

date 27.07.2026 time 10.30 am period 2

"Preliminary Sections (Sections 1–4) of the Transfer of Property Act, 1882"

Introduction

The **Transfer of Property Act, 1882 (TPA)** regulates the transfer of property between living persons (inter vivos). It lays down the general principles governing the transfer of movable and immovable property.

Section 1 – Short Title, Extent and Commencement

Short Title - The Act is called the **Transfer of Property Act, 1882**.

Extent - It extends to the whole of India except areas where it has not been specifically extended by law (historically some exceptions existed).

Commencement **The Act came into force on 1st July, 1882.**

Purpose

- To regulate the transfer of property by acts of parties.
- To provide certainty and uniformity in property transactions.

Section 2 – Repeal of Enactments - This section repealed certain earlier laws which were inconsistent with this Act.

Important Points

- It removed conflicting provisions of previous laws.
- Rights already acquired before the commencement of the Act remained unaffected.

Section 3 – Interpretation Clause This is one of the most important sections because it defines important legal terms.

Important Definitions

1. Immovable Property

- Land
- Benefits arising out of land
- Things attached to the earth

Does **not** include:

- Standing timber
- Growing crops
- Grass

2. **Attached to the Earth** - A thing is attached to the earth if:

- It is rooted in the earth (trees and shrubs).
- It is embedded in the earth (walls, buildings).

- It is attached to something embedded for the permanent beneficial enjoyment of that thing.

3. Registered - A document is registered according to the provisions of the **Registration Act, 1908**.

4. Actionable Claim

- An unsecured debt, or
- A beneficial interest in movable property not in possession, which can be enforced through a civil court.

Examples:

- Insurance claim
- Money due under an unsecured loan

5. Notice - A person is said to have notice when:

(a) Actual Notice The person actually knows the fact.

(b) Constructive Notice The law presumes that the person ought to have known the fact even if they did not actually know it.

Examples:

- Registered documents
- Possession of property by another person
- Gross negligence in making inquiries

Section 4 – Enactments Relating to Contracts Section 4 explains the relationship between the **Transfer of Property Act and other laws.**

Important Points

- Certain chapters of the Transfer of Property Act are to be read as supplementary to the **Indian Contract Act, 1872**.
- The Act also works in harmony with the **Registration Act, 1908**.

Importance of Preliminary Sections

- Explain the scope of the Act.
- Define important legal terms.
- Clarify the applicability of the Act.
- Form the basis for understanding all later provisions.

Important Examination Points - Frequently Asked Questions

1. Explain the Preliminary Sections (Sections 1–4) of the Transfer of Property Act, 1882.
2. Define "Immovable Property" under Section 3.
3. Explain "Attached to the Earth."

4. What is an Actionable Claim?
5. Distinguish between Actual Notice and Constructive Notice.
6. Explain the object and scope of the Transfer of Property Act, 1882.

Quick Revision

Section	Subject
Section 1	Short title, extent, commencement
Section 2	Repeal of earlier enactments
Section 3	Interpretation (definitions such as immovable property, attached to earth, notice, actionable claim)
Section 4	Relation with the Indian Contract Act and Registration Act

Transfer of Property "by Act of Parties"

Meaning

A **transfer of property by act of parties** means a transfer that takes place **voluntarily by the act or agreement of living persons**, and **not by operation of law**.

Definition (Section 5) "Transfer of property" means an act by which a **living person** conveys property, in present or in future, to one or more other living persons, or to himself and one or more other living persons.

Essential Elements

1. There must be a **living person** (transferor).
2. The property must be **transferred voluntarily**.
3. The transfer may be **present or future**.
4. The transferee must also be a **living person**.
5. The transfer must be made in a **manner recognized by law**.

Meaning of "Living Person" - According to **Section 5**, a living person includes:

- An individual,
- A company,
- An association,
- A body of individuals, whether incorporated or not.

Examples

- A sell his house to B.
- X gifts land to Y.
- A leases his shop to B for five years.
- A mortgage his property to a bank.

These are all **transfers by act of parties** because they are made voluntarily.

Transfer by Operation of Law (Not Covered by the TPA) - These transfers occur automatically under the law, without any voluntary act of the parties.

Examples:

- Inheritance (succession)
- Court auction in execution of a decree
- Insolvency proceedings
- Acquisition by the Government under law

Difference Between Transfer by Act of Parties and Transfer by Operation of Law

Transfer by Act of Parties	Transfer by Operation of Law
Voluntary transfer	Automatic transfer under law
Based on agreement or intention	Based on legal provisions
Governed by the Transfer of Property Act	Generally governed by other statutes
Example: Sale, Gift, Mortgage, Lease	Example: Succession, Court Sale, Insolvency

Examination Answer

Introduction:

The Transfer of Property Act, 1882 governs transfers of property made **by the act of parties**, i.e., voluntary transfers between living persons.

Definition:

Under **Section 5**, transfer of property means an act by which a living person conveys property, in present or in future, to one or more other living persons, or to himself and one or more other living persons.

Essential Features:

- Voluntary transfer.
- Between living persons.
- Property may be movable or immovable (subject to the Act's provisions).
- Transfer may take effect immediately or in the future.
- Includes sale, mortgage, lease, exchange, and gift.

Examples:

- Sale of a house.
- Gift of land.
- Lease of a shop.
- Mortgage of property to a bank.

Conclusion:

The Transfer of Property Act applies primarily to **voluntary transfers made by living persons**. Transfers that occur **by operation of law**, such as inheritance or court sales, are generally outside the scope of the Act unless specifically provided.

Exam Tip: If asked "**Transfer of Property by Act of Parties**", always cite **Section 5**. If asked about **Section 3**, discuss the interpretation clause (definitions like immovable property, notice, actionable claim, etc.).

chapter 2 contains sect 5 to sect 53 A

section 5 and 6

Certainly. **Sections 5 and 6 of the Transfer of Property Act, 1882 (TPA)** are among the **most important provisions** for LLB examinations.

SECTION 5 – Transfer of Property Defined

Definition - Section 5 of the Transfer of Property Act, 1882 defines **Transfer of Property** as: "**Transfer of property**" means an act by which a **living person** conveys property, in present or in future, to one or more other living persons, or to himself and one or more other living persons; and "to transfer property" is to perform such act.

Essential Elements

1. **Transfer by a Living Person** - The transferor must be a living person.
2. **Transfer to Another Living Person** - The transferee may be:
 - An individual
 - A company
 - A firm
 - An association
 - A body of persons (incorporated or unincorporated)
3. **Transfer May Be Present or Future** - The transfer may take effect:
 - Immediately, or
 - On a future date.
4. **Voluntary Transfer** - The transfer must be voluntary and not by operation of law.

Meaning of "Living Person" - A living person includes:

- Individual
- Company
- Association
- Body of individuals

Examples

- Sale of land.
- Gift of a house.
- Mortgage of property.
- Lease of a shop.
- Exchange of land.

Transfers Not Covered - Section 5 does **not** apply to transfers by operation of law, such as:

- Inheritance
- Court sale
- Insolvency
- Government acquisition

Importance

- Defines the scope of the Transfer of Property Act.
- Forms the foundation of all subsequent provisions.

SECTION 6 – What May Be Transferred

General Rule - Section 6 states: **Property of any kind may be transferred**, except the properties specifically prohibited by this section. Thus, transferability is the rule, and restrictions are the exception.

Properties That Cannot Be Transferred

(a) Spes Succession is (Chance of Succession) A mere possibility of inheritance cannot be transferred.

Example

A expects to inherit his father's property after his father's death. He cannot sell this expectation.

(b) Mere Right of Re-entry - A landlord's right to re-enter leased property for breach of condition cannot be transferred separately.

(c) Easement - An easement cannot be transferred separately from the dominant heritage.

Example: - A right of way cannot be sold independently.

(d) Interest Restricted to Personal Enjoyment - Rights given only for personal benefit cannot be transferred.

Example: -Right to live in a house during one's lifetime.

(e) **Right to Future Maintenance** -The right to receive maintenance cannot be transferred.

(f) **Mere Right to Sue** -A right to sue for damages cannot be transferred.

Example: -Right to claim compensation for breach of contract.

(g) **Public Office** A public office cannot be transferred.

Example: A government post cannot be sold.

(h) **Salary** Future salary of a public officer cannot be transferred.

(i) **Pension** - Government pension cannot be transferred.

(j) **Unlawful Transfer** - Any transfer:

- Opposed to law
- Opposed to public policy
- Made for an unlawful object

Importance of Section 6

- Protects public policy.
- Prevents speculative transactions.
- Safeguards personal rights.
- Ensures only transferable interests are transferred.

Important Case Laws

1. **Jumma Masjid, Mercara v. Kodimaniandra Deviah (1962)** -**Principle:** A transfer by an unauthorized person may become valid if the conditions of Section 43 (feeding the grant by estoppel) are fulfilled.

2. **Gopal Lal v. Babu Lal** - **Principle:** A mere chance of succession (Spes Successionis) is not transferable under Section 6(a).

Q1. Explain Section 5 of the Transfer of Property Act, 1882.

Introduction

Section 5 defines the expression "**Transfer of Property**" and lays down the basic requirements for a valid transfer between living persons.

Definition - Transfer of property means an act by which a living person conveys property, in present or in future, to one or more other living persons.

Essential Features

- Transfer between living persons.
- Voluntary act.
- Present or future transfer.

- Includes individuals and legal persons.

Examples

- Sale
- Gift
- Mortgage
- Lease
- Exchange

Conclusion -Section 5 is the foundation of the Transfer of Property Act because it defines the scope and nature of transfers governed by the Act.

Q2. Explain Section 6—What may be transferred.

Introduction - Section 6 lays down the general rule that property of every kind is transferable unless specifically prohibited.

General Rule - Every property is transferable.

Exceptions

- Spes Succession is
- Easement separately
- Mere right to sue
- Future maintenance
- Public office
- Salary
- Pension
- Personal rights
- Unlawful transfers

Conclusion Section 6 ensures that only legally transferable interests can be transferred and prevents transactions against public policy.

Q3. What is *Spes Succession* is? Explain with examples.

Meaning - *Spes Succession* is means a **mere expectation of succeeding to property in the future**. It is only a possibility and not a vested right.

Legal Position -Under **Section 6(a)** of the Transfer of Property Act, a mere chance of succession **cannot be transferred**.

Examples

- A expects to inherit his father's property after his father's death. He cannot sell or gift this expectation.

- A Hindu heir apparent cannot transfer his expected share in ancestral property before it actually vests in him.

Reason -The law does not recognize the transfer of uncertain future expectations because they are speculative and contrary to public policy.

Conclusion -Only an existing legal interest can be transferred. A mere expectation of inheritance has no present legal existence and is therefore non-transferable.

Quick Revision Table

Section	Topic	Key Points
Section 5	Transfer of Property	Defines transfer between living persons; voluntary transfer; present or future transfer.
Section 6	What May Be Transferred	General rule: all property is transferable except specified exceptions such as <i>spes successionis</i> , mere right to sue, easements separately, public office, salary, pension, and unlawful transfers.

स्थानांतरण संपत्ति अधिनियम, 1882 (Transfer of Property Act, 1882) - धारा 5 एवं धारा 6

धारा 5 – संपत्ति का अंतरण (Transfer of Property Defined)

परिचय - धारा 5 स्थानांतरण संपत्ति अधिनियम, 1882 की सबसे महत्वपूर्ण धाराओं में से एक है। यह बताती है कि संपत्ति का अंतरण (Transfer of Property) क्या है तथा यह किन व्यक्तियों के बीच किया जा सकता है।

परिभाषा (Section 5) "संपत्ति का अंतरण" से अभिप्राय उस कार्य से है जिसके द्वारा कोई जीवित व्यक्ति (Living Person) वर्तमान या भविष्य में किसी संपत्ति को एक या अधिक अन्य जीवित व्यक्तियों को, अथवा स्वयं तथा एक या अधिक अन्य जीवित व्यक्तियों को हस्तांतरित करता है।

धारा 5 के आवश्यक तत्व

1. **अंतरण जीवित व्यक्ति द्वारा होना चाहिए** - अंतरण करने वाला व्यक्ति (Transferor) जीवित होना चाहिए।
2. **अंतरण जीवित व्यक्ति के पक्ष में होना चाहिए** - अंतरण प्राप्त करने वाला (Transferee) भी जीवित व्यक्ति होना चाहिए।
3. **वर्तमान या भविष्य में अंतरण** - अंतरण तत्काल प्रभाव से या भविष्य में प्रभावी हो सकता है।
4. **स्वैच्छिक (Voluntary) अंतरण** - अंतरण पक्षकारों की इच्छा से होना चाहिए, कानून के स्वतः संचालन (Operation of Law) से नहीं।

जीवित व्यक्ति (Living Person) में कौन-कौन शामिल हैं?

- प्राकृतिक व्यक्ति (Individual)

- कंपनी (Company)
- संस्था (Association)
- व्यक्तियों का समूह (Body of Individuals)

उदाहरण

- मकान का विक्रय (Sale)
- भूमि का उपहार (Gift)
- संपत्ति का बंधक (Mortgage)
- दुकान का पट्टा (Lease)
- संपत्ति का विनिमय (Exchange)

धारा 5 के अंतर्गत कौन-से अंतरण नहीं आते? निम्नलिखित अंतरण धारा 5 के अंतर्गत नहीं आते, क्योंकि ये कानून के संचालन (Operation of Law) से होते हैं—

- उत्तराधिकार (Inheritance)
- न्यायालय द्वारा नीलामी (Court Sale)
- दिवालियापन (Insolvency)
- सरकार द्वारा भूमि अधिग्रहण (Government Acquisition)

धारा 5 का महत्व

- यह अधिनियम की आधारभूत धारा है।
- यह बताती है कि किन अंतरणों पर स्थानांतरण संपत्ति अधिनियम लागू होगा।
- यह "Act of Parties" अर्थात् पक्षकारों के स्वैच्छिक कार्य द्वारा होने वाले अंतरण को नियंत्रित करती है।

धारा 6 – कौन-सी संपत्ति हस्तांतरणीय है? (What May Be Transferred)?

