकर दूसरी संपत्ति होती है।

#### परिचय

प्राचीन समय में वस्तुओं का लेन-देन वस्तु के बदले वस्तु (Barter System) द्वारा होता था। इसी सिद्धांत को संपत्ति अंतरण अधिनियम में Exchange (विनिमय) कहा गया है।

#### उदाहरण:

यदि A अपनी कृषि भूमि B को देता है और बदले में B अपना मकान A को देता है, तो यह Exchange (विनिमय) है।

यदि A अपनी भूमि ₹20 लाख में B को बेचता है, तो वह Sale (विक्रय) है, Exchange नहीं।

#### धारा 118 – विनिमय (Exchange) की परिभाषा

##### (Most Important) परिभाषा

जब दो व्यक्ति परस्पर एक वस्तु (या संपत्ति) के स्वामित्व के बदले दूसरी वस्तु (या संपत्ति) का स्वामित्व हस्तांतरित करते हैं तथा दोनों में से कोई भी या दोनों केवल धन (Money) न हों, तो उस संव्यवहार को विनिमय (Exchange) कहा जाता है।

विनिमय द्वारा संपत्ति का हस्तांतरण उसी प्रकार किया जाएगा जिस प्रकार विक्रय (Sale) के लिए विधि निर्धारित है।

#### विनिमय के आवश्यक तत्व

1. दो पक्ष (Two Parties) होने चाहिए।

2. दोनों संपत्ति के स्वामी हों।
  3. स्वामित्व का परस्पर हस्तांतरण हो।
  4. प्रतिफल धन न होकर दूसरी संपत्ति हो।
  5. दोनों पक्ष संविदा करने के लिए सक्षम हों।
  6. जहां आवश्यक हो, पंजीकरण (Registration) किया जाए।
- 

### उदाहरण

A अपनी 5 बीघा भूमि B को देता है।

B अपना मकान A को देता है। → यह Exchange है।

### उदाहरण 2

A अपनी भूमि ₹30 लाख में B को बेचता है। → यह Sale है।

---

### धारा 119 – विनिमय में प्राप्त संपत्ति से वंचित होने पर अधिकार

यदि विनिमय के बाद किसी पक्ष को यह पता चले कि दूसरी पक्ष का स्वामित्व दोषपूर्ण (Defective Title) था और वह प्राप्त संपत्ति से वंचित हो जाए, तो—

उसे निम्न अधिकार प्राप्त होंगे—

- हुए नुकसान की क्षतिपूर्ति (Compensation) मांग सकता है।
- या अपनी दी हुई संपत्ति वापस प्राप्त करने का विकल्प चुन सकता है, यदि वह अभी भी दूसरी पक्ष या उसके निःशुल्क उत्तराधिकारी के कब्जे में हो।

### उदाहरण

A ने B से मकान लेकर अपनी भूमि दे दी। बाद में पता चला कि मकान वास्तव में C का था।

अब A—

- हानि की भरपाई मांग सकता है, या
  - अपनी भूमि वापस मांग सकता है।
- 

### धारा 120 – विनिमय करने वाले पक्षों के अधिकार एवं दायित्व

धारा 120 के अनुसार—

Exchange करने वाले दोनों पक्षों पर वही अधिकार एवं दायित्व लागू होंगे जो विक्रेता (Seller) एवं क्रेता (Buyer) पर धारा 55 के अंतर्गत लागू होते हैं।

### अधिकार

- अच्छी एवं वैध स्वामित्व (Good Title) प्राप्त करने का अधिकार।
- कब्जा प्राप्त करने का अधिकार।
- दस्तावेज प्राप्त करने का अधिकार।

### कर्तव्य

- सही स्वामित्व देना।
- छिपे हुए दोषों की जानकारी देना।
- कब्जा सौंपना।
- अनुबंध की शर्तों का पालन करना।

### धारा 121 – धन का विनिमय (Exchange of Money)

यदि दोनों पक्ष केवल धन (Money) का ही आदान-प्रदान करें (जैसे ₹500 के बदले ₹500), तो वह Exchange नहीं माना जाएगा।

लेकिन यदि किसी संपत्ति के बदले दूसरी संपत्ति दी जाए और मूल्य बराबर करने के लिए कुछ धन भी दिया जाए, तब भी वह Exchange ही रहेगा, Sale नहीं।

### Exchange और Sale में अंतर

| Exchange (विनिमय)                                                              | Sale (विक्रय)              |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| प्रतिफल दूसरी संपत्ति होती है                                                  | प्रतिफल धन (Price) होता है |
| वस्तु के बदले वस्तु                                                            | धन के बदले संपत्ति         |
| दोनों पक्ष विक्रेता एवं क्रेता दोनों होते हैं एक विक्रेता और एक क्रेता होता है |                            |
| अध्याय VI (धारा 118–121)                                                       | अध्याय III (धारा 54–57)    |

### Exchange और Gift में अंतर

| Exchange | Gift (उपहार) |
|----------|--------------|
|----------|--------------|

|                                               |  |
|-----------------------------------------------|--|
| दोनों पक्ष प्रतिफल देते हैं प्रतिफल नहीं होता |  |
|-----------------------------------------------|--|

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| पारस्परिक हस्तांतरण | एकतरफा हस्तांतरण |
|---------------------|------------------|

|                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| दोनों को लाभ मिलता है | केवल प्राप्तकर्ता को लाभ मिलता है |
|-----------------------|-----------------------------------|

---

### महत्वपूर्ण बिंदु (Exam Points)

- Exchange में प्रतिफल दूसरी संपत्ति होती है।
- केवल धन का आदान-प्रदान Exchange नहीं है।
- अचल संपत्ति के Exchange के लिए वही औपचारिकताएँ लागू होती हैं जो Sale के लिए हैं।
- दोषपूर्ण स्वामित्व मिलने पर क्षतिपूर्ति या अपनी संपत्ति वापस लेने का अधिकार मिलता है।
- दोनों पक्षों पर विक्रेता एवं क्रेता जैसे अधिकार एवं दायित्व लागू होते हैं।

---

**विनिमय (Exchange)** संपत्ति अंतरण का एक महत्वपूर्ण माध्यम है, जिसमें दो व्यक्ति अपनी-अपनी संपत्तियों का स्वामित्व परस्पर बदलते हैं। इसमें धन के स्थान पर दूसरी संपत्ति प्रतिफल के रूप में दी जाती है। धारा 118 से 121 विनिमय की परिभाषा, आवश्यक शर्तें, पक्षकारों के अधिकार एवं दायित्व तथा दोषपूर्ण स्वामित्व की स्थिति में उपलब्ध उपचारों का प्रावधान करती हैं। इन धाराओं का उद्देश्य विनिमय को वैध, सुरक्षित एवं न्यायसंगत बनाना है।

---

### परीक्षा के लिए महत्वपूर्ण प्रश्न (20 Marks)

1. धारा 118 के अंतर्गत विनिमय (Exchange) की परिभाषा एवं आवश्यक तत्वों की व्याख्या कीजिए।
  2. विनिमय (Exchange) एवं विक्रय (Sale) में अंतर स्पष्ट कीजिए।
  3. धारा 119 के अंतर्गत दोषपूर्ण स्वामित्व की स्थिति में पक्षकारों के अधिकारों का वर्णन कीजिए।
  4. धारा 120 के अंतर्गत विनिमय करने वाले पक्षों के अधिकार एवं दायित्वों की व्याख्या कीजिए।
  5. Exchange, Sale एवं Gift में अंतर स्पष्ट कीजिए।
-

## 5 मिनट परीक्षा रिवीजन

### धारा विषय

- 118 विनिमय (Exchange) की परिभाषा
  - 119 दोषपूर्ण स्वामित्व मिलने पर अधिकार
  - 120 पक्षकारों के अधिकार एवं दायित्व
  - 121 धन का विनिमय (Exchange of Money)
- 

### Transfer of Property Act, 1882

#### उपहार (Gift) (धारा 122–129) – Self Study Notes

Transfer of Property Act, 1882 का अध्याय VII (Chapter VII) धारा 122 से 129 तक उपहार (Gift) से संबंधित है। इन धाराओं में उपहार की परिभाषा, आवश्यक तत्व, उपहार की स्वीकृति (Acceptance), उपहार का निलंबन एवं निरस्तीकरण (Suspension and Revocation), सार्वभौमिक दान (Universal Donee) तथा मुस्लिम उपहार (Hiba) से संबंधित प्रावधानों का वर्णन किया गया है।

---

#### अध्याय – VII : उपहार (Gift) (धारा 122–129)

##### परिचय

उपहार (Gift) वह विधिक प्रक्रिया है जिसमें कोई व्यक्ति अपनी चल या अचल संपत्ति का स्वैच्छिक (Voluntarily) एवं बिना किसी प्रतिफल (Without Consideration) के स्वामित्व किसी अन्य व्यक्ति को हस्तांतरित करता है और प्राप्तकर्ता (Donee) उसे स्वीकार करता है।

##### महत्वपूर्ण बात

- Gift में कोई मूल्य (Price) नहीं लिया जाता।
  - Gift जीवित व्यक्तियों (Inter vivos) के बीच होता है।
  - Gift पूर्ण होने के लिए स्वीकृति (Acceptance) आवश्यक है।
- 

#### धारा 122 – उपहार (Gift) की परिभाषा

**(Most Important)**

जब कोई व्यक्ति अपनी किसी चल या अचल संपत्ति का स्वामित्व स्वेच्छा से तथा बिना किसी प्रतिफल के दूसरे व्यक्ति को हस्तांतरित करता है और दूसरा व्यक्ति उसे स्वीकार कर लेता है, तो इसे उपहार (Gift) कहते हैं।

---

**Gift के आवश्यक तत्व**

1. दाता (Donor) जो उपहार देता है।
  2. प्राप्तकर्ता (Donee) जो उपहार प्राप्त करता है।
  3. संपत्ति चल या अचल संपत्ति हो सकती है।
  4. स्वैच्छिक होना किसी प्रकार का दबाव, धोखा या अनुचित प्रभाव नहीं होना चाहिए।
  5. बिना प्रतिफल (Without Consideration) यदि किसी प्रकार का मूल्य लिया गया है तो वह Gift नहीं रहेगा।
  6. स्वीकृति (Acceptance) उपहार को प्राप्तकर्ता द्वारा दाता के जीवित रहते तथा उपहार देने की क्षमता रहते स्वीकार किया जाना आवश्यक है।
- 

**उदाहरण** -A अपने पुत्र B को अपना मकान बिना किसी मूल्य के दे देता है और B उसे स्वीकार कर लेता है। → यह वैध Gift है।

---

**धारा 123 – Gift का हस्तांतरण कैसे होगा?**

**अचल संपत्ति (Immovable Property)**

- पंजीकृत (Registered) दस्तावेज आवश्यक।
  - दाता द्वारा हस्ताक्षर।
  - कम से कम दो गवाहों द्वारा सत्यापन (Attestation) आवश्यक।
- 

**चल संपत्ति (Movable Property)**

- पंजीकृत दस्तावेज द्वारा, अथवा
  - केवल कब्जा (Delivery of Possession) देकर भी।
- 

**धारा 124 – भविष्य की संपत्ति का उपहार (Gift of Existing and Future Property)**

यदि कोई व्यक्ति—

- वर्तमान संपत्ति तथा
- भविष्य में प्राप्त होने वाली संपत्ति

दोनों का एक साथ Gift करता है, तो भविष्य की संपत्ति का Gift अवैध (Void) होगा। केवल वर्तमान संपत्ति का Gift ही वैध रहेगा।

---

**उदाहरण** A अपनी वर्तमान भूमि तथा भविष्य में खरीदने वाली भूमि दोनों B को Gift करता है।

→ वर्तमान भूमि का Gift वैध।

→ भविष्य की भूमि का Gift अवैध।

---

#### धारा 125 – अनेक प्राप्तकर्ताओं को Gift

यदि Gift कई व्यक्तियों को दिया गया हो और उनमें से कोई Gift स्वीकार नहीं करता, तो—

- जिसने स्वीकार किया उसके लिए Gift वैध रहेगा।
- जिसने स्वीकार नहीं किया उसके लिए Gift अमान्य रहेगा।

---

#### धारा 126 – Gift का निलंबन एवं निरस्तीकरण

(Most Important) सामान्य नियम

एक बार वैध Gift हो जाने के बाद उसे वापस नहीं लिया जा सकता।

लेकिन निम्न परिस्थितियों में Gift समाप्त हो सकता है—

##### (1) पारस्परिक शर्त (Mutual Agreement)

यदि Gift देते समय दोनों पक्ष यह शर्त रखें कि किसी निश्चित घटना के घटित होने पर Gift समाप्त हो जाएगा।

##### (2) अनुबंध निरस्त होने वाले कारण

यदि Gift—

- धोखे (Fraud)
- दबाव (Coercion)
- अनुचित प्रभाव (Undue Influence)

- मिथ्या प्रतिपादन (Misrepresentation)

से प्राप्त किया गया हो।

---

कब Gift वापस नहीं लिया जा सकता? केवल इसलिए नहीं कि— दाता का मन बदल गया।

---

**धारा 127 – भारयुक्त उपहार (Onerous Gift)** यदि Gift के साथ कोई दायित्व (Burden) भी जुड़ा हो, तो प्राप्तकर्ता—

- पूरा Gift स्वीकार करेगा या
- पूरा Gift अस्वीकार करेगा।

वह केवल लाभ लेकर दायित्व से बच नहीं सकता।

---

### उदाहरण

A ने B को मकान Gift किया जिस पर ₹10 लाख का ऋण है। यदि B Gift स्वीकार करेगा, तो ऋण का दायित्व भी स्वीकार करना होगा।

---

**धारा 128 – सार्वभौमिक प्राप्तकर्ता (Universal Donee)**

यदि कोई व्यक्ति दाता की लगभग पूरी संपत्ति Gift में प्राप्त कर लेता है, तो वह दाता के ऋणों के लिए भी उत्तरदायी होगा, लेकिन केवल Gift में प्राप्त संपत्ति की सीमा तक।

---

**धारा 129 – मुस्लिम विधि पर प्रभाव** यह धारा स्पष्ट करती है कि

मुस्लिम विधि के अंतर्गत Hiba (हिबा) पर Transfer of Property Act की Gift संबंधी धाराएँ पूर्ण रूप से लागू नहीं होतीं। मुस्लिम Gift (Hiba) अपने व्यक्तिगत विधि (Muslim Personal Law) द्वारा नियंत्रित होता है।

---

**Gift के आवश्यक तत्व (Exam Point)**

- दो पक्ष
- संपत्ति
- स्वैच्छिक हस्तांतरण
- बिना प्रतिफल

- स्वीकृति
- दाता सक्षम हो
- प्राप्तकर्ता जीवित हो

### Gift, Sale एवं Exchange में अंतर

| Gift         | Sale       | Exchange                |
|--------------|------------|-------------------------|
| बिना प्रतिफल | धन के बदले | संपत्ति के बदले संपत्ति |
| स्वैच्छिक    | मूल्य देकर | पारस्परिक विनिमय        |

प्रेम एवं स्नेह का आधार हो सकता है व्यापारिक लेन-देन वस्तु का आदान-प्रदान

### Gift और Will में अंतर

| Gift                      | Will                  |
|---------------------------|-----------------------|
| जीवनकाल में प्रभावी       | मृत्यु के बाद प्रभावी |
| तुरंत स्वामित्व हस्तांतरण | मृत्यु के बाद अधिकार  |
| स्वीकृति आवश्यक           | स्वीकृति आवश्यक नहीं  |

सामान्यतः वापस नहीं लिया जा सकता वसीयत कभी भी बदली जा सकती है

### महत्वपूर्ण न्यायिक निर्णय (Exam Oriented)

#### 1. Renikuntla Rajamma v. K. Sarwanamma (2014)

**सिद्धांत:** यदि वैध रूप से Gift Deed निष्पादित एवं पंजीकृत हो तथा स्वीकार कर ली गई हो, तो केवल इस आधार पर Gift अमान्य नहीं होगा कि दाता ने जीवनभर संपत्ति पर कुछ अधिकार अपने पास रखे थे।

#### 2. K. Balakrishnan v. K. Kamalam (2004)

**सिद्धांत:** Gift की वैधता के लिए Donee द्वारा Acceptance आवश्यक है। बिना स्वीकृति Gift पूर्ण नहीं माना जाएगा।

**परीक्षा के लिए महत्वपूर्ण प्रश्न (20 Marks)**

**प्रश्न: धारा 122 के अंतर्गत उपहार (Gift) की परिभाषा एवं आवश्यक तत्वों की व्याख्या कीजिए।**

**उपहार (Gift) की परिभाषा (धारा 122, संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882)**

धारा 122 के अनुसार, **उपहार (Gift)** वह संपत्ति का अंतरण है जिसमें कोई व्यक्ति (दाता/Donor) अपनी **विद्यमान चल या अचल संपत्ति** को **स्वेच्छा से तथा बिना किसी प्रतिफल (Without Consideration)** के किसी अन्य व्यक्ति (ग्रहीता/Donee) को हस्तांतरित करता है, और ग्रहीता उस उपहार को दाता के जीवनकाल तथा उसकी उपहार देने की क्षमता रहते हुए स्वीकार करता है।

---

**उपहार (Gift) के आवश्यक तत्व**

**1. दो पक्षों का होना (Donor and Donee)**

- उपहार में एक दाता (Donor) तथा एक ग्रहीता (Donee) होना आवश्यक है।

**2. विद्यमान संपत्ति का होना (Existing Property)**

- केवल वर्तमान (Existing) संपत्ति का ही उपहार दिया जा सकता है।
- भविष्य की संपत्ति का उपहार मान्य नहीं होता।

**3. स्वैच्छिक अंतरण (Voluntary Transfer)**

- उपहार स्वतंत्र इच्छा से दिया जाना चाहिए।
- किसी प्रकार का दबाव, धोखा या अनुचित प्रभाव नहीं होना चाहिए।

**4. प्रतिफल का अभाव (Without Consideration)**

- उपहार बिना किसी मूल्य या प्रतिफल के दिया जाता है।
- यदि प्रतिफल हो तो वह उपहार नहीं बल्कि विक्रय (Sale) या अन्य लेन-देन होगा।

**5. स्वामित्व का अंतरण (Transfer of Ownership)**

- उपहार द्वारा संपत्ति का पूर्ण स्वामित्व ग्रहीता को प्राप्त होता है।

**6. ग्रहीता द्वारा स्वीकृति (Acceptance by Donee)**

- उपहार तभी पूर्ण माना जाता है जब ग्रहीता उसे स्वीकार करे।
- स्वीकृति दाता के जीवनकाल तथा उसकी उपहार देने की क्षमता रहते हुए होनी चाहिए।

**7. विधि अनुसार पंजीकरण (Registration)**

- **अचल संपत्ति** के उपहार के लिए पंजीकृत दस्तावेज आवश्यक है।
- **चल संपत्ति** का उपहार पंजीकरण या वास्तविक सुपुर्दगी (Delivery) द्वारा किया जा सकता है।

### निष्कर्ष

उपहार एक **निःशुल्क (Gratuitous)** एवं **स्वैच्छिक संपत्ति अंतरण** है, जिसमें कोई प्रतिफल नहीं होता। इसकी वैधता के लिए धारा 122 के अनुसार दाता, ग्रहीता, विद्यमान संपत्ति, स्वैच्छिकता, प्रतिफल का अभाव तथा ग्रहीता द्वारा समय पर स्वीकृति जैसी आवश्यक शर्तों का पालन अनिवार्य है।

### परीक्षा हेतु मुख्य बिंदु (Quick Revision)

- धारा 122 – उपहार की परिभाषा।
- दाता एवं ग्रहीता का होना।
- केवल विद्यमान संपत्ति का उपहार।
- स्वैच्छिक अंतरण।
- बिना प्रतिफल (Without Consideration)।
- स्वामित्व का पूर्ण हस्तांतरण।
- ग्रहीता द्वारा दाता के जीवनकाल में स्वीकृति।
- अचल संपत्ति हेतु पंजीकृत दस्तावेज अनिवार्य।

**प्रश्न: उपहार की वैधता के लिए आवश्यक शर्तों का विस्तार से वर्णन कीजिए।**

### उत्तर

**उपहार (Gift)** का अर्थ संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 122 में दिया गया है। इसके अनुसार, जब कोई व्यक्ति अपनी विद्यमान चल या अचल संपत्ति को स्वेच्छा से तथा बिना किसी प्रतिफल के किसी अन्य व्यक्ति को हस्तांतरित करता है और वह व्यक्ति उसे स्वीकार कर लेता है, तो इसे **उपहार** कहा जाता है।

### उपहार की वैधता के लिए आवश्यक शर्तें

#### 1. सक्षम दाता (Competent Donor)

- दाता संपत्ति का वैध स्वामी होना चाहिए।
- वह संविदा (Contract) करने में सक्षम होना चाहिए, अर्थात् बालिग, स्वस्थ मस्तिष्क वाला तथा कानून द्वारा अयोग्य घोषित न हो।

## 2. सक्षम ग्रहीता (Competent Donee)

- कोई भी व्यक्ति उपहार प्राप्त कर सकता है।
- यदि ग्रहीता नाबालिग है, तो उसकी ओर से उसका विधिक संरक्षक उपहार स्वीकार कर सकता है।

## 3. विद्यमान संपत्ति (Existing Property)

- केवल वर्तमान (Existing) चल या अचल संपत्ति का ही उपहार दिया जा सकता है।
- भविष्य की संपत्ति (Future Property) का उपहार शून्य (Void) होता है।

## 4. स्वैच्छिक हस्तांतरण (Voluntary Transfer)

- उपहार दाता की स्वतंत्र इच्छा से होना चाहिए।
- यदि उपहार दबाव (Coercion), धोखा (Fraud), मिथ्या प्रस्तुतीकरण (Misrepresentation) या अनुचित प्रभाव (Undue Influence) से दिया गया हो, तो वह वैध नहीं होगा।

## 5. प्रतिफल का अभाव (Without Consideration)

- उपहार पूर्णतः निःशुल्क होना चाहिए।
- यदि किसी प्रकार का मूल्य या प्रतिफल दिया गया है, तो वह उपहार नहीं बल्कि विक्रय (Sale) या अन्य लेन-देन माना जाएगा।

## 6. स्वामित्व का पूर्ण अंतरण (Transfer of Ownership)

- उपहार के माध्यम से संपत्ति का पूर्ण स्वामित्व दाता से ग्रहीता को स्थानांतरित होना चाहिए।
- केवल कब्जा देना पर्याप्त नहीं है।

## 7. ग्रहीता द्वारा स्वीकृति (Acceptance by Donee)

- उपहार को ग्रहीता द्वारा स्वीकार करना आवश्यक है।
- स्वीकृति दाता के जीवनकाल तथा उसकी उपहार देने की क्षमता रहते हुए होनी चाहिए।
- यदि दाता की मृत्यु स्वीकृति से पहले हो जाए, तो उपहार अमान्य हो जाता है।

## 8. पंजीकरण (Registration)

- अचल संपत्ति के उपहार के लिए पंजीकृत लिखित दस्तावेज आवश्यक है।
- यह दस्तावेज दाता द्वारा हस्ताक्षरित तथा कम-से-कम दो गवाहों द्वारा सत्यापित (Attested) होना चाहिए।

- चल संपत्ति का उपहार पंजीकरण अथवा वास्तविक सुपुर्दगी (Delivery) द्वारा किया जा सकता है।

#### 9. वैध विषय-वस्तु (Lawful Subject Matter)

- उपहार की जाने वाली संपत्ति विधिसम्मत होनी चाहिए।
- अवैध या कानून द्वारा निषिद्ध संपत्ति का उपहार वैध नहीं होता।

#### निष्कर्ष

उपहार की वैधता के लिए यह आवश्यक है कि वह स्वेच्छा से, बिना प्रतिफल, सक्षम पक्षों के बीच, विद्यमान संपत्ति का, विधि द्वारा निर्धारित प्रक्रिया का पालन करते हुए तथा गृहीता द्वारा समय पर स्वीकार किया गया हो। इन सभी शर्तों के पूरा होने पर ही उपहार विधि की दृष्टि में वैध माना जाता है।

#### परीक्षा हेतु मुख्य बिंदु (Exam Points)

1. सक्षम दाता।
2. सक्षम गृहीता।
3. विद्यमान संपत्ति।
4. स्वैच्छिक हस्तांतरण।
5. बिना प्रतिफल।
6. स्वामित्व का पूर्ण अंतरण।
7. गृहीता द्वारा स्वीकृति।
8. अचल संपत्ति हेतु पंजीकरण व दो गवाह।
9. वैध विषय-वस्तु।

---

**प्रश्न: धारा 123 के अनुसार Gift (उपहार) के हस्तांतरण की विधि स्पष्ट कीजिए।**

#### परिचय

संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (Transfer of Property Act, 1882) की धारा 123 उपहार (Gift) के हस्तांतरण की विधि (Mode of Transfer) का प्रावधान करती है। इसमें चल (Movable) एवं अचल (Immovable) संपत्ति के उपहार के लिए अलग-अलग नियम निर्धारित किए गए हैं।

#### 1. अचल संपत्ति (Immovable Property) का उपहार

अचल संपत्ति का उपहार तभी वैध होगा जब—

- पंजीकृत (Registered) लिखित दस्तावेज (Gift Deed) द्वारा किया जाए।
- दस्तावेज पर दाता (Donor) के हस्ताक्षर हों।
- दस्तावेज को कम-से-कम दो गवाहों (Two Witnesses) द्वारा सत्यापित (Attested) किया गया हो।
- उपहार को ग्रहीता (Donee) द्वारा दाता के जीवनकाल में स्वीकार किया जाए।

**उदाहरण:** यदि 'अ' अपनी भूमि 'ब' को उपहार में देता है, तो इसके लिए पंजीकृत उपहार-पत्र तथा दो गवाहों का सत्यापन आवश्यक होगा।

---

## 2. चल संपत्ति (Movable Property) का उपहार

चल संपत्ति का उपहार निम्नलिखित किसी भी विधि से किया जा सकता है—

(क) पंजीकृत लिखित दस्तावेज द्वारा।

(ख) वास्तविक सुपुर्दगी (Delivery of Possession) द्वारा।

अर्थात् यदि दाता वस्तु का कब्जा ग्रहीता को दे देता है और ग्रहीता उसे स्वीकार कर लेता है, तो उपहार पूर्ण हो जाता है।

**उदाहरण:** यदि 'अ' अपनी घड़ी 'ब' को उपहार में देकर उसे सौंप देता है, तो यह वैध उपहार है।

---

## धारा 123 की मुख्य विशेषताएँ

1. अचल संपत्ति के लिए पंजीकरण अनिवार्य है।
2. Gift Deed पर दाता के हस्ताक्षर आवश्यक हैं।
3. दस्तावेज का दो गवाहों द्वारा सत्यापन (Attestation) आवश्यक है।
4. चल संपत्ति का उपहार पंजीकरण या सुपुर्दगी, दोनों में से किसी एक विधि से किया जा सकता है।
5. उपहार तभी पूर्ण होगा जब ग्रहीता उसे दाता के जीवनकाल में स्वीकार करे।

---

निष्कर्ष

धारा 123 उपहार के हस्तांतरण की विधि को स्पष्ट करती है। अचल संपत्ति का उपहार केवल पंजीकृत एवं दो गवाहों द्वारा सत्यापित उपहार-पत्र से ही वैध होता है, जबकि चल संपत्ति का उपहार पंजीकृत दस्तावेज या वास्तविक सुपुर्दगी द्वारा किया जा सकता है। इस प्रकार धारा 123 उपहार के वैध हस्तांतरण के लिए आवश्यक विधिक प्रक्रिया निर्धारित करती है।

### परीक्षा हेतु मुख्य बिंदु (Quick Revision)

- धारा 123 – उपहार के हस्तांतरण की विधि।
- अचल संपत्ति – पंजीकृत Gift Deed अनिवार्य।
- दाता के हस्ताक्षर आवश्यक।
- दो गवाहों द्वारा सत्यापन आवश्यक।
- चल संपत्ति – पंजीकरण या सुपुर्दगी द्वारा हस्तांतरण।
- गृहीता द्वारा दाता के जीवनकाल में स्वीकृति आवश्यक।

**महत्वपूर्ण परीक्षा नोट:** धारा 122 उपहार की परिभाषा बताती है, जबकि धारा 123 उपहार के हस्तांतरण की विधि (Mode of Transfer) का प्रावधान करती है।

**प्रश्न:** धारा 126 के अंतर्गत Gift (उपहार) के निलंबन एवं निरस्तीकरण (Suspension and Revocation) की व्याख्या कीजिए।

### परिचय

संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (Transfer of Property Act, 1882) की धारा 126 उपहार (Gift) के निलंबन (Suspension) एवं निरस्तीकरण (Revocation) से संबंधित है। सामान्यतः एक बार वैध रूप से दिया गया और स्वीकार किया गया उपहार अपरिवर्तनीय (Irrevocable) होता है। किन्तु कुछ विशेष परिस्थितियों में इसे निलंबित या निरस्त किया जा सकता है।

### 1. उपहार का निलंबन (Suspension of Gift)

यदि दाता (Donor) और गृहीता (Donee) उपहार देते समय यह शर्त रखें कि भविष्य में किसी निश्चित घटना के घटित होने या न होने पर उपहार का प्रभाव स्थगित (Suspend) हो जाएगा, तो ऐसी शर्त वैध होगी, बशर्ते—

- वह घटना दाता की केवल इच्छा (Mere Will) पर निर्भर न हो।
- शर्त वैध (Lawful) हो।
- दोनों पक्षों की पूर्व सहमति हो।

**उदाहरण:** 'अ' अपनी भूमि 'ब' को इस शर्त पर उपहार देता है कि यदि 'ब' विदेश में स्थायी रूप से बस जाए, तो उपहार का प्रभाव स्थगित हो जाएगा। यदि यह शर्त वैध है और केवल दाता की इच्छा पर निर्भर नहीं है, तो यह मान्य होगी।

---

## 2. उपहार का निरस्तीकरण (Revocation of Gift)

धारा 126 के अनुसार निम्न परिस्थितियों में उपहार निरस्त किया जा सकता है—

### (क) पारस्परिक सहमति द्वारा (By Mutual Agreement)

- दाता और ग्रहीता उपहार देते समय यह शर्त रख सकते हैं कि किसी निश्चित घटना के होने पर उपहार निरस्त हो जाएगा।
- यह घटना दाता की केवल इच्छा पर आधारित नहीं होनी चाहिए।

### (ख) अनुबंध निरस्त होने के आधार पर (On Grounds Applicable to Rescission of Contract)

यदि उपहार प्राप्त करने में निम्न में से कोई कारण हो, तो उपहार निरस्त किया जा सकता है—

- कपट (Fraud)
- बल प्रयोग (Coercion)
- अनुचित प्रभाव (Undue Influence)
- मिथ्या प्रतिपादन (Misrepresentation)

इन परिस्थितियों में न्यायालय उपहार को निरस्त कर सकता है।

---

## 3. किन परिस्थितियों में उपहार निरस्त नहीं किया जा सकता

- केवल दाता के मन बदल जाने (Change of Mind) से।
  - केवल दाता की इच्छा (Mere Will of Donor) के आधार पर।
  - उपहार देने के बाद दाता के आर्थिक संकट के कारण।
  - ग्रहीता के प्रति साधारण नाराजगी या पारिवारिक विवाद के कारण।
- 

धारा 126 के प्रमुख सिद्धांत

1. उपहार सामान्यतः अपरिवर्तनीय (Irrevocable) होता है।

2. निलंबन या निरस्तीकरण केवल पूर्व निर्धारित वैध शर्त पर ही संभव है।
  3. शर्त केवल दाता की इच्छा पर आधारित नहीं होनी चाहिए।
  4. कपट, बल, अनुचित प्रभाव या मिथ्या प्रतिपादन होने पर न्यायालय उपहार निरस्त कर सकता है।
  5. एक बार वैध रूप से दिया और स्वीकार किया गया उपहार सामान्य परिस्थितियों में वापस नहीं लिया जा सकता।
- 

### निष्कर्ष

धारा 126 का उद्देश्य उपहार की स्थिरता एवं सुरक्षा बनाए रखना है। इसलिए सामान्यतः उपहार को वापस नहीं लिया जा सकता। केवल पूर्व सहमति से निर्धारित वैध शर्त अथवा संविदा निरस्तीकरण के मान्य आधारों (जैसे कपट, बल, अनुचित प्रभाव, मिथ्या प्रतिपादन) पर ही उपहार का निलंबन या निरस्तीकरण किया जा सकता है।

### परीक्षा हेतु मुख्य बिंदु (Quick Revision)

- धारा 126 – उपहार का निलंबन एवं निरस्तीकरण।
  - उपहार सामान्यतः अपरिवर्तनीय (Irrevocable) है।
  - वैध शर्त पर निलंबन/निरस्तीकरण संभव।
  - शर्त केवल दाता की इच्छा पर आधारित नहीं होनी चाहिए।
  - कपट, बल, अनुचित प्रभाव, मिथ्या प्रतिपादन पर उपहार निरस्त हो सकता है।
  - केवल दाता के मन बदलने से उपहार वापस नहीं लिया जा सकता।
- 

**प्रश्न: भारयुक्त उपहार (Onerous Gift) क्या है? उदाहरण सहित समझाइए।**

### परिचय

भारयुक्त उपहार (Onerous Gift) का प्रावधान संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (Transfer of Property Act, 1882) की धारा 127 में किया गया है। "Onerous" का अर्थ है भारयुक्त, दायित्वपूर्ण या बोझ से युक्त। जब किसी उपहार के साथ कोई ऋण (Debt), दायित्व (Liability) या अन्य बोझ जुड़ा हो, तो उसे भारयुक्त उपहार कहा जाता है।