परिचय - धारा 6 का सामान्य सिद्धांत है— "प्रत्येक प्रकार की संपत्ति हस्तांतरणीय है, जब तक कि कानून द्वारा उसका अंतरण निषिद्ध न किया गया हो।" अर्थात् हस्तांतरण नियम (Rule) है और प्रतिबंध (Exception) अपवाद हैं।

धारा 6 के अंतर्गत जो संपत्तियाँ हस्तांतरित नहीं की जा सकतीं

(क) उत्तराधिकार की केवल संभावना (Spes Succession is) भविष्य में उत्तराधिकार प्राप्त होने की मात्र संभावना का अंतरण नहीं किया जा सकता।

उदाहरण -A के पिता जीवित हैं। A को आशा है कि भविष्य में पिता की संपत्ति उसे मिलेगी। A इस आशा को किसी अन्य व्यक्ति को बेच नहीं सकता।

(ख) **पुनः प्रवेश का मात्र अधिकार (Mere Right of Re-entry)** - पट्टे की शर्त टूटने पर मकान मालिक का पुनः प्रवेश का अधिकार अलग से हस्तांतरित नहीं किया जा सकता।

(ग) **सुखाधिकार (Easement)** - सुखाधिकार को मुख्य संपत्ति (Dominant Heritage) से अलग करके हस्तांतरित नहीं किया जा सकता। **उदाहरण**: केवल रास्ते के अधिकार (Right of Way) को अलग से नहीं बेचा जा सकता।

(घ) **व्यक्तिगत उपयोग हेतु प्राप्त अधिकार** - जो अधिकार केवल किसी व्यक्ति के व्यक्तिगत उपयोग के लिए दिए गए हों, उनका अंतरण नहीं किया जा सकता। **उदाहरण**: जीवन भर किसी मकान में रहने का व्यक्तिगत अधिकार।

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

(च) **केवल वाद करने का अधिकार (Mere Right to Sue)** -केवल मुकदमा दायर करने का अधिकार किसी अन्य को नहीं दिया जा सकता। **उदाहरण**: हर्जाना प्राप्त करने का अधिकार।

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

(ज) **वेतन (Salary)** -सरकारी कर्मचारी का भविष्य का वेतन हस्तांतरित नहीं किया जा सकता।

(झ) **पेंशन (Pension)** -सरकारी पेंशन हस्तांतरणीय नहीं है।

(ञ) **अवैध उद्देश्य वाली संपत्ति** - ऐसा कोई भी अंतरण जो—

- कानून के विरुद्ध हो,
- सार्वजनिक नीति (Public Policy) के विरुद्ध हो,
- या अवैध उद्देश्य से किया गया हो,

वह शून्य (Void) होगा।

धारा 6 का महत्व

- सार्वजनिक नीति की रक्षा करता है।
- काल्पनिक एवं अनिश्चित अधिकारों के व्यापार को रोकता है।
- व्यक्तिगत अधिकारों की सुरक्षा करता है।
- केवल वैध एवं हस्तांतरणीय हितों के अंतरण की अनुमति देता है।

महत्वपूर्ण निर्णय (Case Laws)

1. **Jumma Masjid, Mercara v. Kodimaniandra Deviah (1962)** - सिद्धांत: यदि कोई व्यक्ति बिना अधिकार के संपत्ति का अंतरण करता है, लेकिन बाद में उसे उस संपत्ति का अधिकार प्राप्त हो जाता है, तो धारा 43 की शर्तें पूरी होने पर अंतरण वैध हो सकता है।

2. **Gopal Lal v. Babu Lal** - सिद्धांत: उत्तराधिकार की मात्र संभावना (Spes Succession is) हस्तांतरणीय नहीं है।

प्रश्न 1. धारा 5 के अंतर्गत 'संपत्ति के अंतरण' की परिभाषा एवं आवश्यक तत्वों की व्याख्या कीजिए।

परिचय - धारा 5 स्थानांतरण संपत्ति अधिनियम, 1882 की आधारभूत धारा है। यह संपत्ति के अंतरण की परिभाषा तथा उसके आवश्यक तत्वों को स्पष्ट करती है।

परिभाषा - धारा 5 के अनुसार, संपत्ति का अंतरण वह कार्य है जिसके द्वारा कोई जीवित व्यक्ति वर्तमान या भविष्य में अपनी संपत्ति एक या अधिक जीवित व्यक्तियों को हस्तांतरित करता है।

आवश्यक तत्व

- अंतरण जीवित व्यक्ति द्वारा होना चाहिए।
- अंतरण जीवित व्यक्ति के पक्ष में होना चाहिए।
- अंतरण स्वैच्छिक होना चाहिए।
- अंतरण वर्तमान या भविष्य में प्रभावी हो सकता है।
- अंतरण विधि द्वारा मान्य होना चाहिए।

उदाहरण

- विक्रय (Sale)
- उपहार (Gift)
- बंधक (Mortgage)
- पट्टा (Lease)
- विनिमय (Exchange)

निष्कर्ष - धारा 5 स्थानांतरण संपत्ति अधिनियम का आधार है और यह स्पष्ट करती है कि अधिनियम केवल जीवित व्यक्तियों के बीच स्वैच्छिक अंतरणों पर लागू होता है।

प्रश्न 2. धारा 6 के अंतर्गत 'कौन सी संपत्ति हस्तांतरणीय है' की व्याख्या कीजिए।

परिचय - धारा 6 का सामान्य नियम है कि प्रत्येक प्रकार की संपत्ति हस्तांतरणीय है, जब तक कि अधिनियम द्वारा उसका अंतरण निषिद्ध न किया गया हो।

सामान्य नियम - सभी प्रकार की संपत्तियाँ हस्तांतरणीय हैं।

अपवाद

- उत्तराधिकार की संभावना (Spes Succession is)
- पुनः प्रवेश का अधिकार
- सुखाधिकार (अलग से)
- व्यक्तिगत अधिकार
- भविष्य का भरण-पोषण
- केवल वाद करने का अधिकार
- सार्वजनिक पद
- वेतन
- पेंशन
- अवैध उद्देश्य वाले अंतरण

निष्कर्ष - धारा 6 यह सुनिश्चित करती है कि केवल वैध एवं हस्तांतरणीय अधिकारों का ही अंतरण किया जाए तथा सार्वजनिक नीति के विरुद्ध लेन-देन को रोका जाए।

प्रश्न 3. Spes Succession is क्या है? उदाहरण सहित समझाइए।

परिचय - Spes Succession is का अर्थ है उत्तराधिकार प्राप्त होने की मात्र संभावना। यह कोई वर्तमान कानूनी अधिकार नहीं, बल्कि भविष्य की अनिश्चित आशा है।

कानूनी स्थिति - धारा 6(क) के अनुसार, ऐसी संभावना का अंतरण नहीं किया जा सकता।

उदाहरण - यदि A के पिता जीवित हैं और A को आशा है कि भविष्य में उसे पिता की संपत्ति मिलेगी, तो A इस अपेक्षित संपत्ति को किसी अन्य व्यक्ति को बेच या उपहार में नहीं दे सकता।

कारण - कानून अनिश्चित और काल्पनिक अधिकारों के व्यापार को मान्यता नहीं देता क्योंकि इससे विवाद और अनिश्चितता बढ़ सकती है।

निष्कर्ष - Spes Succession is केवल भविष्य की आशा है, वर्तमान अधिकार नहीं। इसलिए इसका अंतरण शून्य (Void) है।

धारा विषय	मुख्य बिंदु
धारा 5 संपत्ति का अंतरण	जीवित व्यक्तियों के बीच स्वैच्छिक अंतरण; वर्तमान या भविष्य में प्रभावी हो सकता है।
धारा 6 कौन-सी संपत्ति हस्तांतरणीय है	सामान्य नियम: सभी संपत्तियाँ हस्तांतरणीय; अपवाद: <i>Spes Succession is</i> , केवल वाद करने का अधिकार, पेंशन, सार्वजनिक पद, व्यक्तिगत अधिकार आदि।

section 13,14,15,16

Sections **13, 14, 15, and 16** of the **Transfer of Property Act, 1882** deal with **transfer for the benefit of unborn persons** and the **Rule Against Perpetuity**. These sections are frequently asked in LLB examinations.

Transfer of Property Act, 1882 Sections 13, 14, 15 & 16

Section 13 – Transfer for the Benefit of an Unborn Person

Introduction -Generally, property can be transferred only to a living person. However, Section 13 provides an **exception by allowing a transfer for the benefit of an unborn person**, subject to certain conditions.

Provision - Where property is transferred for the benefit of an unborn person, the transfer must first create a **prior interest** in favour of one or more living persons. After that prior interest ends, the property may vest in the unborn person.

Essential Conditions

1. There must be a **prior life interest** in favour of a living person.
2. The unborn person must come into existence before the prior interest ends.
3. The unborn person must receive the **entire remaining interest** (absolute interest) in the property.
4. Only a limited interest cannot be given to an unborn person.

Example

A transfers his house to **B for life**, and after B's death **to B's first son absolutely**. At the time of transfer, B has no son. -When B's son is born, he acquires the property after B's death. This transfer is valid.

Purpose

- To protect the interests of unborn persons.
- To prevent indefinite postponement of ownership.

Section 14 – Rule Against Perpetuity

Section 14 prevents property from being tied up forever and ensures that it remains freely transferable.

Provision - No transfer can postpone the vesting of property beyond:

- the lifetime of one or more living persons at the date of transfer, and
- the minority of the ultimate beneficiary.

Essentials

1. Property cannot remain inalienable forever.
2. Vesting must occur within the permissible period.
3. Any transfer violating this rule is void.

Example - A transfer's property:

- to B for life,
- then to B's unborn son,
- then to that son's unborn grandson.

The gift to the grandson is void because the vesting is postponed beyond the period allowed by law.

Object

- To prevent perpetual control over property.
- To encourage free circulation of property.

Section 15 – Transfer to a Class, Some of Whom Come Under Sections 13 and 14

Sometimes property is transferred to a **class of persons**. If the transfer is invalid for some members of the class under Sections 13 or 14, it is invalid only for those members, while the transfer remains valid for the others.

Example

A transfers property to the children of B. At the relevant time:

- Two children satisfy the legal requirements.
- One child does not.

The transfer is valid for the first two children but invalid for the third child.

Importance - Section 15 protects valid transfers instead of invalidating the entire gift.

Section 16 – Transfer to Take Effect on Failure of Prior Interest

Meaning - If a prior transfer is invalid because it violates Section 13 or Section 14, then every subsequent transfer dependent upon that invalid transfer also fails.

Principle -When the prior interest fails, the subsequent interest also fails.

Example -A transfers property:

- to B for life,
- then to B's unborn son for life,
- then to C absolutely.

The gift to B's unborn son is void under Section 13 because he receives only a life interest and not the entire remaining interest. Since C's interest depends on the invalid transfer, C's gift also becomes void under Section 16.

Importance Section 16 prevents indirect circumvention of Sections 13 and 14.

Difference Between Sections 13, 14, 15 and 16

Section	Subject	Main Rule
13	Transfer for unborn person	Unborn person must receive the whole remaining interest after a prior life interest.
14	Rule Against Perpetuity	Property cannot be tied up beyond the permitted period.
15	Transfer to a class	Invalidity affects only those members who violate Sections 13 or 14.
16	Failure of prior interest	If the prior transfer is void, dependent later transfers also fail.

Important Case Laws

1. **Girish Dutt v. Data Din (1934)** **Principle:** - An unborn person must receive the **entire remaining interest**. A limited estate in favour of an unborn person is void under Section 13.
2. **Tagore v. Tagore (1872)** - **Principle:** A transfer cannot create an estate unknown to Hindu law. This case laid the foundation for the principles later reflected in Section 13.
3. **Raj Bajrang Bahadur Singh v. Thakurain Bakhtraj Kuer** **Principle:** - The Rule Against Perpetuity prevents property from being rendered inalienable for an indefinite period.

Question 1 - Explain Section 13 of the Transfer of Property Act relating to transfer for the benefit of an unborn person.

Model Answer

Introduction Section 13 provides an exception to the general rule that property can be transferred only to living persons by allowing a transfer for the benefit of an unborn person under certain conditions.

Essentials

- Prior life interest in favour of a living person.
- Unborn person must be born before the prior interest ends.
- Entire remaining interest must vest in the unborn person.

Example

A transfers property to B for life and thereafter to B's first son absolutely.

Case Law - *Girish Dutt v. Data Din (1934)*. **Conclusion** - Section 13 protects the rights of unborn persons while ensuring certainty in property ownership.

Question 2 -What is the Rule Against Perpetuity? Explain Section 14 of the Transfer of Property Act.

Introduction Section 14 embodies the Rule Against Perpetuity, which prohibits the indefinite postponement of ownership.

Rule Property must vest within the lifetime of one or more living persons and the minority of the ultimate beneficiary.

Object

- Prevent perpetual control over property.
- Promote free transferability.

Example A transfer that postpones vesting for several future generations is void.

Conclusion Section 14 balances a transferor's freedom with society's interest in keeping property freely transferable.

Question 3 -Explain Sections 15 and 16 of the Transfer of Property Act.

Section 15

- Applies where property is transferred to a class of persons.
- Invalidity affects only those class members whose interests offend Sections 13 or 14.

Section 16

- If a prior interest is void under Sections 13 or 14, any subsequent interest dependent upon it is also void.

Illustration

A transfer to B for life, then to B's unborn son for life, then to C absolutely. The gift to the unborn son is void under Section 13, and therefore C's dependent interest also fails under Section 16.

Conclusion -These provisions ensure that the statutory restrictions in Sections 13 and 14 cannot be avoided indirectly.

Question 4

Distinguish between Sections 13 and 14 of the Transfer of Property Act.

Basis	Section 13	Section 14
Subject	Transfer for unborn persons	Rule Against Perpetuity
Main Purpose	Protect unborn beneficiaries	Prevent indefinite tying up of property
Requirement	Entire remaining interest must vest in the unborn person	Vesting must occur within the permissible period

Basis	Section 13	Section 14
Effect of Violation	Transfer to the unborn person is void	Transfer offending the rule is void
Focus	Rights of the unborn beneficiary	Public policy favouring free alienation of property

Examination Tips For **10 marks**, write:

1. Introduction
2. Statutory provision
3. Essential ingredients
4. Illustration
5. Relevant case law
6. Conclusion

For **20 marks**, add:

- Object of the provision
- Exceptions (if any)
- Comparative analysis (where relevant)
- Practical examples
- Judicial interpretation and significance.

स्थानांतरण संपत्ति अधिनियम, 1882 (Transfer of Property Act, 1882) धारा 13, 14, 15 एवं 16

ये चारों धाराएँ **अजन्मे (Unborn Person)** के लाभ हेतु अंतरण तथा **Rule Against Perpetuity (शाश्वतता के विरुद्ध नियम)** से संबंधित हैं। CCS University तथा अन्य विश्वविद्यालयों की परीक्षाओं में इन धाराओं से अक्सर प्रश्न पूछे जाते हैं।

धारा 13 – अजन्मे व्यक्ति के लाभ के लिए संपत्ति का अंतरण (Transfer for Benefit of Unborn Person)

परिचय - सामान्य नियम यह है कि संपत्ति का अंतरण केवल **जीवित व्यक्ति (Living Person)** के पक्ष में किया जा सकता है। किन्तु धारा 13 एक अपवाद प्रदान करती है, जिसके अनुसार कुछ शर्तों के अधीन **अजन्मे व्यक्ति (Unborn Person)** के लाभ के लिए भी संपत्ति का अंतरण किया जा सकता है।

धारा 13 का प्रावधान - यदि किसी अजन्मे व्यक्ति के लाभ के लिए संपत्ति का अंतरण किया जाता है, तो—

- पहले किसी **जीवित व्यक्ति** के पक्ष में **पूर्व हित (Prior Life Interest)** बनाया जाएगा।
- उसके पश्चात वह संपत्ति **अजन्मे व्यक्ति को पूर्ण (Absolute) रूप में** प्राप्त होगी।

धारा 13 की आवश्यक शर्तें

1. **पूर्व जीवन हित (Prior Life Interest)** -सबसे पहले संपत्ति किसी जीवित व्यक्ति को जीवन भर के लिए दी जाएगी।
2. **अजन्मे व्यक्ति का जन्म** अजन्मा व्यक्ति, पूर्व हित समाप्त होने से पहले जन्म ले चुका होना चाहिए।
3. **पूर्ण शेष हित (Absolute Interest)** अजन्मे व्यक्ति को संपत्ति का **पूरा शेष हित (Entire Remaining Interest)** मिलना चाहिए।
4. **सीमित हित नहीं दिया जा सकता** अजन्मे व्यक्ति को केवल जीवनभर का अधिकार या सीमित अधिकार नहीं दिया जा सकता।

उदाहरण - A अपनी संपत्ति B को जीवनभर के लिए देता है और B की मृत्यु के बाद B के पहले पुत्र को पूर्ण स्वामित्व देता है। यदि अंतरण के समय B का पुत्र पैदा नहीं हुआ था, लेकिन B की मृत्यु से पहले उसका जन्म हो जाता है, तो B की मृत्यु के बाद वह संपत्ति का पूर्ण स्वामी बन जाएगा।

यह अंतरण वैध (Valid) है।

धारा 13 का उद्देश्य

- अजन्मे बच्चों के हितों की रक्षा करना।
- संपत्ति के स्वामित्व में निश्चितता बनाए रखना।

धारा 14 – शाश्वतता के विरुद्ध नियम (Rule Against Perpetuity)

परिचय धारा 14 का उद्देश्य यह सुनिश्चित करना है कि कोई व्यक्ति अपनी संपत्ति को अनिश्चितकाल तक बाँधकर न रख सके।

धारा 14 का नियम -किसी संपत्ति का अधिकार (Vesting) निम्न अवधि से अधिक समय तक स्थगित नहीं किया जा सकता—

- अंतरण के समय जीवित एक या अधिक व्यक्तियों का जीवनकाल, तथा
- अंतिम लाभार्थी की अल्पायु (Minority) तक।

धारा 14 की आवश्यक बातें

- संपत्ति हमेशा के लिए नहीं रोकी जा सकती।
- संपत्ति उचित समय के भीतर किसी व्यक्ति में निहित (Vest) होनी चाहिए।
- नियम का उल्लंघन करने वाला अंतरण **शून्य (Void)** होगा।

उदाहरण A संपत्ति B को जीवन भर के लिए देता है, फिर B के अजन्मे पुत्र को, और उसके बाद उस पुत्र के अजन्मे पुत्र को। यह अंतरण अवैध (Void) होगा क्योंकि संपत्ति का अधिकार कानून द्वारा निर्धारित अवधि से अधिक समय तक स्थगित किया गया है।

धारा 14 का उद्देश्य

- संपत्ति का स्वतंत्र हस्तांतरण सुनिश्चित करना।
- संपत्ति को अनिश्चित काल तक एक ही परिवार या वंश में बाँधकर रखने से रोकना।
- आर्थिक एवं सामाजिक हितों की रक्षा करना।

धारा 15 – व्यक्तियों के वर्ग (Class) के पक्ष में अंतरण

परिचय कई बार संपत्ति किसी एक व्यक्ति के बजाय व्यक्तियों के एक वर्ग (Class) के पक्ष में हस्तांतरित की जाती है। यदि उस वर्ग के कुछ सदस्यों के संबंध में धारा 13 या 14 का उल्लंघन होता है, तो केवल उन्हीं सदस्यों के लिए अंतरण अमान्य होगा।

नियम

- यदि वर्ग के कुछ सदस्य वैध हैं और कुछ अवैध,
- तो वैध सदस्यों के लिए अंतरण वैध रहेगा,
- तथा केवल अवैध सदस्यों के लिए अंतरण शून्य होगा।

उदाहरण - A अपनी संपत्ति B के बच्चों को देता है। यदि B के दो बच्चे धारा 13 एवं 14 की शर्तों को पूरा करते हैं और एक बच्चा नहीं करता, तो—

- दो बच्चों के लिए अंतरण वैध रहेगा।
- केवल तीसरे बच्चे के लिए अंतरण अमान्य होगा।

धारा 15 का महत्व

- सम्पूर्ण अंतरण को शून्य होने से बचाती है।
- वैध लाभार्थियों के अधिकारों की रक्षा करती है।

धारा 16 – पूर्व हित के असफल होने पर परवर्ती हित का असफल होना

परिचय - यदि कोई पूर्व हित (Prior Interest) धारा 13 या 14 के कारण शून्य हो जाता है, तो उस पर आधारित बाद का हित (Subsequent Interest) भी स्वतः शून्य हो जाएगा।

सिद्धांत - "जब पूर्व हित असफल होगा, तो उस पर आधारित परवर्ती हित भी असफल होगा।"

उदाहरण - A संपत्ति B को जीवन भर के लिए देता है। फिर B के अजन्मे पुत्र को जीवन भर के लिए देता है। उसके बाद C को पूर्ण स्वामित्व देता है।

यहाँ—

- B के अजन्मे पुत्र को केवल जीवन भर का अधिकार दिया गया है, जो धारा 13 का उल्लंघन है।
- इसलिए यह अंतरण शून्य है।
- चूँकि C का अधिकार उसी अमान्य अंतरण पर आधारित है, इसलिए C का अधिकार भी धारा 16 के अनुसार शून्य होगा।

धारा 16 का महत्व

- धारा 13 एवं 14 के नियमों को अप्रत्यक्ष रूप से दरकिनार करने से रोकती है।
- अवैध पूर्व हित पर आधारित सभी परवर्ती हितों को समाप्त कर देती है।

धारा 13, 14, 15 एवं 16 में अंतर

धारा	विषय	मुख्य नियम
धारा 13	अजन्मे व्यक्ति के लाभ हेतु अंतरण	पहले जीवित व्यक्ति को जीवन हित, फिर अजन्मे व्यक्ति को पूर्ण स्वामित्व।
धारा 14	शाश्वतता के विरुद्ध नियम	संपत्ति का अधिकार अनिश्चितकाल तक स्थगित नहीं किया जा सकता।
धारा 15	व्यक्तियों के वर्ग के पक्ष में अंतरण	केवल अवैध सदस्यों का अंतरण शून्य होगा।
धारा 16	पूर्व हित के असफल होने पर	पूर्व हित अमान्य होने पर परवर्ती हित भी अमान्य होगा।

महत्वपूर्ण निर्णय (Case Laws)

1. Girish Dutt v. Data Din (1934)

सिद्धांत: अजन्मे व्यक्ति को **संपूर्ण शेष हित (Absolute Interest)** मिलना चाहिए। यदि उसे केवल सीमित हित दिया जाता है, तो अंतरण धारा 13 के अंतर्गत शून्य होगा।

2. Tagore v. Tagore (1872)

सिद्धांत: - ऐसी संपत्ति या अधिकार का सृजन नहीं किया जा सकता जो हिंदू विधि द्वारा मान्यता प्राप्त न हो। इस निर्णय ने धारा 13 के सिद्धांतों की आधारशिला रखी।

3. **Raj Bajrang Bahadur Singh v. Thakurain Bakhtraj Kuer**

सिद्धांत: -धारा 14 का उद्देश्य संपत्ति को अनिश्चित काल तक अव्यवहार्य (Inalienable) बनने से रोकना है।

प्रश्न 1. धारा 13 के अंतर्गत अजन्मे व्यक्ति के लाभ हेतु संपत्ति के अंतरण की व्याख्या कीजिए।

धारा 13 सामान्य नियम का अपवाद है, जिसके अनुसार कुछ शर्तों के अधीन अजन्मे व्यक्ति के लाभ के लिए संपत्ति का अंतरण किया जा सकता है।

आवश्यक शर्तें

- पहले किसी जीवित व्यक्ति को जीवन हित दिया जाए।
- अजन्मा व्यक्ति पूर्व हित समाप्त होने से पहले जन्म ले।
- उसे संपत्ति का पूर्ण शेष हित प्राप्त हो।
- सीमित हित नहीं दिया जा सकता।

उदाहरण A संपत्ति B को जीवन भर के लिए देता है तथा B की मृत्यु के बाद B के प्रथम पुत्र को पूर्ण स्वामित्व देता है।

Girish Dutt v. Data Din (1934)

निष्कर्ष -धारा 13 अजन्मे व्यक्ति के अधिकारों की रक्षा करती है तथा संपत्ति के स्वामित्व में निश्चितता बनाए रखती है।

प्रश्न 2. धारा 14 के अंतर्गत शाश्वतता के विरुद्ध नियम (Rule Against Perpetuity) की व्याख्या कीजिए।

धारा 14 का उद्देश्य संपत्ति को अनिश्चित काल तक बंधक बनाकर रखने से रोकना है।

नियम संपत्ति का अधिकार जीवित व्यक्तियों के जीवनकाल तथा अंतिम लाभार्थी की अल्पायु से अधिक समय तक स्थगित नहीं किया जा सकता।

उद्देश्य

- संपत्ति का स्वतंत्र हस्तांतरण।
- आर्थिक विकास।
- सार्वजनिक नीति की रक्षा।

उदाहरण -ऐसा अंतरण जो कई पीढ़ियों तक संपत्ति के अधिकार को स्थगित कर दे, शून्य होगा।

निष्कर्ष -धारा 14 व्यक्तिगत इच्छा और सार्वजनिक हित के बीच संतुलन स्थापित करती है।

प्रश्न 3. धारा 15 एवं 16 की व्याख्या कीजिए।

धारा 15

- व्यक्तियों के वर्ग के पक्ष में अंतरण से संबंधित है।
- यदि वर्ग के कुछ सदस्यों के लिए अंतरण अमान्य हो, तो केवल उन्हीं के लिए वह शून्य होगा।

धारा 16

- यदि पूर्व हित धारा 13 या 14 के कारण शून्य हो जाए,
- तो उस पर आधारित परवर्ती हित भी शून्य होगा।

उदाहरण

A → B को जीवन भर → B के अजन्मे पुत्र को जीवन भर → C को पूर्ण स्वामित्व।

यहाँ B के अजन्मे पुत्र का हित धारा 13 के कारण शून्य है, इसलिए C का हित भी धारा 16 के अनुसार शून्य होगा।

निष्कर्ष - धारा 15 वैध लाभार्थियों के अधिकारों की रक्षा करती है, जबकि धारा 16 यह सुनिश्चित करती है कि धारा 13 एवं 14 के नियमों का अप्रत्यक्ष उल्लंघन न हो।

प्रश्न 4. धारा 13 एवं धारा 14 में अंतर स्पष्ट कीजिए।

आधार	धारा 13	धारा 14
विषय	अजन्मे व्यक्ति के लाभ हेतु अंतरण	शाश्वतता के विरुद्ध नियम
उद्देश्य	अजन्मे व्यक्ति के अधिकारों की रक्षा	संपत्ति का स्वतंत्र हस्तांतरण सुनिश्चित करना
मुख्य नियम	अजन्मे व्यक्ति को पूर्ण शेष हित मिलना चाहिए	संपत्ति का अधिकार निर्धारित अवधि के भीतर निहित (Vest) होना चाहिए
उल्लंघन का परिणाम	अंतरण शून्य	अंतरण शून्य
मुख्य ध्यान	अजन्मे व्यक्ति के हित	सार्वजनिक नीति एवं संपत्ति की मुक्त हस्तांतरणीयता

Transfer of Property Act, 1882 - Sections 19 & 20

Section 19 – Vested Interest

Introduction - Section 19 provides that where, on a transfer of property, an interest is created in favour of a person **without specifying any condition precedent**, or where it is to take effect immediately or on the happening of an event which is certain to happen, such interest is called a **vested interest**.

A vested interest creates a **present and fixed right**, even though the enjoyment of the property may be postponed to a future date.

Definition - A **vested interest** is an immediate, fixed and transferable interest in property, although the possession or enjoyment may begin later.

Essential Features

1. The right is created **immediately**.
2. There is **no condition precedent** attached to the transfer.
3. The enjoyment of the property may be postponed.
4. A vested interest **does not fail** because the transferee dies before obtaining possession.
5. It is **heritable and transferable**, unless the transfer provides otherwise.

Example - A transfers property **to B for life**, and after B's death **to C absolutely**.

- C acquires a **vested interest** immediately upon the transfer.
- C will enjoy the property only after B's death.
- If C dies before B, C's legal heirs will inherit C's vested interest.

Characteristics

- Present right, future enjoyment.
- Certain to take effect.
- Passes to legal heirs on death.
- Generally transferable.

Importance - Section 19 protects the rights of beneficiaries by ensuring that once a vested interest is created, it is not defeated merely because possession is postponed.

Section 20 – When Unborn Person Acquires Vested Interest

Introduction - Section 20 deals with the transfer of property for the benefit of an **unborn person**. It provides that when property is transferred to an unborn person in accordance with **Section 13**, the unborn person acquires a **vested interest immediately upon birth**, unless the transfer expresses a contrary intention.

परिभाषा (Definition) धारा 19 के अनुसार - जब किसी व्यक्ति के पक्ष में संपत्ति में ऐसा हित उत्पन्न किया जाता है, जो किसी अनिश्चित घटना पर निर्भर नहीं होता, अथवा केवल निश्चित समय आने की प्रतीक्षा करता है, तो उसे **निहित हित (Vested Interest)** कहते हैं।

सरल अर्थ - यदि किसी व्यक्ति को संपत्ति का अधिकार अभी मिल गया है, लेकिन उसका उपयोग भविष्य में होगा, तो वह **निहित हित (Vested Interest)** कहलाता है।

Rule An unborn person obtains a **vested interest**:

- As soon as he or she is born, and
- Provided the transfer satisfies the requirements of Section 13.

The enjoyment of the property may still be postponed until the prior life interest comes to an end.

Essential Conditions

1. There must be a valid transfer under Section 13.
2. The unborn person must be born alive.
3. The transfer must not indicate a contrary intention.
4. The unborn person receives a vested interest from the date of birth.

Example -A transfers property:

- To B for life.
- After B's death, to B's first son absolutely.

When B's son is born:

- He immediately acquires a **vested interest**.
- He will obtain possession only after B's death.

Importance Section 20 safeguards the rights of unborn beneficiaries by recognizing their vested interest from birth, even though actual possession is deferred.

Difference Between Sections 19 and 20

Basis	Section 19	Section 20
Subject	Vested Interest	Vested Interest of an Unborn Person
Beneficiary	Any person	Only an unborn person
Time of Vesting	Immediately on transfer	Immediately on birth
Related Provision	General rule	Operates with Section 13
Possession	May be postponed	May be postponed until the prior interest ends

Important Case Laws

1. **Lachman v. Baldeo** - **Principle:** A vested interest is not defeated merely because the beneficiary dies before obtaining possession. The interest passes to the beneficiary's legal heirs.
2. **Tagore v. Tagore (1872)** - **Principle:** An unborn person can acquire an interest only in the manner recognized by law. The case laid down principles that later found statutory recognition in Sections 13 and 20.

Frequently Asked Examination Questions

Question 1 Explain the concept of Vested Interest under Section 19 of the Transfer of Property Act, 1882.

Answer – Introduction Section 19 defines a vested interest, which is an immediate and fixed interest in property created without any condition precedent.

Definition -A vested interest is one that takes effect immediately, although possession or enjoyment may be postponed.

Essential Features

- Immediate creation of the right.
- No condition precedent.
- Enjoyment may be deferred.
- Transferable and heritable.
- Does not fail on the death of the transferee before possession.

Illustration - A transfers property to B for life and thereafter to C absolutely. C acquires a vested interest immediately.

Conclusion - A vested interest gives the beneficiary a secure and enforceable right from the moment of transfer, even if actual enjoyment begins later.

Question 2 - Explain Section 20 of the Transfer of Property Act relating to the vested interest of an unborn person.

Answer – Introduction Section 20 protects the rights of unborn persons by providing that they acquire a vested interest from the moment of birth, subject to Section 13.

Essential Conditions

- Valid transfer under Section 13.
- Birth of the unborn person.
- No contrary intention in the transfer.

Illustration - A transfers property to B for life and after B's death to B's first son absolutely. On birth, B's son acquires a vested interest, although possession begins only after B's death.

Conclusion -Section 20 ensures that the rights of unborn beneficiaries are protected from the date of birth while respecting the prior life interest.

***question. a transfer property to b for life time and after b death it will goes to c. after some time when c is 5-year-old b expire. but a alive. what will be the real owner of said property

Under the **Transfer of Property Act, 1882**, the answer depends on the nature of the interest created.

Facts

- A transfers property to B for life (life interest).
- After B's death, the property shall go to C.
- Later, B dies while C is only 5 years old.
- A is still alive.

Who is the real owner?

Answer: C becomes the owner of the property.

Reason

1. **B had only a life interest (Life Estate).**

- B could enjoy the property only during his lifetime.
- B was not the absolute owner.

2. **C has a vested interest under Section 19 of the Transfer of Property Act.**

- The interest in favour of C is created immediately when A makes the transfer.
- Only C's **possession/enjoyment is postponed** until B's death.
- C's age (5 years) does not affect his ownership unless the transfer specifically says otherwise.

3. **A has already transferred the property.**

- A has no ownership left after making the transfer, except where the deed expressly reserves some right.
- Therefore, the property does **not** revert to A merely because he is alive.

Result

After B's death:

- **Legal/absolute owner: C**
- **B's rights:** End with his death.
- **A's rights:** None (unless reserved in the transfer deed).

Since C is a **minor (5 years old)**, his property will ordinarily be managed by his **natural guardian or legal guardian** until he attains majority, but **ownership remains with C**.

Illustration -Suppose A executes a gift deed: "I transfer my house to B for his lifetime, and after B's death, the house shall belong absolutely to C."

- A executes the deed in **2025**.
- B dies in **2030**.
- C is **5 years old** in 2030.
- A is still alive.

Result:

- The house belongs to **C** from the moment B dies.
- A cannot take the house back.
- C's guardian will manage the property until C becomes a major.

Relevant Provision

- **Section 19, Transfer of Property Act, 1882 – Vested Interest**

The gift to C is a **vested interest**, because C's right is certain; only the enjoyment is postponed until the termination of B's life interest.