---

### भारयुक्त उपहार (Onerous Gift) की परिभाषा

जब कोई व्यक्ति किसी संपत्ति को उपहार में देता है और उस संपत्ति पर कोई ऋण, बंधक (Mortgage), कर (Tax) या अन्य दायित्व पहले से मौजूद हो, तो ऐसे उपहार को **भारयुक्त उपहार (Onerous Gift)** कहा जाता है।

**सिद्धांत:**

**"जो लाभ लेता है, उसे उससे जुड़े भार भी स्वीकार करने होंगे।"**

**(He who accepts the benefit must also bear the burden.)**

**भारयुक्त उपहार के आवश्यक तत्व**

**1. संपत्ति पर भार या दायित्व होना**

- उपहार की गई संपत्ति पर ऋण, बंधक, कर या अन्य कानूनी दायित्व होना चाहिए।

**2. उपहार का स्वीकार करना**

- यदि ग्रहीता (Donee) उपहार स्वीकार करता है, तो उसे उससे जुड़े सभी भार भी स्वीकार करने होंगे।

**3. लाभ और भार को अलग नहीं किया जा सकता**

- ग्रहीता केवल लाभकारी भाग स्वीकार करके बोझ वाले भाग को अस्वीकार नहीं कर सकता।
- उसे उपहार **संपूर्ण रूप में** स्वीकार या अस्वीकार करना होगा।

**4. नाबालिग (Minor) के संबंध में नियम**

- यदि ग्रहीता नाबालिग है, तो वह बालिग होने के बाद उपहार को स्वीकार या अस्वीकार करने का विकल्प रखता है।
- बालिग होने से पहले वह भारयुक्त उपहार से बाध्य नहीं होता।

---

**उदाहरण**

**उदाहरण 1:**

'अ' अपनी एक भूमि 'ब' को उपहार में देता है। उस भूमि पर ₹5 लाख का बैंक ऋण है। यदि 'ब' उपहार स्वीकार करता है, तो उसे भूमि के साथ-साथ ₹5 लाख के ऋण का भार भी स्वीकार करना होगा।

**उदाहरण 2:**

'अ' अपनी दो संपत्तियाँ—एक लाभदायक और दूसरी ऋणग्रस्त—एक ही उपहार में 'ब' को देता है। यदि 'ब' लाभदायक संपत्ति स्वीकार करता है, तो उसे ऋणग्रस्त संपत्ति भी स्वीकार करनी होगी। वह केवल लाभ वाली संपत्ति नहीं रख सकता।

---

**धारा 127 के प्रमुख सिद्धांत**

1. भारयुक्त उपहार का प्रावधान धारा 127 में है।
2. उपहार के साथ जुड़े दायित्व भी गृहीता पर स्थानान्तरित होते हैं।
3. लाभ और भार को अलग-अलग स्वीकार नहीं किया जा सकता।
4. नाबालिग बालिग होने पर उपहार स्वीकार या अस्वीकार कर सकता है।
5. यह सिद्धांत न्याय के उस नियम पर आधारित है कि लाभ लेने वाला व्यक्ति उससे जुड़े दायित्वों से बच नहीं सकता।

**निष्कर्ष**

भारयुक्त उपहार वह उपहार है जिसमें संपत्ति के साथ कोई कानूनी दायित्व या भार भी जुड़ा होता है। यदि गृहीता ऐसा उपहार स्वीकार करता है, तो उसे उसके लाभ के साथ-साथ उससे जुड़े सभी दायित्वों को भी स्वीकार करना पड़ता है। यह सिद्धांत न्याय एवं निष्पक्षता पर आधारित है।

**परीक्षा हेतु मुख्य बिंदु (Quick Revision)**

- धारा 127 – भारयुक्त उपहार (Onerous Gift)।
- संपत्ति पर ऋण/बंधक/कर आदि का भार।
- लाभ स्वीकार करने पर भार भी स्वीकार करना होगा।
- लाभ और भार को अलग-अलग स्वीकार नहीं किया जा सकता।
- नाबालिग बालिग होने पर उपहार स्वीकार या अस्वीकार कर सकता है।
- सिद्धांत: "जो लाभ लेता है, उसे भार भी वहन करना होगा।"

**प्रश्न: Universal Donee (सार्वभौमिक गृहीता) – धारा 128 की अवधारणा का वर्णन कीजिए। (10 अंक)**

**उत्तर**

**परिचय**

संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (Transfer of Property Act, 1882) की धारा 128 में Universal Donee (सार्वभौमिक गृहीता) का प्रावधान किया गया है। जब कोई व्यक्ति (दाता) अपनी सम्पूर्ण संपत्ति (Entire Property) किसी एक व्यक्ति को उपहार के रूप में दे देता है, तो वह व्यक्ति सार्वभौमिक गृहीता (Universal Donee) कहलाता है।

### Universal Donee (सार्वभौमिक ग्रहीता) की परिभाषा

धारा 128 के अनुसार, जब कोई व्यक्ति किसी अन्य व्यक्ति को अपनी सम्पूर्ण संपत्ति उपहार में दे देता है, तो उपहार प्राप्त करने वाला व्यक्ति **Universal Donee** कहलाता है। ऐसा ग्रहीता दाता की सम्पूर्ण संपत्ति प्राप्त करता है, इसलिए उसे दाता के कुछ दायित्वों का भी निर्वहन करना पड़ता है।

### Universal Donee की आवश्यक शर्तें

#### 1. सम्पूर्ण संपत्ति का उपहार

- दाता अपनी पूरी संपत्ति उपहार में दे।
- यदि केवल कुछ संपत्ति दी गई है, तो ग्रहीता Universal Donee नहीं कहलाएगा।

#### 2. उपहार का वैध होना

- उपहार धारा 122 एवं 123 के अनुसार वैध होना चाहिए।
- ग्रहीता द्वारा उपहार स्वीकार किया जाना आवश्यक है।

#### 3. दाता के जीवनकाल में उपहार

- उपहार दाता के जीवनकाल में प्रभावी होना चाहिए।

### Universal Donee के दायित्व

धारा 128 के अनुसार—

- Universal Donee दाता के सभी ऋणों एवं दायित्वों के लिए उत्तरदायी होगा।
- यह उत्तरदायित्व केवल उतनी सीमा तक होगा, जितनी संपत्ति उसे उपहार में प्राप्त हुई है।
- यदि दाता के ऋण उपहार में प्राप्त संपत्ति के मूल्य से अधिक हैं, तो ग्रहीता अपनी व्यक्तिगत संपत्ति से भुगतान करने के लिए बाध्य नहीं होगा।

### उदाहरण

#### उदाहरण:

'अ' अपनी सम्पूर्ण संपत्ति, जिसकी कीमत ₹50 लाख है, 'ब' को उपहार में देता है। उस समय 'अ' पर ₹10 लाख का ऋण है।

- 'ब' **Universal Donee** कहलाएगा।

- 'ब' को ₹10 लाख का ऋण चुकाना होगा।
- यदि ऋण ₹60 लाख होता, तो 'ब' की जिम्मेदारी केवल ₹50 लाख (प्राप्त संपत्ति के मूल्य) तक ही सीमित रहती।

### धारा 128 की प्रमुख विशेषताएँ

1. इसका प्रावधान धारा 128 में है।
2. सम्पूर्ण संपत्ति प्राप्त करने वाला व्यक्ति Universal Donee कहलाता है।
3. वह दाता के ऋणों एवं दायित्वों के लिए उत्तरदायी होता है।
4. उत्तरदायित्व केवल प्राप्त संपत्ति के मूल्य तक सीमित रहता है।
5. यदि केवल आंशिक संपत्ति का उपहार दिया गया है, तो धारा 128 लागू नहीं होगी।

### निष्कर्ष

Universal Donee वह व्यक्ति है जिसे दाता अपनी **सम्पूर्ण संपत्ति** उपहार में देता है। ऐसा ग्रहीता संपत्ति के साथ-साथ दाता के ऋणों एवं दायित्वों का भी उत्तरदायित्व वहन करता है, परंतु उसकी जिम्मेदारी **उपहार में प्राप्त संपत्ति के मूल्य तक ही सीमित** रहती है। धारा 128 का उद्देश्य दाता के लेनदारों के हितों की रक्षा करना तथा संपत्ति के हस्तांतरण में न्यायसंगत संतुलन बनाए रखना है।

### परीक्षा हेतु मुख्य बिंदु (Quick Revision)

- धारा 128 – Universal Donee (सार्वभौमिक ग्रहीता)।
- सम्पूर्ण संपत्ति का उपहार आवश्यक।
- ग्रहीता दाता के ऋणों के लिए उत्तरदायी।
- उत्तरदायित्व केवल प्राप्त संपत्ति के मूल्य तक।
- आंशिक संपत्ति का ग्रहीता Universal Donee नहीं होता।
- उद्देश्य – लेनदारों के हितों की रक्षा एवं न्यायसंगत उत्तरदायित्व।

### परीक्षा के लिए याद रखने योग्य धाराएँ

#### धारा विषय

122 Gift की परिभाषा

## धारा विषय

- 123 Gift करने की विधि
  - 124 वर्तमान एवं भविष्य की संपत्ति का Gift
  - 125 अनेक प्राप्तकर्ताओं को Gift
  - 126 Gift का निलंबन एवं निरस्तीकरण
  - 127 भारयुक्त Gift (Onerous Gift)
  - 128 Universal Donee
  - 129 मुस्लिम विधि (Hiba) पर प्रभाव
- 

## 5 मिनट परीक्षा रिवीजन

- Gift = बिना प्रतिफल + स्वैच्छिक + स्वीकृति आवश्यक।
- अचल संपत्ति के Gift के लिए Registered Gift Deed तथा दो गवाह आवश्यक हैं।
- भविष्य की संपत्ति का Gift अमान्य है।
- एक बार वैध Gift हो जाने पर सामान्यतः वापस नहीं लिया जा सकता।
- Onerous Gift में लाभ और दायित्व दोनों साथ स्वीकार करने होते हैं।
- Universal Donee दाता के ऋणों के लिए प्राप्त संपत्ति की सीमा तक उत्तरदायी होता है।
- धारा 129 के अनुसार मुस्लिम Hiba पर व्यक्तिगत विधि लागू होती है।

Transfer of Property Act, 1882 कार्रवाई योग्य दावों का अंतरण (Transfer of Actionable Claims)

(धारा 130–137) –

Transfer of Property Act, 1882 का अध्याय VIII (Chapter VIII) धारा 130 से 137 तक Actionable Claims (कार्रवाई योग्य दावों) के हस्तांतरण से संबंधित है। यह अध्याय उन दावों के अंतरण की व्यवस्था करता है जिन्हें न्यायालय के माध्यम से प्राप्त या लागू कराया जा सकता है।

---

**अध्याय – VIII कार्रवाई योग्य दावों का अंतरण (Transfer of Actionable Claims) \*\*\*\*\***

(धारा 130–137)

## परिचय

सामान्यतः संपत्ति दो प्रकार की होती है—

1. चल संपत्ति (Movable Property)
2. अचल संपत्ति (Immovable Property)

किन्तु कुछ ऐसे अधिकार भी होते हैं जिन्हें व्यक्ति स्वयं अपने कब्जे में नहीं रखता, बल्कि न्यायालय के माध्यम से प्राप्त करता है। ऐसे अधिकारों को **Actionable Claims (कार्रवाई योग्य दावे)** कहा जाता है।

## सरल शब्दों में

यदि किसी व्यक्ति को किसी अन्य व्यक्ति से धन या कोई लाभ प्राप्त करने का कानूनी अधिकार है और उसे प्राप्त करने के लिए न्यायालय की सहायता लेनी पड़ सकती है, तो वह **Actionable Claim** कहलाता है।

## Actionable Claim (कार्रवाई योग्य दावा) का अर्थ

यह ऐसा दावा है—

- जो किसी असुरक्षित ऋण (Unsecured Debt) से संबंधित हो, अथवा
- किसी चल संपत्ति में लाभकारी हित (Beneficial Interest) से संबंधित हो,
- जिसे न्यायालय द्वारा लागू कराया जा सके।

## उदाहरण

- बिना गिरवी दिया गया ऋण।
- जीवन बीमा (Life Insurance) की राशि प्राप्त करने का अधिकार।
- साझेदारी समाप्त होने पर बकाया राशि का दावा।
- किसी व्यक्ति से उधार दिया गया धन वापस लेने का अधिकार।

## Actionable Claim क्या नहीं है?

निम्न अधिकार Actionable Claim नहीं माने जाते—

- गिरवी (Mortgage) द्वारा सुरक्षित ऋण
- गिरवी रखी वस्तु (Pledge) से सुरक्षित ऋण
- बंधक (Hypothecation) द्वारा सुरक्षित ऋण

- केवल मुकदमा करने का अधिकार (Right to Sue)
- डिक्री (Decree) से प्राप्त अधिकार

---

### धारा 130 – कार्रवाई योग्य दावे का अंतरण

(Most Important) धारा 130 के अनुसार—

Actionable Claim का अंतरण केवल—

- लिखित दस्तावेज (Written Instrument) द्वारा,
- अंतरक (Transferor) या उसके अधिकृत अभिकर्ता के हस्ताक्षर से किया जा सकता है।

जैसे ही दस्तावेज निष्पादित हो जाता है, अंतरण पूर्ण माना जाता है तथा अंतरी (Transferee) को सभी अधिकार प्राप्त हो जाते हैं।

---

### आवश्यक शर्तें

1. लिखित दस्तावेज।
2. हस्ताक्षर।
3. हस्तांतरण की स्पष्ट मंशा।
4. दावा वैध हो।
5. अंतरण के बाद अंतरी को सभी अधिकार प्राप्त हो जाते हैं।

---

### उदाहरण

A ने B को ₹5 लाख उधार दिए। A अपना यह दावा C को लिखित रूप में हस्तांतरित कर देता है। अब C, B से धन की वसूली कर सकता है।

---

### धारा 131 – अंतरण की सूचना (Notice of Transfer)

Actionable Claim का अंतरण होने के बाद देनदार (Debtor) को इसकी सूचना देना उचित माना जाता है।

सूचना में निम्न बातें हों—

- अंतरण का विवरण

- अंतरी का नाम
- हस्ताक्षर

यदि देनदार को सूचना नहीं दी गई और उसने पुराने लेनदार को भुगतान कर दिया, तो वह भुगतान वैध माना जा सकता है।

#### **धारा 132 – अंतरी के अधिकार एवं दायित्व**

जिस व्यक्ति को दावा हस्तांतरित किया गया है (Transferee), उसे वही अधिकार प्राप्त होंगे जो पहले अंतरक (Transferor) को प्राप्त थे। साथ ही, देनदार के विरुद्ध जो प्रतिरक्षाएँ (Defences) पहले उपलब्ध थीं, वे अंतरी के विरुद्ध भी उपलब्ध रहेंगी।

**उदाहरण** - यदि B के पास A के विरुद्ध वैध प्रतिरक्षा थी, तो वही प्रतिरक्षा C (नए दावेदार) के विरुद्ध भी लागू होगी।

**धारा 133 – वारंटी का दायित्व (Warranty of Solvency)** यदि अंतरण के समय अंतरक यह आश्वासन देता है कि देनदार भुगतान करने में सक्षम (Solvent) है, तो यह आश्वासन केवल अंतरण की तिथि तक ही लागू माना जाएगा।

**धारा 134 – बंधक ऋण का हस्तांतरण** यदि किसी बंधक ऋण (Mortgage Debt) का हस्तांतरण किया जाता है, तो उससे संबंधित सुरक्षा (Security) भी अंतरी को प्राप्त होगी।

**धारा 135 – दावा विभाजित नहीं किया जा सकता** यदि दावे का विभाजन करने से देनदार पर अतिरिक्त भार पड़े, तो ऐसा विभाजन नहीं किया जाएगा।

**धारा 136 – न्यायाधीश एवं विधिक अधिकारी** - न्यायाधीश, अधिवक्ता, न्यायालय के अधिकारी तथा कुछ अन्य विधिक पदाधिकारी अपने न्यायालय में लंबित विवादित दावों को खरीद नहीं सकते। इसका उद्देश्य न्यायिक निष्पक्षता बनाए रखना है।

**धारा 137 – अपवाद (Saving)** निम्न पर यह अध्याय लागू नहीं होता—

- विनिमय पत्र (Negotiable Instruments)
- समुद्री बीमा (Marine Insurance)
- अग्नि बीमा (Fire Insurance)
- अन्य विशेष अधिनियमों द्वारा नियंत्रित दावे।

**Actionable Claim के आवश्यक तत्व**

- दावा वैध होना चाहिए।
- दावा न्यायालय द्वारा लागू कराया जा सके।
- दावा असुरक्षित ऋण या लाभकारी हित से संबंधित हो।
- लिखित रूप में हस्तांतरण होना चाहिए।
- हस्तांतरणकर्ता के हस्ताक्षर आवश्यक हैं।

**Actionable Claim और Mortgage में अंतर****Actionable Claim      Mortgage**

असुरक्षित ऋण

सुरक्षित ऋण

केवल दावा

संपत्ति में हित का हस्तांतरण

लिखित अंतरण

बंधक दस्तावेज

चल अधिकार

अचल संपत्ति से संबंधित सुरक्षा

**Actionable Claim और Right to Sue में अंतर****Actionable Claim****Right to Sue**

हस्तांतरित किया जा सकता है

हस्तांतरित नहीं किया जा सकता

आर्थिक दावा

केवल मुकदमा करने का अधिकार

संपत्ति का अधिकार माना जाता है

संपत्ति नहीं माना जाता

**महत्वपूर्ण न्यायिक निर्णय****Jugalkishore Saraf v. Raw Cotton Co. Ltd. (1955)**

**सिद्धांत:** कार्रवाई योग्य दावे का वैध अंतरण लिखित दस्तावेज द्वारा किया जाना आवश्यक है, और अंतरण के बाद अंतरी को वही अधिकार प्राप्त होते हैं जो अंतरक के पास थे।

**परीक्षा के लिए महत्वपूर्ण प्रश्न (20 Marks)**

1. Actionable Claim (कार्रवाई योग्य दावा) की परिभाषा एवं आवश्यक तत्वों की व्याख्या कीजिए।

2. धारा 130 के अंतर्गत कार्रवाई योग्य दावे के अंतरण की विधि का वर्णन कीजिए।
  3. धारा 132 के अंतर्गत अंतरी (Transferee) के अधिकार एवं दायित्वों की व्याख्या कीजिए।
  4. Actionable Claim एवं Mortgage में अंतर स्पष्ट कीजिए।
  5. Actionable Claim एवं Right to Sue में अंतर स्पष्ट कीजिए।
  6. धारा 136 एवं 137 के प्रावधानों का वर्णन कीजिए।
- 

### परीक्षा के लिए याद रखने योग्य धाराएँ

#### धारा विषय

- 130 कार्रवाई योग्य दावे का अंतरण
  - 131 अंतरण की सूचना
  - 132 अंतरी के अधिकार एवं दायित्व
  - 133 देनदार की भुगतान-क्षमता की वारंटी
  - 134 बंधक ऋण का हस्तांतरण
  - 135 दावे का विभाजन
  - 136 न्यायाधीश एवं विधिक अधिकारियों पर प्रतिबंध
  - 137 अपवाद
- 

### 5 मिनट परीक्षा रिवीजन

- Actionable Claim = असुरक्षित ऋण या लाभकारी हित का न्यायालय द्वारा लागू किया जा सकने वाला दावा।
- धारा 130 सबसे महत्वपूर्ण धारा है।
- Actionable Claim का अंतरण केवल लिखित दस्तावेज द्वारा ही वैध होता है।
- धारा 131 के अनुसार देनदार को सूचना देना आवश्यक/उचित है।
- धारा 132 के अनुसार अंतरी को वही अधिकार मिलते हैं जो अंतरक के पास थे।

- धारा 136 न्यायाधीशों एवं न्यायालय के अधिकारियों को विवादित दावे खरीदने से रोकती है।
- धारा 137 कुछ विशेष दावों (जैसे Negotiable Instruments एवं कुछ बीमा दावों) को इस अध्याय से बाहर रखती है।

---

### भारतीय सुखाचार अधिनियम, 1882 (The Indian Easements Act, 1882)

#### Self Study Notes

भारतीय सुखाचार अधिनियम, 1882 (The Indian Easements Act, 1882) का उद्देश्य सुखाचार (Easements) तथा अनुज्ञप्ति (Licenses) से संबंधित कानूनों को परिभाषित एवं संशोधित करना है। इस अधिनियम में कुल 6 अध्याय (Chapters) हैं, जिनमें सुखाचार की परिभाषा, उसका अर्जन, अधिकार एवं दायित्व, सुखाचार का समाप्त होना तथा लाइसेंस से संबंधित प्रावधान दिए गए हैं।

---

### भारतीय सुखाचार अधिनियम, 1882

सुखाचार (Easement) वह अधिकार है जिसके द्वारा किसी भूमि का स्वामी अपनी भूमि के लाभकारी उपयोग के लिए किसी अन्य व्यक्ति की भूमि पर सीमित अधिकार का प्रयोग करता है।

#### उदाहरण

यदि A के घर तक जाने का रास्ता केवल B की भूमि से होकर जाता है, तो A को B की भूमि से आने-जाने का अधिकार प्राप्त हो सकता है। इसे Right of Way (मार्ग का अधिकार) कहते हैं।

---

### सुखाचार (Easement) का अर्थ - धारा 4 – Easement की परिभाषा (Most Important)

धारा 4 के अनुसार—

सुखाचार वह अधिकार है जिसके द्वारा किसी भूमि का स्वामी (Dominant Owner) अपनी भूमि के लाभकारी उपयोग हेतु किसी अन्य व्यक्ति की भूमि (Servient Heritage) पर कोई कार्य कर सकता है या उस भूमि के स्वामी को कोई कार्य करने अथवा न करने के लिए बाध्य कर सकता है।

---

#### प्रमुख शब्द

1. Dominant Heritage (प्रधान भूमि) जिस भूमि को सुखाचार का लाभ प्राप्त होता है।
2. Dominant Owner (प्रधान स्वामी) जिसे सुखाचार का अधिकार प्राप्त है।
3. Servient Heritage (सेवक भूमि) जिस भूमि पर सुखाचार का भार होता है।
4. Servient Owner (सेवक स्वामी) जिसकी भूमि पर सुखाचार लागू होता है।

### सुखाचार के आवश्यक तत्व

- दो अलग-अलग भूमि होनी चाहिए।
- दोनों के स्वामी अलग-अलग हों।
- एक भूमि को लाभ तथा दूसरी पर भार होना चाहिए।
- अधिकार भूमि के लाभकारी उपयोग के लिए हो।
- अधिकार वैध रूप से प्राप्त होना चाहिए।

### सुखाचार के प्रकार (Section 5)

1. **Continuous Easement (सतत सुखाचार)** जिसके प्रयोग के लिए बार-बार मानव हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं होती।

#### उदाहरण

- प्रकाश का अधिकार
- हवा का अधिकार

- 
2. **Discontinuous Easement (असतत सुखाचार)** जिसके उपयोग के लिए मानव क्रिया आवश्यक हो।

#### उदाहरण

- रास्ते का अधिकार
- पानी भरने का अधिकार

- 
3. **Apparant Easement (प्रकट सुखाचार)** जो दिखाई देता हो।

#### उदाहरण

- सड़क
- नाली

- 
4. **Non-Apparant Easement (अप्रकट सुखाचार)** जो दिखाई नहीं देता।

#### उदाहरण

- भूमिगत पाइप लाइन

---

#### धारा 6 सीमित अवधि या शर्तयुक्त सुखाचार

सुखाचार—

- निश्चित समय के लिए
- या किसी शर्त के अधीन

भी बनाया जा सकता है।

---

#### धारा 7 प्रतिबंधात्मक सुखाचार इसमें दूसरे व्यक्ति के कुछ अधिकार सीमित किए जाते हैं।

उदाहरण—

- पड़ोसी आपकी खिड़की के सामने ऊँची दीवार नहीं बनाएगा।
- पानी के प्राकृतिक प्रवाह को नहीं रोकेगा।

---

#### धारा 8-12 सुखाचार कौन बना सकता है? सुखाचार वही व्यक्ति बना सकता है—

- जो संपत्ति का वैध स्वामी हो।
- जिसे संपत्ति पर अधिकार प्राप्त हो।

पट्टेदार (Lessee), बंधककर्ता (Mortgagor) आदि की स्थिति भी इन धाराओं में स्पष्ट की गई है।

---

#### धारा 13 Easement of Necessity (आवश्यकता का सुखाचार)

(Exam Favourite)

यदि किसी भूमि तक पहुँचने का कोई दूसरा मार्ग नहीं हो, तो कानून आवश्यक मार्ग का अधिकार प्रदान करता है।

उदाहरण

A की भूमि चारों ओर से B की भूमि से घिरी हुई है। अब A को B की भूमि से आने-जाने का अधिकार मिलेगा।

इसे Easement of Necessity कहते हैं।

---

#### Quasi Easement

जब एक ही स्वामी की दो संपत्तियाँ बाद में अलग-अलग व्यक्तियों को हस्तांतरित होती हैं, तो पूर्व में जो सुविधा प्रयोग में थी, वह कुछ परिस्थितियों में सुखाचार बन जाती है।

#### धारा 15

##### **Prescription द्वारा सुखाचार (सबसे महत्वपूर्ण)**

यदि कोई व्यक्ति—

- खुलकर (Openly)
- निरंतर (Continuously)
- शांति से (Peacefully)
- बिना रुकावट

20 वर्षों तक किसी सुखाचार का उपयोग करता है, तो उसे **Prescription** द्वारा सुखाचार प्राप्त हो जाता है।

सरकारी भूमि के मामले में यह अवधि 30 वर्ष होती है।

---

**धारा 18 Customary Easement (रूढ़िगत सुखाचार)** जो किसी गाँव या क्षेत्र में प्राचीन प्रथा (Custom) के आधार पर प्राप्त होता है।

उदाहरण—

- गाँव का सामूहिक रास्ता।

---

**धारा 19** प्रधान भूमि के हस्तांतरण के साथ सुखाचार का अधिकार भी नए स्वामी को प्राप्त हो जाता है।

---

**धारा 20–31 सुखाचार के अधिकार एवं दायित्व** इन धाराओं में बताया गया है—

- सुखाचार का प्रयोग कैसे होगा।
- अनावश्यक नुकसान नहीं पहुँचाना।
- मरम्मत का खर्च।
- अधिकार की सीमा।
- अत्यधिक उपयोग नहीं करना।

**धारा 32-35 सुखाचार में बाधा** यदि कोई व्यक्ति सुखाचार के प्रयोग में बाधा उत्पन्न करे,  
तो अधिकारधारी—

- क्षतिपूर्ति (Damages)
- निषेधाज्ञा (Injunction)

प्राप्त कर सकता है।

---

**धारा 36 -- स्वयं बाधा हटाने का अधिकार**

कुछ परिस्थितियों में अधिकारधारी स्वयं अवरोध हटाने का अधिकार रखता है।

---

**धारा 37-47 - सुखाचार का समाप्त होना (Extinction)**

सुखाचार निम्न कारणों से समाप्त हो सकता है—

- उद्देश्य समाप्त हो जाना
  - दोनों भूमियों का एक ही स्वामी हो जाना
  - स्थायी त्याग (Release)
  - समाप्ति की अवधि आ जाना
  - विनाश
  - 20 वर्ष तक उपयोग न करना
- 

**अध्याय VI --लाइसेंस (License)**

**धारा 52 License की परिभाषा**

License वह अनुमति है, जिसके द्वारा किसी व्यक्ति को दूसरे की भूमि पर कोई कार्य करने की अनुमति दी जाती है, लेकिन उससे कोई संपत्ति संबंधी अधिकार (Interest) उत्पन्न नहीं होता।

---

**License के प्रकार**

- साधारण लाइसेंस

- अनुबंधीय लाइसेंस
- अपरिवर्तनीय (Irrevocable) लाइसेंस

### Easement और License में अंतर

| Easement (सुखाचार)                                            | License (अनुज्ञप्ति)       |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------|
| संपत्ति में कानूनी अधिकार उत्पन्न करता है केवल अनुमति देता है |                            |
| भूमि से जुड़ा अधिकार                                          | व्यक्तिगत अधिकार           |
| सामान्यतः हस्तांतरणीय                                         | सामान्यतः हस्तांतरणीय नहीं |
| स्थायी भी हो सकता है                                          | सामान्यतः अस्थायी          |

### Easement और Lease में अंतर

| Easement                                        | Lease                               |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------|
| सीमित उपयोग का अधिकार कब्जा एवं उपयोग का अधिकार |                                     |
| स्वामित्व नहीं बदलता                            | निश्चित अवधि के लिए उपयोग का अधिकार |
| किराया आवश्यक नहीं                              | किराया/प्रीमियम सामान्यतः होता है   |

### महत्वपूर्ण न्यायिक निर्णय

#### 1. Manikayamma v. Narasimhaswami

**सिद्धांत:** आवश्यकता का सुखाचार (Easement of Necessity) तभी तक रहता है जब तक वास्तविक आवश्यकता बनी रहती है।

#### 2. Sree Swayam Prakash Ashramam v. G. Anandavally Amma (2009)

**सिद्धांत:** Prescription द्वारा सुखाचार प्राप्त करने के लिए निरंतर, शांतिपूर्ण एवं खुले रूप से उपयोग सिद्ध करना आवश्यक है।

## प्रश्न: सुखाचार (Easement) की परिभाषा एवं आवश्यक तत्वों की व्याख्या कीजिए।

### परिचय

सुखाचार (Easement) का प्रावधान भारतीय सुखाचार अधिनियम, 1882 (Indian Easements Act, 1882) की धारा 4 में किया गया है। सुखाचार एक ऐसा अधिकार है जिसके द्वारा एक व्यक्ति अपनी भूमि के लाभकारी उपयोग (Beneficial Enjoyment) के लिए दूसरे व्यक्ति की भूमि का सीमित रूप से उपयोग करने या उस भूमि के संबंध में किसी कार्य को रोकने का अधिकार प्राप्त करता है।

---

### सुखाचार (Easement) की परिभाषा (धारा 4)

धारा 4 के अनुसार—

"सुखाचार वह अधिकार है, जो किसी भूमि का स्वामी या अधिभोगी अपनी भूमि के लाभकारी उपयोग के लिए दूसरी भूमि के स्वामी से उस भूमि पर कोई कार्य करने, उसे करने से रोकने या उस भूमि से कोई लाभ प्राप्त करने का अधिकार रखता है।"

---

### सुखाचार के आवश्यक तत्व

#### 1. दो पृथक संपत्तियों का होना (Two Separate Properties)

- सुखाचार के लिए दो अलग-अलग संपत्तियाँ आवश्यक हैं—
  - प्रभावी संपत्ति (Dominant Heritage) – जिसे लाभ प्राप्त होता है।
  - सेवक संपत्ति (Servient Heritage) – जिस पर भार पड़ता है।

#### 2. दोनों संपत्तियों के अलग-अलग स्वामी

- प्रभावी एवं सेवक संपत्ति के स्वामी अलग-अलग होने चाहिए।
- यदि दोनों संपत्तियों का स्वामी एक ही व्यक्ति है, तो सुखाचार उत्पन्न नहीं होगा।

#### 3. लाभकारी उपयोग (Beneficial Enjoyment)

- सुखाचार का उद्देश्य प्रभावी संपत्ति का सुविधापूर्ण एवं लाभकारी उपयोग करना होता है।

#### 4. दूसरे की भूमि पर अधिकार

- सुखाचार अपने अधिकार की भूमि पर नहीं, बल्कि दूसरे की भूमि पर प्रयोग किया जाता है।

#### 5. सीमित अधिकार (Limited Right)

- यह स्वामित्व (Ownership) नहीं देता।

- केवल एक निश्चित उद्देश्य के लिए सीमित उपयोग का अधिकार प्रदान करता है।

#### 6. वैधानिक एवं विधिसम्मत उद्देश्य

- सुखाचार का उद्देश्य कानून के विरुद्ध नहीं होना चाहिए।
- इसका प्रयोग वैध एवं उचित उद्देश्य के लिए होना चाहिए।

#### 7. भूमि से संबंधित अधिकार (Right Attached to Land)

- सुखाचार किसी व्यक्ति से नहीं, बल्कि भूमि से जुड़ा हुआ अधिकार (Right attached to land) है।
- भूमि के स्वामित्व के परिवर्तन पर यह अधिकार भी स्थानांतरित हो जाता है।

---

### सुखाचार के उदाहरण

#### (1) मार्ग का अधिकार (Right of Way)

यदि 'अ' की भूमि तक पहुँचने का एकमात्र रास्ता 'ब' की भूमि से होकर जाता है, तो 'अ' को 'ब' की भूमि से आने-जाने का सुखाचार प्राप्त हो सकता है।

#### (2) प्रकाश एवं वायु का अधिकार (Right to Light and Air)

यदि किसी मकान की खिड़कियों से वर्षों से प्रकाश और वायु आती रही है, तो पड़ोसी उस अधिकार में अनुचित बाधा नहीं डाल सकता।

#### (3) जल निकासी का अधिकार (Right of Drainage)

एक भूमि का स्वामी अपनी भूमि का वर्षा या गंदा पानी पड़ोसी की भूमि से निर्धारित मार्ग द्वारा निकालने का अधिकार प्राप्त कर सकता है।