If the transfer had been: "To B for life, and if C attains the age of 18 years, then to C,"

then C's interest would generally be **contingent (Section 21)** because it depends on the uncertain event of C attaining 18 years. In your example, however, no such condition exists, so **C acquires a vested interest and becomes the owner immediately upon B's death**, even though he is a minor.

Question 3 Distinguish between Section 19 and Section 20 of the Transfer of Property Act.

Basis	Section 19	Section 20
Nature	General rule of vested interest	Vested interest of an unborn person
Beneficiary	Any transferee	Unborn person
Time of Vesting	On transfer	On birth
Requirement	No condition precedent	Valid transfer under Section 13
Enjoyment	May be postponed	May be postponed

स्थानांतरण संपत्ति अधिनियम, 1882 (Transfer of Property Act, 1882)

धारा 19 एवं धारा 20

धारा 19 – निहित हित (Vested Interest)

परिचय - धारा 19 के अनुसार, यदि किसी संपत्ति के अंतरण में किसी व्यक्ति के पक्ष में ऐसा हित (Interest) बनाया जाता है जिस पर कोई पूर्व शर्त (Condition Precedent) लागू नहीं होती, अथवा वह हित किसी निश्चित रूप से घटित होने वाली घटना के होने पर प्रभावी होना है, तो उसे **निहित हित (Vested Interest)** कहते हैं। अर्थात्, अधिकार **तुरंत उत्पन्न हो जाता है**, भले ही संपत्ति का वास्तविक उपयोग या कब्जा भविष्य में मिले।

परिभाषा (Definition) निहित हित (Vested Interest) वह हित है जो **तुरंत और निश्चित रूप से उत्पन्न हो जाता है**, यद्यपि उसका उपभोग (Enjoyment) या कब्जा भविष्य में प्राप्त हो।

धारा 19 की आवश्यक विशेषताएँ

- अधिकार तुरंत उत्पन्न होता है** हित अंतरण के समय ही प्राप्त हो जाता है।
- कोई पूर्व शर्त (Condition Precedent) नहीं होती** अधिकार प्राप्त करने के लिए किसी अनिश्चित घटना का घटित होना आवश्यक नहीं है।
- उपभोग भविष्य में हो सकता है** संपत्ति का वास्तविक उपयोग बाद में मिल सकता है।
- हित समाप्त नहीं होता** यदि हित प्राप्त करने वाला व्यक्ति कब्जा मिलने से पहले मर जाए, तब भी उसका हित समाप्त नहीं होता।

5. **उत्तराधिकारियों को प्राप्त होता है** यह हित उसके कानूनी उत्तराधिकारियों को प्राप्त हो जाता है।

6. **हस्तांतरणीय (Transferable) होता है** जब तक अंतरण में विपरीत प्रावधान न हो।

उदाहरण A अपनी संपत्ति B को **जीवन भर (Life Interest)** के लिए देता है तथा B की मृत्यु के बाद C को **पूर्ण स्वामित्व** देता है।

- C को संपत्ति में **निहित हित (Vested Interest)** तुरंत प्राप्त हो जाता है।
- लेकिन वह संपत्ति का कब्जा B की मृत्यु के बाद प्राप्त करेगा।
- यदि C, B से पहले मर जाए, तो C के उत्तराधिकारी उस संपत्ति के अधिकारी होंगे।

धारा 19 की विशेषताएँ (Characteristics)

- वर्तमान अधिकार (Present Right)
- भविष्य में उपभोग (Future Enjoyment)
- निश्चित अधिकार (Certain Interest)
- उत्तराधिकार योग्य (Heritable)
- हस्तांतरणीय (Transferable)

धारा 19 का महत्व

- लाभार्थी के अधिकारों की रक्षा करती है।
- केवल कब्जा भविष्य में मिलने से अधिकार समाप्त नहीं होता।
- संपत्ति के स्वामित्व में निश्चितता प्रदान करती है।

धारा 20 – अजन्मे व्यक्ति द्वारा निहित हित का अर्जन (When Unborn Person Acquires Vested Interest)

परिचय धारा 20 यह बताती है कि यदि धारा 13 के अनुसार किसी **अजन्मे व्यक्ति** के लाभ हेतु संपत्ति का अंतरण किया गया है, तो वह व्यक्ति **जन्म लेते ही निहित हित (Vested Interest)** प्राप्त कर लेता है, जब तक कि अंतरण-पत्र में विपरीत आशय व्यक्त न किया गया हो।

धारा 20 का नियम यदि—

- धारा 13 के अनुसार वैध अंतरण किया गया हो,
- तथा बच्चा जीवित जन्म ले,

तो जन्म लेते ही उसे संपत्ति में **निहित हित** प्राप्त हो जाता है। हालाँकि वास्तविक कब्जा या उपभोग बाद में मिलेगा।

धारा 20 की आवश्यक शर्तें

1. धारा 13 के अनुसार वैध अंतरण होना चाहिए।
2. अजन्मा व्यक्ति जीवित जन्म ले।
3. अंतरण में विपरीत आशय व्यक्त न किया गया हो।
4. जन्म लेते ही निहित हित प्राप्त हो जाता है।

उदाहरण A अपनी संपत्ति—

- B को जीवनभर के लिए देता है।
- B की मृत्यु के बाद B के प्रथम पुत्र को पूर्ण स्वामित्व देता है।

जब B का पुत्र जन्म लेता है—

- उसे उसी समय निहित हित प्राप्त हो जाता है।
- परन्तु वह संपत्ति का कब्जा B की मृत्यु के बाद प्राप्त करेगा।

धारा 20 का महत्व

- अजन्मे बच्चे के अधिकारों की रक्षा करती है।
- जन्म के साथ ही कानूनी अधिकार प्रदान करती है।
- भविष्य में संपत्ति के स्वामित्व को सुरक्षित बनाती है।

धारा 19 एवं धारा 20 में अंतर

आधार	धारा 19	धारा 20
विषय	निहित हित (Vested Interest)	अजन्मे व्यक्ति का निहित हित
लाभार्थी	कोई भी व्यक्ति	केवल अजन्मा व्यक्ति
अधिकार कब प्राप्त होता है	अंतरण के समय	जन्म लेते ही
संबंधित धारा	सामान्य नियम	धारा 13 के साथ लागू
कब्जा	भविष्य में मिल सकता है	भविष्य में मिल सकता है

महत्वपूर्ण निर्णय (Case Laws)

1. **Lachman v. Baldeo** सिद्धांत: यदि लाभार्थी कब्जा प्राप्त करने से पहले मर जाए, तब भी निहित हित समाप्त नहीं होता, बल्कि उसके कानूनी उत्तराधिकारियों को प्राप्त हो जाता है।

2. **Tagore v. Tagore (1872)** सिद्धांत: अजन्मे व्यक्ति को संपत्ति का हित केवल उसी प्रकार दिया जा सकता है, जैसा कानून में मान्य है। यह निर्णय धारा 13 एवं 20 के सिद्धांतों का आधार माना जाता है।

प्रश्न 1. धारा 19 के अंतर्गत 'निहित हित (Vested Interest)' की व्याख्या कीजिए।

उत्तर परिचय धारा 19 निहित हित की अवधारणा को स्पष्ट करती है। यह ऐसा हित है जो बिना किसी पूर्व शर्त के तुरंत उत्पन्न हो जाता है।

परिभाषा निहित हित वह हित है जो अंतरण के समय ही उत्पन्न हो जाता है, चाहे उसका उपभोग भविष्य में हो।

आवश्यक तत्व

- अधिकार तुरंत उत्पन्न होता है।
- कोई पूर्व शर्त नहीं होती।
- उपभोग बाद में हो सकता है।
- उत्तराधिकार योग्य है।
- हस्तांतरणीय है।

उदाहरण A संपत्ति B को जीवन भर के लिए तथा B की मृत्यु के बाद C को देता है। C को निहित हित तुरंत प्राप्त हो जाता है।

Lachman v. Baldeo निष्कर्ष निहित हित लाभार्थी को सुरक्षित और निश्चित अधिकार प्रदान करता है, भले ही वास्तविक कब्जा भविष्य में मिले।

प्रश्न 2. धारा 20 के अंतर्गत अजन्मे व्यक्ति द्वारा निहित हित प्राप्त करने की व्याख्या कीजिए।

उत्तर परिचय धारा 20 अजन्मे व्यक्ति के हितों की रक्षा करती है तथा यह निर्धारित करती है कि जन्म लेते ही उसे निहित हित प्राप्त हो जाता है।

आवश्यक शर्तें

- धारा 13 के अनुसार वैध अंतरण।
- जीवित जन्म।
- विपरीत आशय का अभाव।

उदाहरण A संपत्ति B को जीवन भर देता है तथा B की मृत्यु के बाद B के प्रथम पुत्र को पूर्ण स्वामित्व देता है। पुत्र के जन्म लेते ही उसे निहित हित प्राप्त हो जाता है।

निष्कर्ष धारा 20 जन्म के साथ ही अजन्मे व्यक्ति के अधिकारों को सुरक्षित करती है और भविष्य में उसके स्वामित्व को सुनिश्चित करती है।

प्रश्न 3. धारा 19 एवं धारा 20 में अंतर स्पष्ट कीजिए।

आधार	धारा 19	धारा 20
विषय	निहित हित	अजन्मे व्यक्ति का निहित हित
लाभार्थी	कोई भी व्यक्ति	केवल अजन्मा व्यक्ति
अधिकार कब प्राप्त होता है	अंतरण के समय	जन्म लेते ही
संबंधित प्रावधान	सामान्य नियम	धारा 13 के साथ लागू
उपभोग	भविष्य में हो सकता है	भविष्य में हो सकता है

Transfer of Property Act, 1882 Sections 25, 26 & 27 (Conditional Transfers)**Section 25 – Conditional Transfer on the Happening of an Impossible Event****Doctrine of Impossible Condition**

Introduction - Section 25 provides that if an interest in property is created subject to a condition that is **impossible, forbidden by law, fraudulent, immoral, or opposed to public policy**, the transfer depending upon such condition is **void**.

Rule - A condition attached to a transfer must be **possible and lawful**. If the condition itself is invalid, the transfer dependent upon it also becomes invalid.

Essential Ingredients

1. There must be a transfer of property.
2. The transfer is subject to a condition.
3. The condition is:
 - Impossible to perform; or
 - Illegal; or
 - Fraudulent; or
 - Immoral; or
 - Opposed to public policy.
4. Such a transfer is void.

Examples

- A transfer property to B if B **touches the moon**.
 - **Void** (impossible condition).

- A transfer property to B if B **commits murder**.
 - **Void** (illegal condition).
- A transfer property to B if B **bribes a public officer**.
 - **Void** (opposed to public policy).

Object

- To prevent unlawful and impossible conditions.
- To uphold morality and public policy.

Section 26 – Fulfilment of Condition Precedent **Doctrine of Substantial Compliance**

Introduction Sometimes a transfer depends upon the fulfilment of a **condition precedent** (a condition that must be satisfied before the interest arises).

Section 26 provides that if the condition has been **substantially fulfilled**, the transfer is not defeated merely because there is no exact or literal compliance.

Rule - Substantial performance of the condition is sufficient if the essential purpose of the condition has been achieved.

Essential Ingredients

1. A transfer depends upon a condition precedent.
2. The condition is substantially fulfilled.
3. Minor deviations do not invalidate the transfer.

Example

A transfer property to B if B marries **with the consent of A, B's father, and B's mother**.

- A die before the marriage.
- B obtains the consent of the father and mother.

The condition is treated as substantially complied with, and the transfer is valid.

Object

- To avoid injustice caused by rigid technical interpretation.
- To give effect to the real intention of the transferor.

Section 27 – Conditional Transfer on the Happening or Non-Happening of a Specified Event

Doctrine of Conditional Limitation

Introduction Section 27 deals with transfers that are to take effect or cease to have effect on the happening or non-happening of a specified uncertain event.

Rule A transfer may be made:

- To take effect on the happening of an uncertain event; or
- To cease on the happening of an uncertain event,

provided the condition is lawful.

Essential Ingredients

1. There is a specified uncertain event.
2. The transfer depends upon that event.
3. The condition is legal and possible.

Example

A transfer property to B, **but if B dies before attaining 25 years of age, the property shall go to C.**

- If B dies before 25, C gets the property.
- If B attains 25, B retains the property.

Object

- To recognize valid conditional transfers.
- To ensure certainty in the devolution of property.

Difference Between Sections 25, 26 and 27

Section	Doctrine	Main Rule
25	Doctrine of Impossible Condition	A transfer depending on an impossible or unlawful condition is void.
26	Doctrine of Substantial Compliance	Substantial fulfilment of a condition precedent is sufficient.
27	Doctrine of Conditional Limitation	A transfer may begin or end upon the happening/non-happening of a lawful uncertain event.

स्थानांतरण संपत्ति अधिनियम, 1882 (Transfer of Property Act, 1882)

धारा	सिद्धांत (Doctrine)	मुख्य नियम (Main Rule)
धारा 25	असंभव शर्त का सिद्धांत (Doctrine of Impossible Condition)	यदि किसी संपत्ति का अंतरण किसी असंभव, अवैध या विधि द्वारा निषिद्ध शर्त पर निर्भर हो, तो ऐसी शर्त शून्य (Void) होती है और वह शर्त लागू नहीं की जा सकती।

धारा सिद्धांत (Doctrine)	मुख्य नियम (Main Rule)
धारा 26 पर्याप्त पालन का सिद्धांत (Doctrine of Substantial Compliance)	यदि पूर्ववर्ती शर्त (Condition Precedent) का मूल उद्देश्य पर्याप्त रूप से पूरा हो जाता है, तो शर्त का पर्याप्त पालन (Substantial Compliance) माना जाएगा और अंतरण प्रभावी होगा।
धारा 27 सशर्त सीमा का सिद्धांत (Doctrine of Conditional Limitation)	संपत्ति का अंतरण किसी वैध एवं अनिश्चित घटना (Lawful Uncertain Event) के घटित होने या न होने पर प्रारम्भ (Begin) या समाप्त (End) हो सकता है।

परीक्षा हेतु याद रखने का आसान सूत्र

- धारा 25 → असंभव या अवैध शर्त = शर्त शून्य (Void Condition)
- धारा 26 → शर्त का पर्याप्त पालन = अंतरण वैध (Substantial Compliance)
- धारा 27 → वैध अनिश्चित घटना पर अधिकार प्रारम्भ या समाप्त (Conditional Limitation)

Important Case Law

Siddamurthy Jayarami Reddy v. Godi Jayarami Reddy (1972) Principle: Conditions attached to a transfer must be lawful and enforceable. Impossible or unlawful conditions cannot be given effect.

Question 1 - Explain the Doctrine of Impossible Condition under Section 25 of the Transfer of Property Act.

Answer – Introduction Section 25 declares that a transfer dependent on an impossible or unlawful condition is void.

Conditions Covered

- Impossible condition.
- Illegal condition.
- Fraudulent condition.
- Immoral condition.
- Condition opposed to public policy.

Illustration -A transfer property to B if B touches the moon. The condition is impossible; therefore, the transfer is void.

Conclusion -Section 25 prevents transfers founded upon unlawful or impossible conditions and protects public policy.

Question 2 - Explain the Doctrine of Substantial Compliance under Section 26 of the Transfer of Property Act.

Answer – Introduction - Section 26 provides that substantial fulfilment of a condition precedent is sufficient where the essential object of the condition has been achieved.

Essentials

- Condition precedent.
- Substantial compliance.
- Minor deviations ignored.

Illustration B marries with the consent of the surviving persons required by the transfer after one person dies. The transfer remains valid.

Conclusion - The section ensures that justice is not defeated by mere technicalities.

Question 3 Explain the Doctrine of Conditional Limitation under Section 27 of the Transfer of Property Act.

Answer Introduction Section 27 permits a transfer to commence or terminate upon the happening or non-happening of a specified uncertain event.

Essentials

- Uncertain event.
- Lawful condition.
- Transfer depends upon the event.

Illustration -A transfer property to B, but if B dies before attaining 25 years of age, the property shall pass to C.