---

### सुखाचार की मुख्य विशेषताएँ

1. इसका प्रावधान भारतीय सुखाचार अधिनियम, 1882 की धारा 4 में है।
2. यह दूसरे की भूमि पर सीमित अधिकार है।
3. दो अलग-अलग संपत्तियों का होना आवश्यक है।
4. यह प्रभावी संपत्ति के लाभकारी उपयोग के लिए होता है।
5. यह स्वामित्व नहीं, बल्कि उपयोग का सीमित अधिकार है।
6. यह भूमि से जुड़ा अधिकार है, व्यक्ति से नहीं।

## निष्कर्ष

सुखाचार एक महत्वपूर्ण विधिक अधिकार है, जो किसी भूमि के स्वामी को अपनी भूमि के उचित, सुविधाजनक एवं लाभकारी उपयोग के लिए दूसरी भूमि पर सीमित अधिकार प्रदान करता है। इससे पड़ोसी संपत्तियों के बीच संतुलन एवं न्यायपूर्ण उपयोग सुनिश्चित होता है।

## परीक्षा हेतु मुख्य बिंदु (Quick Revision)

- धारा 4 – सुखाचार की परिभाषा।
- दो संपत्तियाँ – प्रभावी (Dominant) एवं सेवक (Servient)।
- दोनों के स्वामी अलग-अलग होने चाहिए।
- दूसरे की भूमि पर सीमित अधिकार।
- उद्देश्य – भूमि का लाभकारी उपयोग।
- स्वामित्व नहीं, केवल उपयोग का अधिकार।
- उदाहरण – मार्ग, प्रकाश एवं वायु, जल निकासी।

**प्रश्न: आवश्यकता के सुखाचार (Easement of Necessity) एवं Prescription द्वारा प्राप्त सुखाचार की व्याख्या कीजिए।**

## परिचय

भारतीय सुखाचार अधिनियम, 1882 (Indian Easements Act, 1882) में सुखाचार (Easement) प्राप्त करने के अनेक आधार बताए गए हैं। इनमें आवश्यकता का सुखाचार (Easement of Necessity) तथा Prescription द्वारा प्राप्त सुखाचार सबसे महत्वपूर्ण हैं।

### 1. आवश्यकता का सुखाचार (Easement of Necessity)

#### अर्थ

जब किसी भूमि का उचित उपयोग बिना दूसरे की भूमि का उपयोग किए संभव नहीं होता, तब कानून उस भूमि के स्वामी को दूसरे की भूमि पर आवश्यक सीमा तक अधिकार प्रदान करता है। इसे आवश्यकता का सुखाचार कहते हैं।

#### मुख्य विशेषताएँ

1. यह पूर्ण आवश्यकता (Absolute Necessity) पर आधारित होता है।

2. सामान्य सुविधा (Convenience) मात्र पर्याप्त नहीं है।
3. यह प्रायः भूमि के विभाजन (Partition) के बाद उत्पन्न होता है।
4. आवश्यकता समाप्त होने पर यह सुखाचार भी समाप्त हो जाता है।
5. इसका उद्देश्य भूमि के उचित एवं लाभकारी उपयोग को सुनिश्चित करना है।

#### उदाहरण

'अ' अपनी भूमि का एक भाग 'ब' को बेच देता है। अब 'ब' की भूमि तक पहुँचने का कोई रास्ता नहीं है, सिवाय 'अ' की भूमि से होकर जाने के। ऐसी स्थिति में 'ब' को 'अ' की भूमि से आने-जाने का आवश्यकता का सुखाचार प्राप्त होगा।

#### 2. Prescription द्वारा प्राप्त सुखाचार (Easement by Prescription)

##### अर्थ

जब कोई व्यक्ति किसी सुखाचार का खुले रूप से (Openly), शांति से (Peacefully), निरंतर (Continuously) तथा बिना किसी बाधा (Without Interruption) के 20 वर्षों तक उपयोग करता है, तो उसे उस सुखाचार पर वैधानिक अधिकार प्राप्त हो जाता है। इसे Prescription द्वारा प्राप्त सुखाचार कहते हैं।

##### मुख्य विशेषताएँ

1. अधिकार का प्रयोग 20 वर्ष तक निरंतर होना चाहिए।
2. उपयोग खुले एवं शांति से होना चाहिए।
3. उपयोग बिना किसी रुकावट (Without Interruption) के होना चाहिए।
4. उपयोग अधिकार के रूप में (As of Right) होना चाहिए, न कि केवल अनुमति (Permission) से।
5. सरकारी संपत्ति (Government Property) के मामले में यह अवधि 30 वर्ष होती है।

#### उदाहरण

यदि 'अ' पिछले 20 वर्षों से 'ब' की भूमि से होकर खुले रूप से अपने खेत तक आता-जाता रहा है और 'ब' ने कभी इसका विरोध नहीं किया, तो 'अ' को उस मार्ग पर Prescription द्वारा सुखाचार प्राप्त हो जाएगा।

#### आवश्यकता के सुखाचार एवं Prescription द्वारा प्राप्त सुखाचार में अंतर

|                |                               |                                                    |
|----------------|-------------------------------|----------------------------------------------------|
| आधार           | आवश्यकता का सुखाचार           | Prescription द्वारा प्राप्त सुखाचार                |
| आधार           | पूर्ण आवश्यकता                | दीर्घकालीन उपयोग                                   |
| समय            | कोई निश्चित अवधि नहीं         | 20 वर्ष (सरकारी भूमि के लिए 30 वर्ष)               |
| उत्पत्ति       | भूमि के विभाजन या आवश्यकता से | निरंतर एवं शांतिपूर्ण उपयोग से                     |
| समाप्ति        | आवश्यकता समाप्त होने पर       | विधि के अनुसार समाप्त किया जा सकता है              |
| मुख्य उद्देश्य | भूमि तक आवश्यक पहुँच          | लंबे समय से चले आ रहे उपयोग को कानूनी मान्यता देना |

### निष्कर्ष

आवश्यकता का सुखाचार भूमि के **अनिवार्य उपयोग** के लिए उत्पन्न होता है, जबकि **Prescription द्वारा प्राप्त सुखाचार** लंबे समय तक खुले, शांतिपूर्ण और निरंतर उपयोग के कारण प्राप्त होता है। दोनों का उद्देश्य भूमि के उचित उपयोग एवं न्यायपूर्ण अधिकारों की रक्षा करना है।

### परीक्षा हेतु मुख्य बिंदु (Quick Revision)

- आवश्यकता का सुखाचार – पूर्ण आवश्यकता पर आधारित।
- सुविधा (Convenience) पर्याप्त नहीं, **पूर्ण आवश्यकता** आवश्यक।
- आवश्यकता समाप्त होने पर सुखाचार समाप्त।
- **Prescription द्वारा सुखाचार** – 20 वर्ष (सरकारी भूमि 30 वर्ष) का निरंतर, खुला एवं शांतिपूर्ण उपयोग।
- उपयोग **As of Right** होना चाहिए।
- दोनों के बीच अंतर अवश्य लिखें।

सुखाचार कब और कैसे समाप्त होता है?

1. प्रधान भूमि (Dominant Heritage) एवं सेवक भूमि (Servient Heritage) की अवधारणा समझाइए।

---

### परीक्षा के लिए याद रखने योग्य धाराएँ

#### धारा विषय

- 4 सुखाचार की परिभाषा
- 5 सुखाचार के प्रकार
- 6-7 सीमित एवं प्रतिबंधात्मक सुखाचार
- 8-12 सुखाचार लगाने एवं प्राप्त करने की क्षमता
- 13 आवश्यकता का सुखाचार (Easement of Necessity)
- 15 Prescription द्वारा सुखाचार
- 18 Customary Easement
- 19-31 अधिकार एवं दायित्व
- 32-36 सुखाचार में बाधा एवं उपचार
- 37-47 सुखाचार का समाप्त होना
- 52-64 License (अनुज्ञप्ति)

---

### 5 मिनट परीक्षा रिवीजन

- धारा 4 – Easement की परिभाषा।
- धारा 13 – Easement of Necessity (आवश्यकता का सुखाचार)।
- धारा 15 – 20 वर्ष (सरकारी भूमि के लिए 30 वर्ष) के शांतिपूर्ण, खुले एवं निरंतर उपयोग से Prescription द्वारा सुखाचार प्राप्त होता है।
- धारा 18 – Customary Easement।

- धारा 37-47 – सुखाचार का समाप्त होना।
- धारा 52 – License की परिभाषा।
- Easement संपत्ति से जुड़ा अधिकार है, जबकि License केवल अनुमति है।

ये नोट्स CCS University LLB Semester-3 की परीक्षा के लिए तैयार किए गए हैं और 10, 15 एवं 20 अंकों के प्रश्नों के उत्तर लिखने के लिए पर्याप्त, सरल तथा परीक्षा-उन्मुख हैं।

---

full course completed by chat gpt on dt 9-7-2026

Certainly. Below is a **brief self-study guide in English** for **LL.B. 3rd Semester – Law of Property and Easement**. It is designed for quick revision and examination preparation.

**LL.B. 3rd Semester**

**LAW OF PROPERTY AND EASEMENT**

**Self Study Notes (English)**

---

## **1. Meaning of Property**

**Definition**

Property refers to any legal right or interest over a thing that has value and is recognized and protected by law.

### **Types of Property**

#### **(A) Movable Property**

Property that can be moved from one place to another.

##### **Examples**

- Car
- Furniture
- Mobile phone
- Jewellery

#### **(B) Immovable Property**

Property that cannot be moved without altering or damaging it.

##### **Examples**

- Land
  - Building
  - Trees rooted in the earth
  - Permanent structures
- 

## **2. Transfer of Property Act, 1882**

### **Objective**

The Act regulates the transfer of property between living persons and lays down the legal rules governing such transfers.

---

## **3. Transfer of Property**

### **Section 5**

Transfer of Property means an act by which a living person conveys property to one or more living persons, or to himself and one or more other living persons.

A "living person" includes:

- Individual
- Company
- Association
- Body of persons

#### **4. Who Can Transfer Property?**

##### **Section 7**

A person can transfer property if:

- He is competent to contract.
  - He is entitled to transfer the property.
  - He has legal authority over the property.
- 

#### **5. Who Can Acquire Property?**

##### **Section 6 (General Principle)**

Any person legally capable of holding property may acquire it unless prohibited by law.

---

#### **6. Property That Cannot Be Transferred**

##### **Section 6**

The following cannot generally be transferred:

- Chance of an heir apparent (Spes Successionis)
  - Mere right to sue
  - Public office
  - Government pension
  - Personal rights
  - Future maintenance rights
- 

#### **7. Sale**

##### **Section 54**

Sale is the transfer of ownership in exchange for a price paid, promised, or partly paid and partly promised.

##### **Essentials**

- Seller
- Buyer
- Consideration (Price)
- Property

- Registration where required
- 

## **8. Contract for Sale**

A Contract for Sale is an agreement that a sale shall take place in the future.

### **Important Point**

It does **not** transfer ownership immediately.

---

## **9. Mortgage**

### **Section 58**

Mortgage is the transfer of an interest in specific immovable property for securing repayment of a loan.

---

## **10. Types of Mortgage**

### **1. Simple Mortgage**

- Possession is not transferred.
  - Mortgagee may seek sale through the court in case of default.
- 

### **2. Mortgage by Conditional Sale**

Ownership becomes absolute if the mortgagor fails to repay according to the condition.

---

### **3. Usufructuary Mortgage**

The mortgagee gets possession and enjoys the income from the property.

---

### **4. English Mortgage**

Ownership is transferred absolutely, subject to repayment of the mortgage money.

---

### **5. Mortgage by Deposit of Title Deeds**

Security is created by depositing title deeds with the lender.

---

### **6. Anomalous Mortgage**

A mortgage that does not fall under the above categories and combines features of different types.

---

## **11. Lease**

### **Section 105**

Lease is the transfer of the right to enjoy immovable property for a specified period in return for rent or consideration.

#### **Essentials**

- Lessor
  - Lessee
  - Rent
  - Term
  - Possession
- 

## **12. Determination of Lease**

A lease ends by:

- Expiry of time
  - Surrender
  - Merger
  - Forfeiture
  - Notice to quit
- 

## **13. Exchange**

### **Section 118**

Exchange means transfer of ownership of one property for another property, without involving money as the price.

---

## **14. Gift**

### **Section 122**

Gift is the voluntary transfer of movable or immovable property without consideration.

#### **Essentials**

- Donor
- Donee
- Acceptance
- Registration (for immovable property)

### **15. Revocation of Gift**

A gift may be revoked only under circumstances recognized by law, such as mutual agreement or specified legal grounds.

---

### **16. Doctrine of Election**

#### **Section 35**

A person cannot accept the benefit under a transaction while rejecting the burden imposed by the same transaction.

---

### **17. Ostensible Owner**

#### **Section 41**

A transfer made by an ostensible owner is valid if:

- The real owner has consented (expressly or impliedly), and
  - The transferee acts in good faith after taking reasonable care.
- 

### **18. Feeding the Grant by Estoppel**

#### **Section 43**

If a person fraudulently or mistakenly transfers property without title and later acquires the title, the transferee may claim the benefit of that title.

---

### **19. Doctrine of Lis Pendens**

#### **Section 52**

During the pendency of a suit relating to immovable property, the property cannot be transferred in a manner that affects the rights of the parties, except as permitted by the court.

---

### **20. Doctrine of Part Performance**

#### **Section 53A**

Where the transferee has taken possession and performed or is willing to perform his part of the contract, the transferor cannot evict him contrary to the contract, even if the transfer has not been completed in the prescribed manner.

---

### **21. Easement**

### **Definition**

An easement is a legal right enjoyed by the owner or occupier of one land to use another person's land for a specific purpose.

### **Examples**

- Right of way
  - Right to light
  - Right to air
  - Right to drain water
  - Right to draw water
- 

## **22. Indian Easements Act, 1882**

### **Objective**

The Act defines, regulates, protects, and governs easement rights and licences in India.

---

## **23. Types of Easements**

### **(1) Continuous Easement**

Enjoyed without any human intervention.

#### **Examples**

- Right to light
  - Right to air
- 

### **(2) Discontinuous Easement**

Requires human action for enjoyment.

#### **Example**

- Right of way
- 

### **(3) Apparent Easement**

Visible upon inspection.

---

### **(4) Non-Apparent Easement**

Not visible or discoverable by ordinary inspection.

### **(5) Private Easement**

Enjoyed by a particular person or owner.

---

### **(6) Public Easement**

Available to the public at large.

---

## **24. Modes of Acquisition of Easement**

An easement may be acquired by:

- Grant
  - Prescription
  - Custom
  - Necessity
  - Operation of law
- 

## **25. Extinction of Easement**

An easement may come to an end by:

- Release
  - Merger
  - Permanent alteration
  - Abandonment
  - Expiry of necessity
- 

## **26. Licence**

### **Section 52 of the Indian Easements Act, 1882**

A licence is permission granted by one person to another to do something on immovable property without creating any interest or ownership in that property.

---

### **Difference Between Easement and Licence**

| <b>Easement</b>                           | <b>Licence</b>        |
|-------------------------------------------|-----------------------|
| Creates a legal right over another's land | Gives only permission |

**Easement**

Generally attached to the land

Usually transferable with the dominant heritage

May continue permanently

Creates an interest recognized by law

**Licence**

Personal to the licensee

Generally non-transferable

Usually temporary

Creates no interest in the property

---

**Important Doctrines**

- Doctrine of Election (Section 35)
- Doctrine of Ostensible Owner (Section 41)
- Feeding the Grant by Estoppel (Section 43)
- Doctrine of Lis Pendens (Section 52)
- Doctrine of Part Performance (Section 53A)

---

**Important Examination Questions (20 Marks)**

1. Explain the object, scope, and application of the Transfer of Property Act, 1882.
2. Discuss **Section 6** and explain what kinds of property cannot be transferred.
3. Define Sale. Distinguish between **Sale** and **Contract for Sale**.
4. Define Mortgage. Explain the various kinds of mortgages with suitable examples.
5. Distinguish between **Lease** and **Licence**.
6. Define Gift. Explain its essentials and the circumstances in which a gift may be revoked.
7. Explain the **Doctrine of Lis Pendens** with its object and legal effect.
8. Discuss the **Doctrine of Part Performance (Section 53A)** in detail.
9. Explain the **Doctrine of Election** and **Feeding the Grant by Estoppel**.
10. Define Easement. Discuss its kinds, modes of acquisition, and extinction.

These notes provide a solid foundation for **LL.B. 3rd Semester (CCS University)** preparation. You can use them for both classroom revision and examination study.

---

**LL.B. 3rd Semester**

**LAW OF PROPERTY AND EASEMENT**

**Preliminary (Sections 1–4)**

**Transfer of Property Act, 1882 – Detailed Notes (English)**

## **PRELIMINARY (SECTIONS 1–4)**

The **Transfer of Property Act, 1882** is one of the most important statutes governing the transfer of property in India. It lays down the legal rules relating to the transfer of property between living persons (inter vivos).

---

### **Section 1 – Short Title, Extent and Commencement**

#### **Short Title**

The name of the Act is the **Transfer of Property Act, 1882**.

---

#### **Extent**

Originally, the Act extended to the whole of India except certain areas. Today, it extends throughout India, subject to the constitutional and legislative framework applicable in different regions.

---

#### **Commencement**

The Act came into force on **1st July, 1882**.

---

#### **Purpose of the Act**

The main object of the Act is:

- To regulate the transfer of property between living persons.
  - To define the rights and liabilities of transferors and transferees.
  - To ensure certainty and fairness in property transactions.
  - To protect the interests of parties involved in property transfers.
- 

#### **Importance of Section 1**

Section 1 tells us:

- The name of the Act.
  - Where it applies.
  - The date on which it came into operation.
- 

### **Section 2 – Repeal of Enactments**

#### **Meaning**

Section 2 repeals certain earlier laws relating to property transfers and clarifies that the Act does not affect certain existing laws and rights unless expressly provided.

---

### Main Features

The Act does **not affect**:

- Existing laws relating to transfers unless specifically modified.
  - Rules of Mohammedan (Muslim) Law regarding gifts (Hiba), inheritance, and certain other matters.
  - Customs and usages recognized by law unless inconsistent with the Act.
- 

### Importance

Section 2 ensures:

- Continuity of existing legal principles.
  - Protection of personal laws where applicable.
  - Harmony between the Transfer of Property Act and other laws.
- 

### Section 3 – Interpretation Clause

Section 3 is one of the most important sections because it defines several legal terms used throughout the Act.

---

### Important Definitions

#### 1. Immovable Property

The Act does not provide an exhaustive definition but states that **immovable property does not include**:

- Standing timber
- Growing crops
- Grass

Generally, immovable property includes:

- Land
- Buildings
- Trees permanently attached to the earth
- Benefits arising out of land

- Things attached to the earth
- 

## 2. Attached to the Earth

Means:

- Rooted in the earth (trees and shrubs)
  - Embedded in the earth (buildings, walls)
  - Attached permanently for beneficial enjoyment (doors, windows, machinery fixed to the building)
- 

## 3. Instrument

An **instrument** means a legal document by which rights or liabilities are created, transferred, limited, extended, extinguished, or recorded.

Examples:

- Sale Deed
  - Gift Deed
  - Mortgage Deed
  - Lease Deed
- 

## 4. Registered

A document is said to be **registered** when it is registered according to the provisions of the Registration Act, 1908.

---

## 5. Notice

A person is said to have notice of a fact when:

### (A) Actual Notice

The person actually knows the fact.

Example:

A purchaser is informed that the property is already mortgaged.

---

### (B) Constructive Notice

The law assumes that the person ought to have known the fact through reasonable inquiry.

Example:

A buyer fails to inspect the title documents before purchasing the property.

---

### **(C) Imputed Notice**

Notice received by an authorized agent is treated as notice to the principal.

Example:

A lawyer knows that the property is under litigation; the client is deemed to have notice of that fact.

---

### **Importance of Section 3**

Section 3:

- Explains technical terms.
  - Removes ambiguity.
  - Helps courts interpret the Act uniformly.
- 

### **Section 4 – Enactments Relating to Contracts**

#### **Meaning**

Section 4 explains the relationship between the **Transfer of Property Act** and other important laws.

---

#### **Main Provision**

Certain chapters of the Act are to be read as supplementary to the principles contained in the Indian Contract Act, 1872.

This means that property transfers often involve contracts, and therefore the rules of contract law apply unless the Transfer of Property Act provides otherwise.

---

#### **Relationship with Other Acts**

The Transfer of Property Act works together with:

- Indian Contract Act, 1872
  - Registration Act, 1908
  - Indian Easements Act, 1882
  - Specific Relief Act, 1963
  - Indian Stamp Act, 1899 (where applicable)
- 

### **Objectives of Sections 1–4**

The preliminary provisions aim to:

- Introduce the Act.
  - Define important legal terms.
  - Clarify the applicability of the Act.
  - Coordinate the Act with other laws.
  - Ensure certainty in property transactions.
- 

### Important Case Laws

#### 1. Ram Gopal v. Nand Lal

**Principle:** The expression "**attached to the earth**" depends on the degree and purpose of attachment. If an object is attached permanently for the beneficial enjoyment of the property, it is treated as immovable property.

---

#### 2. Ahmed G.H. Ariff v. Commissioner of Wealth Tax

**Principle:** The Supreme Court held that **benefits arising out of land** are included within the meaning of immovable property.

---

#### 3. Chunilal v. Mehta

**Principle:** A purchaser who fails to make reasonable inquiries may be deemed to have **constructive notice** of facts affecting the property.

---

### Frequently Asked Examination Questions (10–20 Marks)

1. Explain the preliminary provisions (Sections 1–4) of the Transfer of Property Act, 1882.
  2. Discuss the meaning and importance of Section 3 (Interpretation Clause).
  3. Explain the concept of Notice under Section 3 with suitable examples.
  4. What is meant by "Attached to the Earth"? Explain with illustrations.
  5. Discuss the relationship between the Transfer of Property Act and the Indian Contract Act under Section 4.
  6. Define Immovable Property and distinguish it from Movable Property.
- 

### Examination Tips

- Remember the commencement date: **1 July 1882**.

- Learn the key terms in **Section 3: Immovable Property, Attached to the Earth, Instrument, Registered, and Notice.**
  - Be able to distinguish **Actual Notice, Constructive Notice, and Imputed Notice** with examples.
  - When answering descriptive questions, cite the relevant section numbers and include simple illustrations. This improves the quality of your answer and helps in scoring higher marks.
- 

+++++\*\*\*\*\*+++++\*\*\*\*\*+++++\*\*\*\*\*

### Question: What is Property?

#### 1. Meaning of Property

Property means all those rights that are recognized by law and have an economic value.

#### Types of Property

##### (1) Movable Property

Property that can be moved from one place to another.

##### Examples:

- Car
- Motorcycle
- Furniture
- Mobile phone

##### (2) Immovable Property

Property that cannot be moved from one place to another.

##### Examples:

- Land
- Building
- Trees attached to the land
- Permanent structures

---

## 2. Transfer of Property Act, 1882

### Objective:

The Act lays down the rules governing the transfer of property by one living person to another living person.

### **3. Transfer of Property**

#### **Section 5:**

Transfer of property by one living person to another living person.

#### **Living person includes:**

- Individual
  - Company
  - Institution
  - Association
- 

### **4. Who Can Transfer Property? (Section 7)**

A person can transfer property if he/she:

- Is the owner of the property.
  - Is legally competent.
  - Has the legal authority to transfer the property.
- 

### **5. Who Can Receive Property? (Section 6)**

Any person who is legally capable of holding property can receive it.

---

### **6. What Property Cannot Be Transferred? (Section 6)**

The following cannot be transferred:

- Mere right to sue.
  - Chance of an heir succeeding to property (**Spes Successionis**).
  - Government pension.
  - Right to personal service.
  - Public office.
  - Rights meant purely for personal enjoyment.
- 

### **7. Sale (Section 54)**

Sale means the absolute transfer of ownership in exchange for a price.

#### **Essential Elements**

- Seller
  - Buyer
  - Price
  - Property
  - Registration (where required)
- 

### **8. Contract for Sale**

A Contract for Sale is merely a promise to sell property in the future. It does **not** transfer ownership.

---

### **9. Mortgage (Section 58)**

A Mortgage is the transfer of an interest in property as security for the repayment of a loan.

#### **Types of Mortgage**

#### **1. Simple Mortgage**

- Possession is not transferred.
  - In case of default, the property may be sold through the court.
- 

#### **2. Mortgage by Conditional Sale**

If the loan is not repaid, the sale becomes absolute.

---

#### **3. Usufructuary Mortgage**

The mortgagee takes possession of the property and enjoys its income.

---

#### **4. English Mortgage**

Ownership is transferred temporarily to the mortgagee.

---

#### **5. Mortgage by Deposit of Title Deeds (Equitable Mortgage)**

The title deeds are deposited with the bank or lender as security.

---

#### **6. Anomalous Mortgage**

A combination of two or more kinds of mortgages.

---

### **10. Lease (Section 105)**

A Lease is the transfer of the right to enjoy property for a specified period in consideration of rent.

#### **Essential Elements**

- Lessor (Landlord)
  - Lessee (Tenant)
  - Rent
  - Term (Period)
- 

### **11. Determination (Termination) of Lease**

A lease may terminate by:

- Expiry of the term.
  - Surrender.
  - Merger.
  - Forfeiture.
  - Notice.
- 

### **12. Exchange (Section 118)**

Exchange means the mutual transfer of ownership of one property for another.

---

### **13. Gift (Section 122)**

A Gift is the voluntary transfer of property without any consideration.

#### **Essential Elements**

- Donor
  - Donee
  - Acceptance
  - Registration
- 

### **14. Revocation of Gift**

A gift may be revoked under certain circumstances as provided by law.

---

### **15. Doctrine of Election (Section 35)**

A person cannot accept the benefits of a document while rejecting its burdens under the same document.

---

#### **16. Ostensible Owner (Section 41)**

An Ostensible Owner is a person who appears to be the owner with the express or implied consent of the real owner.

---

#### **17. Feeding the Grant by Estoppel (Section 43)**

If a person transfers property without authority but subsequently acquires ownership, the transferee may claim the property.

---

#### **18. Doctrine of Lis Pendens (Section 52)**

Any transfer of property during the pendency of a suit is subject to the final decision of the court.

---

#### **19. Doctrine of Part Performance (Section 53A)**

If the buyer has performed his part of the contract and has taken possession of the property, the seller cannot arbitrarily evict him.

---

#### **20. Easement**

##### **Definition**

An Easement is a legal right that allows one person to make limited use of another person's land.

##### **Examples**

- Right of way.
  - Right to draw water.
  - Right to light.
  - Right to air.
  - Right of drainage.
- 

#### **21. Indian Easements Act, 1882**

##### **Objective:**

To protect and regulate the rights relating to the limited use of another person's land.

---

#### **22. Types of Easements**

### **1. Continuous Easement**

Enjoyed without human intervention.

#### **Examples:**

- Right to light.
  - Right to air.
- 

### **2. Discontinuous Easement**

Requires human intervention for its enjoyment.

#### **Example:**

- Right of way.
- 

### **3. Apparent Easement**

An easement that is visible and can be easily identified.

---

### **4. Non-Apparent Easement**

An easement that is not visible.

---

### **5. Private Easement**

A right enjoyed by a particular individual.

---

### **6. Public Easement**

A right enjoyed by the general public.

---

### **23. Modes of Acquisition of Easement**

An easement may be acquired by:

- Grant.
  - Custom.
  - Necessity.
  - Prescription.
  - Operation of law.
-

## 24. Modes of Extinguishment of Easement

An easement may come to an end by:

- Release.
- Merger.
- Expiration.
- Permanent alteration.
- Agreement.

---

## 25. License (Section 52, Indian Easements Act, 1882)

A License is permission granted to a person to make limited use of another's property without transferring any ownership or interest in the property.

---

### Difference Between Easement and License

| Easement                                                 | License                     |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| A legal right.                                           | Mere permission.            |
| Attached to the land.                                    | Personal to the licensee.   |
| Generally transferable.                                  | Generally non-transferable. |
| May be permanent in nature. Usually temporary in nature. |                             |

---

### Important Examination Question (20 Marks)

**Question: Explain the Objectives and Scope of the Transfer of Property Act, 1882.**

#### Objectives and Scope of the Transfer of Property Act, 1882

##### Introduction

The **Transfer of Property Act, 1882** is one of the most important civil laws in India. It came into force on **1 July 1882**. The primary objective of the Act is to regulate the **transfer of property between living persons (Inter Vivos)** and to lay down clear rules governing such transfers.

Before the enactment of this Act, there was no uniform and comprehensive law governing the transfer of property in India. Different regions followed different rules and customs. The Act brought **uniformity and certainty** to the law relating to the transfer of property.

---

#### Objectives of the Transfer of Property Act, 1882

The main objectives of the Act are as follows:

### **1. To Provide a Legal Framework for the Transfer of Property**

The Act lays down the legal procedure through which a person can validly transfer his property to another person.

### **2. To Establish Uniform Law**

The Act aims to provide uniform rules regarding the transfer of property throughout India, thereby ensuring consistency in judicial decisions.

### **3. To Protect Property Rights**

The Act safeguards the rights and liabilities of:

- Buyers
- Sellers
- Lessors
- Lessees
- Mortgagors
- Mortgagees
- Donors
- Donees

### **4. To Reduce Property Disputes**

By providing clear legal rules, the Act minimizes disputes relating to property and assists courts in delivering fair judgments.

### **5. To Promote Economic Development**

Secure transfer of property encourages:

- Trade
- Investment
- Banking
- Credit and loan transactions

### **6. To Ensure Social Justice and Transparency**

The Act emphasizes:

- Registration
- Written documents
- Legal formalities

These provisions reduce the chances of fraud, misrepresentation, and illegal transactions.

### **7. To Regulate Different Modes of Transfer**

The Act governs the following kinds of transfers:

- Sale
  - Mortgage
  - Lease
  - Exchange
  - Gift
  - Actionable Claim
- 

### **Scope of the Transfer of Property Act, 1882**

The scope of the Act is broad and mainly applies to the transfer of property between living persons.

#### **1. Transfer Between Living Persons (Inter Vivos)**

The Act applies only to transfers made between living persons.

**Example:**

- A sells his house to B.
- 

#### **2. Movable and Immovable Property**

Although the Act mainly deals with **immovable property**, certain provisions also apply to **movable property**, such as **Actionable Claims**.

---

#### **3. Different Modes of Transfer**

The Act regulates the following transfers:

- Sale
  - Mortgage
  - Lease
  - Exchange
  - Gift
  - Actionable Claim
- 

#### **4. Rights and Liabilities**

The Act clearly defines the rights and obligations of both:

- Transferor (the person transferring the property)

- Transferee (the person receiving the property)
- 

## 5. Enforceability by Courts

The provisions of the Act are enforced by all competent civil courts, which decide property disputes according to its provisions.

---

## Matters Not Covered by the Transfer of Property Act

The following matters are outside the scope of the Act:

### 1. Transfer by Will

Transfer of property through a **Will** is governed by the **Indian Succession Act**, not by the Transfer of Property Act.

---

### 2. Inheritance (Succession)

Transfer of property after the death of a person is not covered by this Act.

---

### 3. Muslim Inheritance and Hiba (Gift)

In certain cases, **Muslim Personal Law** governs inheritance and gifts instead of the Transfer of Property Act.

---

### 4. Transfers by Order of the Court

Transfers made under court authority are outside the scope of the Act, such as:

- Court auction sales
  - Transfer in execution of a court decree
- 

## Salient Features of the Transfer of Property Act

- It governs transfers of property between **living persons (Inter Vivos)**.
  - The transfer must be **voluntary**.
  - The transfer must be for a **lawful object**.
  - Registration is compulsory in certain cases.
  - The Act provides detailed provisions regarding different modes of transfer.
  - It clearly defines the rights and liabilities of the parties involved.
-

### Important Case Laws

#### 1. Ram Baran Prasad v. Ram Mohit Hazra (1967)

##### Principle:

The object of the Transfer of Property Act is to regulate the lawful transfer of property between living persons, and the provisions of the Act should be interpreted in accordance with its purpose.

---

#### 2. Nathulal v. Phoolchand (1970)

##### Principle:

If the statutory requirements prescribed under the Transfer of Property Act are not complied with, the enforceability of the rights arising out of the transfer may be affected.

---

### Conclusion

The **Transfer of Property Act, 1882** is the foundation of property law in India. Its primary objective is to ensure that the transfer of property is **legal, secure, transparent, and systematic**. The Act balances the rights and liabilities of the parties involved and plays a significant role in reducing property-related disputes. Even today, most civil transactions relating to property in India are governed by this Act.

---

### Quick Revision (For Examination)

- **Act:** Transfer of Property Act, 1882
  - **Came into Force:** 1 July 1882
  - **Main Objective:** To regulate the lawful transfer of property between living persons (Inter Vivos).
  - **Major Modes of Transfer:** Sale, Mortgage, Lease, Exchange, Gift, and Actionable Claim.
  - **Not Applicable To:** Wills, inheritance (succession), compulsory transfers by court orders, and certain matters governed by Muslim Personal Law.
  - **Importance:** Ensures uniformity in property transactions, promotes transparency, protects the rights of parties, and helps reduce property disputes.
- 
- 

**Question (20 Marks): Which Properties are Non-Transferable under Section 6? Explain in Detail.**

**Properties Which Cannot Be Transferred under Section 6 of the Transfer of Property Act, 1882**

### Introduction

Section 6 of the **Transfer of Property Act, 1882** lays down the general principle that **every kind of property is transferable unless its transfer is expressly or impliedly prohibited by this Act or by any other law.**

Thus, the general rule is that **property is transferable**. However, certain rights are personal in nature, opposed to public policy, or prohibited by law, and therefore cannot be transferred. Section 6 specifies these exceptions.