Conclusion Section 27 recognizes lawful conditional transfers and provides certainty regarding future interests.

Question 4- Distinguish between Sections 25, 26 and 27 of the Transfer of Property Act.

Basis	Section 25	Section 26	Section 27
Doctrine	Impossible Condition	Substantial Compliance	Conditional Limitation
Nature	Invalid condition	Valid fulfilment of condition	Conditional transfer
Effect	Transfer is void	Transfer remains valid	Transfer begins or ends on an uncertain event
Purpose	Prevent unlawful/impossible transfers	Prevent technical injustice	Regulate conditional future interests

धारा 25, 26 एवं 27

धारा 25, 26 एवं 27 सशर्त अंतरण (Conditional Transfer) से संबंधित हैं। इन धाराओं में यह बताया गया है कि किन परिस्थितियों में शर्तों के साथ किया गया संपत्ति का अंतरण वैध (Valid) या अवैध (Void) होगा।

धारा 25 – असंभव या अवैध शर्त पर आधारित अंतरण - (Doctrine of Impossible Condition) – असंभव शर्त का सिद्धांत)

परिचय धारा 25 के अनुसार यदि किसी संपत्ति का अंतरण ऐसी शर्त पर किया जाता है जो—

- असंभव (Impossible) हो,
- कानून द्वारा निषिद्ध (Forbidden by Law) हो,
- कपटपूर्ण (Fraudulent) हो,
- अनैतिक (Immoral) हो,
- अथवा लोक नीति (Public Policy) के विरुद्ध हो,

तो ऐसा अंतरण **शून्य (Void)** होगा।

धारा 25 का नियम --"असंभव या अवैध शर्त पर आधारित संपत्ति का अंतरण शून्य होता है।"

आवश्यक तत्व

1. संपत्ति का अंतरण होना चाहिए।
2. अंतरण किसी शर्त पर आधारित हो।
3. वह शर्त—
 - असंभव हो, या
 - अवैध हो, या
 - कपटपूर्ण हो, या
 - अनैतिक हो, या
 - लोक नीति के विरुद्ध हो।
4. ऐसी स्थिति में अंतरण अमान्य (Void) होगा।

उदाहरण 1 - A अपनी संपत्ति B को इस शर्त पर देता है कि B चाँद को छुए। → यह शर्त असंभव है। अतः अंतरण शून्य होगा।

उदाहरण 2 A अपनी संपत्ति B को इस शर्त पर देता है कि B हत्या करे। → यह शर्त अवैध है। अतः अंतरण शून्य होगा।

उदाहरण 3 A अपनी संपत्ति B को इस शर्त पर देता है कि B किसी सरकारी अधिकारी को रिश्वत दे। → यह लोक नीति के विरुद्ध है। अतः अंतरण शून्य होगा।

धारा 25 का उद्देश्य

- अवैध एवं असंभव शर्तों को रोकना।
- नैतिकता एवं लोक नीति की रक्षा करना।
- न्यायसंगत संपत्ति अंतरण सुनिश्चित करना।

धारा 26 – पूर्व शर्त (Condition Precedent) की पूर्ति - (Doctrine of Substantial Compliance) – पर्याप्त अनुपालन का सिद्धांत

परिचय - कई बार संपत्ति का अंतरण किसी पूर्व शर्त (Condition Precedent) के पूरा होने पर निर्भर करता है। यदि वह शर्त मुख्य रूप से (Substantially) पूरी हो जाती है, तो केवल तकनीकी या मामूली कमी के कारण अंतरण असफल नहीं होगा।

धारा 26 का नियम - "यदि पूर्व शर्त का पर्याप्त (Substantial) पालन हो गया है, तो अंतरण वैध रहेगा।"

आवश्यक तत्व

1. अंतरण पूर्व शर्त पर आधारित हो।
2. शर्त का मुख्य उद्देश्य पूरा हो गया हो।
3. केवल मामूली त्रुटि या कमी हो।
4. ऐसी स्थिति में अंतरण वैध रहेगा।

उदाहरण - A अपनी संपत्ति B को इस शर्त पर देता है कि B विवाह A, B के पिता तथा B की माता की सहमति से करे।

विवाह से पहले A की मृत्यु हो जाती है। B अपने माता-पिता की सहमति से विवाह कर लेता है।

→ यहाँ A की सहमति प्राप्त करना असंभव हो गया। → लेकिन शर्त का मुख्य उद्देश्य पूरा हो गया। अतः अंतरण वैध होगा।

धारा 26 का उद्देश्य

- तकनीकी त्रुटियों के कारण न्याय से वंचित होने से बचना।
- अंतरण कर्ता (Transferor) की वास्तविक इच्छा को प्रभावी बनाना।

धारा 27 – अनिश्चित घटना पर आधारित अंतरण (Doctrine of Conditional Limitation) – सशर्त सीमा का सिद्धांत

परिचय - धारा 27 उस स्थिति से संबंधित है जहाँ संपत्ति का अंतरण किसी अनिश्चित भविष्य की घटना (Uncertain Event) के होने या न होने पर निर्भर करता है।

धारा 27 का नियम संपत्ति का अंतरण—

- किसी अनिश्चित घटना के घटित होने पर प्रारम्भ हो सकता है।
- या किसी अनिश्चित घटना के घटित होने पर समाप्त हो सकता है।

बशर्ते वह शर्त वैध एवं कानूनी हो।

आवश्यक तत्व

1. कोई अनिश्चित घटना हो।
2. संपत्ति का अधिकार उसी घटना पर निर्भर हो।
3. शर्त वैध एवं संभव हो।

उदाहरण - A अपनी संपत्ति B को देता है। लेकिन यदि B 25 वर्ष की आयु प्राप्त करने से पहले मर जाता है, तो संपत्ति C को मिलेगी।

- यदि B 25 वर्ष से पहले मर जाता है → C संपत्ति का स्वामी होगा।
- यदि B 25 वर्ष की आयु प्राप्त कर लेता है → B ही संपत्ति का स्वामी रहेगा।

धारा 27 का उद्देश्य

- सशर्त अंतरण को कानूनी मान्यता देना।
- भविष्य में संपत्ति के अधिकारों में निश्चितता बनाए रखना।

धारा 25, 26 एवं 27 में अंतर

धारा	सिद्धांत (Doctrine)	मुख्य नियम
धारा 25	असंभव शर्त का सिद्धांत (Doctrine of Impossible Condition)	असंभव, अवैध, अनैतिक या लोक नीति के विरुद्ध शर्त पर आधारित अंतरण शून्य होगा।
धारा 26	पर्याप्त अनुपालन का सिद्धांत (Doctrine of Substantial Compliance)	यदि पूर्व शर्त का पर्याप्त पालन हो जाए तो अंतरण वैध रहेगा।
धारा 27	सशर्त सीमा का सिद्धांत (Doctrine of Conditional Limitation)	अनिश्चित घटना के होने या न होने पर अंतरण प्रारम्भ या समाप्त हो सकता है।

महत्वपूर्ण निर्णय (Case Law)

Sidda murthy Jaya rami Reddy v. Godi Jaya rami Reddy (1972)

सिद्धांत: संपत्ति के अंतरण से जुड़ी शर्तें वैध, संभव और कानून के अनुरूप होनी चाहिए। असंभव या अवैध शर्तों को न्यायालय लागू नहीं करेगा।

प्रश्न 1. धारा 25 के अंतर्गत असंभव शर्त (Doctrine of Impossible Condition) की व्याख्या कीजिए। (10 अंक)

उत्तर

परिचय

धारा 25 यह प्रावधान करती है कि यदि संपत्ति का अंतरण किसी असंभव, अवैध, अनैतिक या लोक नीति के विरुद्ध शर्त पर आधारित है, तो ऐसा अंतरण शून्य होगा।

आवश्यक तत्व

- संपत्ति का अंतरण।
- शर्त का होना।
- शर्त का असंभव या अवैध होना।
- अंतरण का शून्य होना।

उदाहरण

A अपनी संपत्ति B को इस शर्त पर देता है कि B चाँद को छुए। यह असंभव शर्त है, इसलिए अंतरण शून्य होगा।

निष्कर्ष

धारा 25 का उद्देश्य अवैध एवं असंभव शर्तों पर आधारित संपत्ति अंतरण को रोकना है।

प्रश्न 2. धारा 26 के अंतर्गत पर्याप्त अनुपालन (Doctrine of Substantial Compliance) की व्याख्या कीजिए। (10 अंक)

उत्तर

परिचय

धारा 26 के अनुसार यदि पूर्व शर्त का मुख्य उद्देश्य पूरा हो गया है, तो केवल तकनीकी कमी के कारण अंतरण असफल नहीं होगा।

आवश्यक तत्व

- पूर्व शर्त।
- पर्याप्त पालन।
- मुख्य उद्देश्य की पूर्ति।

उदाहरण

B ने आवश्यक व्यक्तियों की सहमति से विवाह किया, परंतु एक व्यक्ति की मृत्यु के कारण उसकी सहमति प्राप्त नहीं हो सकी। अंतरण फिर भी वैध रहेगा।

निष्कर्ष

धारा 26 न्याय को तकनीकी त्रुटियों से ऊपर रखती है और अंतरणकर्ता की वास्तविक मंशा को प्रभावी बनाती है।

प्रश्न 3. धारा 27 के अंतर्गत सशर्त सीमा (Doctrine of Conditional Limitation) की व्याख्या कीजिए। (10 अंक)

उत्तर

परिचय

धारा 27 उन अंतरणों से संबंधित है जो किसी अनिश्चित भविष्य की घटना के होने या न होने पर निर्भर करते हैं।

आवश्यक तत्व

- अनिश्चित घटना।
- वैध शर्त।
- घटना पर निर्भर अधिकार।

उदाहरण

A संपत्ति B को देता है, पर यदि B 25 वर्ष की आयु से पहले मर जाए तो संपत्ति C को मिलेगी।

निष्कर्ष

धारा 27 भविष्य की अनिश्चित घटनाओं पर आधारित वैध सशर्त अंतरणों को कानूनी मान्यता देती है।

प्रश्न 4. धारा 25, 26 एवं 27 में अंतर स्पष्ट कीजिए। (10 अंक)

आधार	धारा 25	धारा 26	धारा 27
सिद्धांत	असंभव शर्त	पर्याप्त अनुपालन	सशर्त सीमा
शर्त का प्रकार	असंभव/अवैध	पूर्व शर्त	अनिश्चित घटना
परिणाम	अंतरण शून्य	अंतरण वैध	घटना के अनुसार अंतरण प्रारम्भ या समाप्त
उद्देश्य	अवैध शर्तों को रोकना तकनीकी अन्याय रोकना सशर्त अंतरण को मान्यता देना		

LL.B. परीक्षा टिप (CCS University)

इन धाराओं को याद रखने का आसान तरीका:

- धारा 25 = Impossible Condition (असंभव/अवैध शर्त → अंतरण शून्य)
- धारा 26 = Substantial Compliance (मुख्य शर्त पूरी → अंतरण वैध)
- धारा 27 = Conditional Limitation (अनिश्चित घटना → अंतरण प्रारम्भ या समाप्त)

ये तीनों धाराएँ अक्सर एक साथ 10 या 20 अंकों के प्रश्न में पूछी जाती हैं, इसलिए इन्हें तुलनात्मक रूप से तैयार करना अधिक लाभदायक रहेगा।

section 35 doctrine of election.

Section 35 – Doctrine of Election

Transfer of Property Act, 1882

The **Doctrine of Election** is one of the most important doctrines under the **Transfer of Property Act, 1882**. It is frequently asked in LLB examinations for **5, 10, and 20 marks**.

Section 35 – Doctrine of Election

Introduction

The **Doctrine of Election** is based on the equitable principle that:

"A person cannot accept and reject the same instrument."

This means that if a person accepts a benefit under a document (such as a gift, will, or settlement), he must also accept all the burdens imposed by that document. He cannot enjoy the benefit while rejecting the obligations.

Meaning of Election

The word **Election** means **making a choice between two inconsistent or alternative rights**.

Under Section 35, where a person transfers property which **does not belong to him**, and by the same transaction gives a benefit to the true owner, the true owner must choose (elect) either:

1. **To confirm the transfer**, or
2. **To reject the transfer** and give up the benefit.

He cannot do both.

Definition

The Doctrine of Election means:

When a person transfers another person's property and, in the same transaction, confers a benefit on the true owner, the true owner must elect either to accept the transfer and keep the benefit or reject the transfer and surrender the benefit.

Essential Conditions

The doctrine applies only when the following conditions are satisfied:

1. Transfer of Another Person's Property

The transferor must transfer property that actually belongs to someone else.

2. Same Transaction

The transfer and the benefit must arise from the same document or transaction.

3. Benefit to the True Owner

The true owner must receive some benefit under the same instrument.

4. Choice (Election)

The true owner must elect:

- to confirm the transfer, or
 - to dissent from it.
-

Effect of Election

If the Owner Accepts

- The transfer becomes valid.
- The owner keeps the benefit.
- The transferee obtains the property.

If the Owner Rejects

- The transfer fails.

- The owner keeps his own property.
 - The owner loses the benefit given under the instrument.
-

Illustration

A owns a house.

B, without authority, transfers A's house to C.

In the same deed, B gives **\$10,000** to A.

Now A has two choices:

Option 1

- Accept the **\$10,000**.
- Confirm the transfer.
- C becomes owner of the house.

Option 2

- Reject the transfer.
- Keep his house.
- Return or give up the **\$10,000**.

A cannot keep both the house and the **\$10,000**.

Exceptions

The Doctrine of Election does **not** apply:

1. When the owner is unaware of his rights.
 2. When the owner is unaware of the duty to elect.
 3. Where the benefit is accepted under fraud, coercion, or mistake.
 4. Where the transferor has no intention to transfer another's property.
-

Object of Section 35

- To prevent unjust enrichment.
 - To ensure fairness and equity.
 - To prevent a person from taking inconsistent positions.
 - To protect the interests of both parties.
-

Important Case Laws

1. Cooper v. Cooper (1874)

Principle:

A person cannot both retain his own property and at the same time enjoy the benefit given under the same instrument.

2. Codrington v. Codrington (1875)

Principle:

Election is founded on equity and justice. A person who accepts a benefit must also accept the corresponding burden.

Difference Between Election and Estoppel

Basis	Doctrine of Election	Doctrine of Estoppel
Meaning	Choice between two inconsistent rights	Prevents denial of a previous representation
Basis	Equity	Representation
Requirement	Benefit under the same instrument	Reliance by another person
Result	Must choose one right	Cannot deny earlier statement

Important Examination Questions

Question 1

Explain the Doctrine of Election under Section 35 of the Transfer of Property Act. (10 Marks)

Model Answer

Introduction

Section 35 embodies the equitable principle that **a person cannot accept and reject the same transaction.**

Meaning

Where a person transfers another's property and, in the same transaction, confers a benefit upon the true owner, the true owner must elect either to confirm the transfer or reject it.

Essentials

- Transfer of another's property.
- Same transaction.
- Benefit to the true owner.

- Election by the owner.

Illustration

A transfers B's land to C and gives B \$10,000 under the same deed.

B must either:

- Accept the money and confirm the transfer, or
- Reject the money and retain the land.

Case Law

Cooper v. Cooper (1874).

Conclusion

The doctrine ensures fairness by preventing a person from accepting the benefits of a transaction while rejecting its burdens.

Question 2

State the essential conditions for the application of the Doctrine of Election. (10 Marks)

Answer

The doctrine applies when:

1. Property belonging to another is transferred.
 2. The transfer and benefit are contained in the same instrument.
 3. The true owner receives a benefit.
 4. The owner has knowledge of his rights.
 5. The owner elects to accept or reject the transfer.
-

Question 3

What are the effects of accepting and rejecting the election under Section 35? (10 Marks)

Answer

If the owner accepts:

- Transfer becomes valid.
- Benefit is retained.
- Transferee gets the property.

If the owner rejects:

- Transfer becomes ineffective.

- Owner retains his property.
- Benefit under the document must be surrendered.