---

### **Properties Which Cannot Be Transferred under Section 6**

#### **1. Chance of an Heir Apparent (Spes Successionis) – Section 6(a)**

A mere possibility of succeeding to property in the future cannot be transferred.

**Example:**

A is the prospective heir of his living father. He cannot sell his expected share in his father's property to B because he has no present legal interest.

**Reason:**

A mere expectation is not a legal property right.

---

#### **2. Right of Re-entry – Section 6(b)**

The right of re-entry arises when a lessor has the right to terminate a lease due to breach of its conditions. This right is attached to the ownership of the property and cannot be transferred separately.

---

#### **3. Easement – Section 6(c)**

An easement (such as the right of way or right to light) cannot be transferred separately from the **dominant heritage** (the property that enjoys the easement).

**Example:**

If A has a right of way over B's land for the benefit of A's house, A cannot separately transfer only the right of way to another person.

---

#### **4. Interest Restricted to Personal Enjoyment – Section 6(d)**

Any interest that is limited to the personal enjoyment of a particular person cannot be transferred.

**Example:**

If a person is granted the personal right to reside in a house for life, he cannot transfer that right to another person.

---

#### **5. Right to Future Maintenance – Section 6(dd)**

The right to receive future maintenance is a personal right and cannot be transferred.

**Example:**

If a woman receives monthly maintenance under a court order, she cannot transfer her future maintenance rights to another person.

#### **6. Mere Right to Sue – Section 6(e)**

A mere right to file a lawsuit cannot be transferred.

**Example:**

If A has a right to claim damages from B, A cannot transfer only the right to sue B to C.

**Reason:**

This rule prevents **trafficking in litigation**.

---

#### **7. Public Office – Section 6(f)**

A public office cannot be transferred.

Examples include:

- Judge
- District Collector
- Police Officer

Public offices are based on personal qualifications and appointment.

---

#### **8. Salary of a Public Officer – Section 6(g)**

The salary of a public officer cannot be transferred before it becomes payable.

---

#### **9. Stipends and Government Pensions – Section 6(g)**

The following government pensions and stipends cannot be transferred:

- Military pension
  - Naval pension
  - Air Force pension
  - Civil pension
  - Political pension
- 

#### **10. Transfers Opposed to the Nature of Interest, Unlawful, or Prohibited by Law – Section 6(h)**

The following transfers are invalid:

- Transfers opposed to the nature of the interest.
- Transfers made for an unlawful object.
- Transfers prohibited by law.

- Transfers made in favour of a person legally disqualified from holding the property.

**Example:**

If land is sold to a foreign national in violation of statutory restrictions, the transfer may be void.

---

**11. Certain Non-Transferable Tenancy Rights – Section 6(i)**

Certain tenancy rights, which are expressly prohibited by law from being transferred, cannot be assigned to another person.

---

**Objectives of Section 6**

The main objectives of Section 6 are:

1. To protect personal rights.
  2. To uphold public policy.
  3. To prevent unlawful transactions.
  4. To prevent abuse of judicial proceedings.
  5. To preserve rights that are personal to the holder.
- 

**Important Case Laws**

**1. Gopal Lal v. Babu Lal**

**Principle:**

A mere chance of succession (**Spes Successionis**) is not present property and therefore its transfer is void.

---

**2. Jumma Masjid, Mercara v. Kodimaniandra Deviah (1962)**

**Principle:**

The general rule under Section 6 is that property is transferable; only the exceptions expressly provided in the Act are non-transferable.

---

**3. Bai Dosabai v. Mathurdas Govinddas (1980)**

**Principle:**

A mere possibility of acquiring property in the future (**Spes Successionis**) is not a transferable right.

---

**Conclusion**

The basic principle of Section 6 is that **transferability of property is the general rule, while restrictions on transfer are exceptions**. Rights that are personal in nature, based on public policy, or

amount only to a mere expectation are declared non-transferable by law. Thus, Section 6 strikes a balance between the free transferability of property and the protection of social and legal interests.

---

### Quick Revision (For Examination)

#### Section Non-Transferable Property

- 6(a) Chance of succession (Spes Successionis)
  - 6(b) Right of re-entry
  - 6(c) Easement
  - 6(d) Interest restricted to personal enjoyment
  - 6(dd) Right to future maintenance
  - 6(e) Mere right to sue
  - 6(f) Public office
  - 6(g) Salary of a public officer and government pensions
  - 6(h) Transfers opposed to the nature of interest, unlawful, or prohibited by law
  - 6(i) Certain tenancy rights prohibited by law
- 

### Question (10 Marks): Distinguish between Sale and Agreement to Sell.

---

### Question (20 Marks): Define Mortgage and Explain its Different Types.

#### Mortgage under the Transfer of Property Act, 1882

##### Introduction

A **Mortgage** is one of the most important modes of transfer of immovable property. When a person offers his immovable property as **security** for obtaining a loan or for the performance of a financial obligation, it is called a **Mortgage**.

The main objective of a mortgage is to protect the interests of the **lender (Mortgagee)** while enabling the **borrower (Mortgagor)** to obtain financial assistance. The provisions relating to mortgages are contained in **Sections 58 to 104** of the **Transfer of Property Act, 1882**.

---

#### Definition of Mortgage (Section 58)

According to **Section 58** of the Transfer of Property Act, 1882:

**A mortgage is the transfer of an interest in specific immovable property for the purpose of securing the payment of money advanced or to be advanced by way of loan, an existing or future debt, or the performance of an engagement which may give rise to a pecuniary liability.**

---

### **Essential Elements of a Mortgage**

1. There must be **immovable property**.
  2. Only an **interest in the property** is transferred, not the ownership (except in certain types such as an English Mortgage).
  3. The transfer must be made to secure:
    - A loan,
    - A future debt, or
    - A pecuniary obligation.
  4. There must be two parties:
    - **Mortgagor** – the person who mortgages the property.
    - **Mortgagee** – the person in whose favour the mortgage is created.
  5. There must be an existing or future debt.
- 

### **Important Terms Related to Mortgage**

- **Mortgagor** – The person who mortgages the property.
  - **Mortgagee** – The person in whose favour the mortgage is created.
  - **Mortgage Money** – The amount secured by the mortgage.
  - **Mortgage Deed** – The written document creating the mortgage.
- 

### **Types of Mortgage (Section 58)**

The Transfer of Property Act recognizes **six types of mortgages**.

---

#### **1. Simple Mortgage – Section 58(b)**

##### **Definition**

In a Simple Mortgage, the mortgagor does **not transfer possession** of the property. If the loan is not repaid, the mortgagee has the right to obtain a court decree for the sale of the property and recover the debt.

##### **Features**

- Possession remains with the mortgagor.

- Personal liability of the mortgagor exists.
- Sale of the property can be effected only through a court order.

**Example**

A borrows ₹20 lakh from a bank by mortgaging his house but continues to live in it.

---

**2. Mortgage by Conditional Sale – Section 58(c)**

**Definition**

The property is transferred by way of an apparent sale subject to the condition that:

- If the debt is not repaid, the sale becomes absolute.
- If the debt is repaid, the sale becomes void.

**Features**

- Appears to be a sale.
- Real intention is to secure repayment of the loan.
- The condition must be contained in the mortgage document.

**Example**

A transfers his house to B on the condition that if the loan is not repaid within one year, B becomes the absolute owner.

---

**3. Usufructuary Mortgage – Section 58(d)**

**Definition**

The mortgagor delivers possession of the property to the mortgagee. The mortgagee enjoys the income (rent, crops, etc.) from the property in lieu of interest or repayment of the loan.

**Features**

- Possession is transferred to the mortgagee.
- No personal liability of the mortgagor.
- Loan is recovered from the income generated by the property.

**Example**

A mortgages his agricultural land to B, who recovers the loan from the income earned from the crops.

---

**4. English Mortgage – Section 58(e)**

**Definition**

The mortgagor undertakes to repay the loan on a specified date and transfers the ownership of the property absolutely to the mortgagee, subject to re-transfer upon repayment.

**Features**

- Absolute transfer of ownership.
- Fixed date for repayment.
- Property is re-transferred after repayment.

**Example**

A mortgages his house to a bank and agrees to repay the loan after five years.

---

**5. Mortgage by Deposit of Title Deeds (Equitable Mortgage) – Section 58(f)**

**Definition**

The mortgagor creates a mortgage by depositing the original title deeds of the immovable property with the lender as security for the loan.

**Features**

- Created by depositing title deeds.
- A separate mortgage deed is generally not required where the law permits.
- Widely used in banking transactions.

**Example**

A deposits the original sale deed of his house with a bank to obtain a housing loan.

---

**6. Anomalous Mortgage – Section 58(g)**

**Definition**

An Anomalous Mortgage is any mortgage that does not fall entirely within any of the five categories mentioned above.

**Features**

- Combination of different types of mortgages.
- Rights and liabilities depend on the agreement between the parties or local custom.
- May combine features of two or more kinds of mortgages.

**Example**

A mortgage in which possession is transferred and the mortgagor also remains personally liable for repayment.

---

### Rights of the Mortgagor

1. Right of Redemption (Section 60).
  2. Right to recover the mortgage deed after repayment.
  3. Right to recover possession (where applicable).
  4. Right to the benefit of any accession to the mortgaged property.
- 

### Rights of the Mortgagee

1. Right to recover the mortgage money.
  2. Right to sell the property in certain circumstances.
  3. Right to receive interest.
  4. Right to incur necessary expenses for preserving the mortgaged property.
- 

### Difference Between Mortgage and Sale

| Mortgage                                          | Sale                                       |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Only an interest in the property is transferred.  | Ownership is completely transferred.       |
| Created to secure repayment of a debt.            | Made in exchange for a price.              |
| Property is returned after repayment of the loan. | Ownership permanently passes to the buyer. |
| Governed by Sections 58–104.                      | Governed by Sections 54–57.                |

### Important Case Laws

#### 1. Narandas Karsondas v. S.A. Kamtam (1977)

##### Principle:

The **Right of Redemption** is a valuable right of the mortgagor and continues until it is legally extinguished.

---

#### 2. Ganga Dhar v. Shankar Lal (1958)

##### Principle:

The true nature of a transaction depends upon its real intention. If the purpose is to secure a loan, it will be treated as a mortgage regardless of its form or title.

---

### Conclusion

A **Mortgage** is an important mode of transferring an interest in immovable property for securing a loan or other financial obligation. Section 58 of the Transfer of Property Act defines mortgage and classifies it into six types, each having distinct legal characteristics and consequences. Mortgages play a vital role in modern banking, financial institutions, and property transactions by protecting the interests of both borrowers and lenders.

---

#### Quick Revision (For Examination)

| Type of Mortgage                   | Main Feature                                        |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Simple Mortgage                    | No possession; sale through court                   |
| Mortgage by Conditional Sale       | Sale subject to a condition                         |
| Usufructuary Mortgage              | Possession transferred; debt recovered from income  |
| English Mortgage                   | Absolute transfer; repayment on a fixed date        |
| Mortgage by Deposit of Title Deeds | Mortgage created by depositing original title deeds |
| Anomalous Mortgage                 | Mixed or special form of mortgage                   |

#### Important Sections to Remember

- **Section 58** – Definition and Types of Mortgage
  - **Section 59** – Mortgage when to be effected by a registered instrument
  - **Section 60** – Right of Redemption
  - **Section 67** – Right of the Mortgagee to Foreclosure or Sale
  - **Section 100** – Charge
- 

#### Question (10 Marks): Distinguish between Lease and License.

##### Difference Between Lease and License

##### Introduction

Both **Lease** and **License** relate to the use of another person's property. However, they differ significantly in their legal nature, rights, obligations, and consequences.

A **Lease** is governed by **Sections 105–117 of the Transfer of Property Act, 1882**, whereas a **License** is governed by **Sections 52–64 of the Indian Easements Act, 1882**.

---

##### Difference Between Lease and License

| Basis                   | Lease                                                              | License                                                                       |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Definition           | A right to enjoy immovable property for a specified period.        | Mere permission to do an act or use another's property.                       |
| 2. Governing Law        | Transfer of Property Act, 1882 (Sections 105–117).                 | Indian Easements Act, 1882 (Sections 52–64).                                  |
| 3. Interest in Property | Creates a legal interest in the property.                          | Creates no legal interest; it is only a personal permission.                  |
| 4. Possession           | The lessee generally gets lawful possession of the property.       | Only permission to use the property; legal possession remains with the owner. |
| 5. Duration             | May be for a fixed or indefinite period.                           | Generally temporary and permission-based.                                     |
| 6. Consideration        | Rent or premium is payable.                                        | Fee may or may not be payable.                                                |
| 7. Transferability      | Generally transferable, subject to the contract.                   | Generally personal and non-transferable.                                      |
| 8. Termination          | Can be terminated only according to law or the terms of the lease. | Generally revocable by the licensor unless it is irrevocable.                 |
| 9. Inheritance          | May pass to legal heirs in certain cases.                          | Generally does not pass to legal heirs.                                       |
| 10. Example             | Letting out a house on rent.                                       | Allowing a person to use a garden for a one-day function.                     |

---

### Important Case Laws

#### 1. Associated Hotels of India Ltd. v. R.N. Kapoor (1959)

##### Principle:

Where **exclusive possession** of the property is given, the transaction is generally a **Lease**; where only permission to use the property is granted, it is a **License**.

---

#### 2. Delta International Ltd. v. Shyam Sundar Ganeriwalla (1999)

##### Principle:

Whether a document creates a lease or a license depends not on its title but on the **intention of the parties** and the terms of the agreement.

---

### Conclusion

Although both **Lease** and **License** allow a person to use another's property, a **Lease** creates a legal interest in the property, whereas a **License** merely grants personal permission without creating any proprietary interest. Understanding the distinction between the two is essential for resolving property-related disputes.

---

### Quick Revision (For Examination)

- **Lease = Interest in Property + Possession + Rent**
  - **License = Mere Permission + No Interest in Property**
  - **Lease:** Transfer of Property Act, 1882 (Sections **105–117**)
  - **License:** Indian Easements Act, 1882 (Sections **52–64**)
  - Lease is generally transferable.
  - License is generally personal and non-transferable.
  - **Associated Hotels of India Ltd. v. R.N. Kapoor (1959):** Exclusive possession is the key test for distinguishing a lease from a license.
- 

**Question (20 Marks): What is a Gift? Explain its Essential Conditions and Revocation.**

### Gift under the Transfer of Property Act, 1882

#### Introduction

A **Gift** is an important mode of transfer of property. It is a transfer whereby a person voluntarily transfers the ownership of his movable or immovable property to another person **without any consideration**. The provisions relating to gifts are contained in **Sections 122 to 129** of the **Transfer of Property Act, 1882**.

---

#### Definition of Gift (Section 122)

According to **Section 122** of the Transfer of Property Act, 1882:

**"A Gift is the transfer of certain existing movable or immovable property made voluntarily and without consideration by one person, called the Donor, to another, called the Donee, and accepted by or on behalf of the Donee during the lifetime of the Donor and while the Donor is still capable of giving."**

---

#### Essential Conditions of a Valid Gift

##### 1. Competency of the Donor

The person making the gift must:

- Be a **major**.

- Be of **sound mind**.
  - Be the lawful owner of the property.
- 

## 2. Existence of a Donee

The gift must be made in favour of a definite person. The donee must be alive and capable of accepting the gift.

---

## 3. Existing Property

Only **existing property** can be gifted. A gift of **future property** is **void** under **Section 124**.

---

## 4. Voluntary Transfer

The gift must be made voluntarily and must be free from:

- Coercion
  - Fraud
  - Undue Influence
  - Misrepresentation
- 

## 5. Without Consideration

A gift must be made **without any consideration**.

If any price or consideration is given, the transaction may amount to a **Sale** or an **Exchange**, and not a Gift.

---

## 6. Acceptance of the Gift

A gift becomes complete only when it is accepted by the donee:

- During the lifetime of the donor, and
  - While the donor is still capable of making the gift.
- 

## 7. Registration

According to **Section 123**:

- A gift of **immovable property** must be made through a **registered gift deed** attested by **two witnesses**.

- A gift of **movable property** may be effected either by **registration** or by **delivery of possession**.
- 

### **Revocation of Gift (Section 126)**

The general rule is that:

**Once a gift has been validly made and accepted, it cannot ordinarily be revoked.**

However, a gift may be revoked under the following circumstances:

---

#### **1. By Mutual Agreement**

If, at the time of making the gift, both parties agree that upon the happening of a specified event the gift shall be revoked, the gift may be revoked accordingly.

##### **Example:**

A gifts his house to B on the condition that if B permanently settles abroad, the gift shall stand revoked.

---

#### **2. On Grounds for Rescission of a Contract**

A gift may be revoked by a court if it was obtained by:

- Fraud
  - Coercion
  - Undue Influence
  - Misrepresentation
- 

### **When a Gift Cannot Be Revoked**

A gift cannot be revoked:

- Merely because the donor changes his mind.
  - Due to the donor's displeasure or anger towards the donee.
  - Without any valid legal ground.
- 

### **Important Case Laws**

#### **1. K. Balakrishnan v. K. Kamalam (2004)**

**Principle:**

Acceptance by the donee is essential for the validity of a gift. Without acceptance, the gift is incomplete.

---

## 2. Renikuntla Rajamma v. K. Sarwanamma (2014)

### Principle:

If a gift deed has been duly executed, registered, and accepted, the gift does not become invalid merely because the donor retained certain rights during his lifetime.

---

### Conclusion

A **Gift** is a **gratuitous transfer of property** made out of love, affection, or generosity without any consideration. For a gift to be valid, it must be voluntary, without consideration, relate to existing property, be accepted by the donee, and, where required, be duly registered. Once a gift is validly completed, it is generally irrevocable except in the circumstances specified under **Section 126** of the Transfer of Property Act, 1882.

---

### Quick Revision (For Examination)

- **Section 122** – Definition of Gift.
  - **Section 123** – Mode of making a Gift (Registration).
  - **Section 124** – Gift of Future Property is Void.
  - **Section 126** – Revocation of Gift.
  - **Essential Conditions of a Valid Gift:**
    - Competent donor.
    - Definite donee.
    - Existing property.
    - Voluntary transfer.
    - Without consideration.
    - Acceptance by the donee.
    - Registration where required.
  - **Important Case Laws:**
    - **K. Balakrishnan v. K. Kamalam (2004).**
    - **Renikuntla Rajamma v. K. Sarwanamma (2014).**
- 

**Question (10 Marks): Explain the Meaning, Object, and Importance of the Doctrine of Lis Pendens.**

## Doctrine of Lis Pendens (Section 52, Transfer of Property Act, 1882)

### Introduction

The **Doctrine of Lis Pendens** is incorporated under **Section 52 of the Transfer of Property Act, 1882**. This doctrine provides that when a suit relating to the ownership or rights in an immovable property is pending before a competent court, the property cannot be transferred or otherwise dealt with in a manner that would affect the rights of any party under the final decision of the court.

The term "**Lis Pendens**" is derived from a **Latin** phrase meaning "**Pending Litigation**."

---

### Meaning of the Doctrine of Lis Pendens

According to **Section 52** of the Transfer of Property Act, 1882:

If a suit or proceeding relating to the ownership or rights in an immovable property is pending before a competent court, the property cannot be transferred or any new interest created in it during the pendency of the suit without the permission of the court.

If such a transfer is made, it is **not void**, but it remains **subject to the final decree or judgment of the court**.

---

### Essential Ingredients of Section 52

For the Doctrine of Lis Pendens to apply, the following conditions must be satisfied:

1. A suit or legal proceeding must be pending before a **competent court**.
  2. The suit must be **bona fide** and not collusive.
  3. The subject matter of the suit must be **immovable property**.
  4. The right to or ownership of the property must be directly in dispute.
  5. The property must have been transferred during the pendency of the suit.
  6. The transfer must have been made **without the permission of the court**.
- 

### Example

A and B are involved in a court case regarding the ownership of a house. During the pendency of the suit, A sells the same house to C.

If the court subsequently decides the case in favour of B, C's rights will also be subject to the court's decision. C cannot claim that the judgment does not apply to him merely because he purchased the property during the litigation.

---

### Objects of the Doctrine of Lis Pendens

The main objectives of the doctrine are:

1. To preserve the effectiveness of the court's final judgment.
  2. To prevent repeated transfers of property during litigation.
  3. To protect the rights of the litigating parties.
  4. To prevent fraud and interference with the judicial process.
  5. To reduce unnecessary litigation.
- 

## Importance of the Doctrine of Lis Pendens

### 1. Protection of Justice

The doctrine ensures that the final judgment of the court remains effective and enforceable.

---

### 2. Prevention of Fraud

It prevents a party from defeating the rights of the other party by transferring the property during the pendency of the suit.

---

### 3. Protection of Third Parties

A person who purchases the property during litigation is deemed to have constructive notice of the pending suit and is bound by its outcome.

---

### 4. Confidence in the Judicial System

The doctrine strengthens public confidence in the administration of justice by ensuring that court decisions are not rendered ineffective through transfers made during litigation.

---

## Effects of the Doctrine of Lis Pendens

- A transfer made during the pendency of the suit is **not void**.
  - Such transfer is **subject to the final decree of the court**.
  - The transferee acquires only those rights which the transferor ultimately possesses after the court's decision.
- 

## Important Case Laws

### 1. Bellamy v. Sabine (1857)

#### Principle:

The doctrine of **Lis Pendens** is intended to prevent any party from defeating the judicial process by transferring the disputed property during the pendency of litigation.

## 2. Rajender Singh v. Santa Singh (1973, Supreme Court)

### Principle:

The object of **Section 52** is to protect the jurisdiction of the court and ensure the effectiveness of its final decree. Any transfer made during the pendency of the suit remains subject to the court's final decision.

---

### Conclusion

The **Doctrine of Lis Pendens** is an important legal principle based on the concept of justice and fairness. Its purpose is to ensure that the rights of the parties to a pending suit are not prejudiced by transfers of the disputed property during litigation. The doctrine safeguards the authority of the court, protects the interests of litigating parties, and ensures fair adjudication of property disputes.

---

### Quick Revision (For Examination)

- **Section: 52**, Transfer of Property Act, 1882.
  - **Meaning of Lis Pendens: Pending Litigation.**
  - **Object:** To protect the effectiveness of the court's final judgment.
  - **Applicability:** Applies to pending suits relating to **immovable property**.
  - **Effect:** A transfer during litigation is **not void**, but remains **subject to the final decree of the court**.
  - **Important Case Laws:**
    - **Bellamy v. Sabine (1857).**
    - **Rajender Singh v. Santa Singh (1973, Supreme Court).**
- 

**Question (10 Marks): Explain the Doctrine of Part Performance (Section 53A).**

**Doctrine of Part Performance (Section 53A, Transfer of Property Act, 1882)**

### Introduction

The **Doctrine of Part Performance** means that where a contract for the transfer of immovable property has been entered into and the transferee has taken possession of the property, or continues in possession in part performance of the contract, and has performed or is willing to perform his part of the contract, the transferor cannot evict the transferee merely because the legal formalities of transfer have not been completed.

This doctrine is embodied in **Section 53A of the Transfer of Property Act, 1882**.

---

### Object of the Doctrine

The main object of this doctrine is:

- To prevent **fraud**.
  - To protect a transferee who has altered his position relying on the contract.
  - It is based on the principles of **equity, good faith, and fairness**.
- 

### Essential Conditions for the Application of Section 53A

The following conditions must be satisfied for the doctrine to apply:

1. There must be a **contract for the transfer of immovable property**.
  2. The contract must be **for consideration**.
  3. The contract must be **in writing** and signed by the transferor or his authorized representative.
  4. The terms of the contract must be **certain and capable of being ascertained**.
  5. The transferee must have taken possession of the property in part performance of the contract, or, if already in possession, must continue in possession under the contract.
  6. The transferee must have done some **act in furtherance of the contract**.
  7. The transferee must have performed or must always be **ready and willing** to perform his part of the contract.
- 

### Effect of Section 53A

- The transferor cannot evict the transferee from the property.
  - The doctrine acts only as a **shield**, not as a **sword**.
  - Therefore, the transferee cannot claim ownership merely on the basis of Section 53A; he can only defend his possession.
  - The section does **not transfer ownership**; it only protects possession.
- 

### Exception

If a **subsequent transferee** purchases the property for consideration **without notice** of the earlier contract or part performance, his rights will not be affected.

---

### The 2001 Amendment

After the **Registration and Other Related Laws (Amendment) Act, 2001**, where registration of the contract is required by law, the benefit of **Section 53A** is generally **not available on the basis of an unregistered agreement**.

Therefore, registration has become essential in such cases.

---

### Example

A enters into a written agreement to sell his land to B.

B pays most of the sale consideration, takes possession of the land, and starts construction.

Later, A refuses to execute the sale deed.

In such a case, B can protect his possession under **Section 53A**, provided he is ready and willing to perform his part of the contract.

---

### Conclusion

The **Doctrine of Part Performance** under **Section 53A** is an equitable principle intended to protect an honest transferee and prevent the transferor from avoiding the contract on mere technical grounds. It does not confer ownership but provides legal protection to the transferee's possession. It is one of the most important and frequently asked doctrines under the **Transfer of Property Act, 1882**.

---

**Question (10 Marks): Explain the Doctrine of Election and the Doctrine of Feeding the Grant by Estoppel.**

Both are important doctrines under the **Transfer of Property Act, 1882**.

- **Doctrine of Election – Section 35**
  - **Feeding the Grant by Estoppel – Section 43**
- 

### (A) Doctrine of Election (Section 35)

#### Meaning

The **Doctrine of Election** means that a person **cannot accept both the benefit and reject the burden under the same instrument**.

Where a person transfers property belonging to another and, under the same instrument, confers a benefit upon the true owner, the true owner has two options (Election):

1. **Accept the transfer** and also enjoy the benefit given under the instrument; or
2. **Reject the transfer**, but then he must also give up the benefit conferred by that instrument.

#### Maxim

**"He who accepts the benefit must also bear the burden."**

This means that a person who accepts the benefit under an instrument must also accept the obligations attached to it.

---

### Essential Conditions

1. A person transfers another person's property through the same instrument.
  2. The same instrument confers a benefit upon the true owner.
  3. The true owner has full knowledge of his rights.
  4. The true owner has a free opportunity to make an election.
- 

### Example

A transfers B's land to C.

Under the same deed, A provides that B shall receive **₹10 lakh**.

Now B has two options:

- If B accepts the **₹10 lakh**, he must also accept the transfer of the land.
  - If B rejects the transfer of the land, he must also give up the **₹10 lakh**.
- 

### Object

- To ensure justice and fairness.
  - To prevent inconsistent claims.
  - To maintain a balance between the benefits and obligations under the same instrument.
- 

### (B) Feeding the Grant by Estoppel (Section 43)

#### Meaning

If a person fraudulently or mistakenly represents himself as the owner of a property and transfers it for consideration, though he has no title at that time, and subsequently acquires ownership of that property, the transferee may, at his option, enforce the transfer against the subsequently acquired interest.

This principle is known as **Feeding the Grant by Estoppel**.

---

### Essential Conditions

1. The transferor represented himself as the owner of the property.
2. Such representation was made fraudulently or by mistake.

3. The transfer was made **for consideration**.
4. The transferor subsequently acquired ownership of the property.
5. The transfer was still subsisting when the ownership was acquired.
6. The transferee chooses to enforce the transfer.

---

### Example

A sells B's land to C for ₹20 lakh.

At the time of sale, A is not the owner.

Later, A inherits the same land.

Now C may enforce the transfer under **Section 43** and claim ownership of the property.

---

### Object

- To prevent fraud and unjust enrichment.
  - To protect a bona fide purchaser for value.
  - To ensure justice, equity, and fairness.
- 

### Difference Between Doctrine of Election and Feeding the Grant by Estoppel

| Basis                  | Doctrine of Election (Section 35)                                                                   | Feeding the Grant by Estoppel (Section 43)                                                              |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Object</b>          | Requires a person to choose between benefit and burden.                                             | Makes a transfer effective after the transferor subsequently acquires title.                            |
| <b>When Applicable</b> | When one instrument transfers another person's property and also gives a benefit to the true owner. | When the transferor falsely or mistakenly represents himself as the owner and later acquires ownership. |
| <b>Principle</b>       | A person accepting a benefit must also accept the burden.                                           | Subsequent acquisition of title validates the earlier transfer at the option of the transferee.         |
| <b>Right</b>           | The true owner has the right to elect.                                                              | The transferee has the option to enforce the transfer.                                                  |
| <b>Section</b>         | Section 35                                                                                          | Section 43                                                                                              |

---

### Conclusion

The **Doctrine of Election (Section 35)** is an equitable principle under which a person cannot simultaneously accept the benefits of a document while rejecting its corresponding obligations. On

the other hand, the **Doctrine of Feeding the Grant by Estoppel (Section 43)** protects a bona fide purchaser by providing that if the transferor subsequently acquires ownership of the property, the earlier transfer may become effective at the option of the transferee. Both doctrines are important examples of **equity, good faith, and fairness** in property law.

---

**Question: Define Easement and Explain its Types, Modes of Acquisition, and Grounds of Extinction in Detail.**

## **Law of Property and Easement**

### **Preliminary Provisions (Sections 1 to 4) – Transfer of Property Act, 1882**

#### **Introduction**

The **Transfer of Property Act, 1882** is one of the most important laws in India governing the transfer of property between **living persons (Inter Vivos)**. The Act lays down the rights, liabilities, and legal principles relating to the transfer of property.

---

#### **Section 1 – Short Title, Extent and Commencement**

##### **(1) Short Title**

The name of the Act is the **Transfer of Property Act, 1882**.

##### **(2) Extent**

Initially, the Act did not extend to certain parts of India. At present, it applies throughout India wherever the relevant law is in force.

##### **(3) Commencement**

The Act came into force on **1 July 1882**.

#### **Objectives of Section 1**

This section specifies—

- The name of the Act.
  - The territorial extent of the Act.
  - The date on which it came into force.
  - The purpose of the Act.
- 

#### **Main Objectives of the Act**

1. To regulate the transfer of property between living persons.
2. To define the rights and liabilities of the **Transferor** and **Transferee**.

3. To establish legal certainty in property transactions.
  4. To reduce disputes relating to property.
- 

## Section 2 – Repeal of Enactments

Section 2 repeals certain earlier laws and clarifies that some existing laws and rights remain unaffected unless specifically provided otherwise by this Act.

### Main Points of Section 2

This Act does **not** affect—

- Previously existing valid laws.
- Muslim Personal Law relating to **Hiba (Gift)**, inheritance, and other personal matters.
- Valid local customs and usages, provided they are not inconsistent with the Act.

### Importance

- Protects personal laws.
  - Preserves existing legal rights.
  - Maintains harmony with other laws.
- 

## Section 3 – Interpretation Clause

Section 3 is one of the most important provisions of the Act because it defines important legal terms used throughout the Act.

---

### (1) Immovable Property

The Act does not provide a complete definition of immovable property. Instead, it specifies what is **not included** in immovable property—

- Standing timber
- Growing crops
- Grass

Generally, **Immovable Property** includes—

- Land
- Buildings
- Trees permanently attached to the land
- Benefits arising out of land
- Things permanently attached to the earth

## **(2) Attached to the Earth**

This expression includes—

### **(i) Things rooted in the earth**

Examples—

- Mango tree
- Neem tree

---

### **(ii) Things embedded in the earth**

Examples—

- House
- Wall
- Pillar

---

### **(iii) Things attached to what is embedded in the earth for permanent beneficial enjoyment**

Examples—

- Doors
- Windows
- Permanent machinery

---

## **(3) Instrument**

An **Instrument** is a legal document by which a right is created, transferred, limited, modified, or extinguished.

**Examples**

- Sale Deed
- Gift Deed
- Mortgage Deed
- Lease Deed

---

## **(4) Registered**

A document is considered **Registered** when it has been registered under the **Registration Act, 1908**.

### **(5) Notice**

A person is said to have **Notice** of a fact when he actually knows the fact or when the law presumes that he ought to have known it.

---

#### **(A) Actual Notice**

When a person has direct knowledge of a fact.

**Example:** The purchaser is informed that the property is already mortgaged.

---

#### **(B) Constructive Notice**

When a person could have known the fact through reasonable inquiry but failed to make such inquiry due to negligence.

**Example:** The purchaser does not examine the title documents before purchasing the property.

---

#### **(C) Imputed Notice**

If an authorized **Agent** has knowledge of a fact, the law presumes that the **Principal** also has that knowledge.

**Example:** A lawyer knows that a property is under litigation; such knowledge is deemed to be the knowledge of the client.

---

### **Importance of Section 3**

- Clarifies important legal expressions.
  - Helps courts interpret the Act uniformly.
  - Facilitates the resolution of property disputes.
- 

### **Section 4 – Enactments Relating to Contracts**

Section 4 provides that the **Transfer of Property Act, 1882** and the **Indian Contract Act, 1872** are complementary to each other.

Where a transfer of property is based on a contract, the principles of the **Indian Contract Act** will also apply unless there is any special provision in the Transfer of Property Act.

---

### **Other Related Acts**

The Transfer of Property Act is closely connected with—

- Indian Contract Act, 1872
  - Registration Act, 1908
  - Indian Easements Act, 1882
  - Specific Relief Act, 1963
  - Indian Stamp Act, 1899
- 

#### **Objectives of Sections 1–4**

1. To introduce the Act.
  2. To define important legal terms.
  3. To specify the extent and applicability of the Act.
  4. To establish coordination with other laws.
  5. To provide legal certainty in property transfers.
- 

#### **Important Case Laws**

##### **1. Ahmed G.H. Ariff v. Commissioner of Wealth Tax**

**Principle:** The Supreme Court held that **benefits arising out of land** are also included within the meaning of **immovable property**.

---

##### **2. Ram Gopal v. Nand Lal**

**Principle:** Any object attached to the earth for the permanent beneficial enjoyment of the land is regarded as **immovable property**.

---

##### **3. Chunilal v. Mehta**

**Principle:** If a purchaser fails to make reasonable inquiries regarding the title of the property, he is deemed to have **Constructive Notice**.

---

#### **Important Examination Questions**

**1. Explain in detail the Preliminary Provisions (Sections 1–4) of the Transfer of Property Act, 1882.**

**\*\*2. Explain the meaning of "Immovable Property" and "Attached to the Earth" under Section 3 of the Transfer of Property Act, 1882.**

---

---

**Question: What is meant by Notice? Explain Actual Notice, Constructive Notice, and Notice to Agent with Examples.**

### **Introduction**

**Notice** means the knowledge of a fact, right, claim, or legal status relating to a property. The definition of **Notice** is provided under **Section 3 of the Transfer of Property Act, 1882**.

A person is said to have **Notice** of a fact if he actually knows about the right or interest of another person in a property, or if the law presumes that he ought to have known it.

The purpose of the doctrine of **Notice** is to ensure that a person purchasing property cannot ignore existing rights or claims over the property and thereby gain an unfair advantage.

---

### **Types of Notice**

Under **Section 3**, Notice is mainly of three types—

1. **Actual Notice**
  2. **Constructive Notice**
  3. **Notice to Agent (Imputed Notice)**
- 

#### **1. Actual Notice**

##### **Meaning**

Actual Notice means direct and real knowledge of a fact or right. It exists when a person is expressly informed of a fact or personally knows it. Such notice may be given orally, in writing, or through a document.

##### **Essential Conditions**

- The notice must be clear and definite.
- It must be directly communicated to the concerned person.
- It must relate to a material fact affecting the property.

##### **Example**

A sells his land to B.

Before the sale, A informs B in writing that the land is already mortgaged to C.

Therefore, B has **Actual Notice** of the mortgage and cannot later claim that he was unaware of it.

---

#### **2. Constructive Notice**

##### **Meaning**

Constructive Notice exists when a person does not actually know a fact, but the law presumes that he ought to have known it because, by exercising **reasonable care and inquiry**, he could have discovered it.

It is a **legal fiction** created to prevent negligence.

#### **Main Grounds of Constructive Notice**

- Failure to make reasonable inquiries.
- Failure to inspect title documents.
- Failure to inquire when another person is in possession of the property.
- Ignoring registered documents.

#### **Example**

A has already created a **registered mortgage** over his land in favour of C.

Later, B purchases the same land without checking the records in the Registration Office.

The law presumes that B had **Constructive Notice** of the mortgage because he could have discovered it through reasonable inquiry.

---

### **3. Notice to Agent (Imputed Notice)**

#### **Meaning**

When an **Agent**, acting within the scope of his authority, receives notice of a fact during a property transaction, the law treats that notice as notice to the **Principal**.

#### **Legal Maxim:**

**"Notice to Agent is Notice to Principal."**

#### **Essential Conditions**

- The notice must be received by the agent within the scope of his authority.
- It must be received during the course of the transaction.
- The agent must not have acted fraudulently.

#### **Example**

A appoints a lawyer as his agent to purchase a property.

The lawyer discovers that the property is already mortgaged.

Even if the lawyer fails to inform A, the law presumes that A also had notice of the mortgage.

---

### **Difference between the Three Types of Notice**

| Basis               | Actual Notice                           | Constructive Notice                             | Notice to Agent                                           |
|---------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Source of Knowledge | Directly communicated                   | Presumed by law                                 | Received by the agent                                     |
| Knowledge           | Actual knowledge exists                 | Actual knowledge may not exist                  | Agent's knowledge is treated as the principal's knowledge |
| Basis               | Direct information                      | Failure to make reasonable inquiry              | Principle of agency                                       |
| Example             | Seller informs buyer about the mortgage | Buyer fails to inspect the registration records | Lawyer knows about the mortgage                           |

### Conclusion

The doctrine of **Notice** is an important principle under the **Transfer of Property Act, 1882**. It encourages purchasers to make proper inquiries before purchasing property and protects the rights of persons who already have an interest in the property.

- **Actual Notice** is based on direct knowledge.
- **Constructive Notice** is presumed by law where a person fails to make reasonable inquiries.
- **Notice to Agent** treats the knowledge of the agent as the knowledge of the principal.

Thus, the doctrine of Notice promotes **good faith, due diligence, fairness, and justice** in property transactions.

### Quick Revision (For Examination)

- **Section:** 3, Transfer of Property Act, 1882
- **Notice:** Knowledge of a fact, right, claim, or legal status relating to property.
- **Types of Notice:**
  1. **Actual Notice** – Direct knowledge.
  2. **Constructive Notice** – Presumed knowledge due to failure to make reasonable inquiry.
  3. **Notice to Agent (Imputed Notice)** – Notice to the agent is deemed notice to the principal.
- **Purpose:** To protect existing rights in property and ensure good faith in property transactions.
- **Legal Maxim:** "Notice to Agent is Notice to Principal."

**Question: Explain the Relationship between the Transfer of Property Act and the Indian Contract Act according to Section 4.**

### **Introduction**

The **Transfer of Property Act, 1882** regulates the rules relating to the transfer of immovable property. On the other hand, the **Indian Contract Act, 1872** is the general law governing the formation, performance, rights, and obligations arising out of valid contracts.

**Section 4 of the Transfer of Property Act** establishes the relationship between these two Acts and clarifies that certain provisions relating to the transfer of property are to be read as **supplementary** to the **Indian Contract Act, 1872**.

---

### **Meaning of Section 4**

According to **Section 4**, certain chapters of the **Transfer of Property Act, 1882** are to be read as part of the **Indian Contract Act, 1872**, and both Acts should be interpreted **harmoniously**.

In other words, where the **Transfer of Property Act** provides a specific rule on a particular subject, that rule will prevail. Where the Act is silent, the general principles of the **Indian Contract Act** will apply.

---

### **Relationship between the Two Acts**

#### **1. The Indian Contract Act is a General Law**

The **Indian Contract Act, 1872** lays down the general principles relating to valid contracts, such as—

- Offer
  - Acceptance
  - Consideration
  - Free Consent
  - Capacity of Parties
  - Performance of Contracts
- 

#### **2. The Transfer of Property Act is a Special Law**

The **Transfer of Property Act, 1882** specifically governs the transfer of immovable property, including—

- Sale
- Mortgage
- Lease
- Exchange

- Gift
  - Actionable Claim
- 

### 3. Both Acts are Supplementary to Each Other

The transfer of property is generally based on a valid contract. Therefore—

- First, a valid contract is formed according to the **Indian Contract Act, 1872**.
- Thereafter, the transfer of property takes place in accordance with the **Transfer of Property Act, 1882**.

Thus, both Acts complement each other.

---

### 4. Special Law Prevails over General Law

If there is any inconsistency or conflict between the provisions of the two Acts, the **Transfer of Property Act**, being a **Special Law**, will prevail over the **Indian Contract Act**, which is a **General Law**.

---

#### Illustrations

##### Example 1 – Sale

A agrees to sell his land to B for ₹20 lakh.

- The validity of the **offer, acceptance, consideration, and free consent** will be determined under the **Indian Contract Act, 1872**.
  - The manner in which ownership of the land is transferred will be governed by the **Transfer of Property Act, 1882**.
- 

##### Example 2 – Lease

A leases his shop to B for a period of ten years.

- Whether the lease agreement is a valid contract will be determined according to the **Indian Contract Act, 1872**.
  - The rights and liabilities of the **Lessor** and the **Lessee** will be governed by the **Transfer of Property Act, 1882**.
- 

#### Importance of Section 4

1. It establishes harmony between the two Acts.
2. It clarifies the legal relationship between contracts and transfer of property.
3. It ensures uniformity in property transactions.

4. It provides a basis for courts to interpret both Acts harmoniously.
5. It makes property-related contracts more effective and legally secure.

---

#### Difference between the Indian Contract Act and the Transfer of Property Act

| Basis          | Indian Contract Act, 1872              | Transfer of Property Act, 1882                    |
|----------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Nature         | General Law                            | Special Law                                       |
| Subject Matter | All types of contracts                 | Transfer of property                              |
| Objective      | Formation and enforcement of contracts | Regulation of transfer of immovable property      |
| Scope          | Applies to all valid contracts         | Mainly applies to transfers of immovable property |

---

#### Conclusion

Section 4 clearly provides that the **Indian Contract Act, 1872** and the **Transfer of Property Act, 1882** are **supplementary to each other**. Before any transfer of property can take place, there must be a valid contract, the validity of which is determined under the **Indian Contract Act**. The method, effect, rights, and liabilities arising from the transfer of property are governed by the **Transfer of Property Act**.

Therefore, both Acts work together to ensure **fair, lawful, and secure property transactions**.

---

#### Quick Revision (For Examination)

- **Section:** 4, Transfer of Property Act, 1882
  - **Indian Contract Act, 1872:** General law relating to contracts.
  - **Transfer of Property Act, 1882:** Special law relating to the transfer of property.
  - **Relationship:** Both Acts are supplementary and must be read harmoniously.
  - **Principle:** A valid contract is governed by the Indian Contract Act, while the transfer of property is governed by the Transfer of Property Act.
  - **Rule:** In case of conflict, the **Transfer of Property Act (Special Law)** prevails over the **Indian Contract Act (General Law)**.
- 

**Question: Distinguish between Immovable Property and Movable Property.**

Property is of two types—

1. **Immovable Property**

2. **Movable Property**

Section 3 of the **Transfer of Property Act, 1882** defines **Immovable Property**. Although the Act does not define **Movable Property**, under the general law, any property which is not immovable is regarded as **Movable Property**.

---

**Immovable Property**

Immovable Property is property that cannot be moved from one place to another without causing damage to its nature or structure.

According to **Section 3**, Immovable Property mainly includes—

- Land
- Benefits arising out of land
- Things attached to the earth, such as buildings, walls, wells, etc.

**The following are not included in Immovable Property:**

- Standing Timber
  - Growing Crops
  - Grass
- 

**Movable Property**

Movable Property is property that can be easily moved from one place to another without causing any substantial damage.

**Examples**

- Car
  - Motorcycle
  - Furniture
  - Machinery
  - Mobile Phone
  - Jewellery
  - Animals
  - Growing Crops
  - Trees grown for timber
-

### Difference between Immovable Property and Movable Property

| Basis                                   | Immovable Property                                     | Movable Property                                                   |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Meaning</b>                       | Property that cannot be moved without causing damage.  | Property that can be easily moved from one place to another.       |
| <b>2. Nature</b>                        | Permanently attached to the earth.                     | Not permanently attached to the earth.                             |
| <b>3. Transfer</b>                      | Generally transferred through a registered instrument. | Can be transferred by delivery or by an ordinary contract.         |
| <b>4. Registration</b>                  | Registration is required in most cases.                | Registration is generally not required.                            |
| <b>5. Value</b>                         | Generally of higher value.                             | Comparatively lower or variable in value.                          |
| <b>6. Examples</b>                      | Land, house, building, well, permanent trees.          | Car, mobile phone, furniture, machinery, jewellery, growing crops. |
| <b>7. Stamp Duty &amp; Registration</b> | Stamp duty and registration are generally applicable.  | Generally not applicable.                                          |
| <b>8. Possession</b>                    | Relates to permanent possession and ownership.         | Physical possession can be easily transferred.                     |

---

### Important Examples

#### Immovable Property

- Land
- House
- Building
- Well
- Trees permanently attached to the earth (e.g., Mango tree, Neem tree)
- Rent or other benefits arising out of land

---

#### Movable Property

- Car
- Motorcycle
- Mobile Phone
- Jewellery
- Furniture

- Machinery
  - Standing Timber
  - Growing Crops
  - Grass
- 

### Important Case Law

#### Shantabai v. State of Bombay

##### Principle:

The Supreme Court held that if trees are grown for the purpose of being cut as timber, they are **Standing Timber** and therefore **Movable Property**. However, if the trees are meant to provide fruit, shade, or permanent benefit to the land, they are regarded as **Immovable Property**.

---

##### Conclusion

The primary distinction between **Immovable Property** and **Movable Property** is based on their **nature, ability to be moved, and permanent attachment to the earth**. Land, buildings, and permanently attached trees are **Immovable Property**, whereas vehicles, furniture, jewellery, growing crops, grass, and trees grown for timber are **Movable Property**.

This distinction is of great importance in matters relating to **transfer of property, registration, stamp duty, and determination of ownership**.

---

##### Quick Revision (For Examination)

- **Section:** 3, Transfer of Property Act, 1882
  - **Immovable Property:** Land, buildings, benefits arising out of land, and things attached to the earth.
  - **Not Included:** Standing Timber, Growing Crops, Grass.
  - **Movable Property:** Property that can be easily moved from one place to another.
  - **Transfer:** Immovable Property generally requires a registered instrument; Movable Property may be transferred by delivery.
  - **Important Case: Shantabai v. State of Bombay** – Trees grown for timber are movable; trees meant for permanent benefit are immovable.
- 

## Chapter II – Transfer of Property by Act of Parties

### Part A – Transfer of Property (Movable or Immovable)

**Sections 5 to 37**

**Section     Subject**

Section 5   Transfer of Property

Section 6   What Property May Be Transferred and What May Not Be Transferred

Section 7   Persons Competent to Transfer Property

Section 8   Operation of Transfer

Section 9   Oral Transfer

Section 10 Absolute Restraint on Alienation

Section 11 Restriction Repugnant to Interest Created

Section 12 Condition Making Interest Determinable on Insolvency or Attempted Transfer

Section 13 Transfer for the Benefit of an Unborn Person

Section 14 Rule Against Perpetuity

Section 15 Transfer to a Class, Some Members of Which Come Under Sections 13 and 14

Section 16 Transfer to Take Effect on Failure of Prior Interest

Section 17 Direction for Accumulation of Income

Section 18 Transfer in Perpetuity for the Benefit of the Public

Section 19 Vested Interest

Section 20 Vested Interest of an Unborn Person

Section 21 Contingent Interest

Section 22 Transfer to a Class of Persons Attaining a Particular Age

Section 23 Transfer Dependent on an Uncertain Event

Section 24 Transfer to Persons Surviving at a Particular Time

Section 25 Transfer Subject to an Impossible or Unlawful Condition

Section 26 Fulfilment of Condition Precedent

Section 27 Transfer to One Person and, on Failure, to Another

Section 28 Ulterior Transfer

Section 29 Condition Subsequent

**Section     Subject**

Section 30 Prior Transfer Not Affected

Section 31 Condition That Interest Shall Cease on Happening of Specified Uncertain Event

Section 32 Fulfilment of Valid Condition

Section 33 Performance of Condition Where No Time Is Specified

Section 34 Performance of Condition Where Time Is Specified

Section 35 Doctrine of Election

Section 36 Apportionment of Periodical Payments

Section 37 Apportionment of Burden

These sections lay down the **general principles of transfer of property**, conditions relating to transfers, vested and contingent interests, and various legal doctrines governing property transfers.

---

**Part B – Transfer of Immovable Property**

**Sections 38 to 53A**

**Section     Subject**

Section 38 Transfer by Person Authorized Only in Certain Circumstances to Transfer

Section 39 Rights of Third Person Entitled to Maintenance

Section 40 Obligation Annexed to Ownership of Property

Section 41 Transfer by Ostensible Owner

Section 42 Transfer by Person Having Authority to Revoke Former Transfer

Section 43 Transfer by Unauthorized Person Who Subsequently Acquires Interest (Feeding the Grant by Estoppel)

Section 44 Transfer by One Co-owner

Section 45 Joint Transfer for Consideration

Section 46 Transfer for Consideration by Persons Having Distinct Interests

Section 47 Transfer by Co-owners of Share in Common Property

Section 48 Priority of Rights Created by Transfer

Section 49 Rights of Transferee of Insurance Policy

**Section      Subject**

Section 50   Rent Paid in Good Faith to Holder Under Defective Title

Section 51   Improvements Made by Bona Fide Holder Under Defective Title

Section 52   Doctrine of Lis Pendens

Section 53   Fraudulent Transfer

Section  
53A          Doctrine of Part Performance

Sections **38 to 53A** mainly deal with **special situations relating to the transfer of immovable property**, including co-ownership, transfers made in good faith, transfers during the pendency of litigation, fraudulent transfers, and the **Doctrine of Part Performance**.

---

**Important Sections for Examination**

1. **Section 5** – Transfer of Property
  2. **Section 6** – What May Not Be Transferred
  3. **Sections 13–14** – Transfer for the Benefit of an Unborn Person & Rule Against Perpetuity
  4. **Sections 19 & 21** – Vested Interest & Contingent Interest
  5. **Section 35** – Doctrine of Election
  6. **Section 41** – Ostensible Owner
  7. **Section 43** – Feeding the Grant by Estoppel
  8. **Section 44** – Transfer by Co-owner
  9. **Section 52** – Doctrine of Lis Pendens
  10. **Section 53** – Fraudulent Transfer
  11. **Section 53A** – Doctrine of Part Performance
- 

**Examination Preparation Tips**

Study **Sections 6, 13, 14, 19, 21, 35, 41, 43, 44, 52, and 53A** thoroughly. Questions of **10 marks and 20 marks** are frequently asked from these provisions. To score well, always write:

- Definition
- Essential ingredients
- Relevant examples
- Important case laws

## Transfer of Property Act, 1882

### Section 6 – What May Not Be Transferred

#### Introduction

The general rule is that **every kind of property is transferable unless its transfer is expressly prohibited by law**. Section 6 specifies those properties and rights which **cannot be transferred** under law.

#### Principle to Remember

**"All kinds of property are transferable except those expressly prohibited under Section 6."**

---

#### Object of Section 6

- To protect **public policy**.
  - To prevent **personal rights** from becoming articles of trade.
  - To prohibit the transfer of rights that are purely **personal in nature**.
  - To prevent **fraudulent and immoral transactions**.
- 

#### Properties Which Cannot Be Transferred Under Section 6

##### (a) Spes Successionis (Chance of an Heir Apparent)

A mere possibility of succeeding to property in the future cannot be transferred.

##### Example

Ram's father is alive.

Ram says:

"I sell today the property that I will inherit after my father's death."

Such a transfer is **void**, because Ram has **no present legal interest**, only a possibility of inheritance.

##### Important Case

##### Jumma Masjid, Mercara v. Kodimaniandra Deviah

**Principle:** A mere chance of succession (**Spes Successionis**) is **not transferable** and any such transfer is **void**.

---

##### (b) Mere Right of Re-entry

If the conditions of a lease are violated, the landlord gets a right to re-enter the property. This right cannot be transferred separately from the property.

### Example

If a landlord sells only his **right to recover possession**, such a transfer is invalid.

---

### (c) Easement

An easement (such as a right of way or right to light and air) is attached to the dominant property and cannot be transferred separately.

### Example

If A has a right of way through his neighbour's land, he cannot sell only that right to another person independently.

---

### (d) Interest Restricted in Its Enjoyment

A right granted only for the personal enjoyment of a particular individual cannot be transferred.

### Examples

- Right to reside in a house for life.
  - Personal licence for use of property.
- 

### (e) Right to Future Maintenance

The right to receive future maintenance is a personal right and cannot be transferred.

### Example

A wife cannot assign or sell her future maintenance rights to another person.

### Important Case

**Bhawani Amma v. Kesava Pillai**

**Principle:** The right to maintenance is a **personal right** and is **non-transferable**.

---

### (f) Mere Right to Sue

A mere right to file a lawsuit cannot be transferred.

### Example

Shyam has a claim for damages of ₹5,00,000.

He cannot sell only his right to sue another person.

### Important Case

**Glegg v. Bromley**

**Principle:** A mere right to sue is **not property** and therefore cannot be transferred.

**(g) Public Office**

A public office cannot be transferred.

**Examples**

- District Magistrate
  - Judge
  - Superintendent of Police
- 

**(h) Salary of a Public Officer**

A government employee cannot transfer his future salary.

**Reason**

Such a transfer is against **public policy**.

---

**(i) Pension**

Government pensions are non-transferable.

**Example**

A retired soldier cannot transfer or sell his government pension to another person.

---

**(j) Transfer for an Unlawful Purpose**

A transfer is void if it is made:

- For committing fraud.
  - For committing a crime.
  - For any purpose prohibited by law.
- 

**Summary Table – Properties Not Transferable Under Section 6**

| <b>Property Not Transferable</b>      | <b>Reason</b>                      |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| Chance of an heir (Spes Successionis) | Mere possibility; no present right |
| Right of Re-entry                     | Personal right                     |
| Easement                              | Attached to the land               |
| Personal right of enjoyment           | Personal in nature                 |

| Property Not Transferable     | Reason           |
|-------------------------------|------------------|
| Right to future maintenance   | Personal right   |
| Mere right to sue             | Not property     |
| Public office                 | Public policy    |
| Government salary             | Public policy    |
| Government pension            | Protected by law |
| Transfer for unlawful purpose | Void             |

---

### Features of Section 6

- It is one of the **most important provisions** of the Transfer of Property Act.
  - It lays down the **exceptions** to the general rule of transferability.
  - It protects **personal rights** and **public interest**.
  - It is frequently asked in examinations with illustrations.
- 

### Important Case Laws

#### 1. Jumma Masjid, Mercara v. Kodimaniandra Deviah

**Principle:** Transfer of **Spes Successionis** (mere chance of succession) is **void**.

#### 2. Bhawani Amma v. Kesava Pillai

**Principle:** The right to future maintenance is **not transferable**.

#### 3. Glegg v. Bromley

**Principle:** A mere right to sue cannot be transferred.

---

### Frequently Asked Examination Questions (10 Marks)

1. What is **Spes Successionis**?
  2. Which properties are **not transferable under Section 6**?
  3. Why is a **mere right to sue** not transferable?
  4. Why cannot an **easement** be transferred separately from the dominant heritage?
- 

## Chapter II – Transfer of Property by Act of Parties

## Examination Questions

### Question 1

Which properties are non-transferable under Section 6 of the Transfer of Property Act? Explain with suitable illustrations and judicial decisions.

### Question 2

"The general rule is that all properties are transferable, but Section 6 lays down the exceptions." Discuss this statement.

---

## Quick Revision (For Examination)

- **Section:** 6
- **Main Topic:** What May Not Be Transferred
- **Most Important Term:** *Spes Successionis*
- **Remember:** Mere Right to Sue, Easement, Right to Future Maintenance, Public Office, Salary, Pension
- **Important Case:** *Jumma Masjid, Mercara v. Kodimaniandra Deviah*

## Easy Memory Formula

**Chance of Succession – Right of Re-entry – Easement – Personal Right – Maintenance – Right to Sue – Public Office – Salary – Pension – Unlawful Transfer**

If you remember these **ten points**, you can write almost the complete answer on **Section 6** in the examination.

---

## Next Chapter

### Transfer of Property Act, 1882

#### Section 7 – Persons Competent to Transfer

##### Introduction

Section 7 lays down **who is legally competent to transfer property**.

A transfer of property is valid only when the **transferor** is legally competent and has the legal authority to transfer the property.

---

## Statutory Provision (Section 7)

According to **Section 7**:

**Every person competent to contract and entitled to transferable property, or authorized to dispose of transferable property not his own, is competent to transfer such property either wholly or in part, absolutely or conditionally, in the present or in the future.**

### Essential Requirements Under Section 7

For a valid transfer, the following conditions must be satisfied:

1. The transferor must be **competent to contract**.
  2. He must be the **owner of the property** or have **legal authority** to transfer it.
  3. The property must be **transferable**.
  4. The transfer must **not be prohibited by law**.
- 

#### 1. Competency to Contract

Section 7 is directly connected with the **Indian Contract Act, 1872**.

A person competent to contract must possess the following qualifications:

##### (i) Major

In India, a person who has completed **18 years of age** is generally considered a major.

Where a guardian has been appointed by the court, the age of majority may be **21 years**, wherever applicable.

---

##### (ii) Sound Mind

The person must be capable of understanding the nature and consequences of the transaction.

A person of unsound mind who cannot understand the transaction cannot make a valid transfer.

---

##### (iii) Not Disqualified by Law

The following persons are generally disqualified:

- Insolvent persons (in certain circumstances)
  - Enemy aliens
  - Persons disqualified by law
  - In some cases, corporations acting beyond their legal authority
- 

#### 2. Ownership or Authority

Mere competency is not sufficient.

The transferor must either:

- Be the **owner** of the property; or

- Be **legally authorized** to transfer it.

**Example**

If **A** owns a house, he can validly sell it.

If **A** is neither the owner nor legally authorized to sell it, the sale is generally invalid.

---

**3. Whole or Partial Transfer**

Section 7 permits a person to transfer:

- The entire property; or
- Any part of it.

**Example**

Selling **4 acres out of 10 acres** of land is a valid transfer.

---

**4. Absolute or Conditional Transfer**

A person may transfer property:

- Absolutely; or
- Subject to a condition.

**Example**

"This land shall be transferred to my son if he passes his graduation examination."

This is a **conditional transfer**.

---

**5. Present or Future Transfer**

The transfer may take effect:

- Immediately; or
  - At a future date.
- 

**Who Can Transfer Property Under Section 7?**

**(1) Owner of the Property**

**Example:** Ram sells his agricultural land.

---

**(2) Legal Representative**

A legal representative may transfer property where authorized by law.

### **(3) Agent**

An agent can transfer property if he possesses a valid **Power of Attorney**.

---

### **(4) Company**

A company may transfer its property through its duly authorized officers.

---

### **(5) Trustee**

A trustee may transfer trust property if authorized by the trust deed.

---

### **Who Cannot Transfer Property?**

The following persons are generally not competent to transfer property:

- A minor
  - A person of unsound mind
  - A person having no authority or title
  - A person disqualified by law
  - A person whose right to transfer is legally restricted
- 

### **Illustrations**

#### **Illustration 1**

Ram (aged 30 years) sells his land to Shyam.

✓ **This is a valid transfer.**

---

#### **Illustration 2**

A minor aged 15 years sells his land.

✗ **The transfer is void.**

---

#### **Illustration 3**

A person falsely claims another person's land as his own and sells it.

✗ **The transfer is generally invalid**, unless the purchaser is protected under a special legal provision such as **Section 43** (Feeding the Grant by Estoppel).

---

#### Illustration 4

The authorized director of a company sells the company's land.

✓ **The transfer is valid**, provided he has proper authority.

---

#### Features of Section 7

- It determines the **competency of the transferor**.
  - It is closely connected with the **Indian Contract Act, 1872**.
  - Ownership or legal authority is essential.
  - A transfer made by an incompetent person is generally invalid.
- 

#### Important Case Laws

##### 1. Mohori Bibee v. Dharmodas Ghose

###### Principle:

A contract entered into by a **minor is void**.

Since Section 7 requires competency to contract, this decision is highly significant for determining competency to transfer property.

---

##### 2. Jugalkishore Saraf v. Raw Cotton Co. Ltd.

###### Principle:

Only a person having **valid title or lawful authority** over the property can make a valid transfer.

---

#### Frequently Asked Examination Questions

1. **Who is competent to transfer property under Section 7 of the Transfer of Property Act?**
  2. **What is meant by "Competency to Transfer"?**
  3. **Explain the relationship between Section 7 of the Transfer of Property Act and the Indian Contract Act, 1872.**
- 
- 

#### Chapter III – Sale of Immovable Property (Sections 54–57)

##### Transfer of Property Act, 1882

*(English Self-Study Notes for LLB Semester III)*

### **Sale of Immovable Property (Sections 54–57)**

Sections **54 to 57** of the Transfer of Property Act, 1882 deal with the **Sale of Immovable Property**. These provisions explain the meaning of sale, the rights and liabilities of the seller and buyer, transfer of partial interest, and the power of the court to remove encumbrances.

---

#### **Section 54 – Sale**

##### **Definition**

Section 54 defines **Sale** as:

**"Sale is a transfer of ownership in exchange for a price paid or promised, or part-paid and part-promised."**

Thus, sale is a complete transfer of ownership from the seller (Transferor) to the buyer (Transferee) in consideration of money (price).

---

##### **Essential Elements of Sale**

1. There must be **immovable property**.
  2. There must be a **transfer of ownership**.
  3. The transfer must be for a **price (money consideration)**.
  4. The parties must be **competent to contract**.
  5. The transfer must be made according to law.
- 

##### **Registration of Sale**

According to Section 54:

- Sale of **tangible immovable property valued at ₹100 or more** can be made **only by a Registered Instrument**.
  - Property valued at **less than ₹100** may be transferred either:
    - by a registered instrument, or
    - by **delivery of possession**.
- 

##### **Sale and Agreement to Sell**

###### **Sale**

###### **Agreement to Sell**

Ownership is transferred immediately. Ownership will be transferred in future.

**Sale**

Creates proprietary rights.

Complete transfer.

Buyer becomes owner.

**Agreement to Sell**

Creates only contractual rights.

Promise to transfer later.

Buyer gets only contractual rights.

---

**Section 55 – Rights and Liabilities of Seller and Buyer**

Section 55 lays down the mutual rights and duties of both parties.

---

**A. Duties of the Seller**

The seller must—

- Disclose all material defects in the property.
  - Produce title documents for inspection.
  - Answer relevant questions regarding the property.
  - Execute a proper conveyance.
  - Deliver possession to the buyer.
  - Pay public charges and encumbrances up to the date of sale.
  - Give the buyer a good and marketable title.
- 

**Rights of the Seller**

The seller has the right—

- To receive the purchase price.
  - To claim a **charge on the property** for unpaid purchase money (in certain cases).
- 

**B. Duties of the Buyer**

The buyer must—

- Pay the purchase price.
  - Accept delivery of the property.
  - Bear public charges after the transfer.
  - Inform the seller of any fact increasing the value of the property if the seller is unaware.
-

### Rights of the Buyer

The buyer has the right—

- To receive possession.
  - To obtain title documents after payment.
  - To enjoy the property peacefully.
  - To seek legal remedies if the seller commits fraud or breaches the contract.
- 

### Section 56 – Transfer by a Person Having Partial Interest

Where a person owns only a **partial interest** in the property, he can transfer only that interest.

The buyer acquires only the rights that the seller actually possesses.

#### Example

A owns only **half share** in a house.

He sells it to B.

B acquires only A's **half share**, not the entire property.

---

### Section 57 – Court's Power to Remove Encumbrances

An **encumbrance** means a burden on the property such as:

- Mortgage
- Charge
- Lien
- Debt
- Easement

Under Section 57, the court may order the sale of the property free from encumbrances by directing payment of the encumbrance holders from the sale proceeds.

---

#### Object of Section 57

- To provide a clear and marketable title.
  - To protect the purchaser.
  - To facilitate the sale of encumbered property.
  - To remove disputes relating to existing charges.
-

### Importance of Sections 54–57

- Regulate lawful transfer of ownership.
- Protect the interests of both seller and buyer.
- Ensure registration of valuable immovable property.
- Provide legal remedies in case of breach.
- Promote certainty and security in property transactions.

### Important Case Laws

#### 1. Narandas Karsondas v. S.A. Kamtam (1977)

##### Principle:

A contract for sale (**Agreement to Sell**) does **not** create any interest or charge in the property. Ownership passes only through a valid sale deed.

#### 2. Ram Baran Prasad v. Ram Mohit Hazra (1967)

##### Principle:

An agreement to sell gives only a contractual right and does not transfer ownership.

### Difference between Sale and Agreement to Sell

| Basis                                    | Sale                                     | Agreement to Sell              |
|------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------|
| Nature                                   | Completed transfer                       | Future promise                 |
| Ownership                                | Immediately transferred                  | Not transferred                |
| Rights                                   | Creates ownership rights                 | Creates contractual rights     |
| Registration Required (where applicable) | Depends upon law and nature of agreement |                                |
| Risk                                     | Passes to buyer                          | Remains with seller until sale |

### Quick Revision

#### Section Topic

- 54** Definition of Sale
- 55** Rights and Liabilities of Seller and Buyer
- 56** Sale by Person Having Partial Interest

## Section Topic

### 57 Court's Power to Remove Encumbrances

---

#### One-Line Revision

- **Section 54:** Sale means transfer of ownership for a price.
  - **Section 55:** Rights and duties of seller and buyer.
  - **Section 56:** A person can transfer only the interest he owns.
  - **Section 57:** Court may remove encumbrances before sale.
- 

#### Frequently Asked Examination Questions (10–20 Marks)

1. Define **Sale** under Section 54 and explain its essential elements.
  2. Distinguish between **Sale** and **Agreement to Sell**.
  3. Discuss the **rights and liabilities of the seller and buyer** under Section 55.
  4. Explain **Section 56** relating to transfer by a person having partial interest.
  5. Discuss the **Court's power to remove encumbrances** under Section 57.
  6. Explain the provisions relating to **Sale of Immovable Property (Sections 54–57)** under the Transfer of Property Act, 1882.
- 
- 

## Chapter IV – Mortgage and Charge of Immovable Property (Sections 58–104)

### Transfer of Property Act, 1882 (LLB Semester III – Self Study Notes)

#### Introduction

A **Mortgage** is a transfer of an **interest** in a specific immovable property (such as land, house, or building) by the owner (Mortgagor) to the lender (Mortgagee) as **security for a loan or the performance of a financial obligation**.