Question 4**Distinguish between the Doctrine of Election and the Doctrine of Estoppel. (5–10 Marks)**

Basis	Doctrine of Election	Doctrine of Estoppel
Source	Section 35, TPA	Indian Evidence Act
Principle	Choice between inconsistent rights	Prevents denial of representation
Purpose	Equity in transfers	Protect reliance on representations
Application	Transfer of property	All branches of law

Examination Tip (CCS University)

For a **20-mark answer**, follow this structure:

1. Introduction
2. Definition of the Doctrine of Election
3. Meaning of Election
4. Essentials of Section 35
5. Illustration
6. Effects of Acceptance and Rejection
7. Exceptions
8. Important Case Laws
9. Difference from Estoppel
10. Conclusion

This structured approach covers all the points generally expected in LLB examinations.

स्थानांतरण संपत्ति अधिनियम, 1882 (Transfer of Property Act, 1882)**धारा 35 – निर्वाचन का सिद्धांत (Doctrine of Election)**

धारा 35 स्थानांतरण संपत्ति अधिनियम की सबसे महत्वपूर्ण धाराओं में से एक है। इसे **Doctrine of Election (निर्वाचन का सिद्धांत)** कहा जाता है। यह विषय LL.B. 3rd Semester की परीक्षा में 5, 10 एवं 20 अंकों के लिए अत्यंत महत्वपूर्ण है।

धारा 35 – निर्वाचन का सिद्धांत (Doctrine of Election)

परिचय

निर्वाचन का सिद्धांत (Doctrine of Election) न्याय, समता (Equity) और सद्भावना (Good Conscience) के सिद्धांत पर आधारित है।

इसका मूल सिद्धांत है—

"जो व्यक्ति किसी दस्तावेज़ (Instrument) से लाभ प्राप्त करता है, वह उसी दस्तावेज़ के विरुद्ध नहीं जा सकता।"

या

"कोई भी व्यक्ति एक ही दस्तावेज़ को एक साथ स्वीकार (Accept) और अस्वीकार (Reject) नहीं कर सकता।"

अर्थात् यदि कोई व्यक्ति किसी दस्तावेज़ से लाभ (Benefit) प्राप्त करता है, तो उसे उसी दस्तावेज़ द्वारा लगाए गए दायित्व (Burden) को भी स्वीकार करना होगा।

निर्वाचन (Election) का अर्थ

Election का अर्थ है—

दो परस्पर विरोधी अधिकारों (Alternative Rights) में से किसी एक का चुनाव करना।

धारा 35 का नियम

यदि कोई व्यक्ति—

- किसी अन्य व्यक्ति की संपत्ति का अंतरण कर देता है,
- और उसी दस्तावेज़ द्वारा उस वास्तविक स्वामी (True Owner) को कोई लाभ भी देता है,

तो वास्तविक स्वामी को दो विकल्पों में से एक चुनना होगा—

(1) अंतरण को स्वीकार करे (Confirm the Transfer)

या

(2) अंतरण को अस्वीकार करे (Reject the Transfer)

दोनों लाभ एक साथ नहीं ले सकता।

धारा 35 की परिभाषा

यदि कोई व्यक्ति किसी अन्य की संपत्ति का अंतरण करता है तथा उसी दस्तावेज़ द्वारा वास्तविक स्वामी को कोई लाभ देता है, तो वास्तविक स्वामी को यह चुनाव करना होगा कि—

- वह संपत्ति का अंतरण स्वीकार करेगा और लाभ भी रखेगा,

या

- अपनी संपत्ति वापस रखेगा तथा दस्तावेज़ से प्राप्त लाभ का त्याग करेगा।
-

धारा 35 की आवश्यक शर्तें

Doctrine of Election तभी लागू होगा जब निम्नलिखित शर्तें पूरी हों—

1. दूसरे व्यक्ति की संपत्ति का अंतरण

अंतरणकर्ता (Transferor) ऐसी संपत्ति का अंतरण करे जो वास्तव में उसकी नहीं है।

2. एक ही दस्तावेज़ (Same Instrument)

संपत्ति का अंतरण और लाभ दोनों एक ही दस्तावेज़ या लेन-देन में होने चाहिए।

3. वास्तविक स्वामी को लाभ दिया गया हो

जिस व्यक्ति की संपत्ति का अंतरण किया गया है, उसी को उसी दस्तावेज़ में कोई लाभ दिया गया हो।

4. चुनाव (Election) करने का अवसर

वास्तविक स्वामी के पास यह अधिकार होना चाहिए कि वह—

- अंतरण स्वीकार करे,

या

- अंतरण अस्वीकार करे।
-

निर्वाचन (Election) का प्रभाव

यदि वास्तविक स्वामी अंतरण स्वीकार कर ले

- संपत्ति का अंतरण वैध हो जाएगा।

- वास्तविक स्वामी लाभ अपने पास रख सकेगा।
 - अंतरण प्राप्त करने वाला (Transferee) संपत्ति का स्वामी बन जाएगा।
-

यदि वास्तविक स्वामी अंतरण अस्वीकार कर दे

- अंतरण असफल हो जाएगा।
 - वास्तविक स्वामी अपनी संपत्ति अपने पास रखेगा।
 - दस्तावेज़ द्वारा मिला लाभ छोड़ना होगा।
-

उदाहरण (Illustration)

A के पास एक मकान है।

B, बिना अधिकार के, A का मकान C को बेच देता है।

उसी विक्रय-पत्र में B, A को ₹10,00,000 देने की व्यवस्था करता है।

अब A के सामने दो विकल्प हैं—

विकल्प 1

- ₹10,00,000 स्वीकार करे।
- मकान का अंतरण स्वीकार करे।
- C मकान का स्वामी बन जाएगा।

विकल्प 2

- अपना मकान वापस रखे।
- ₹10,00,000 का लाभ छोड़ दे।

A दोनों लाभ एक साथ नहीं ले सकता।

धारा 35 का उद्देश्य

- न्याय एवं समता स्थापित करना।
- अनुचित लाभ (Unjust Enrichment) को रोकना।

- विरोधाभासी आचरण (Inconsistent Conduct) को रोकना।
 - संपत्ति के लेन-देन में निष्पक्षता बनाए रखना।
-

धारा 35 के अपवाद (Exceptions)

Doctrine of Election निम्न परिस्थितियों में लागू नहीं होगा—

1. अधिकारों की जानकारी न हो

यदि वास्तविक स्वामी को अपने अधिकारों की जानकारी नहीं थी।

2. चुनाव करने के दायित्व की जानकारी न हो

यदि उसे यह ज्ञात ही नहीं था कि उसे चुनाव करना है।

3. कपट, दबाव या भूल

यदि लाभ—

- धोखे (Fraud),
- दबाव (Coercion),
- या भूल (Mistake)

से स्वीकार किया गया हो।

4. वास्तविक स्वामी को लाभ देने का उद्देश्य न हो

यदि दस्तावेज़ से स्पष्ट हो कि वास्तविक स्वामी को लाभ देने का उद्देश्य ही नहीं था।

महत्वपूर्ण निर्णय (Case Laws)

1. Cooper v. Cooper (1874)

सिद्धांत:

कोई व्यक्ति एक ही दस्तावेज़ के अंतर्गत—

- अपनी संपत्ति भी रखे,

- और उसी दस्तावेज़ से लाभ भी प्राप्त करे,
ऐसा नहीं कर सकता।

2. Codrington v. Codrington (1875)

सिद्धांत:

निर्वाचन का सिद्धांत न्याय एवं समता पर आधारित है। जो व्यक्ति लाभ स्वीकार करता है, उसे उसी दस्तावेज़ के दायित्व भी स्वीकार करने होंगे।

निर्वाचन (Election) एवं Estoppel में अंतर

आधार	Doctrine of Election	Doctrine of Estoppel
आधार	धारा 35, स्थानांतरण संपत्ति अधिनियम	भारतीय साक्ष्य अधिनियम
सिद्धांत	दो विरोधी अधिकारों में से एक का चुनाव	पूर्व कथन या आचरण से मुकरने पर रोक
उद्देश्य	दस्तावेज़ से लाभ एवं दायित्व दोनों स्वीकार कराना	दूसरे व्यक्ति के विश्वास की रक्षा करना
लागू होने का क्षेत्र	संपत्ति के अंतरण में	सभी प्रकार के विधिक मामलों में

महत्वपूर्ण परीक्षा प्रश्न एवं उत्तर

प्रश्न 1. निर्वाचन का सिद्धांत (Doctrine of Election) क्या है? धारा 35 की व्याख्या कीजिए। (10 अंक)

उत्तर

परिचय

धारा 35 निर्वाचन के सिद्धांत का प्रावधान करती है। यह समता (Equity) पर आधारित सिद्धांत है, जिसके अनुसार कोई व्यक्ति एक ही दस्तावेज़ को एक साथ स्वीकार और अस्वीकार नहीं कर सकता।

अर्थ

यदि कोई व्यक्ति किसी अन्य की संपत्ति का अंतरण करता है और उसी दस्तावेज़ द्वारा वास्तविक स्वामी को कोई लाभ देता है, तो वास्तविक स्वामी को चुनाव करना होगा।

आवश्यक शर्तें

- दूसरे की संपत्ति का अंतरण।

- एक ही दस्तावेज़।
- वास्तविक स्वामी को लाभ।
- चुनाव का अवसर।

उदाहरण

A की भूमि B, बिना अधिकार के, C को बेच देता है तथा उसी दस्तावेज़ द्वारा A को ₹10,00,000 देता है।

A या तो—

- ₹10,00,000 लेकर भूमि का अंतरण स्वीकार करेगा,

या

- भूमि अपने पास रखेगा और ₹10,00,000 का लाभ छोड़ देगा।

महत्वपूर्ण निर्णय

Cooper v. Cooper (1874)

निष्कर्ष

निर्वाचन का सिद्धांत यह सुनिश्चित करता है कि कोई व्यक्ति एक ही दस्तावेज़ से लाभ उठाकर उसके दायित्वों से बच न सके।

प्रश्न 2. निर्वाचन के सिद्धांत की आवश्यक शर्तों की व्याख्या कीजिए। (10 अंक)

उत्तर

निर्वाचन का सिद्धांत लागू होने के लिए—

1. दूसरे व्यक्ति की संपत्ति का अंतरण होना चाहिए।
2. एक ही दस्तावेज़ में अंतरण और लाभ दोनों होने चाहिए।
3. वास्तविक स्वामी को लाभ दिया गया हो।
4. उसे चुनाव करने का अवसर प्राप्त हो।
5. उसे अपने अधिकारों एवं चुनाव के दायित्व की जानकारी हो।

प्रश्न 3. निर्वाचन के सिद्धांत के प्रभाव (Effects of Election) लिखिए। (10 अंक)

उत्तर

यदि वास्तविक स्वामी अंतरण स्वीकार करता है—

- अंतरण वैध हो जाता है।
- लाभ प्राप्त करता है।
- अंतरण प्राप्तकर्ता संपत्ति का स्वामी बन जाता है।

यदि वास्तविक स्वामी अंतरण अस्वीकार करता है—

- अंतरण विफल हो जाता है।
- वास्तविक स्वामी अपनी संपत्ति रखता है।
- दस्तावेज़ द्वारा प्राप्त लाभ छोड़ना पड़ता है।

प्रश्न 4. निर्वाचन (Election) एवं एस्टॉपल (Estoppel) में अंतर स्पष्ट कीजिए। (5–10 अंक)

आधार निर्वाचन (Election)	एस्टॉपल (Estoppel)
कानून धारा 35, TPA	भारतीय साक्ष्य अधिनियम
सिद्धांत दो अधिकारों में से चुनाव	पूर्व कथन से मुकरने पर रोक
उद्देश्य लाभ एवं दायित्व दोनों स्वीकार कराना दूसरे के विश्वास की रक्षा करना	
प्रयोग संपत्ति के अंतरण में	सामान्य विधिक मामलों में

LL.B. परीक्षा टिप (CCS University)

धारा 35 को याद रखने का आसान सूत्र:

"लाभ चाहिए तो दायित्व भी स्वीकार करना होगा।"

या

"एक ही दस्तावेज़ को एक साथ स्वीकार और अस्वीकार नहीं किया जा सकता।"

यह वाक्य **Doctrine of Election** का मूल सिद्धांत है और परीक्षा में लिखने पर उत्तर अधिक प्रभावशाली माना जाता है।

section 40,41,43

Certainly. **Sections 40, 41 and 43 of the Transfer of Property Act, 1882** are among the **most important provisions** for LLB examinations. Section **41 (Doctrine of Ostensible Owner)** and Section

43 (Doctrine of Feeding the Grant by Estoppel) are especially important and are frequently asked in university and judiciary examinations. ([India Code](#))

TRANSFER OF PROPERTY ACT, 1882

Sections 40, 41 & 43 (English Notes)

Section 40 – Burden of Obligation

Doctrine of Burden of Obligation

Introduction

Section 40 deals with obligations attached to the ownership of immovable property which do not amount to an interest in the property or an easement.

It provides that if a person acquires property **with notice** of such obligation or **without consideration (gratuitously)**, he is bound by that obligation.

Meaning

A person purchasing property cannot ignore obligations attached to that property if:

- He had notice of the obligation, or
 - He acquired the property without consideration (gift).
-

Essential Ingredients

1. There must be an obligation relating to immovable property.
 2. The obligation is not an interest in the property or an easement.
 3. The transferee:
 - Has notice of the obligation, or
 - Takes the property without consideration.
 4. Such transferee is bound by the obligation.
-

Example

A agrees with B that a portion of A's land shall always be used as a pathway for B.

Later A sells the land to C.

- If C knew about this agreement, he must allow B to use the pathway.
- If C purchased without notice and for valuable consideration, he is generally not bound.

Object

- To protect equitable obligations.
 - To prevent unfair denial of existing obligations.
-

Section 41 – Transfer by Ostensible Owner

Doctrine of Ostensible Owner (Holding Out)

Introduction

Section 41 protects a **bona fide purchaser** who buys property from a person who appears to be the owner, although he is not the real owner.

The transfer will be valid if the real owner allowed that person to appear as the owner and the purchaser acted in good faith after making reasonable enquiries. ([India Code](#))

Meaning of Ostensible Owner

An **ostensible owner** is a person who appears to be the owner but is not the real owner.

Essential Conditions

1. There must be an ostensible owner.
 2. The real owner has given express or implied consent to such appearance.
 3. Transfer must be for consideration.
 4. The transferee acts in good faith.
 5. The transferee has taken reasonable care to ascertain the transferor's authority.
-

Example

A is the real owner.

He allows B's name to remain in government records as owner.

C purchases the property from B after verifying the records and acting honestly.

Later A cannot challenge the transfer.

Object

- To protect innocent purchasers.
- To promote certainty in property transactions.

Important Case Law

Ramcoomar Koondoo v. Macqueen (1872)

Principle:

Where the true owner permits another to appear as the owner, an innocent purchaser acting in good faith is protected.

Section 43 – Transfer by Unauthorized Person

Doctrine of Feeding the Grant by Estoppel

Introduction

Section 43 applies where a person **fraudulently or mistakenly** represents that he has authority to transfer property and transfers it for consideration. If he later acquires an interest in that property, the transferee may require the transfer to operate on that newly acquired interest while the contract subsists. ([Delhi Government Session](#))

Meaning

The doctrine means:

If a person transfers property without title and later acquires the title, the benefit of that title passes to the transferee at the transferee's option.

Essential Conditions

1. Transferor falsely or mistakenly represents that he has authority to transfer.
 2. Transfer is for consideration.
 3. Transferee acts in good faith.
 4. Transferor later acquires the property.
 5. The contract of transfer is still subsisting.
 6. The transferee chooses to enforce the transfer.
-

Example

A sells a house to B claiming it is his.

Actually, it belongs to C.

Later A inherits the house from C.

B may require A to transfer the property to him because A has now acquired title.

Object

- To prevent fraud.
 - To protect innocent purchasers.
 - To apply the principle of estoppel in property law.
-

Important Case Laws**Jumma Masjid, Mercara v. Kodimaniandra Deviah (1962)****Principle:**

If the transferor subsequently acquires title, the transferee may claim the benefit of that title under Section 43.