Unlike a **Sale**, ownership is **not completely transferred**. Only a limited interest in the property is transferred as security. Once the debt is repaid, the property is restored to the mortgagor.

---

#### Section 58 – Definition of Mortgage

According to **Section 58** of the Transfer of Property Act, 1882:

**A mortgage is the transfer of an interest in specific immovable property for the purpose of securing the payment of money advanced or to be advanced, an existing or future debt, or the performance of an engagement which may give rise to a pecuniary liability.**

---

### Important Terms

- **Mortgagor** – The person who mortgages the property.
  - **Mortgagee** – The person in whose favour the mortgage is created.
  - **Mortgage Money** – The amount secured by the mortgage.
  - **Mortgage Deed** – The written instrument creating the mortgage.
- 

### Types of Mortgage under Section 58 (Most Important)

#### 1. Simple Mortgage

##### Features

- Possession of the property is **not delivered**.
- The mortgagor personally promises to repay the loan.
- On default, the mortgagee may obtain a **court decree** for the sale of the property.

##### Example

A borrows **₹10 lakhs** from a bank by mortgaging his house but continues to possess the house.

---

#### 2. Mortgage by Conditional Sale

##### Features

- The transaction appears to be a sale.
  - It is subject to a condition that:
    - if the debt is **not repaid**, the sale becomes absolute; or
    - if the debt **is repaid**, the sale becomes void.
- 

#### 3. Usufructuary Mortgage

##### Features

- Possession is delivered to the mortgagee.
  - The mortgagee enjoys the rents and profits.
  - Income is adjusted towards interest or principal.
- 

#### 4. English Mortgage

##### Features

- Mortgagor undertakes to repay the loan on a specified date.

- Ownership is transferred absolutely to the mortgagee.
  - Property is re-transferred after repayment.
- 

## 5. Mortgage by Deposit of Title Deeds (Equitable Mortgage)

### Features

- Created by depositing the original title deeds.
  - No formal mortgage deed is generally required.
  - Commonly used in banking transactions.
- 

## 6. Anomalous Mortgage

Any mortgage that does not fall under the above five categories is called an **Anomalous Mortgage**.

---

### Section 59 – Mortgage by Registered Instrument

A mortgage (except a mortgage by deposit of title deeds) must generally be created through a **registered instrument** signed by the mortgagor and attested by at least two witnesses.

---

### Section 60 – Right of Redemption

This is one of the **most important rights** under mortgage law.

After repayment of the mortgage money, the mortgagor has the right to—

- Recover possession of the property.
- Obtain all title deeds.
- Have the mortgage extinguished.
- Get the property re-transferred.

### Principle

**"Once a mortgage, always a mortgage."**

Any condition preventing redemption is generally void.

---

### Section 61 – Right to Redeem Separately or Simultaneously

Where several mortgages exist, the mortgagor may redeem them separately or together, subject to the provisions of the Act.

---

### Section 62 – Right to Recover Possession

In a usufructuary mortgage, after repayment of the mortgage money, the mortgagor is entitled to recover possession of the property.

---

### **Section 63 – Accession to Mortgaged Property**

If any accession or increase is made to the mortgaged property during the mortgage period, the mortgagor is entitled to its benefit upon redemption.

---

### **Section 63A – Improvements by Mortgagee**

If the mortgagee makes improvements to preserve the property, the mortgagor may have to reimburse the reasonable expenses according to law.

---

### **Section 64 – Renewal of Lease**

Where the mortgaged property is leasehold and the lease is renewed, the benefit of the renewed lease also belongs to the mortgagor.

---

### **Section 65 – Implied Contracts by Mortgagor**

The mortgagor is deemed to imply that—

- He has a valid title.
  - The property is free from undisclosed encumbrances.
  - Public charges and taxes have been paid.
  - He has authority to mortgage the property.
- 

### **Section 65A – Power to Lease**

The mortgagor in possession has a limited statutory power to grant leases of the mortgaged property, subject to legal conditions.

---

### **Section 66 – Waste**

The mortgagor must not commit acts that materially damage or reduce the value of the mortgaged property.

---

### **Section 67 – Rights of Mortgagee**

The mortgagee may seek—

- **Foreclosure** (termination of the mortgagor's right of redemption), or

- **Sale of the mortgaged property**, where permitted by law.
- 

#### **Section 68 – Suit for Mortgage Money**

The mortgagee may file a suit directly for recovery of the mortgage money in certain circumstances specified by law.

---

#### **Section 69 – Power of Sale Without Court**

In certain specified cases, the mortgagee may sell the mortgaged property **without the intervention of the court**.

This power is available only under limited circumstances.

---

#### **Section 69A – Appointment of Receiver**

The mortgagee may appoint a **Receiver** to manage the mortgaged property in cases where Section 69 applies.

---

#### **Section 70 – Accession**

Any accession made to the mortgaged property forms part of the mortgage security.

---

#### **Section 71 – Renewal of Lease**

The benefit of any renewed lease is also included in the mortgage security.

---

#### **Section 72 – Rights of Mortgagee in Possession**

The mortgagee may—

- Carry out necessary repairs.
  - Pay taxes and government dues.
  - Spend money for preservation of the property.
- 

#### **Section 73 – Compensation**

If the property is acquired by the Government or sold for revenue arrears, the mortgagee is entitled to compensation or sale proceeds according to law.

---

#### **Section 76 – Liabilities of Mortgagee in Possession**

The mortgagee must—

- Take reasonable care of the property.
  - Maintain proper accounts.
  - Collect rents diligently.
  - Avoid causing unnecessary damage.
- 

### **Section 77 – Receipts in Lieu of Interest**

Receipts accepted instead of interest have the same legal effect as payment of interest.

---

### **Section 78 – Postponement of Priority**

A prior mortgagee may lose priority if his conduct causes a subsequent mortgagee to suffer loss.

---

### **Sections 79–96**

These sections mainly deal with—

- Priority of mortgages
  - Marshalling
  - Contribution
  - Deposit of mortgage money in court
  - Suits for foreclosure
  - Suits for sale
  - Redemption suits
  - Special rules relating to different kinds of mortgages
- 

### **Section 100 – Charge**

#### **Definition**

A **Charge** is created when immovable property is made security for payment of money **without transferring any interest** in the property.

Thus, unlike a mortgage, ownership and interest remain with the owner.

---

### **Difference between Mortgage and Charge**

**Mortgage**

Transfer of interest takes place.

Governed by Section 58.

Stronger security.

Usually created by a mortgage deed. May arise by law or by act of parties.

**Charge**

No transfer of interest.

Governed by Section 100.

Comparatively weaker security.

---

**Sections 101–104**

These sections deal with—

- Consolidation of mortgage rights
- Subrogation
- Delivery of documents
- Notice and tender
- Miscellaneous provisions relating to mortgages

---

**Difference Between Sale and Mortgage****Sale**

Complete transfer of ownership.

Made in exchange for a price.

Property does not revert to seller.

Governed by Sections 54–57.

**Mortgage**

Transfer of only an interest.

Created as security for a debt.

Property returns on repayment.

Governed by Sections 58–104.

---

**Difference Between Mortgage and Charge****Mortgage**

Interest in property is transferred.

Mortgage deed generally required.

Stronger security.

Specific statutory provisions.

**Charge**

No interest is transferred.

May not require a mortgage deed.

Weaker security.

Can arise by operation of law or agreement.

---

**Important Case Laws**

### 1. Narandas Karsondas v. S.A. Kamtam (1977)

**Principle:** A mortgage transfers only an **interest** in the property, not absolute ownership.

---

### 2. Ganga Dhar v. Shankar Lal (1958)

**Principle:** The **right of redemption** is a statutory right and cannot be taken away by any clog or restrictive condition.

---

### 3. Kreglinger v. New Patagonia Meat & Cold Storage Co. Ltd. (1914)

**Principle:** A mortgage must always remain redeemable. Any condition that unfairly prevents redemption is known as a **clog on redemption** and is generally invalid.

---

#### Quick Revision

| Section | Topic |
|---------|-------|
|---------|-------|

|         |                                                               |
|---------|---------------------------------------------------------------|
| 58      | Definition and Types of Mortgage                              |
| 59      | Mortgage by Registered Instrument                             |
| 60      | Right of Redemption                                           |
| 61–65A  | Rights and Duties of Mortgagor                                |
| 66–78   | Rights and Duties of Mortgagee                                |
| 79–96   | Priority, Marshalling, Contribution, Redemption & Foreclosure |
| 100     | Charge                                                        |
| 101–104 | Miscellaneous Mortgage Provisions                             |

---

#### One-Line Revision

- **Section 58:** Mortgage means transfer of an interest in immovable property as security for a debt.
  - **Section 60:** Right of Redemption is the most important right of the mortgagor.
  - **Section 67:** Mortgagee may seek foreclosure or sale.
  - **Section 69:** Sale without court is allowed only in specified cases.
  - **Section 100:** A Charge creates security **without transferring any interest** in the property.
- 

#### Frequently Asked Examination Questions (10–20 Marks)

1. Define **Mortgage** under Section 58 and explain its essential elements.
  2. Discuss the **different kinds of mortgages** under the Transfer of Property Act, 1882.
  3. Explain the **Right of Redemption** under Section 60.
  4. Distinguish between **Simple Mortgage** and **Usufructuary Mortgage**.
  5. Distinguish between **English Mortgage** and **Mortgage by Deposit of Title Deeds**.
  6. Explain the **rights and liabilities of the Mortgagor and Mortgagee**.
  7. Differentiate between **Mortgage and Charge**.
  8. Explain the provisions relating to **Mortgage and Charge (Sections 58–104)** under the Transfer of Property Act, 1882.
- 

**Question 1: Define Mortgage and explain its various kinds.**

**(Transfer of Property Act, 1882 – Section 58)**

#### **Introduction**

Sometimes the owner of an immovable property requires financial assistance. In such a situation, instead of selling the property, the owner may use it as **security** for obtaining a loan. This legal arrangement is known as a **Mortgage**.

According to **Section 58(a) of the Transfer of Property Act, 1882**:

**"A mortgage is the transfer of an interest in specific immovable property for the purpose of securing the payment of money advanced or to be advanced, an existing or future debt, or the performance of an engagement which may give rise to a pecuniary liability."**

The person who creates the mortgage is called the **Mortgagor**, and the person in whose favour the mortgage is created is called the **Mortgagee**.

---

#### **Essential Elements of Mortgage**

1. There must be **immovable property**.
  2. There must be a **transfer of an interest** in the property.
  3. There must be a **debt or pecuniary liability**.
  4. The transfer must be **by way of security**.
  5. On repayment of the debt, the mortgagor is entitled to **redeem** the property.
- 

#### **Types of Mortgage (Section 58)**

The Transfer of Property Act recognizes **six types of mortgages**:

1. Simple Mortgage
  2. Mortgage by Conditional Sale
  3. Usufructuary Mortgage
  4. English Mortgage
  5. Mortgage by Deposit of Title Deeds (Equitable Mortgage)
  6. Anomalous Mortgage
- 

### 1. Simple Mortgage – Section 58(b)

In a **Simple Mortgage**, the mortgagor does **not deliver possession** of the property but **personally undertakes to repay the loan**. If he fails to repay, the mortgagee may approach the court for the sale of the mortgaged property.

#### Features

- Possession remains with the mortgagor.
- Personal liability to repay the debt.
- Sale of property only through a court decree.

#### Example

A mortgages his land to B for **₹10 lakh** but continues to possess the land.

---

### 2. Mortgage by Conditional Sale – Section 58(c)

In this type of mortgage, the transaction appears to be a sale, but it is subject to a condition that—

- if the debt is **not repaid**, the sale becomes absolute; or
- if the debt **is repaid**, the sale becomes void.

#### Features

- Ostensible sale with a condition.
- Ownership depends upon repayment of the debt.
- Right of redemption exists.

#### Example

A transfers his land to B on the condition that if A repays the loan within **three years**, the property will be returned.

---

### 3. Usufructuary Mortgage – Section 58(d)

The mortgagor **delivers possession** of the property to the mortgagee. The mortgagee enjoys the rents and profits and adjusts them towards the interest or principal.

**Features**

- Possession is transferred.
- Income from the property is used to recover the loan.
- No personal liability of the mortgagor.

**Example**

A mortgages his agricultural land to B, who recovers the loan from the crop income.

---

**4. English Mortgage – Section 58(e)**

The mortgagor transfers the property **absolutely** to the mortgagee and promises to repay the loan on a specified date. After repayment, the mortgagee re-transfers the property.

**Features**

- Absolute transfer of ownership.
- Definite date for repayment.
- Re-transfer after repayment.

**Example**

A transfers his property to B with a condition that B will return it after the loan is fully repaid.

---

**5. Mortgage by Deposit of Title Deeds (Equitable Mortgage) – Section 58(f)**

The mortgagor creates the mortgage by depositing the **original title deeds** of the property with the mortgagee to secure the loan.

**Features**

- No separate mortgage deed is generally required.
- Created merely by depositing title deeds.
- Commonly used by banks and financial institutions.

**Example**

A deposits the original title deeds of his house with a bank to obtain a housing loan.

---

**6. Anomalous Mortgage – Section 58(g)**

Any mortgage that does not fall under the previous five categories is called an **Anomalous Mortgage**.

It may combine the characteristics of two or more kinds of mortgages.

**Features**

- Hybrid or mixed mortgage.
- Rights and liabilities depend upon the contract between the parties.

**Example**

A mortgage having features of both a **Simple Mortgage** and a **Usufructuary Mortgage**.

**Summary of Types of Mortgage**

| Type of Mortgage                   | Possession          | Personal Liability  | Special Feature                       |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Simple Mortgage                    | No                  | Yes                 | Sale through court                    |
| Mortgage by Conditional Sale       | Usually No          | No                  | Conditional sale                      |
| Usufructuary Mortgage              | Yes                 | No                  | Loan recovered from rents and profits |
| English Mortgage                   | Absolute transfer   | Yes                 | Re-transfer after repayment           |
| Mortgage by Deposit of Title Deeds | No                  | Yes                 | Deposit of title deeds only           |
| Anomalous Mortgage                 | Depends on contract | Depends on contract | Mixed form of mortgage                |

**Important Case Laws****1. Ganga Dhar v. Shankar Lal (1958)**

**Principle:** The **right of redemption** is a statutory right and cannot be taken away by any agreement.

**2. Narandas Karsondas v. S.A. Kamtam (1977)**

**Principle:** A mortgage transfers only an **interest** in the property, not absolute ownership.

**Conclusion**

A **Mortgage** is one of the most important methods of securing a loan by creating an interest in immovable property. Section 58 of the Transfer of Property Act classifies mortgages into **six distinct types**, each having different legal characteristics regarding possession, ownership, and repayment. Among these, **Simple Mortgage** and **Mortgage by Deposit of Title Deeds (Equitable Mortgage)** are the most commonly used in modern banking and financial transactions.

**Quick Revision (Exam Point of View)**

- **Section: 58**
  - **Definition:** Transfer of an interest in immovable property as security for a debt.
  - **Six Types of Mortgage:**
    1. Simple Mortgage
    2. Mortgage by Conditional Sale
    3. Usufructuary Mortgage
    4. English Mortgage
    5. Mortgage by Deposit of Title Deeds (Equitable Mortgage)
    6. Anomalous Mortgage
  - **Most Important Sections for Exams:** Sections **58, 59, 60, 67, 69, and 100.**
  - **Most Frequently Asked Types:** Simple Mortgage, Usufructuary Mortgage, English Mortgage, and Equitable Mortgage.
- 

**Question: Distinguish between Simple Mortgage and Usufructuary Mortgage.**

**Answer**

### **Introduction**

A **Mortgage** means the transfer of an **interest in specific immovable property** as security for the repayment of a loan or the performance of a financial obligation.

Under **Section 58** of the **Transfer of Property Act, 1882**, different types of mortgages are recognized. Among them, **Simple Mortgage [Section 58(b)]** and **Usufructuary Mortgage [Section 58(d)]** are two important forms.

Although both are created to secure a debt, they differ significantly in terms of **possession, personal liability, and the mode of recovery of the mortgage money.**

---

### **1. Simple Mortgage – Section 58(b)**

A **Simple Mortgage** is one in which the **mortgagor** does **not deliver possession** of the property to the mortgagee but **personally undertakes to repay the loan**. If the mortgagor fails to repay the debt, the **mortgagee can approach the court** for the sale of the mortgaged property and recover the mortgage money.

### **Example**

A mortgages his house to B for a loan of **₹20 lakhs**, but continues to remain in possession of the house. If A fails to repay the loan, B can file a suit and obtain a court order for the sale of the property to recover the debt.

---

## 2. Usufructuary Mortgage – Section 58(d)

A **Usufructuary Mortgage** is one in which the **mortgagor delivers possession** of the property to the **mortgagee**. The mortgagee is entitled to enjoy the **rent, profits, or income** arising from the property and appropriate them towards the interest or principal of the loan.

In this type of mortgage, **there is no personal liability** on the mortgagor to repay the debt.

### Example

A mortgages his agricultural land to B and hands over possession. B cultivates the land and appropriates the income from the crops towards the repayment of the loan.

---

### Difference between Simple Mortgage and Usufructuary Mortgage

| Basis                | Simple Mortgage                                 | Usufructuary Mortgage                                      |
|----------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Section              | Section 58(b)                                   | Section 58(d)                                              |
| Possession           | Remains with the mortgagor                      | Delivered to the mortgagee                                 |
| Personal Liability   | Mortgagor personally promises to repay the loan | No personal liability of the mortgagor                     |
| Mode of Recovery     | By sale of the property through the court       | By enjoying the rents and profits of the property          |
| Need for Court       | Court intervention is generally necessary       | Court intervention is generally not necessary              |
| Income from Property | Income belongs to the mortgagor                 | Income belongs to the mortgagee                            |
| Use of Property      | Used by the mortgagor                           | Used by the mortgagee                                      |
| Discharge of Debt    | By repayment of the loan                        | By adjustment of rents and profits                         |
| Common Example       | House mortgaged to a bank                       | Agricultural land given to recover loan through its income |

---

### Key Differences (Exam Points)

#### Simple Mortgage

- Governed by **Section 58(b)**.
- Possession remains with the mortgagor.
- Personal liability to repay the loan exists.

- Mortgagee must seek a **court decree** for sale of the property.
- Income from the property belongs to the mortgagor.

#### Usufructuary Mortgage

- Governed by **Section 58(d)**.
- Possession is transferred to the mortgagee.
- No personal liability of the mortgagor.
- Mortgagee recovers the debt from the **rents and profits** of the property.
- Court intervention is generally unnecessary.

---

#### Conclusion

Both **Simple Mortgage** and **Usufructuary Mortgage** are methods of securing a loan by creating an interest in immovable property. However, in a **Simple Mortgage**, possession remains with the mortgagor and the mortgagee recovers the debt through a court-ordered sale if necessary. In contrast, in a **Usufructuary Mortgage**, possession is transferred to the mortgagee, who recovers the loan by enjoying the income and profits generated from the property. Thus, **possession and the mode of recovery** constitute the principal distinction between the two.

---

#### Exam Keywords (Quick Revision)

- **Section 58(b) – Simple Mortgage**
  - **Section 58(d) – Usufructuary Mortgage**
  - **Simple Mortgage = No Possession + Personal Liability + Court Sale**
  - **Usufructuary Mortgage = Possession + No Personal Liability + Recovery through Rents & Profits**
  - **Most Important Difference: Possession and Mode of Recovery of Debt**
- 

**Question: Describe the Rights and Duties of the Mortgagor and the Mortgagee.**

**Answer**

#### Introduction

A **Mortgage** means the transfer of an **interest in specific immovable property** as security for the repayment of a loan or the performance of a financial obligation. It is defined under **Section 58(a) of the Transfer of Property Act, 1882**.

- **Mortgagor** – The person who mortgages his property to obtain a loan.

- **Mortgagee** – The person or institution in whose favour the mortgage is created and who advances the loan.

The **rights and duties** of both the **mortgagor** and the **mortgagee** are governed by the **Transfer of Property Act, 1882**.

---

## **I. Rights of the Mortgagor**

### **1. Right of Redemption (Section 60)**

The most important right of the mortgagor is the **Right of Redemption**. After paying the mortgage money together with any lawful charges, the mortgagor is entitled to redeem the mortgaged property.

#### **Example:**

A mortgages his land to B. After repaying the loan, A has the right to recover his land.

---

### **2. Right to Recover Title Deeds**

After repayment of the mortgage debt, the mortgagor has the right to obtain all the **original title deeds** relating to the property from the mortgagee.

---

### **3. Right to Recover Possession**

Where possession has been delivered to the mortgagee (as in a **Usufructuary Mortgage**), the mortgagor has the right to recover possession after redeeming the mortgage.

---

### **4. Right to Reconveyance**

On redemption, the mortgagor is entitled to have the property **re-transferred (reconveyed)** in his favour.

---

### **5. Right to File a Suit for Redemption**

If the mortgagee refuses to return the property after repayment, the mortgagor may file a **suit for redemption** before the court.

---

## **II. Duties of the Mortgagor**

### **1. Duty to Repay the Loan**

The primary duty of the mortgagor is to repay the **principal amount and interest** according to the terms of the mortgage.

---

## 2. Duty to Preserve the Property

The mortgagor must not commit any act that damages or depreciates the value of the mortgaged property.

---

## 3. Duty to Disclose Material Facts

The mortgagor must disclose all material facts regarding the property, including title, encumbrances, and any existing defects.

---

## 4. Duty to Pay Public Charges

Unless otherwise agreed, the mortgagor is responsible for paying **taxes, land revenue, and other public charges** relating to the property.

---

## III. Rights of the Mortgagee

### 1. Right to Recover the Mortgage Money

The mortgagee has the right to recover the **principal amount and interest** secured by the mortgage.

---

### 2. Right to Sell the Property

If the mortgagor defaults in repayment, the mortgagee may, in accordance with law, **sell the mortgaged property** through the court (or without the court where legally permitted) to recover the mortgage debt.

---

### 3. Right to Possession

In a **Usufructuary Mortgage**, the mortgagee is entitled to retain possession of the mortgaged property.

---

### 4. Right to Receive Rents and Profits

Where the mortgagee is in possession, he has the right to appropriate the **rents, profits, and income** from the property towards the repayment of the mortgage debt.

---

### 5. Right to Recover Necessary Expenses

The mortgagee is entitled to recover reasonable expenses incurred for the **preservation of the property**, payment of taxes, insurance, or necessary repairs.

---

## IV. Duties of the Mortgagee

### 1. Duty to Return the Property

After full repayment of the mortgage debt, the mortgagee must return possession of the property and all title deeds to the mortgagor.

---

### 2. Duty to Take Reasonable Care of the Property

Where the mortgagee is in possession, he must manage and preserve the property as a prudent owner.

---

### 3. Duty to Maintain Proper Accounts

In a usufructuary mortgage, the mortgagee must maintain proper accounts of the **income, rents, and profits** received from the property.

---

### 4. Duty Not to Cause Damage

The mortgagee must not misuse or unnecessarily damage the mortgaged property.

---

### Rights and Duties of the Mortgagor and Mortgagee (Summary Table)

| <b>Mortgagor</b>                    | <b>Mortgagee</b>                              |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Rights</b>                       | <b>Rights</b>                                 |
| Right of Redemption                 | Right to recover the mortgage money           |
| Right to recover title deeds        | Right to sell the property according to law   |
| Right to recover possession         | Right to retain possession (where applicable) |
| Right to reconveyance               | Right to receive rents and profits            |
| Right to file a suit for redemption | Right to recover necessary expenses           |
| <b>Duties</b>                       | <b>Duties</b>                                 |
| Repay the loan                      | Return the property after redemption          |
| Preserve the property               | Take proper care of the property              |
| Disclose material facts             | Maintain proper accounts                      |
| Pay taxes and public charges        | Avoid causing unnecessary damage              |

---

### Conclusion

The rights and duties of the **mortgagor** and the **mortgagee** are complementary and ensure a fair balance between the borrower and the lender. The **Right of Redemption (Section 60)** is the most valuable right of the mortgagor, while the mortgagee's principal right is the **recovery of the mortgage debt**. Compliance with these rights and obligations ensures fairness, security, and legal certainty in mortgage transactions.

---

#### Exam Keywords (Quick Revision)

- **Section 58(a)** – Definition of Mortgage
  - **Mortgagor** – Borrower / Owner of the mortgaged property
  - **Mortgagee** – Lender
  - **Section 60** – Right of Redemption
  - **Important Rights of Mortgagor:** Redemption, recovery of possession, return of title deeds, reconveyance
  - **Important Rights of Mortgagee:** Recovery of mortgage money, sale of property, possession, rents and profits
  - **Main Duties:** Repayment by the mortgagor; return and proper management of the property by the mortgagee
- 

**Question: What is the Right of Redemption? Explain its Characteristics.**

**Answer**

#### Introduction

**Redemption** means the right of the **Mortgagor** to recover the mortgaged property by paying the entire mortgage debt. It is the **most important statutory right** of the mortgagor and is provided under **Section 60 of the Transfer of Property Act, 1882**.

A well-known legal maxim states:

**"Once a Mortgage, Always a Mortgage."**

This means that a mortgage is only a **security for a loan** and **not a permanent transfer of ownership**. Therefore, after repayment of the mortgage debt, the mortgagor is entitled to get back the mortgaged property.

---

#### Right of Redemption

According to **Section 60**, after the mortgagor pays the **principal amount, interest, and all other lawful charges**, he is entitled to:

1. **Recover possession** of the mortgaged property (where possession is with the mortgagee).

2. **Receive all original title deeds** relating to the property.
  3. **Obtain discharge of the mortgage.**
  4. **Have the property reconveyed** or re-transferred in his favour.
- 

### Characteristics of the Right of Redemption

#### 1. Statutory Right

The Right of Redemption is a **statutory right** conferred by **Section 60** of the Transfer of Property Act, 1882. It cannot ordinarily be taken away by any agreement between the parties.

---

#### 2. An Essential Incident of Mortgage

The Right of Redemption is an **inseparable incident of every mortgage**. Without this right, a transaction cannot truly be regarded as a mortgage.

---

#### 3. Full Repayment of Mortgage Debt is Necessary

The mortgagor must pay the **entire mortgage debt**, including the principal, interest, and all lawful expenses. Generally, **partial payment** does not entitle the mortgagor to redeem the property.

---

#### 4. Right to Recover Possession

After repayment of the mortgage debt, the mortgagor has the right to recover possession of the mortgaged property wherever possession had been delivered to the mortgagee.

---

#### 5. Right to Recover Title Deeds

The mortgagee must return all the **original title deeds and documents** relating to the mortgaged property after redemption.

---

#### 6. Right to Reconveyance

Upon redemption, the mortgagee must **re-transfer (reconvey)** the mortgaged property to the mortgagor and release all his interest in the property.

---

#### 7. Right to File a Suit for Redemption

If the mortgagee refuses to return the property or the title deeds after repayment, the mortgagor may file a **Suit for Redemption** before the competent court.

---

### 8. Clog on Redemption is Void

Any condition in the mortgage deed that **prevents or unnecessarily restricts** the mortgagor from exercising the Right of Redemption is known as a **Clog on Redemption**.

Such a condition is **void and unenforceable** because it is against the fundamental nature of a mortgage.

#### Example

If the mortgage deed states:

*"Once the property is mortgaged, the mortgagor shall never have the right to recover it."*

Such a condition is a **Clog on Redemption** and is **void in law**.

---

#### Illustration

A mortgages his land to B for a loan of **₹20 lakhs**. After five years, A repays the entire loan along with interest.

Now B is legally bound to:

- Return possession of the land to A.
- Return all original title deeds.
- Discharge the mortgage.
- Reconvey the property to A.

If B refuses to do so, A may file a **Suit for Redemption** in the court.

---

#### Importance of the Right of Redemption

1. Protects the ownership rights of the mortgagor.
  2. Prevents a mortgage from becoming a permanent sale.
  3. Ensures fairness and justice between the parties.
  4. Maintains a balance between the interests of the borrower and the lender.
  5. Preserves the mortgagor's ultimate ownership over the property.
- 

#### Conclusion

The **Right of Redemption** is the most valuable right of a mortgagor and is protected under **Section 60 of the Transfer of Property Act, 1882**. Its purpose is to ensure that once the mortgage debt has been fully repaid, the mortgagor regains possession of the property, the title deeds, and full ownership.

The principle **"Once a Mortgage, Always a Mortgage"** forms the foundation of this right. Therefore, any condition that restricts or defeats the Right of Redemption (**Clog on Redemption**) is **void in law**.

---

**Exam Keywords (Quick Revision)**

- **Section 60** – Right of Redemption
  - **Most Important Right of the Mortgagor**
  - **"Once a Mortgage, Always a Mortgage"**
  - **Full repayment of principal + interest + lawful charges**
  - **Recovery of possession**
  - **Return of title deeds**
  - **Reconveyance of property**
  - **Suit for Redemption**
  - **Clog on Redemption = Void**
  - **Purpose:** Protects the mortgagor's ownership and prevents a mortgage from becoming an absolute transfer.
- 

**Question: Distinguish between Mortgage and Charge.**

**Answer: Difference between Mortgage and Charge**

| Basis                          | Mortgage                                                                                                                                          | Charge                                                                                                                                                      |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Definition</b>           | A transfer of an <b>interest in specific immovable property</b> as security for the repayment of a loan or performance of a financial obligation. | A <b>security created over property</b> for the payment of a debt or performance of an obligation <b>without transferring any interest</b> in the property. |
| <b>2. Relevant Section</b>     | <b>Section 58</b> , Transfer of Property Act, 1882                                                                                                | <b>Section 100</b> , Transfer of Property Act, 1882                                                                                                         |
| <b>3. Transfer of Interest</b> | There is a <b>transfer of an interest</b> in the property.                                                                                        | <b>No interest is transferred</b> ; only a charge is created on the property.                                                                               |
| <b>4. Purpose</b>              | To secure the repayment of a <b>loan or debt</b> .                                                                                                | To secure the repayment of a <b>debt or other legal obligation</b> .                                                                                        |
| <b>5. Mode of Creation</b>     | Created <b>by the act of the parties</b> through a mortgage transaction.                                                                          | May arise <b>by the act of the parties or by operation of law</b> .                                                                                         |
| <b>6. Possession</b>           | In certain types of mortgages (e.g., <b>Usufructuary Mortgage</b> ), possession may be transferred to the mortgagee.                              | <b>Possession generally remains with the owner</b> ; it is not transferred.                                                                                 |

| Basis                   | Mortgage                                                                                                                        | Charge                                                                                                                 |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7. Rights of the Holder | The <b>mortgagee enjoys wider rights</b> , including the right to enforce the mortgage by sale or foreclosure (subject to law). | The <b>charge-holder has limited rights</b> , mainly to enforce the charge through legal proceedings.                  |
| 8. Enforcement          | The mortgagee may recover the debt by <b>selling the mortgaged property</b> or by other remedies available under the Act.       | A charge is generally enforced <b>through the court</b> , unless otherwise provided by law.                            |
| 9. Document             | A <b>Mortgage Deed</b> is generally required (subject to the provisions of law).                                                | A separate document is <b>not always necessary</b> ; it depends upon the circumstances or the law creating the charge. |
| 10. Nature              | It is a <b>transfer of interest</b> in immovable property.                                                                      | It is <b>only a security without transfer of interest</b> in the property.                                             |

### Conclusion

A **Mortgage** is a transfer of an **interest in immovable property** as security for a debt and is governed by **Section 58** of the Transfer of Property Act, 1882. A **Charge**, on the other hand, merely creates a **security over the property without transferring any interest** and is governed by **Section 100** of the Act. Therefore, a mortgage provides stronger rights to the creditor than a charge.

### Exam Keywords

- **Section 58** – Mortgage
- **Section 100** – Charge
- **Mortgage = Transfer of Interest**
- **Charge = Security without Transfer of Interest**
- **Mortgage → Wider Rights**
- **Charge → Limited Rights**

**Question: Distinguish between English Mortgage and Mortgage by Deposit of Title Deeds (Equitable Mortgage).**

**Answer: Difference between English Mortgage and Equitable Mortgage**

| Basis               | English Mortgage                                           | Mortgage by Deposit of Title Deeds (Equitable Mortgage)    |
|---------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 1. Relevant Section | <b>Section 58(e)</b> of the Transfer of Property Act, 1882 | <b>Section 58(f)</b> of the Transfer of Property Act, 1882 |

| Basis                             | English Mortgage                                                                                                                                            | Mortgage by Deposit of Title Deeds (Equitable Mortgage)                                                                                   |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. Meaning                        | The mortgagor transfers the property absolutely to the mortgagee, subject to a condition that it will be re-transferred on repayment of the mortgage money. | The mortgagor creates a mortgage by depositing the <b>original title deeds</b> of the property with the mortgagee as security for a loan. |
| 3. Transfer of Ownership/Interest | <b>Yes.</b> An interest in the property is transferred to the mortgagee, subject to redemption.                                                             | <b>No.</b> Neither ownership nor any interest in the property is transferred; only the title deeds are deposited as security.             |
| 4. Document Required              | A <b>Mortgage Deed</b> is necessary.                                                                                                                        | No formal mortgage deed is required; <b>deposit of the original title deeds</b> is sufficient.                                            |
| 5. Registration                   | Registration is generally <b>mandatory</b> .                                                                                                                | Separate registration is <b>generally not required</b> if the mortgage is created merely by depositing the title deeds.                   |
| 6. Possession                     | Possession generally remains with the <b>mortgagor</b> .                                                                                                    | Possession also generally remains with the <b>mortgagor</b> .                                                                             |
| 7. Repayment of Loan              | The mortgagor undertakes to repay the loan on a <b>specified date</b> .                                                                                     | The title deeds are deposited only as <b>security for the repayment of the loan</b> .                                                     |
| 8. Common Use                     | Commonly used in <b>large property transactions</b> .                                                                                                       | Widely used by <b>banks and financial institutions</b> for granting loans.                                                                |
| 9. Formalities                    | It involves a <b>formal legal procedure</b> .                                                                                                               | It is a <b>simple and less formal</b> method of creating a mortgage.                                                                      |
| 10. Nature                        | A <b>Formal Mortgage</b> .                                                                                                                                  | An <b>Equitable Mortgage</b> (Mortgage by Deposit of Title Deeds).                                                                        |

### Conclusion

An **English Mortgage** is a formal mortgage in which the mortgagor transfers an interest in the property to the mortgagee and promises to repay the loan on a specified date. In contrast, a **Mortgage by Deposit of Title Deeds (Equitable Mortgage)** is created simply by depositing the original title deeds with the mortgagee as security for the loan, without executing a formal mortgage deed or transferring any interest in the property. It is the most commonly used form of mortgage by banks and financial institutions.

### Exam Keywords

- **Section 58(e)** – English Mortgage

- **Section 58(f)** – Mortgage by Deposit of Title Deeds (Equitable Mortgage)
  - **English Mortgage = Formal Mortgage + Transfer of Interest**
  - **Equitable Mortgage = Deposit of Title Deeds + No Transfer of Interest**
  - **Banks commonly use Equitable Mortgage**
- 

**Question: Explain the Concept of Charge under Section 100 of the Transfer of Property Act, 1882.**

**Answer**

### **Introduction**

A **Charge** is a form of security created over immovable property for the payment of a debt or the performance of an obligation. Unlike a **Mortgage**, a charge does **not transfer any interest** in the property to the creditor. It merely creates a right to have the debt satisfied out of the property.

The concept of **Charge** is provided under **Section 100 of the Transfer of Property Act, 1882**.

### **Definition of Charge (Section 100)**

According to **Section 100**, where immovable property of one person is, by the act of parties or by operation of law, made security for the payment of money to another person, and the transaction does not amount to a mortgage, the latter person is said to have a **charge** on the property.

### **Essentials of a Charge**

1. There must be **immovable property**.
2. The property must be made **security** for payment of a debt or performance of an obligation.
3. **No transfer of interest** in the property takes place.
4. A charge may arise **by the act of the parties** or **by operation of law**.
5. The charge-holder has the right to enforce the charge against the property, subject to the provisions of law.

### **Characteristics of a Charge**

- It creates only a **security interest**, not ownership.
- No transfer of title or possession is necessary.
- It may be created expressly or by implication of law.
- The charge-holder has a right to recover the amount from the property through legal proceedings.
- A charge is generally weaker than a mortgage because no proprietary interest is transferred.

### **Illustration**

A owes ₹10,00,000 to B. Instead of mortgaging his house, A agrees that the house shall stand as security for the debt. No interest in the property is transferred to B. This creates a **Charge** under Section 100.

#### Difference between Mortgage and Charge

| Mortgage                         | Charge                                             |
|----------------------------------|----------------------------------------------------|
| Governed by <b>Section 58</b>    | Governed by <b>Section 100</b>                     |
| Transfer of interest in property | No transfer of interest                            |
| Created only by act of parties   | May arise by act of parties or by operation of law |
| Stronger security                | Comparatively weaker security                      |
| Mortgagee has wider rights       | Charge-holder has limited rights                   |

#### Conclusion

A **Charge** under **Section 100** is an important legal device for securing debts without transferring any interest in immovable property. It protects the creditor while allowing the owner to retain ownership of the property. Although similar to a mortgage in purpose, a charge differs fundamentally because it creates only a security and not an interest in the property.

---

### Transfer of Property Act, 1882

#### Chapter V – Lease of Immovable Property (Sections 105–117)

##### Self-Study Notes

##### Introduction

Chapter V of the **Transfer of Property Act, 1882** deals with the law relating to **Leases of Immovable Property**. It explains the definition of a lease, the method of creating a lease, the rights and liabilities of the **Lessor** and **Lessee**, determination of leases, and the doctrine of **Holding Over**.

A **Lease** transfers only the **right to enjoy** an immovable property. **Ownership is not transferred**.

---

#### Section 105 – Definition of Lease

A **Lease** is a transfer of a **right to enjoy immovable property** for a certain time, express or implied, or in perpetuity, in consideration of a **price paid or promised**, or of **money, a share of crops, service, or any other thing of value**, to be rendered periodically or on specified occasions.

##### Important Terms

- **Lessor** – The person who grants the lease.
- **Lessee** – The person who receives the lease.
- **Premium** – A lump-sum payment made for the lease.

- **Rent** – Periodical payment made by the lessee.

#### Essential Elements of a Lease

1. There must be **immovable property**.
  2. There must be a **transfer of the right to enjoy** the property.
  3. The lease must be for a **definite or ascertainable period**.
  4. There must be **consideration** (Rent, Premium, or other valuable consideration).
  5. Both parties must be **competent to contract**.
  6. There must be **mutual consent**.
- 

#### Section 106 – Duration of Lease

In the absence of a written contract or local usage:

##### (A) Agricultural or Manufacturing Purposes

- Lease is presumed to be **from year to year**.
- **Six months' notice** is required to terminate the lease.

##### (B) All Other Purposes (House, Shop, Office, etc.)

- Lease is presumed to be **from month to month**.
  - **Fifteen days' written notice** is required for termination.
- 

#### Section 107 – How a Lease is Made

##### Lease for More Than One Year

- Must be created by a **Registered Instrument**.

##### Lease for One Year or Less

- May be created by an **oral agreement accompanied by delivery of possession**.
- 

#### Section 108 – Rights and Liabilities of Lessor and Lessee

##### *(Most Important Section)*

##### A. Duties of the Lessor

- Deliver possession of the property.
- Disclose latent (hidden) defects.
- Ensure the lessee's peaceful enjoyment of the property.

##### Rights of the Lessor

- Receive rent on time.
  - Enforce the conditions of the lease.
  - Determine the lease in case of breach of its terms.
- 

#### **B. Rights of the Lessee**

- Peaceful enjoyment of the property.
- Retain possession during the lease period.
- Carry out necessary repairs in certain circumstances.
- Use the property according to the lease agreement.

#### **Duties of the Lessee**

- Pay rent regularly.
  - Take proper care of the property.
  - Not make permanent alterations without permission.
  - Restore possession on expiry of the lease.
- 

#### **Section 109 – Transfer of Lessor's Rights**

If the lessor transfers the leased property to another person, the **transferee** acquires the rights and liabilities of the lessor unless otherwise agreed.

---

#### **Section 110 – Computation of Lease Period**

This section lays down the rules for calculating the duration of a lease.

---

#### **Section 111 – Determination of Lease (Exam Favourite)**

A lease may be determined by:

1. Expiry of the fixed term.
2. Happening of a specified event.
3. Mutual agreement of the parties.
4. Merger of interests.
5. Express or implied surrender.
6. Forfeiture.
7. Notice to quit.

8. Expiry of the lessor's interest.

---

**Section 112 – Waiver of Forfeiture**

If the lessor accepts rent after the breach of a lease condition, the right of forfeiture may be treated as waived in certain circumstances.

---

**Section 113 – Waiver of Notice to Quit**

A notice to terminate the lease may be waived by the conduct of the parties.

---

**Section 114 – Relief Against Forfeiture**

Where a lease is terminated for non-payment of rent, the court may grant relief if the lessee pays the arrears and satisfies the prescribed conditions.

---

**Section 114A – Relief Against Forfeiture for Breach of Other Conditions**

The court may grant relief where the lease is forfeited for breach of certain conditions other than non-payment of rent.

---

**Section 115 – Rights of Under-Lessee**

This section protects the rights of an under-lessee in appropriate circumstances.

---

**Section 116 – Holding Over (Very Important)**

If:

- the lease has expired,
- the lessee continues in possession, and
- the lessor accepts rent or otherwise assents to the continued possession,

a **new lease** is presumed to arise (generally month-to-month or year-to-year). This is known as **Holding Over**.

---

**Section 117 – Exemption of Agricultural Leases**

Certain provisions of this chapter do **not automatically apply to agricultural leases**, unless otherwise directed by the State Government.

---

**Difference between Lease and Licence**

| <b>Lease</b>                                          | <b>Licence</b>                            |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Creates a legal right to enjoy the property           | Gives only permission to use the property |
| Creates an interest in the property                   | Creates no interest in the property       |
| Generally transferable (subject to law and agreement) | Personal and generally non-transferable   |
| Lessee enjoys statutory legal protection              | Licensee enjoys limited legal protection  |

---

#### **Difference between Sale and Lease**

| <b>Sale</b>                     | <b>Lease</b>                                   |
|---------------------------------|------------------------------------------------|
| Transfers ownership permanently | Transfers only the right to enjoy              |
| Permanent transfer              | Transfer for a specified period                |
| Consideration is <b>Price</b>   | Consideration is <b>Rent</b> or <b>Premium</b> |

---

#### **Important Examination Questions**

1. Define **Lease** under Section 105 and explain its essential elements.
  2. Discuss the rights and liabilities of the **Lessor** and **Lessee** under Section 108.
  3. Explain the different modes of **determination of lease** under Section 111.
  4. Distinguish between **Lease** and **Licence**.
  5. What is **Holding Over** under Section 116? Explain with an example.
  6. Explain the **mode of making a lease (Section 107)** and the **duration of lease (Section 106)**.
- 

#### **5-Minute Examination Revision**

| <b>Section</b> | <b>Subject</b>                              |
|----------------|---------------------------------------------|
| <b>105</b>     | Definition of Lease                         |
| <b>106</b>     | Duration of Lease and Notice                |
| <b>107</b>     | Mode of Creating a Lease                    |
| <b>108</b>     | Rights and Liabilities of Lessor and Lessee |
| <b>109</b>     | Transfer of Lessor's Rights                 |
| <b>110</b>     | Computation of Lease Period                 |

| Section | Subject |
|---------|---------|
|---------|---------|

|     |                        |
|-----|------------------------|
| 111 | Determination of Lease |
|-----|------------------------|

|          |                                |
|----------|--------------------------------|
| 112–114A | Forfeiture, Waiver, and Relief |
|----------|--------------------------------|

|     |                        |
|-----|------------------------|
| 115 | Rights of Under-Lessee |
|-----|------------------------|

|     |              |
|-----|--------------|
| 116 | Holding Over |
|-----|--------------|

|     |                              |
|-----|------------------------------|
| 117 | Agricultural Lease Exception |
|-----|------------------------------|

---

### Transfer of Property Act, 1882

#### Exchange (Sections 118–121) – Self-Study Notes (English)

#### Chapter VI – Exchange (Sections 118–121)

Chapter VI of the **Transfer of Property Act, 1882** (Sections **118 to 121**) deals with **Exchange**. An **Exchange** is a transaction in which two persons mutually transfer the ownership of their properties to each other. It is similar to a **Sale**, except that the consideration is **another property instead of money**.

---

#### Introduction

In ancient times, goods were exchanged under the **Barter System**. The concept of **Exchange** under the Transfer of Property Act is based on the same principle.

#### Example

- **A** transfers his agricultural land to **B**, and **B** transfers his house to **A**. This is an **Exchange**.
  - If **A** sells his land to **B** for ₹20 lakh, it is a **Sale**, not an Exchange.
- 

#### Section 118 – Definition of Exchange (Most Important)

##### Definition

An **Exchange** is a transaction in which two persons mutually transfer the ownership of one property for the ownership of another property, and **neither or only one of the properties exchanged consists solely of money**.

The transfer of property by way of **Exchange** shall be made in the same manner as prescribed for a **Sale**.

---

#### Essential Elements of Exchange

1. There must be **two parties**.
  2. Both parties must be **owners of the properties** exchanged.
  3. There must be a **mutual transfer of ownership**.
  4. The **consideration must be another property**, not merely money.
  5. Both parties must be **competent to contract**.
  6. **Registration** must be completed wherever required by law.
- 

### Illustrations

#### Illustration 1

A transfers his **5 acres of agricultural land** to B.

B transfers his **house** to A.

→ **This is an Exchange.**

#### Illustration 2

A sells his land to B for **₹30 lakh**.

→ **This is a Sale.**

---

### Section 119 – Rights Where a Party is Deprived of the Property Received

If, after an exchange, one party discovers that the other party had a **defective title** and is deprived of the property received, the aggrieved party has the following rights:

- To claim **compensation** for the loss; or
- To recover the property originally transferred by him, provided it is still in the possession of the other party or his gratuitous transferee.

#### Illustration

A exchanges his land for B's house.

Later, it is discovered that the house actually belongs to **C**.

Now A may:

- Claim **compensation**, or
  - Recover his **land**, if it is still in B's possession or in the possession of a gratuitous transferee.
- 

### Section 120 – Rights and Liabilities of Parties to an Exchange

Under **Section 120**, the parties to an Exchange have the **same rights and liabilities** as a **Seller and Buyer** under **Section 55** of the Transfer of Property Act.

### Rights

- Right to receive a **good and marketable title**.
- Right to obtain **possession**.
- Right to receive **title documents**.

### Duties

- To transfer a **valid title**.
- To disclose **latent (hidden) defects**.
- To deliver possession.
- To perform the terms of the contract.

---

### Section 121 – Exchange of Money

Where both parties exchange **only money** (for example, ₹500 for ₹500), it is **not an Exchange** within the meaning of Section 121.

However, where one property is exchanged for another property and **a small amount of money is paid merely to equalize the values**, the transaction **remains an Exchange**, not a Sale.

---

### Difference between Exchange and Sale

| Exchange                                                                                              | Sale                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Consideration is another property.                                                                    | Consideration is money (Price).                   |
| Property is exchanged for another property.                                                           | Property is transferred for money.                |
| Each party is both a transferor and a transferee. One party is the seller and the other is the buyer. |                                                   |
| Governed by <b>Chapter VI (Sections 118–121)</b> .                                                    | Governed by <b>Chapter III (Sections 54–57)</b> . |

---

### Difference between Exchange and Gift

| Exchange                                                                | Gift                                 |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Consideration exists in the form of another property. No consideration. |                                      |
| Mutual transfer of ownership.                                           | Unilateral transfer of ownership.    |
| Both parties receive benefits.                                          | Only the donee receives the benefit. |

---

### Important Examination Points

- In an **Exchange**, the consideration is **another property**, not money.
  - Mere exchange of money is **not** an Exchange.
  - The same legal formalities applicable to the **Sale of immovable property** also apply to an **Exchange**.
  - If a party is deprived of the property due to a **defective title**, he may claim **compensation** or recover his own property.
  - Both parties have the same **rights and liabilities** as a **Seller and Buyer** under Section 55.
- 

### Conclusion

**Exchange** is an important mode of transfer of property whereby two persons mutually transfer ownership of their respective properties. Unlike a Sale, the consideration is **another property rather than money**. Sections **118–121** govern the definition, essential conditions, rights and liabilities of the parties, and remedies available in case of defective title. The object of these provisions is to ensure that exchanges are **valid, secure, and equitable**.

---

### Important Examination Questions (20 Marks)

1. Define **Exchange** under **Section 118** and explain its essential elements.
  2. Distinguish between **Exchange** and **Sale**.
  3. Explain the rights of the parties under **Section 119** when a party is deprived of the property received due to defective title.
  4. Discuss the **rights and liabilities of parties to an Exchange** under **Section 120**.
  5. Distinguish between **Exchange, Sale, and Gift**.
- 

### 5-Minute Examination Revision

#### Section Subject

- |            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| <b>118</b> | Definition of Exchange            |
| <b>119</b> | Rights on Defective Title         |
| <b>120</b> | Rights and Liabilities of Parties |
| <b>121</b> | Exchange of Money                 |
- 
- 

### Transfer of Property Act, 1882

**Question: Explain the Concept of Charge under Section 100.**

## Answer

### Introduction

A **Charge** is a legal right created over a specific immovable property to secure the payment of a debt or the performance of an obligation **without transferring any interest in the property**.

The concept of **Charge** is governed by **Section 100 of the Transfer of Property Act, 1882**. It differs from a **Mortgage**, because in a mortgage an interest in the property is transferred, whereas in a charge only a security is created.

---

### Definition of Charge (Section 100)

According to **Section 100 of the Transfer of Property Act, 1882**:

**Where immovable property of one person is made security for the payment of money to another person, and the transaction does not amount to a mortgage, the latter is said to have a Charge on the property.**

Thus, a charge creates only a **security interest** and **does not transfer ownership or any proprietary interest** in the property.

---

### Essential Elements of a Charge

1. There must be **immovable property**.
  2. The property must be made **security for payment of money or performance of an obligation**.
  3. **No transfer of interest** in the property takes place.
  4. It may be created:
    - By **act of parties**, or
    - **By operation of law**.
  5. The charge-holder gets only a **right to recover the debt**, not ownership.
- 

### Illustration

A borrows **₹10 lakh** from B.

Instead of mortgaging his house, A merely agrees that the house shall stand as security for repayment of the loan.

Here, **no interest in the house is transferred**, but B acquires a **Charge** over the property under Section 100.

---

### Characteristics of Charge

### 1. No Transfer of Interest

Unlike a mortgage, ownership and proprietary interest remain with the owner.

### 2. Security for Debt

Its main purpose is to secure repayment of money or discharge of a legal obligation.

### 3. May Arise by Law or Agreement

A charge may be created:

- By agreement between the parties, or
- Automatically under statutory provisions.

### 4. Right Against Property

The charge-holder can enforce his right against the property in accordance with law.

### 5. No Possession Required

Possession generally remains with the owner of the property.

### 6. Registration

Where a charge is created by an instrument, registration may be required depending upon the nature of the transaction and applicable law.

---

### Enforcement of Charge

If the debtor fails to discharge the debt, the charge-holder may approach the **court** for enforcement of the charge and realization of the amount from the charged property.

---

### Charge and Mortgage – Main Difference

| Basis                | Mortgage                                      | Charge                                         |
|----------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Relevant Section     | Section 58                                    | Section 100                                    |
| Transfer of Interest | Yes                                           | No                                             |
| Nature               | Transfer of an interest in immovable property | Mere security for payment of debt              |
| Creation             | By act of parties                             | By act of parties or operation of law          |
| Possession           | May or may not be transferred                 | Generally remains with owner                   |
| Rights               | Mortgagee has stronger rights                 | Charge-holder has comparatively limited rights |

---

### Important Features for Examination

- Governed by **Section 100**.
  - Creates **security without transfer of interest**.
  - Can arise **by agreement or by operation of law**.
  - Applicable only to **immovable property**.
  - Charge-holder can enforce the charge through **legal proceedings**.
- 

### Conclusion

A **Charge** under **Section 100 of the Transfer of Property Act, 1882** is a legal mechanism by which immovable property is made security for repayment of a debt **without transferring any interest in the property**. It provides protection to the creditor while allowing ownership to remain with the debtor. Therefore, a charge is a weaker form of security than a mortgage but is an important device in property law for securing financial obligations.

---

### Transfer of Property Act, 1882

#### Lease of Immovable Property (Sections 105–117)

#### Self-Study Notes (English)

#### Chapter V – Lease of Immovable Property (Sections 105–117)

Chapter V of the **Transfer of Property Act, 1882** (Sections **105–117**) deals with the law relating to **Lease of Immovable Property**. It explains the definition of lease, the method of creating a lease, the rights and liabilities of the lessor and lessee, determination of lease, and the doctrine of **Holding Over**.

---

### Introduction

A **Lease** is a transfer of the **right to enjoy** an immovable property for a specified period or in perpetuity in consideration of rent, premium, or any other valuable consideration.

#### Important Note:

A lease **does not transfer ownership** of the property. It transfers only the **right to enjoy or use** the property.

---

### Section 105 – Definition of Lease

A **Lease of Immovable Property** is a transfer of the **right to enjoy** immovable property for a certain time, express or implied, or in perpetuity, in consideration of:

- Rent,

- Premium,
- Share of crops,
- Service, or
- Any other thing of value.

### Important Terms

- **Lessor** – The person who grants the lease.
  - **Lessee** – The person to whom the lease is granted.
  - **Premium** – Lump-sum consideration paid once.
  - **Rent** – Periodical payment made by the lessee.
- 

### Essential Elements of a Lease

1. There must be **immovable property**.
  2. There must be a **transfer of the right to enjoy** the property.
  3. The lease must be for a **certain or ascertainable period**.
  4. There must be **consideration** (Rent/Premium).
  5. Both parties must be **competent to contract**.
  6. There must be **mutual consent**.
- 

### Section 106 – Duration of Lease

In the absence of a written contract or local usage:

#### (A) Agricultural or Manufacturing Purpose

- Lease is deemed to be **Year-to-Year**.
- **Six months' notice** is required for termination.

#### (B) Other Purposes (House, Shop, Office etc.)

- Lease is deemed to be **Month-to-Month**.
  - **Fifteen days' written notice** is required for termination.
- 

### Section 107 – How Lease is Made

#### Lease for More Than One Year

- Must be made by a **Registered Instrument**.

#### Lease for One Year or Less

- May be made:
    - By **oral agreement**, and
    - Delivery of possession.
- 

## **Section 108 – Rights and Liabilities of Lessor and Lessee**

*(Most Important Section)*

### **(A) Rights and Duties of the Lessor**

#### **Duties**

- Deliver possession of the property.
- Disclose material defects.
- Ensure peaceful enjoyment by the lessee.

#### **Rights**

- Receive rent.
  - Enforce lease conditions.
  - Determine the lease in case of breach.
- 

### **(B) Rights and Duties of the Lessee**

#### **Rights**

- Peaceful enjoyment of the property.
- Retain possession during the lease term.
- Make necessary repairs in certain situations.
- Use the property according to the lease.

#### **Duties**

- Pay rent regularly.
  - Take proper care of the property.
  - Not make permanent alterations without permission.
  - Return possession after expiry of the lease.
- 

## **Section 109 – Rights of Transferee of Lessor**

If the lessor transfers the leased property to another person, the **transferee** acquires the rights and liabilities of the lessor unless otherwise agreed.

### **Section 110 – Computation of Lease Period**

This section provides the rules for calculating the duration of a lease.

---

### **Section 111 – Determination (Termination) of Lease**

*(Exam Favourite)*

A lease may be terminated by:

1. Expiry of the fixed term.
  2. Happening of a specified event.
  3. Mutual agreement.
  4. Merger.
  5. Express surrender.
  6. Implied surrender.
  7. Forfeiture.
  8. Notice to quit.
  9. Expiry of the lessor's interest.
- 

### **Section 112 – Waiver of Forfeiture**

If the lessor accepts rent after the breach, the right of forfeiture may be deemed to have been waived.

---

### **Section 113 – Waiver of Notice to Quit**

A notice terminating the lease may be waived by the conduct of the parties.

---

### **Section 114 – Relief Against Forfeiture**

Where a lease is terminated for non-payment of rent, the court may grant relief if the lessee pays the arrears and satisfies the prescribed conditions.

---

### **Section 114A – Relief for Breach of Other Conditions**

Provides relief against forfeiture in certain cases involving breach of lease conditions other than non-payment of rent.

---

### Section 115 – Rights of Under-Lessee

Protects the rights of an under-lessee in specified circumstances.

---

### Section 116 – Holding Over (Very Important)

If:

- The lease has expired,
- The lessee continues in possession, and
- The lessor accepts rent or otherwise assents,

a **new tenancy** (usually month-to-month or year-to-year) is implied.

This is known as **Holding Over**.

---

### Section 117 – Agricultural Leases

Certain provisions of Chapter V do not automatically apply to agricultural leases unless the State Government provides otherwise.

---

### Difference Between Lease and Licence

| Lease                           | Licence                                 |
|---------------------------------|-----------------------------------------|
| Creates an interest in property | Creates only permission                 |
| Transfers right to enjoy        | No transfer of interest                 |
| Legal protection to lessee      | Limited protection                      |
| Generally transferable          | Generally personal and non-transferable |

---

### Difference Between Sale and Lease

| Sale                     | Lease                              |
|--------------------------|------------------------------------|
| Ownership is transferred | Only right to enjoy is transferred |
| Permanent transfer       | Temporary transfer                 |
| Consideration is price   | Consideration is rent/premium      |

---

### Important Examination Questions

1. Define **Lease** under Section 105 and explain its essential elements.

2. Discuss the rights and liabilities of the lessor and lessee under Section 108.
  3. Explain the various modes of determination of lease under Section 111.
  4. Distinguish between **Lease** and **Licence**.
  5. What is **Holding Over** under Section 116? Explain with an illustration.
  6. Explain the mode of creating a lease under Section 107 and the duration of lease under Section 106.
- 

#### 5-Minute Examination Revision

| Section  | Subject                                   |
|----------|-------------------------------------------|
| 105      | Definition of Lease                       |
| 106      | Duration and Notice                       |
| 107      | Creation of Lease                         |
| 108      | Rights & Liabilities of Lessor and Lessee |
| 109      | Transfer of Lessor's Rights               |
| 110      | Computation of Lease Period               |
| 111      | Determination of Lease                    |
| 112–114A | Forfeiture, Waiver & Relief               |
| 115      | Rights of Under-lessee                    |
| 116      | Holding Over                              |
| 117      | Agricultural Leases                       |

---

**Question (20 Marks): Define Gift under Section 122 of the Transfer of Property Act, 1882 and explain its essential elements.**

**Answer**

#### **Definition of Gift (Section 122, Transfer of Property Act, 1882)**

According to **Section 122** of the **Transfer of Property Act, 1882**, a **Gift** is the transfer of certain **existing movable or immovable property** made **voluntarily** and **without consideration** by one person, called the **Donor**, to another person, called the **Donee**, and accepted by or on behalf of the Donee during the lifetime of the Donor and while the Donor is still capable of making the gift.

---

## Essential Elements of a Gift

### 1. Two Parties (Donor and Donee)

- A valid gift must have:
    - A **Donor** (the person who makes the gift), and
    - A **Donee** (the person who receives the gift).
- 

### 2. Existing Property

- Only **existing movable or immovable property** can be gifted.
  - A gift of **future property** is **void** under the Act.
- 

### 3. Voluntary Transfer

- The gift must be made **voluntarily**.
  - It should not be obtained by:
    - Coercion,
    - Fraud,
    - Undue Influence, or
    - Misrepresentation.
- 

### 4. Without Consideration

- A gift must be made **without any consideration**.
  - If consideration is involved, the transaction is not a gift but may amount to a **Sale, Exchange**, or another form of transfer.
- 

### 5. Transfer of Ownership

- A gift results in the **complete transfer of ownership** from the Donor to the Donee.
  - The Donor loses all ownership rights after a valid gift is completed.
- 

### 6. Acceptance by the Donee

- Acceptance by the Donee is **essential** for the completion of a gift.
- The acceptance must be made:
  - During the **lifetime of the Donor**, and

- While the Donor is **capable of making the gift**.
  - Acceptance may be **express or implied**.
- 

## 7. Registration

### For Immovable Property

- A gift must be made through a **registered instrument**.
- The document must:
  - Be signed by the Donor, and
  - Be attested by **at least two witnesses**.

### For Movable Property

- A gift may be completed:
    - By a **registered instrument**, or
    - By **delivery of possession**.
- 

### Illustration

A voluntarily transfers his house to B without receiving any money, and B accepts the gift during A's lifetime.

**Result:** This is a **valid Gift** under **Section 122**.

---

### Conclusion

A **Gift** is a **gratuitous and voluntary transfer** of existing property made without consideration. For a gift to be valid under **Section 122 of the Transfer of Property Act, 1882**, there must be a **Donor**, a **Donee**, **existing property**, **voluntary transfer**, **absence of consideration**, **acceptance by the Donee**, and compliance with the legal requirements regarding **registration** where applicable.

---

### Quick Revision (Exam Points)

- **Section 122** – Definition of Gift.
- **Donor** and **Donee** are essential.
- Only **existing property** can be gifted.
- Gift must be **voluntary**.
- Must be **without consideration**.
- **Ownership** is completely transferred.

- **Acceptance** by the Donee during the Donor's lifetime is mandatory.
  - **Registered instrument** is compulsory for gifts of **immovable property**.
- 

**Question (20 Marks): Explain the Essential Conditions for a Valid Gift under the Transfer of Property Act, 1882.**

**Answer**

### **Introduction**

The concept of **Gift** is defined under **Section 122 of the Transfer of Property Act, 1882**. According to this section, a Gift is the voluntary transfer of **existing movable or immovable property** by one person to another **without consideration**, and accepted by or on behalf of the Donee during the lifetime of the Donor.

---

### **Essential Conditions for a Valid Gift**

#### **1. Competent Donor**

- The Donor must be the **lawful owner** of the property.
  - The Donor must be **competent to contract**, i.e.:
    - Must be a major,
    - Of sound mind, and
    - Not disqualified by law.
- 

#### **2. Competent Donee**

- Any person capable of holding property may be a **Donee**.
  - If the Donee is a **minor**, the gift may be accepted on his or her behalf by a **lawful guardian**.
- 

#### **3. Existing Property**

- Only **existing movable or immovable property** can be gifted.
  - A gift of **future property** is **void**.
- 

#### **4. Voluntary Transfer**

- The gift must be made **voluntarily**.
- It should not be obtained by:

- Coercion,
- Fraud,
- Misrepresentation, or
- Undue Influence.

If any of these factors are present, the gift is not valid.

---

#### 5. Absence of Consideration

- A gift must be made **without any consideration**.
  - If consideration is involved, the transaction becomes a **Sale, Exchange**, or another form of transfer, not a gift.
- 

#### 6. Transfer of Ownership

- The gift must result in the **complete transfer of ownership** from the Donor to the Donee.
  - Mere delivery of possession without transfer of ownership is not sufficient.
- 

#### 7. Acceptance by the Donee

- Acceptance by the Donee is **essential**.
  - The acceptance must take place:
    - During the **lifetime of the Donor**, and
    - While the Donor is **capable of making the gift**.
  - If the Donor dies before acceptance, the gift becomes **void**.
- 

#### 8. Registration

##### For Immovable Property

- A gift must be made through a **registered written instrument**.
- The document must:
  - Be signed by the Donor, and
  - Be attested by **at least two witnesses**.

##### For Movable Property

- A gift may be completed:
  - By a **registered instrument**, or

- By **delivery of possession**.

---

### 9. Lawful Subject Matter

- The property gifted must be **lawful**.
- Property prohibited by law or involving an unlawful object cannot be the subject of a valid gift.

---

### Illustration

A voluntarily transfers his house to B without receiving any payment. B accepts the gift during A's lifetime, and the gift deed is duly registered.

**Result:** This is a **valid Gift** under the **Transfer of Property Act, 1882**.

---

### Conclusion

For a **Gift** to be valid under the **Transfer of Property Act, 1882**, it must be made **voluntarily, without consideration**, between **competent parties**, in respect of **existing property**, with **acceptance by the Donee**, and in compliance with the statutory requirements relating to **registration** wherever applicable. Only when all these conditions are fulfilled is the gift legally valid.

---

### Quick Revision (Exam Points)

1. Competent Donor.
2. Competent Donee.
3. Existing Property.
4. Voluntary Transfer.
5. Without Consideration.
6. Complete Transfer of Ownership.
7. Acceptance by the Donee.
8. Registration of immovable property with **two attesting witnesses**.
9. Lawful Subject Matter.

---

Below is the **English translation** of your LLB exam answer in a proper exam-oriented format.

---

**Question: Explain the Mode of Transfer of Gift under Section 123 of the Transfer of Property Act, 1882.**

**Answer**

### **Introduction**

Section 123 of the **Transfer of Property Act, 1882** lays down the **mode of transfer of a Gift**. It prescribes different legal requirements for the transfer of **movable** and **immovable property** by way of gift.

---

### **1. Gift of Immovable Property**

A gift of immovable property is valid only when the following conditions are fulfilled:

- It must be made through a **registered written instrument (Gift Deed)**.
- The Gift Deed must be **signed by the Donor**.
- It must be **attested by at least two witnesses**.
- The gift must be **accepted by the Donee during the lifetime of the Donor and while the Donor is capable of making the gift**.

### **Example**

If **A** gifts his land to **B**, the gift is valid only if it is executed through a **registered Gift Deed**, signed by **A**, attested by two witnesses, and accepted by **B** during **A's** lifetime.

---

### **2. Gift of Movable Property**

A gift of movable property may be made by either of the following methods:

#### **(a) By a Registered Instrument**

The movable property may be transferred through a **registered Gift Deed**.

#### **(b) By Delivery of Possession**

The gift is also valid if the Donor **delivers possession** of the movable property to the Donee, and the Donee accepts it.

### **Example**

If **A** gifts his watch to **B** and hands over possession of the watch, the gift becomes valid upon acceptance by **B**.

---

### **Main Features of Section 123**

1. Registration is **mandatory** for the gift of **immovable property**.
2. The **Gift Deed must be signed by the Donor**.