Difference Between Sections 40, 41 & 43

Basis	Section 40	Section 41	Section 43
Doctrine	Burden of Obligation	Ostensible Owner	Feeding the Grant by Estoppel
Main Object	Protect existing obligations	Protect bona fide purchasers	Protect transferee against false representation
Requirement	Notice of obligation	Consent of true owner	False representation by transferor
Consideration	Not always necessary	Necessary	Necessary
Principle	Equitable obligation binds transferee with notice	Appearance of ownership	Later-acquired title feeds earlier transfer

Important Examination Questions**Question 1**

Explain the Doctrine of Ostensible Owner under Section 41 of the Transfer of Property Act. (10 Marks)

Model Answer**Introduction**

Section 41 protects a bona fide purchaser who purchases property from an ostensible owner with the consent of the real owner.

Essential Conditions

- Ostensible owner.

- Consent of real owner.
- Transfer for consideration.
- Good faith.
- Reasonable enquiry.

Illustration

A permits B to appear as owner.

C purchases from B after proper enquiry.

The transfer is valid against A.

Case Law

Ramcoomar Koondoo v. Macqueen (1872).

Conclusion

Section 41 protects innocent purchasers and ensures certainty in property dealings.

Question 2

Explain the Doctrine of Feeding the Grant by Estoppel under Section 43. (10 Marks)

Model Answer

Introduction

Section 43 applies where a transferor falsely represents that he has authority to transfer property.

Essentials

- False representation.
- Transfer for consideration.
- Subsequent acquisition of title.
- Contract subsists.
- Transferee exercises the option.

Illustration

A sells property to B without title.

Later A acquires title.

B may claim the property.

Case Law

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

Conclusion

Section 43 prevents a transferor from defeating the rights of an innocent purchaser after later acquiring title.

Question 3

Explain Section 40 relating to Burden of Obligation. (10 Marks)

Model Answer

Introduction

Section 40 protects obligations attached to immovable property that are not legal interests or easements.

Essentials

- Obligation concerning immovable property.
- Notice to transferee or transfer without consideration.
- Obligation binds the transferee.

Illustration

A sells land burdened with a right of pathway.

A purchaser with notice must honour the obligation.

Conclusion

Section 40 safeguards equitable obligations connected with immovable property.

Question 4

Distinguish between Sections 41 and 43 of the Transfer of Property Act. (10 Marks)

Basis	Section 41	Section 43
Doctrine	Ostensible Owner	Feeding the Grant by Estoppel
Representation	Real owner allows appearance of ownership	Transferor falsely or mistakenly claims ownership
Consent of Real Owner	Essential	Not required
Subsequent Acquisition of Title	Not necessary	Essential
Purpose	Protect bona fide purchaser	Protect transferee after later acquisition of title

Examination Tip (CCS University)

For **20-mark answers**, write:

1. Introduction
2. Statutory provision
3. Doctrine name
4. Essential ingredients
5. Illustration
6. Important case law
7. Difference from related sections
8. Conclusion

These three sections are often asked together because they all deal with **transfers by persons who are not the true owners**, but each section applies in a different legal situation.

स्थानांतरण संपत्ति अधिनियम, 1882 (Transfer of Property Act, 1882)

धारा 40, 41 एवं 43 (LL.B. 3rd Semester Notes – Hindi)

धारा 40, 41 एवं 43 स्थानांतरण संपत्ति अधिनियम की अत्यंत महत्वपूर्ण धाराएँ हैं। इन धाराओं से 5, 10 एवं 20 अंकों के प्रश्न अक्सर पूछे जाते हैं। विशेष रूप से धारा 41 (Ostensible Owner) और धारा 43 (Feeding the Grant by Estoppel) न्यायिक परीक्षाओं एवं विश्वविद्यालय परीक्षाओं में अत्यधिक महत्वपूर्ण हैं।

धारा 40 – दायित्व का भार (Burden of Obligation)

Doctrine of Burden of Obligation (दायित्व का भार सिद्धांत)

परिचय

धारा 40 उन दायित्वों (Obligations) से संबंधित है जो किसी अचल संपत्ति (Immovable Property) से जुड़े होते हैं, लेकिन वे न तो संपत्ति में कोई हित (Interest) होते हैं और न ही सुखाचार (Easement)।

यदि कोई व्यक्ति ऐसी संपत्ति—

- दायित्व की जानकारी (Notice) के साथ खरीदता है, या
- बिना प्रतिफल (Without Consideration) जैसे उपहार (Gift) के रूप में प्राप्त करता है,

तो वह उस दायित्व का पालन करने के लिए बाध्य होगा।

धारा 40 का नियम

"जिस व्यक्ति को संपत्ति से जुड़े दायित्व की जानकारी है, या जिसने संपत्ति बिना प्रतिफल प्राप्त की है, वह उस दायित्व से बंधा रहेगा।"

आवश्यक तत्व

1. अचल संपत्ति से संबंधित कोई दायित्व हो।
 2. वह दायित्व संपत्ति में हित (Interest) या सुखाचार (Easement) न हो।
 3. संपत्ति प्राप्त करने वाले व्यक्ति को—
 - दायित्व की जानकारी हो, या
 - उसने संपत्ति बिना प्रतिफल प्राप्त की हो।
 4. ऐसा व्यक्ति उस दायित्व का पालन करेगा।
-

उदाहरण

A, B से यह समझौता करता है कि B हमेशा A की भूमि से होकर रास्ते का उपयोग कर सकेगा।

बाद में A वह भूमि C को बेच देता है।

- यदि C को इस समझौते की जानकारी थी, तो C को B को रास्ता देना होगा।
 - यदि C ने उचित मूल्य देकर और बिना जानकारी के भूमि खरीदी, तो सामान्यतः वह इस दायित्व से बंधा नहीं होगा।
-

धारा 40 का उद्देश्य

- संपत्ति से जुड़े न्यायसंगत (Equitable) दायित्वों की रक्षा करना।
 - संपत्ति खरीदने वाले द्वारा पूर्व दायित्वों की अनदेखी को रोकना।
-

धारा 41 – प्रकट स्वामी द्वारा अंतरण (Transfer by Ostensible Owner)

Doctrine of Ostensible Owner (प्रकट स्वामी का सिद्धांत)

परिचय

धारा 41 उस **सद्भावनापूर्वक (Bona Fide)** खरीदने वाले व्यक्ति की रक्षा करती है जिसने संपत्ति ऐसे व्यक्ति से खरीदी हो जो देखने में स्वामी (Ostensible Owner) प्रतीत होता है, जबकि वास्तविक स्वामी कोई और होता है।

यदि वास्तविक स्वामी ने स्वयं या अपने आचरण से किसी अन्य व्यक्ति को स्वामी के रूप में प्रस्तुत होने दिया है और खरीदार ने उचित सावधानी एवं सद्भावना से संपत्ति खरीदी है, तो ऐसा अंतरण वैध होगा।

प्रकट स्वामी (Ostensible Owner) का अर्थ

प्रकट स्वामी वह व्यक्ति है—

- जो देखने में संपत्ति का स्वामी प्रतीत होता है,
 - लेकिन वास्तविक स्वामी नहीं होता।
-

धारा 41 की आवश्यक शर्तें

1. प्रकट स्वामी (Ostensible Owner) होना चाहिए।
 2. वास्तविक स्वामी की **स्पष्ट (Express)** या **निहित (Implied)** सहमति हो।
 3. अंतरण **प्रतिफल (Consideration)** के लिए होना चाहिए।
 4. क्रेता ने **सद्भावना (Good Faith)** से कार्य किया हो।
 5. क्रेता ने उचित जाँच-पड़ताल (Reasonable Care) की हो।
-

उदाहरण

A वास्तविक स्वामी है।

वह B का नाम सरकारी अभिलेखों में स्वामी के रूप में रहने देता है।

C सभी अभिलेख देखकर तथा उचित जाँच करने के बाद B से संपत्ति खरीद लेता है।

बाद में A यह नहीं कह सकता कि बिक्री अमान्य है।

धारा 41 का उद्देश्य

- सद्भावनापूर्वक खरीदने वाले की रक्षा करना।
- संपत्ति के लेन-देन में विश्वास एवं निश्चितता बनाए रखना।

महत्वपूर्ण निर्णय (Case Law)

Ramcoomar Koondoo v. Macqueen (1872)

सिद्धांत:

यदि वास्तविक स्वामी किसी अन्य व्यक्ति को स्वामी के रूप में प्रस्तुत होने देता है, तो सद्भावनापूर्वक खरीदने वाले व्यक्ति के अधिकार सुरक्षित रहेंगे।

धारा 43 – अनधिकृत व्यक्ति द्वारा अंतरण

Doctrine of Feeding the Grant by Estoppel (एस्टॉपल द्वारा अनुदान की पूर्ति का सिद्धांत)

परिचय

धारा 43 उस स्थिति पर लागू होती है जहाँ कोई व्यक्ति **धोखे (Fraud)** या **भूल (Mistake)** से यह दर्शाता है कि उसे संपत्ति का अंतरण करने का अधिकार है और वह प्रतिफल के बदले संपत्ति का अंतरण कर देता है।

यदि बाद में वही व्यक्ति उस संपत्ति का वास्तविक स्वामी बन जाता है, तो खरीदार (Transferee) उस संपत्ति पर अपना अधिकार लागू कर सकता है, बशर्ते अनुबंध (Contract) अभी भी प्रभावी हो।

धारा 43 का सिद्धांत

"जो व्यक्ति बिना स्वामित्व के संपत्ति बेचता है और बाद में उसका स्वामी बन जाता है, तो खरीदार चाहे तो उस बाद में प्राप्त स्वामित्व का लाभ प्राप्त कर सकता है।"

इसी सिद्धांत को **Feeding the Grant by Estoppel** कहा जाता है।

धारा 43 की आवश्यक शर्तें

1. अंतरणकर्ता ने गलत या भ्रामक रूप से स्वयं को स्वामी बताया हो।
2. अंतरण प्रतिफल (Consideration) के लिए हुआ हो।
3. खरीदार ने सद्भावना (Good Faith) से कार्य किया हो।
4. बाद में अंतरणकर्ता को संपत्ति का वास्तविक स्वामित्व प्राप्त हो जाए।
5. अंतरण का अनुबंध (Contract) अभी भी प्रभावी हो।
6. खरीदार उस अधिकार का उपयोग करना चाहे।

उदाहरण

A, B को एक मकान बेच देता है और कहता है कि वह उसका स्वामी है।

वास्तव में वह मकान C का है।

कुछ समय बाद C की मृत्यु हो जाती है और वही मकान A को उत्तराधिकार में मिल जाता है।

अब B चाहे तो धारा 43 के अनुसार A से वह मकान अपने नाम करवाने की मांग कर सकता है।

धारा 43 का उद्देश्य

- धोखाधड़ी को रोकना।
- सद्भावनापूर्वक खरीदने वाले की रक्षा करना।
- एस्टॉपल (Estoppel) के सिद्धांत को लागू करना।

महत्वपूर्ण निर्णय (Case Laws)

Jumma Masjid, Mercara v. Kodimaniandra Deviah (1962)

सिद्धांत:

यदि अंतरणकर्ता बाद में संपत्ति का स्वामी बन जाता है, तो खरीदार धारा 43 के अंतर्गत उस संपत्ति पर अपना अधिकार लागू कर सकता है।

धारा 40, 41 एवं 43 में अंतर

आधार	धारा 40	धारा 41	धारा 43
सिद्धांत	दायित्व का भार	प्रकट स्वामी (Ostensible Owner)	एस्टॉपल द्वारा अनुदान की पूर्ति (Feeding the Grant by Estoppel)
उद्देश्य	संपत्ति से जुड़े दायित्वों की रक्षा	सद्भावनापूर्ण खरीदार की रक्षा	बाद में स्वामित्व मिलने पर खरीदार की रक्षा
मुख्य आधार	दायित्व की जानकारी (Notice)	वास्तविक स्वामी की सहमति	झूठा या गलत स्वामित्व का दावा

आधार	धारा 40	धारा 41	धारा 43
प्रतिफल	आवश्यक नहीं (यदि बिना प्रतिफल संपत्ति मिली हो तो भी लागू)	आवश्यक	आवश्यक
बाद में स्वामित्व प्राप्त होना	आवश्यक नहीं	आवश्यक नहीं	आवश्यक

महत्वपूर्ण परीक्षा प्रश्न एवं उत्तर

प्रश्न 1. धारा 40 के अंतर्गत "दायित्व का भार (Burden of Obligation)" की व्याख्या कीजिए। (10 अंक)

उत्तर

परिचय

धारा 40 उन दायित्वों की रक्षा करती है जो अचल संपत्ति से जुड़े होते हैं, परन्तु वे संपत्ति में हित (Interest) या सुखाचार (Easement) नहीं होते।

आवश्यक तत्व

- अचल संपत्ति से जुड़ा दायित्व।
- दायित्व की जानकारी या बिना प्रतिफल संपत्ति प्राप्त करना।
- दायित्व का पालन करना।

उदाहरण

यदि किसी भूमि पर रास्ता देने का समझौता है और खरीदार को इसकी जानकारी है, तो उसे उस समझौते का पालन करना होगा।

निष्कर्ष

धारा 40 संपत्ति से जुड़े न्यायसंगत दायित्वों की रक्षा करती है।

प्रश्न 2. धारा 41 के अंतर्गत प्रकट स्वामी (Ostensible Owner) के सिद्धांत की व्याख्या कीजिए। (10 अंक)

उत्तर

परिचय

धारा 41 सद्भावनापूर्वक खरीदने वाले व्यक्ति की रक्षा करती है जिसने संपत्ति ऐसे व्यक्ति से खरीदी हो जो देखने में स्वामी था।

आवश्यक शर्तें

- प्रकट स्वामी।
- वास्तविक स्वामी की सहमति।
- प्रतिफल।
- सद्भावना।
- उचित जाँच।

उदाहरण

A ने B को स्वामी के रूप में प्रस्तुत होने दिया। C ने जाँच करके B से संपत्ति खरीदी। A बाद में बिक्री को चुनौती नहीं दे सकता।

वाद

Ramcoomar Koondoo v. Macqueen (1872)

निष्कर्ष

धारा 41 संपत्ति के लेन-देन में विश्वास एवं सुरक्षा प्रदान करती है।

प्रश्न 3. धारा 43 के अंतर्गत "Feeding the Grant by Estoppel" की व्याख्या कीजिए। (10 अंक)

उत्तर

परिचय

धारा 43 उस स्थिति पर लागू होती है जब कोई व्यक्ति बिना स्वामित्व के संपत्ति बेच देता है और बाद में उसी संपत्ति का स्वामी बन जाता है।

आवश्यक शर्तें

- गलत स्वामित्व का दावा।
- प्रतिफल।
- सद्भावना।
- बाद में स्वामित्व प्राप्त होना।

- अनुबंध का प्रभावी होना।

उदाहरण

A ने B को मकान बेच दिया, जबकि वह उसका स्वामी नहीं था। बाद में A उसी मकान का स्वामी बन गया। B धारा 43 के अनुसार उस मकान पर अपना अधिकार लागू कर सकता है।

वाद

Jumma Masjid, Mercara v. Kodimaniandra Deviah (1962)

निष्कर्ष

धारा 43 खरीदार को सुरक्षा प्रदान करती है और धोखाधड़ी को रोकती है।

प्रश्न 4. धारा 41 एवं धारा 43 में अंतर स्पष्ट कीजिए। (10 अंक)

आधार	धारा 41	धारा 43
सिद्धांत	प्रकट स्वामी (Ostensible Owner)	एस्टॉपल द्वारा अनुदान की पूर्ति (Feeding the Grant by Estoppel)
वास्तविक स्वामी की सहमति	आवश्यक	आवश्यक नहीं
गलत स्वामित्व का दावा	नहीं	हाँ
बाद में स्वामित्व प्राप्त होना	आवश्यक नहीं	आवश्यक
उद्देश्य	सद्भावनापूर्ण खरीदार की रक्षा	बाद में प्राप्त स्वामित्व का लाभ खरीदार को देना

LL.B. परीक्षा टिप (CCS University)

इन तीनों धाराओं को इस प्रकार याद रखें—

- धारा 40 = Notice (दायित्व की जानकारी → दायित्व का पालन)
- धारा 41 = Ostensible Owner (वास्तविक स्वामी की सहमति + सद्भावनापूर्ण खरीदार)
- धारा 43 = Feeding the Grant by Estoppel (बाद में स्वामित्व मिलने पर खरीदार का अधिकार)

याद रखने का सूत्र:

- 40 → दायित्व (Obligation)
- 41 → प्रकट स्वामी (Appearance of Ownership)
- 43 → बाद में स्वामित्व (Later Acquired Title)

यह क्रम परीक्षा में उत्तर लिखते समय विषय को स्पष्ट और यादगार बनाता है।

section 48 (read with section 78 and 79)

TRANSFER OF PROPERTY ACT, 1882

Section 48 (Read with Sections 78 & 79) – Doctrine of Priority

Sections **48, 78, and 79** of the Transfer of Property Act, 1882 deal with the **Priority of Rights** between successive transferees or mortgagees. Section **48** lays down the **general rule**, while Sections **78** and **79** provide important **exceptions**.