3. The document must be **attested by at least two witnesses**.
  4. A gift of **movable property** may be made either by a **registered instrument** or by **delivery of possession**.
  5. A gift is complete only when it is **accepted by the Donee during the lifetime of the Donor**.
- 

### Conclusion

Section 123 of the Transfer of Property Act, 1882 prescribes the legal procedure for the transfer of gifts. A gift of **immovable property** is valid only if it is made through a **registered Gift Deed duly signed by the Donor and attested by two witnesses**, whereas a gift of **movable property** may be effected either by a **registered instrument** or by **delivery of possession**. Thus, Section 123 ensures that gifts are transferred in accordance with the law.

---

### Quick Revision (Exam Points)

- **Section 123** – Mode of Transfer of Gift.
- **Immovable Property** – Registered Gift Deed is compulsory.
- Gift Deed must be **signed by the Donor**.
- **Attestation by at least two witnesses** is mandatory.
- **Movable Property** – Transfer by **registered instrument** or **delivery of possession**.
- **Acceptance by the Donee during the Donor's lifetime** is essential.

### Important Exam Note

- **Section 122** defines **Gift**.
  - **Section 123** prescribes the **Mode of Transfer of Gift**.
- 
- 

**Question: Explain the Suspension and Revocation of Gift under Section 126 of the Transfer of Property Act, 1882.**

**Answer**

### Introduction

Section **126** of the **Transfer of Property Act, 1882** deals with the **Suspension and Revocation of Gifts**. As a general rule, a gift that has been **validly made and accepted is irrevocable**. However, under certain exceptional circumstances prescribed by law, a gift may be **suspended or revoked**.

---

### 1. Suspension of Gift

A gift may be suspended if the **Donor** and the **Donee**, at the time of making the gift, agree that the operation of the gift shall be suspended upon the happening or non-happening of a specified future event.

Such a condition is valid provided that:

- The event does **not depend solely on the mere will of the Donor**.
- The condition is **lawful**.
- There is **prior mutual agreement** between the Donor and the Donee.

#### **Example**

A gifts his land to B on the condition that if B permanently settles abroad, the operation of the gift shall be suspended. If this condition is lawful and does not depend solely on A's will, it is valid.

---

## **2. Revocation of Gift**

According to **Section 126**, a gift may be revoked under the following circumstances:

### **(a) By Mutual Agreement**

- The Donor and the Donee may agree, at the time of making the gift, that the gift shall be revoked upon the occurrence of a specified event.
- The event must **not depend solely on the will of the Donor**.

### **(b) On Grounds Applicable to Rescission of a Contract**

A gift may also be revoked if it was obtained through any of the following:

- **Fraud**
- **Coercion**
- **Undue Influence**
- **Misrepresentation**

In such cases, the court may declare the gift **voidable** and revoke it.

---

## **3. Circumstances in Which a Gift Cannot Be Revoked**

A valid gift **cannot** be revoked merely because:

- The Donor changes his or her mind.
  - The Donor wishes to revoke it at his or her own discretion.
  - The Donor faces financial difficulties after making the gift.
  - There is ordinary family dispute or personal dissatisfaction with the Donee.
-

### Main Principles of Section 126

1. A gift is **generally irrevocable**.
  2. Suspension or revocation is possible **only on the basis of a lawful condition agreed upon in advance**.
  3. The condition **must not depend solely on the Donor's will**.
  4. A gift obtained through **fraud, coercion, undue influence, or misrepresentation** may be revoked by the court.
  5. Once a gift has been **validly made and accepted**, it cannot ordinarily be withdrawn.
- 

### Conclusion

The object of **Section 126** is to ensure the **certainty and security of gifts**. Therefore, a valid gift is ordinarily irrevocable. It can be suspended or revoked only when there is a **lawful condition agreed upon by both parties at the time of the gift** or on legally recognized grounds for rescinding a contract, such as **fraud, coercion, undue influence, or misrepresentation**.

---

### Quick Revision (Exam Points)

- **Section 126** – Suspension and Revocation of Gift.
  - A gift is **generally irrevocable**.
  - Suspension or revocation is possible only on the basis of a **lawful condition**.
  - The condition **must not depend solely on the Donor's will**.
  - A gift may be revoked on the grounds of:
    - Fraud
    - Coercion
    - Undue Influence
    - Misrepresentation
  - A gift **cannot be revoked merely because the Donor changes his or her mind**.
- 

**Question: What is an Onerous Gift? Explain with Examples.**

**Answer**

### Introduction

The concept of **Onerous Gift** is provided under **Section 127 of the Transfer of Property Act, 1882**. The word "**Onerous**" means **burdensome, subject to obligations or liabilities**. When a gift is made

subject to an existing debt, liability, mortgage, tax, or any other legal burden, it is known as an **Onerous Gift**.

---

### Definition of Onerous Gift

An **Onerous Gift** is a gift of property that is **subject to an existing debt, mortgage, tax, or other legal liability**. If the Donee accepts such a gift, he or she must also accept the burden attached to it.

### Principle

**"He who accepts the benefit must also bear the burden."**

---

### Essential Elements of an Onerous Gift

#### 1. Existence of a Burden or Liability

The gifted property must be subject to an existing **debt, mortgage, tax, or other legal obligation**.

#### 2. Acceptance of the Gift

If the **Donee** accepts the gift, he or she must also accept all the liabilities attached to the property.

#### 3. Benefit and Burden Cannot Be Separated

The Donee **cannot accept only the beneficial part** of the gift and reject the burdensome part.

The gift must be accepted or rejected **as a whole**.

#### 4. Rule Regarding a Minor

If the Donee is a **minor**, he or she is **not bound** by the onerous gift during minority.

After attaining **majority**, the Donee has the option to **accept or reject** the gift.

---

### Examples

#### Example 1

A gifts a piece of land to B. The land is already subject to a **bank loan of ₹5 lakh**.

If B accepts the gift, B must also assume the liability of the **₹5 lakh loan** attached to the land.

#### Example 2

A gifts two properties to B in a single transaction—one is profitable, while the other is heavily burdened with debt.

If B accepts the profitable property, B must also accept the debt-ridden property. B cannot retain only the beneficial property and reject the burdensome one.

---

### Main Principles of Section 127

1. **Section 127** deals with **Onerous Gifts**.
  2. The liabilities attached to the gifted property pass to the **Donee** along with the benefits.
  3. The Donee **cannot separate the benefit from the burden**.
  4. A **minor Donee** may elect to accept or reject the gift after attaining majority.
  5. The doctrine is based on the equitable principle that **a person who accepts the benefit must also bear the corresponding burden**.
- 

### Conclusion

An **Onerous Gift** is a gift burdened with an existing legal obligation or liability. Once the Donee accepts such a gift, he or she must also accept all the burdens attached to it. The rule is founded on the principle of **equity, justice, and fairness**, ensuring that no person enjoys the benefits of a gift while avoiding its associated liabilities.

---

### Quick Revision (Exam Points)

- **Section 127** – Onerous Gift.
  - Property is subject to **debt, mortgage, tax, or other liability**.
  - Acceptance of the gift means acceptance of the **burden as well**.
  - **Benefit and burden cannot be separated**.
  - A **minor** may accept or reject the gift after attaining **majority**.
  - **Principle:** *"He who accepts the benefit must also bear the burden."*
- 
- 

**Question: Explain the Concept of Universal Donee under Section 128 of the Transfer of Property Act, 1882. (10 Marks)**

**Answer**

### Introduction

Section **128** of the **Transfer of Property Act, 1882** deals with the concept of a **Universal Donee**. When a person (**Donor**) transfers **the whole of his or her property** to another person by way of gift, the recipient is called a **Universal Donee**.

---

### Definition of Universal Donee

According to **Section 128**, where a person gifts **the whole of his or her property** to another person, the Donee is called a **Universal Donee**. Since the Donee receives the entire estate of the Donor, he or she is also required to discharge certain liabilities of the Donor.

---

## Essential Conditions of a Universal Donee

### 1. Gift of the Entire Property

- The Donor must transfer **the whole of his or her property** by way of gift.
- If only a part of the property is gifted, the Donee is **not** a Universal Donee.

### 2. Valid Gift

- The gift must be valid under **Sections 122 and 123** of the Transfer of Property Act, 1882.
- The gift must be **accepted by the Donee**.

### 3. Gift During the Lifetime of the Donor

- The gift must take effect **during the lifetime of the Donor**.

---

## Liabilities of a Universal Donee

According to **Section 128**:

- A Universal Donee is **liable for all the debts and liabilities of the Donor**.
- However, this liability is **limited to the extent of the property received by way of gift**.
- If the Donor's debts exceed the value of the gifted property, the Universal Donee is **not personally liable** to pay the excess from his or her own property.

---

## Example

A gifts **all his property**, worth **₹50 lakh**, to B. At the time of the gift, A owes **₹10 lakh** to creditors.

- B becomes the **Universal Donee**.
- B is liable to pay **₹10 lakh** from the property received.

If A's debts amount to **₹60 lakh**, B's liability is limited to **₹50 lakh**, i.e., the value of the property received. B is not required to pay the remaining **₹10 lakh** from his personal assets.

---

## Main Features of Section 128

1. The concept is provided under **Section 128**.
2. A person receiving **the entire property** of the Donor is called a **Universal Donee**.
3. The Universal Donee is liable for the **Donor's debts and liabilities**.
4. The liability is **limited to the value of the property received**.
5. A Donee receiving only **part of the property** is **not** a Universal Donee.

---

## Conclusion

A **Universal Donee** is a person who receives the **entire property** of the Donor by way of gift. Along with the property, the Universal Donee also assumes liability for the Donor's debts, but **only to the extent of the value of the property received**. The object of **Section 128** is to protect the interests of the Donor's creditors while ensuring fairness in the transfer of property.

---

#### Quick Revision (Exam Points)

- **Section 128** – Universal Donee.
  - The **entire property** of the Donor must be gifted.
  - The Universal Donee is liable for the **Donor's debts and liabilities**.
  - Liability is **limited to the value of the gifted property**.
  - A Donee receiving **only part of the property** is **not** a Universal Donee.
  - **Purpose:** Protection of creditors' interests and equitable allocation of liability.
- 

#### Important Sections for Examination

##### Section Subject

|            |                                         |
|------------|-----------------------------------------|
| <b>122</b> | Definition of Gift                      |
| <b>123</b> | Mode of Making a Gift                   |
| <b>124</b> | Gift of Existing and Future Property    |
| <b>125</b> | Gift to Several Donees                  |
| <b>126</b> | Suspension and Revocation of Gift       |
| <b>127</b> | Onerous Gift                            |
| <b>128</b> | Universal Donee                         |
| <b>129</b> | Saving of Gifts under Muslim Law (Hiba) |

---

#### 5-Minute Exam Revision

- **Gift** = Voluntary + Without Consideration + Acceptance is Essential.
- **Immovable Property** – Registered Gift Deed and attestation by **two witnesses** are compulsory.
- A **gift of future property** is **void**.
- A valid gift is **generally irrevocable**.
- In an **Onerous Gift**, the Donee must accept both the **benefits and the burdens**.

- A **Universal Donee** is liable for the Donor's debts **only up to the value of the property received**.
  - **Section 129** provides that **Muslim Gifts (Hiba)** are governed by **Muslim Personal Law**.
- 

Your notes are well-structured. Below is the **complete English version** of your Self Study Notes on **Transfer of Actionable Claims (Sections 130–137)** in a format suitable for **LL.B. 3rd Semester examinations**.

---

## **Transfer of Property Act, 1882**

### **Transfer of Actionable Claims (Sections 130–137)**

#### **Self Study Notes (English)**

### **Chapter VIII – Transfer of Actionable Claims (Sections 130–137)**

#### **Introduction**

Generally, property is of two types:

1. **Movable Property**
2. **Immovable Property**

However, there are certain rights which are not in the actual possession of a person but can only be enforced through a court of law. Such rights are known as **Actionable Claims**.

#### **Simple Meaning**

If a person has a legal right to recover money or any beneficial interest from another person, and such right may have to be enforced through a court of law, it is called an **Actionable Claim**.

---

#### **Meaning of Actionable Claim**

An **Actionable Claim** is a claim relating to—

- An **unsecured debt**, or
- A **beneficial interest in movable property**,

which can be enforced by filing a suit in a court of law.

---

#### **Examples**

- An unsecured loan.
- Right to receive money under a life insurance policy.
- Claim for the balance due after dissolution of a partnership.
- Right to recover money lent to another person.

### What is NOT an Actionable Claim?

The following are **not** Actionable Claims—

- Debt secured by **Mortgage**.
  - Debt secured by **Pledge**.
  - Debt secured by **Hypothecation**.
  - Mere **Right to Sue**.
  - Rights arising under a **Court Decree**.
- 

### Section 130 – Transfer of Actionable Claim

#### *(Most Important)*

According to **Section 130**, an Actionable Claim can be transferred only—

- By a **written instrument**,
- Signed by the **Transferor** or his duly authorized agent.

Once the instrument is executed, the transfer becomes complete, and the **Transferee** acquires all the rights of the Transferor.

---

### Essential Requirements

1. Written instrument.
  2. Signature of the Transferor.
  3. Clear intention to transfer.
  4. The claim must be legally valid.
  5. The Transferee acquires all rights upon execution.
- 

### Example

A lends **₹5 lakh** to B.

A transfers this debt in writing to C.

Now **C** has the legal right to recover the money from **B**.

---

### Section 131 – Notice of Transfer

After the transfer of an Actionable Claim, notice should be given to the debtor.

The notice should contain—

- Details of the transfer.
- Name of the Transferee.
- Signature of the Transferor or authorized person.

If no notice is given and the debtor pays the original creditor in good faith, such payment may be considered valid.

---

### **Section 132 – Rights and Liabilities of the Transferee**

The Transferee acquires all the rights that the Transferor possessed.

Similarly, every defence available to the debtor against the Transferor can also be used against the Transferee.

#### **Example**

If B had a valid defence against A before the transfer, the same defence can also be raised against C after the transfer.

---

### **Section 133 – Warranty of Solvency**

If the Transferor expressly warrants that the debtor is solvent, such warranty extends only to the debtor's solvency **at the date of transfer**.

---

### **Section 134 – Transfer of Mortgage Debt**

When a mortgage debt is transferred, the **security attached to the mortgage** also passes to the Transferee.

---

### **Section 135 – Assignment of Part of a Claim**

An Actionable Claim cannot be divided if such division would impose additional burden upon the debtor.

---

### **Section 136 – Judges and Legal Officers**

Judges, advocates, court officers and certain legal officials are prohibited from purchasing actionable claims relating to litigation pending before the courts in which they serve.

**Purpose:** To maintain fairness and impartiality in the administration of justice.

---

### **Section 137 – Saving (Exceptions)**

The provisions relating to Actionable Claims do **not** apply to—

- Negotiable Instruments.
- Marine Insurance.
- Fire Insurance.
- Claims governed by special statutes.

---

#### **Essential Elements of an Actionable Claim**

- It must be a legally enforceable claim.
- It must be enforceable through a court.
- It must relate to an unsecured debt or beneficial interest in movable property.
- Transfer must be in writing.
- Signature of the Transferor is mandatory.

---

#### **Difference between Actionable Claim and Mortgage**

| <b>Actionable Claim</b>             | <b>Mortgage</b>                               |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Relates to an unsecured debt        | Relates to a secured debt                     |
| Only a legal claim                  | Transfer of an interest in immovable property |
| Transferred by written assignment   | Created by a mortgage deed                    |
| Generally relates to movable rights | Security over immovable property              |

---

#### **Difference between Actionable Claim and Right to Sue**

| <b>Actionable Claim</b>                              | <b>Right to Sue</b>                           |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Can be transferred                                   | Cannot be transferred                         |
| Involves an enforceable monetary or beneficial claim | Merely a right to institute legal proceedings |
| Recognized as a form of property                     | Not regarded as property                      |

---

#### **Important Case Law**

**Jugalkishore Saraf v. Raw Cotton Co. Ltd. (1955)**

**Principle:**

A valid transfer of an Actionable Claim must be made by a written instrument, and upon transfer the Transferee acquires all the rights previously vested in the Transferor.

---

### Important Examination Questions (20 Marks)

1. Define **Actionable Claim** and explain its essential elements.
  2. Explain the mode of transfer of an Actionable Claim under **Section 130**.
  3. Discuss the rights and liabilities of the **Transferee** under **Section 132**.
  4. Distinguish between **Actionable Claim** and **Mortgage**.
  5. Distinguish between **Actionable Claim** and **Right to Sue**.
  6. Explain the provisions of **Sections 136 and 137**.
- 

### Important Sections for Examination

#### Section Subject

|            |                                          |
|------------|------------------------------------------|
| <b>130</b> | Transfer of Actionable Claim             |
| <b>131</b> | Notice of Transfer                       |
| <b>132</b> | Rights and Liabilities of Transferee     |
| <b>133</b> | Warranty of Solvency                     |
| <b>134</b> | Transfer of Mortgage Debt                |
| <b>135</b> | Assignment of Part of a Claim            |
| <b>136</b> | Restriction on Judges and Legal Officers |
| <b>137</b> | Saving (Exceptions)                      |

---

### 5-Minute Exam Revision

- **Actionable Claim** = A claim relating to an **unsecured debt** or **beneficial interest in movable property**, enforceable through a court of law.
- **Section 130** is the most important provision.
- Transfer must be made **only by a written instrument** signed by the Transferor.
- **Section 131** deals with **notice of transfer** to the debtor.
- **Section 132** gives the Transferee the same rights—and subjects him to the same defences—as the Transferor.
- **Section 136** prohibits judges and court officers from purchasing disputed actionable claims.

- **Section 137** excludes **Negotiable Instruments, Marine Insurance, Fire Insurance, and claims governed by special statutes** from the application of this Chapter.

This English version follows the same exam-oriented style as your Hindi notes and is suitable for CCS University LL.B. 3rd Semester preparation.

---

## The Indian Easements Act, 1882

### Self Study Notes (English)

The **Indian Easements Act, 1882** was enacted to define and amend the law relating to **Easements** and **Licences**. The Act consists of **six chapters**, dealing with the definition, acquisition, rights and liabilities, extinction of easements, and provisions relating to licences.

---

## The Indian Easements Act, 1882

An **Easement** is a legal right by which the owner of one piece of land enjoys a limited right over another person's land for the beneficial enjoyment of his own land.

### Example

If **A** can reach his house only by passing through **B's** land, A may acquire a **Right of Way** over B's land. This is called an **Easement of Way**.

---

## Section 4 – Definition of Easement (Most Important)

According to **Section 4**,

An **Easement** is a right possessed by the owner or occupier of certain land, called the **Dominant Heritage**, for the beneficial enjoyment of that land, to do and continue to do something, or to prevent and continue to prevent something being done, in or upon another person's land, called the **Servient Heritage**.

---

### Important Terms

#### 1. Dominant Heritage

The land which enjoys the benefit of the easement.

#### 2. Dominant Owner

The owner of the dominant heritage who enjoys the easement.

#### 3. Servient Heritage

The land over which the easement is exercised.

#### 4. Servient Owner

The owner of the servient heritage whose land bears the burden of the easement.

---

### Essential Elements of an Easement

- There must be **two separate pieces of land**.
  - The lands must belong to **different owners**.
  - One land must receive the benefit, while the other bears the burden.
  - The right must exist for the **beneficial enjoyment** of the dominant land.
  - The easement must be acquired by a **lawful mode**.
- 

### Types of Easements (Section 5)

#### 1. Continuous Easement

A continuous easement is one that can be enjoyed without repeated human intervention.

##### Examples

- Right to Light
  - Right to Air
- 

#### 2. Discontinuous Easement

A discontinuous easement requires human action whenever it is exercised.

##### Examples

- Right of Way
  - Right to Draw Water
- 

#### 3. Apparent Easement

An easement whose existence is visible from permanent signs.

##### Examples

- Road
  - Drain
  - Water Channel
- 

#### 4. Non-Apparent Easement

An easement which is not visible.

### Examples

- Underground Pipeline
  - Underground Drainage
- 

### Section 6 – Easements for Limited Time or Subject to Conditions

An easement may be created—

- For a fixed period, or
  - Subject to a specified condition.
- 

### Section 7 – Restrictive Easements

A restrictive easement limits the rights of the servient owner.

#### Examples

- The neighbour shall not construct a wall blocking the windows.
  - The natural flow of water shall not be obstructed.
- 

### Sections 8–12 – Who Can Impose an Easement?

An easement may be imposed only by a person—

- Who is the lawful owner of the property, or
- Who has legal authority over it.

These sections also explain the position of—

- Lessee
  - Mortgagor
  - Other persons having an interest in the property.
- 

### Section 13 – Easement of Necessity (Exam Favourite)

An **Easement of Necessity** arises when access to a property is impossible without passing through another person's land.

#### Example

A's land is completely surrounded by B's land.

A has no other way to reach the public road.

Therefore, A acquires a **Right of Way** over B's land.

This is called an **Easement of Necessity**.

---

### **Quasi Easement**

When two properties originally belonging to the same owner are transferred to different persons, an existing convenience previously enjoyed may become an easement under certain circumstances.

---

### **Section 15 – Easement by Prescription (Most Important)**

An easement may be acquired by **Prescription** if it has been enjoyed—

- Openly,
- Peacefully,
- Continuously,
- Without interruption,

for **20 years**.

For Government property, the required period is **30 years**.

---

### **Section 18 – Customary Easement**

A customary easement arises from an ancient and established local custom.

#### **Example**

A village pathway used by all villagers for generations.

---

### **Section 19**

When the **Dominant Heritage** is transferred to another person, the easement automatically passes to the new owner unless otherwise provided.

---

### **Sections 20–31 – Rights and Liabilities of Easement Holders**

These sections deal with—

- Proper exercise of easement rights.
  - Avoiding unnecessary damage to the servient property.
  - Responsibility for repairs.
  - Limits of the easement.
  - No excessive use beyond what is necessary.
-

### Sections 32–35 – Disturbance of Easement

If a person unlawfully interferes with the enjoyment of an easement, the dominant owner may seek—

- **Damages**, and/or
  - **Injunction** from the court.
- 

### Section 36 – Right to Remove Obstruction

In certain circumstances, the easement holder has the right to remove the obstruction himself.

---

### Sections 37–47 – Extinction of Easements

An easement may come to an end by—

- Cessation of necessity.
  - Merger (both lands come under one owner).
  - Permanent release.
  - Expiry of the prescribed period.
  - Destruction of the property.
  - Non-user for **20 years**.
- 

## Chapter VI – Licence

### Section 52 – Definition of Licence

A **Licence** is a permission granted by one person to another to do something on his property without creating any interest in that property.

A licence merely authorizes an act and does **not** create any proprietary right.

---

### Types of Licence

- Simple Licence
  - Contractual Licence
  - Irrevocable Licence
- 

### Difference between Easement and Licence

| <b>Easement</b>                  | <b>Licence</b>                     |
|----------------------------------|------------------------------------|
| Creates a legal interest in land | Creates only a personal permission |
| Attached to land                 | Personal to the licensee           |
| Generally transferable           | Generally non-transferable         |
| May be permanent                 | Usually temporary                  |

---

#### **Difference between Easement and Lease**

| <b>Easement</b>                   | <b>Lease</b>                                 |
|-----------------------------------|----------------------------------------------|
| Gives only a limited right of use | Gives possession and right to enjoy property |
| No transfer of ownership          | Right of possession for a specified period   |
| Rent is not necessary             | Rent or premium is generally payable         |

---

#### **Important Case Laws**

##### **1. Manikayamma v. Narasimhaswami**

###### **Principle:**

An **Easement of Necessity** continues only so long as the necessity actually exists.

---

##### **2. Sree Swayam Prakash Ashramam v. G. Anandavally Amma (2009)**

###### **Principle:**

To acquire an easement by prescription, the claimant must prove **open, peaceful, continuous and uninterrupted enjoyment** for the statutory period.

---

#### **Important Examination Questions (20 Marks)**

1. Define **Easement** under Section 4 and explain its essential elements.
2. Explain the different types of Easements with suitable examples.
3. What is **Easement of Necessity**? Explain with illustrations.
4. Explain the acquisition of Easement by **Prescription** under Section 15.
5. Discuss the rights and liabilities of Dominant and Servient Owners.
6. Explain the modes of extinction of Easements under Sections 37–47.
7. Distinguish between **Easement and Licence**.
8. Distinguish between **Easement and Lease**.

### Important Sections for Examination

#### Section Subject

|       |                                                     |
|-------|-----------------------------------------------------|
| 4     | Definition of Easement                              |
| 5     | Types of Easements                                  |
| 6     | Easements for Limited Time or Conditional Easements |
| 7     | Restrictive Easements                               |
| 8–12  | Who Can Impose Easements                            |
| 13    | Easement of Necessity                               |
| 15    | Easement by Prescription                            |
| 18    | Customary Easement                                  |
| 19    | Transfer of Easement                                |
| 20–31 | Rights and Liabilities                              |
| 32–35 | Disturbance and Remedies                            |
| 36    | Removal of Obstruction                              |
| 37–47 | Extinction of Easements                             |
| 52    | Definition of Licence                               |

---

### 5-Minute Exam Revision

- **Section 4** defines **Easement**.
- There must be **two lands, two owners**, and one land must benefit while the other bears the burden.
- **Section 13** deals with **Easement of Necessity**.
- **Section 15** provides for acquisition of easement by **Prescription** after **20 years** (30 years for Government property).
- **Section 18** recognizes **Customary Easements**.
- **Sections 37–47** explain the **extinction of easements**.
- **Section 52** defines a **Licence**, which creates **no interest in property**.
- **Easement** is a right attached to land, whereas a **Licence** is merely a personal permission.

These notes are in an exam-oriented format suitable for **LL.B. 3rd Semester (CCS University)** and follow the same structure as your previous English self-study notes.

---

**Question: Define Easement and explain its essential elements. (10/20 Marks)**

**Answer**

### **Introduction**

The concept of **Easement** is provided under **Section 4 of the Indian Easements Act, 1882**. An easement is a legal right by which the owner or occupier of one piece of land enjoys a limited right over another person's land for the **beneficial enjoyment** of his own land.

---

### **Definition of Easement (Section 4)**

According to **Section 4 of the Indian Easements Act, 1882**,

**"An easement is a right which the owner or occupier of certain land possesses, for the beneficial enjoyment of that land, to do and continue to do something, or to prevent and continue to prevent something being done, in or upon, or in respect of, certain other land not his own."**

---

### **Essential Elements of an Easement**

#### **1. Two Separate Properties**

There must be two distinct properties—

- **Dominant Heritage** – the land which enjoys the benefit.
  - **Servient Heritage** – the land which bears the burden.
- 

#### **2. Different Owners**

The dominant and servient properties must belong to **different owners**.

If both properties belong to the same person, no easement can exist.

---

#### **3. Beneficial Enjoyment**

The easement must exist for the **beneficial enjoyment** of the dominant heritage.

Its purpose is to make the use and enjoyment of the dominant land more convenient and beneficial.

---

#### **4. Right over Another Person's Land**

An easement is always exercised over **another person's land**.

A person cannot claim an easement over his own property.

---

### 5. Limited Right

An easement does **not** transfer ownership.

It grants only a **limited right** to use another person's land for a specific purpose.

---

### 6. Lawful and Valid Purpose

The easement must be created for a **lawful purpose**.

It should not be contrary to law, public policy, or morality.

---

### 7. Right Attached to Land

An easement is a **right attached to the land**, not to an individual.

When the ownership of the dominant heritage is transferred, the easement also passes to the new owner.

---

### Examples of Easements

#### (1) Right of Way

If **A's** land can be accessed only through **B's** land, A may acquire a **Right of Way** over B's land.

---

#### (2) Right to Light and Air

If a house has enjoyed light and air through its windows for many years, the neighbour cannot unlawfully obstruct that right.

---

#### (3) Right of Drainage

The owner of one property may have the right to discharge rainwater or wastewater through a specified channel across the neighbouring land.

---

### Main Characteristics of Easement

1. It is governed by **Section 4 of the Indian Easements Act, 1882**.
2. It is a **limited right over another person's land**.
3. It requires **two separate properties**.
4. It exists for the **beneficial enjoyment** of the dominant heritage.

5. It creates **no ownership**, only a limited right of use.
  6. It is **attached to the land**, not to the person.
- 

### Conclusion

An **Easement** is an important legal right that enables the owner of one property to use another person's property in a limited manner for the beneficial enjoyment of his own land. It promotes the convenient use of neighbouring properties while maintaining a fair balance between the rights of both landowners.

---

### Quick Revision (Exam Points)

- **Section 4** – Definition of Easement.
  - Two properties – **Dominant Heritage** and **Servient Heritage**.
  - Different owners are essential.
  - Limited right over another person's land.
  - Purpose – **Beneficial enjoyment** of the dominant land.
  - No transfer of ownership.
  - Right is attached to the land, not to the person.
  - Examples: **Right of Way, Right to Light and Air, Right of Drainage**.
- 

### Transfer of Property Act, 1882 & Indian Easements Act, 1882

#### Important Corrections & Improvements (English Version)

Your **LL.B. 3rd Semester – Law of Property & Easements** notes are well-organized, easy to understand, and highly useful for examinations. However, a few legal points should be corrected or improved for better legal accuracy. The following changes are recommended.

---

#### 1. Definition of Actionable Claim (Most Important Correction)

Your note states:

"If a person has a legal right to recover money or any benefit from another person..."

A more accurate legal definition is:

#### Correct Definition

According to **Section 3 of the Transfer of Property Act, 1882**, an **Actionable Claim** means:

**A claim to any unsecured debt or to any beneficial interest in movable property not in the possession (actual or constructive) of the claimant, which the Civil Courts recognize as affording grounds for relief.**

**Important Note**

- The **definition** of Actionable Claim is given in **Section 3**.
  - **Transfer of Actionable Claims** is governed by **Sections 130–137**.
- 

**2. Section 131 – Notice of Transfer**

Your note says:

"Notice is necessary."

A better statement is:

**After the transfer of an actionable claim, it is advisable to give written notice to the debtor. If no notice is given and the debtor, acting in good faith, pays the original creditor, such payment is valid and protects the debtor.**

---

**3. Section 134 – Transfer of Mortgage Debt**

Instead of simply writing:

"Transfer of Mortgage Debt"

Write:

**When a mortgage debt is transferred, the security (mortgage) attached to that debt automatically passes to the transferee.**

This reflects the legal principle more accurately.

---

**4. Definition of Easement (Section 4)**

Your definition is generally correct, but the following is closer to the statutory language:

**Correct Definition**

**An Easement is a right possessed by the owner or occupier of certain land for the beneficial enjoyment of that land, to do or continue to do something, or to prevent something from being done, in or upon or in respect of certain other land not his own.**

---

**5. Easement by Prescription (Section 15)**

One important point should be added.

To acquire an easement by prescription, the enjoyment must be:

- Open
- Peaceful
- As of Right
- Without Interruption
- Continuous for 20 years
- 30 years in the case of Government property

**"As of Right"** is an essential legal requirement and should always be mentioned in examinations.

---

#### **6. Onerous Gift (Section 127)**

Add the following examination point:

**Where several properties are transferred under one gift and some of them are burdened with liabilities, the donee cannot accept only the beneficial property and reject the burdened property. The gift must be accepted or rejected as a whole.**

---

#### **7. Universal Donee (Section 128)**

Add this important legal point:

**A Universal Donee becomes liable for the debts of the donor immediately upon the valid transfer of the donor's entire property, but only to the extent of the value of the property received.**

---

#### **8. Revocation of Gift (Section 126)**

Include this important principle:

**A condition in a Gift Deed stating that the donor may revoke the gift whenever he wishes is void because it depends solely on the donor's will.**

---

#### **9. Section 123 – Mode of Transfer of Gift**

Add the following examination point:

**A gift of movable property may be made either by a registered instrument or by delivery of possession. Registration is not compulsory for movable property if delivery is effected.**

---

#### **10. Definition of Gift**

At the end of the definition, add:

**Only existing property can be gifted. A gift of future property is void under Section 124 of the Transfer of Property Act, 1882.**

**Important Sections to Remember for Examination**

| <b>Section</b>                                   | <b>Topic</b>                                           |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 118                                              | Exchange                                               |
| 119                                              | Rights when property received in exchange is defective |
| 120                                              | Rights and Liabilities of Parties                      |
| 121                                              | Exchange of Money                                      |
| 122                                              | Definition of Gift                                     |
| 123                                              | Mode of Making Gift                                    |
| 124                                              | Gift of Existing and Future Property                   |
| 125                                              | Gift to Several Donees                                 |
| 126                                              | Suspension and Revocation of Gift                      |
| 127                                              | Onerous Gift                                           |
| 128                                              | Universal Donee                                        |
| 129                                              | Saving of Muslim Law (Hiba)                            |
| <b>3</b>                                         | Definition of Actionable Claim                         |
| 130                                              | Transfer of Actionable Claim                           |
| 131                                              | Notice of Transfer                                     |
| 132                                              | Rights and Liabilities of Transferee                   |
| 133                                              | Warranty of Solvency                                   |
| 134                                              | Transfer of Mortgage Debt                              |
| 135                                              | Assignment of Part of a Debt                           |
| 136                                              | Restriction on Judges and Legal Officers               |
| 137                                              | Exceptions                                             |
| Easements Act – Section 4 Definition of Easement |                                                        |
| Section 13                                       | Easement of Necessity                                  |
| Section 15                                       | Easement by Prescription                               |

| Section    | Topic   |
|------------|---------|
| Section 52 | License |

---

### Overall Assessment

Your notes are already **well-structured, exam-oriented, and easy to revise**. They deserve **9.5/10**.

By incorporating the above legal refinements and additional examination points, they will become **10/10 quality notes**, fully suitable for **CCS University LL.B. Semester III examinations**, judicial service preparation, and other law entrance or competitive examinations.

---