These sections are frequently asked in **LL.B. examinations (5, 10, and 20 marks)**.

Section 48 – Priority of Rights Created by Transfer

Doctrine of Priority

Introduction

Section 48 provides that when a person creates **different rights in or over the same immovable property** at different times, and those rights cannot all exist or be exercised together, the **earlier right takes priority over the later right**, unless there is a special contract or any statutory exception.

Legal Principle

"First in time, first in right."

This means that the person who acquires the first legal right over the property has priority over persons who acquire later rights.

Definition

Section 48 states:

Where a person purports to create by transfer, at different times, rights in or over the same immovable property, and such rights cannot all exist or be exercised together, each later-created right shall be subject to the rights previously created.

Essential Conditions

1. There must be **one immovable property**.
2. Rights must be created by **the same transferor**.

3. Rights must be created **at different times**.
 4. The rights cannot all exist or be enjoyed simultaneously.
 5. There is no special contract or statutory exception.
-

Illustration

A mortgages his house to **B** for **\$500,000**.

Later, A mortgages the same house to **C** for **\$300,000**.

If the property is sold,

- **B** will receive payment first.
 - **C** will receive payment only after B's mortgage is fully satisfied.
-

Object of Section 48

- To maintain certainty in property transactions.
 - To protect earlier transferees.
 - To prevent disputes between successive transferees.
-

Important Case Law

Duraiswami Reddi v. Angappa Reddi (1945)

Principle:

The first transfer has priority over subsequent transfers unless an exception under the Act applies.

Section 78 – Postponement of Prior Mortgagee

Exception to Section 48

Introduction

Section 78 provides an important exception to the rule of priority.

If the **prior mortgagee**, by his:

- Fraud,
- Misrepresentation, or
- Gross neglect,

induces another person to advance money on the same property, then the prior mortgagee may lose his priority.

Legal Principle

"Fraud destroys priority."

Essential Conditions

1. There must be a prior mortgage.
 2. The prior mortgagee commits:
 - Fraud,
 - Misrepresentation, or
 - Gross neglect.
 3. Because of such conduct, another person advances money.
 4. The later mortgagee suffers loss.
-

Illustration

A mortgages his property to **B**.

Later, B intentionally conceals his mortgage from **C**.

Believing the property to be free from encumbrances, C lends money to A.

Here, B may lose his priority, and C may obtain priority over B.

Object

- To discourage fraud.
 - To protect innocent mortgagees.
 - To ensure fairness in mortgage transactions.
-

Section 79 – Mortgage to Secure Future Advances**Another Exception to Section 48****Introduction**

Section 79 deals with mortgages created to secure:

- Future advances,
- A running account, or
- Future liabilities.

Where the first mortgage specifies a **maximum amount** to be secured, the first mortgagee retains priority up to that amount, even if further advances are made later.

Legal Principle

"Priority continues up to the maximum amount secured under the first mortgage."

Essential Conditions

1. The first mortgage secures future advances or a running account.
 2. The mortgage specifies the maximum amount secured.
 3. A second mortgage is subsequently created.
 4. The first mortgagee later makes further advances within the specified limit.
-

Illustration

A mortgages his property to **Bank B** to secure advances up to **\$1,000,000**.

Initially, Bank B advances **\$400,000**.

Later, A mortgages the same property to **C** for **\$500,000**.

After that, Bank B advances another **\$600,000**.

Bank B will have priority up to **\$1,000,000**, provided the statutory conditions are satisfied.

Object

- To protect banks and financial institutions making future advances.
 - To encourage commercial lending.
 - To provide certainty in financing arrangements.
-

Difference Between Sections 48, 78 and 79

Basis	Section 48	Section 78	Section 79
Doctrine	Doctrine of Priority	Postponement of Prior Mortgagee	Mortgage for Future Advances
Nature	General Rule	Exception	Exception
Priority	Earlier right prevails	Later mortgagee may obtain priority	First mortgagee retains priority up to the maximum secured amount

Basis	Section 48	Section 78	Section 79
Reason	Earlier transfer	Fraud, misrepresentation, or gross neglect	Future advances within the agreed limit
Purpose	Protect earlier rights	Prevent fraud	Protect future financing

Important Case Laws

1. Duraiswami Reddi v. Angappa Reddi (1945)

Principle:

Earlier-created rights have priority over later-created rights.

2. Shib Lal v. Bhagwan Das (*Illustrative authority on mortgage priority*)

Principle:

Fraud or negligence by the prior mortgagee may postpone his priority under Section 78.

Important Examination Questions with Model Answers

Question 1

Explain the Doctrine of Priority under Section 48 of the Transfer of Property Act. (10 Marks)

Answer

Introduction

Section 48 lays down the general rule that when different rights over the same property are created at different times, the earlier right prevails.

Essentials

- Same property.
- Same transferor.
- Different transfers at different times.
- Rights inconsistent with each other.
- No statutory exception.

Illustration

A mortgages property first to B and later to C.

B's mortgage will be satisfied before C's.

Case Law

Duraiswami Reddi v. Angappa Reddi (1945).

Conclusion

Section 48 protects the priority of earlier-created rights and ensures certainty in property transactions.

Question 2

Explain Section 78 as an exception to Section 48. (10 Marks)

Answer

Section 78 postpones the priority of the prior mortgagee where his fraud, misrepresentation, or gross neglect induces another person to lend money on the security of the same property.

Illustration:

B intentionally conceals his earlier mortgage, causing C to lend money.

C may obtain priority over B.

Conclusion:

The law does not allow a dishonest mortgagee to benefit from his wrongful conduct.

Question 3

Explain Section 79 relating to mortgages securing future advances. (10 Marks)

Answer

Section 79 protects a mortgage created to secure future advances or a running account.

If the mortgage specifies the maximum secured amount, the first mortgagee retains priority up to that amount.

Illustration:

A mortgages property to a bank for future advances up to **\$1,000,000**.

A later mortgages the same property to another lender.

The bank retains priority within the statutory limits.

Conclusion:

Section 79 facilitates commercial lending by protecting future advances.

Question 4

Distinguish between Sections 48, 78 and 79 of the Transfer of Property Act. (10 Marks)

Basis	Section 48	Section 78	Section 79
Rule	First transfer has priority	Priority postponed due to fraud or negligence	Priority retained for future advances
Nature	General Rule	Exception	Exception
Applies to	Successive transfers	Prior mortgagee's misconduct	Future advance mortgages
Objective	Protect earlier rights	Prevent fraud	Protect financial institutions and lenders

Examination Tip (CCS University)**Easy Memory Trick**

- **Section 48 = First in Time → First in Right**
- **Section 78 = Fraud or Gross Negligence → Prior Mortgagee Loses Priority**
- **Section 79 = Future Advances → First Mortgagee Retains Priority**

Answer Writing Format for 10 Marks

1. Introduction
2. Definition/Legal Provision
3. Doctrine
4. Essential Conditions
5. Illustration
6. Important Case Law
7. Conclusion

For 20 Marks

In addition to the above, include:

- Comparison of Sections 48, 78, and 79.
- Practical illustrations.
- Judicial interpretations.
- Importance of the doctrine in protecting rights of mortgagees and ensuring certainty in property transactions.

स्थानांतरण संपत्ति अधिनियम, 1882 (Transfer of Property Act, 1882)**धारा 48 (धारा 78 एवं 79 के साथ पढ़ें) – अधिकारों की प्राथमिकता (Priority of Rights)**

धारा 48 स्थानांतरण संपत्ति अधिनियम की अत्यंत महत्वपूर्ण धारा है। यह **Doctrine of Priority** (प्राथमिकता का सिद्धांत) से संबंधित है। इस सिद्धांत के अनुसार, जो अधिकार पहले बनाया गया है, उसे बाद में बनाए गए अधिकार पर प्राथमिकता (Priority) प्राप्त होगी। धारा 78 एवं 79 इस सामान्य नियम के महत्वपूर्ण अपवाद (Exceptions) हैं। ([Indian Kanoon](#))

धारा 48 – अधिकारों की प्राथमिकता (Priority of Rights Created by Transfer)

Doctrine of Priority (प्राथमिकता का सिद्धांत)

परिचय

जब कोई व्यक्ति एक ही अचल संपत्ति (Immovable Property) पर अलग-अलग समय पर कई व्यक्तियों के पक्ष में अधिकार (Rights) उत्पन्न करता है और वे सभी अधिकार एक साथ पूर्ण रूप से लागू नहीं हो सकते, तब पहले बनाया गया अधिकार बाद में बनाए गए अधिकार पर प्राथमिकता रखता है। ([Indian Kanoon](#))

धारा 48 का सिद्धांत

"First in time, stronger in law."

अर्थात्—

"जो अधिकार पहले उत्पन्न हुआ है, वही पहले प्रभावी होगा।"

धारा 48 का नियम

यदि—

- एक ही संपत्ति पर अनेक अंतरण किए जाएँ,
- और वे सभी अधिकार एक साथ लागू नहीं हो सकते,

तो—

- पहले बनाया गया अधिकार पहले लागू होगा।
- बाद का अधिकार पहले वाले अधिकार के अधीन रहेगा।

जब तक कि कोई विशेष अनुबंध (Special Contract) या वैधानिक अपवाद लागू न हो। ([Indian Kanoon](#))

आवश्यक शर्तें

1. एक ही संपत्ति हो।
 2. एक ही व्यक्ति द्वारा अलग-अलग समय पर अधिकार बनाए गए हों।
 3. दोनों अधिकारों का एक साथ पूर्ण प्रयोग संभव न हो।
 4. कोई विशेष अनुबंध न हो।
-

उदाहरण

A ने अपना मकान पहले B के पास ₹5,00,000 के लिए बंधक (Mortgage) रखा।

बाद में उसी मकान को C के पास ₹3,00,000 के लिए पुनः बंधक रख दिया।

यदि दोनों अपने अधिकार लागू करना चाहें—

→ B को पहले भुगतान मिलेगा।

→ उसके बाद यदि कुछ राशि शेष बचेगी, तभी C को मिलेगी।

यही **Doctrine of Priority** है।

धारा 48 का उद्देश्य

- संपत्ति के लेन-देन में निश्चितता (Certainty) लाना।
 - पहले अधिकार प्राप्त करने वाले के हितों की रक्षा करना।
 - बाद के अंतरणों से पहले के अधिकारों को सुरक्षित रखना।
-

महत्वपूर्ण निर्णय (Case Law)

Duraiswami Reddi v. Angappa Reddi (1945)

सिद्धांत:

पहले बनाया गया अधिकार बाद के अधिकार पर प्राथमिकता रखता है, भले ही बाद वाला व्यक्ति पूर्व अंतरण से अनभिज्ञ रहा हो। ([Drishti Judiciary](#))

धारा 78 – पूर्व बंधकधारी की प्राथमिकता का स्थगन (Postponement of Prior Mortgagee)

परिचय

धारा 78, धारा 48 का अपवाद (Exception) है।

यदि पूर्व बंधकधारी (Prior Mortgagee) के—

- धोखे (Fraud),
- मिथ्या प्रतिपादन (Misrepresentation),
- या घोर उपेक्षा (Gross Neglect)

के कारण कोई अन्य व्यक्ति उसी संपत्ति पर धन उधार दे देता है, तो पूर्व बंधकधारी अपनी प्राथमिकता खो सकता है और बाद वाला बंधकधारी प्राथमिकता प्राप्त कर सकता है। ([IGRSUP](#))

नियम

धोखाधड़ी या घोर लापरवाही करने वाला पूर्व बंधकधारी अपनी प्राथमिकता खो देता है।

आवश्यक शर्तें

1. पूर्व बंधक (Prior Mortgage) हो।
2. पूर्व बंधकधारी द्वारा धोखा, मिथ्या प्रतिपादन या घोर उपेक्षा हो।
3. उसी कारण बाद का व्यक्ति धन उधार दे।
4. परिणामस्वरूप बाद के बंधकधारी को प्राथमिकता मिल सकती है।

उदाहरण

A ने अपनी भूमि पहले B के पास बंधक रखी।

B ने जानबूझकर यह तथ्य छिपाया कि भूमि पहले से बंधक है।

C ने यह समझकर ऋण दे दिया कि भूमि पर कोई बंधक नहीं है।

→ ऐसी स्थिति में C को B पर प्राथमिकता मिल सकती है।

धारा 79 – अनिश्चित राशि के लिए बंधक (Mortgage to Secure Uncertain Amount)

परिचय

धारा 79 भी धारा 48 का एक अपवाद है।

यदि कोई बंधक—

- भविष्य में दिए जाने वाले ऋण (Future Advances),
- चल खाते (Running Account),
- या किसी दायित्व के निर्वहन

के लिए बनाया गया है तथा उसमें अधिकतम सुरक्षित राशि (Maximum Amount) लिखी गई है, तो उस सीमा तक पूर्व बंधकधारी को प्राथमिकता प्राप्त रहेगी, भले ही बाद में दूसरा बंधक बना हो और पूर्व बंधकधारी को उसकी सूचना मिल गई हो। ([IGRSUP](#))

नियम

यदि प्रथम बंधक में अधिकतम सुरक्षित राशि निर्धारित है, तो उसी सीमा तक प्रथम बंधकधारी की प्राथमिकता बनी रहती है।

आवश्यक शर्तें

1. पहला बंधक भविष्य के अग्रिम (Future Advances) के लिए हो।
2. उसमें अधिकतम राशि का उल्लेख हो।
3. बाद का बंधक उसी संपत्ति पर बनाया गया हो।
4. बाद वाले बंधकधारी को पहले बंधक की जानकारी हो।

उदाहरण

A ने अपनी भूमि B बैंक के पास ₹10,00,000 तक के ऋण के लिए बंधक रखी।

बाद में A ने वही भूमि C के पास ₹5,00,000 के लिए बंधक रख दी।

उस समय B ने केवल ₹4,00,000 दिए थे।

बाद में B ने कुल ऋण बढ़ाकर ₹10,00,000 कर दिया।

→ ₹10,00,000 की सीमा तक B को C पर प्राथमिकता मिलेगी।

धारा 48, 78 एवं 79 में अंतर

आधार	धारा 48	धारा 78	धारा 79
सिद्धांत	प्राथमिकता का सामान्य नियम	पूर्व बंधकधारी की प्राथमिकता का स्थगन	भविष्य के अग्रिमों वाले बंधक की प्राथमिकता
प्रकृति	सामान्य नियम	धारा 48 का अपवाद	धारा 48 का अपवाद
प्राथमिकता किसे?	पहले अधिकारधारी को	बाद के बंधकधारी को (विशेष परिस्थितियों में)	पहले बंधकधारी को (निर्धारित अधिकतम सीमा तक)
आधार	समय (First in Time)	धोखा/मिथ्या प्रतिपादन/घोर उपेक्षा	भविष्य के अग्रिम एवं अधिकतम राशि

महत्वपूर्ण परीक्षा प्रश्न एवं उत्तर

प्रश्न 1. धारा 48 के अंतर्गत अधिकारों की प्राथमिकता (Doctrine of Priority) की व्याख्या कीजिए। (10 अंक)

उत्तर

परिचय:

धारा 48 के अनुसार, यदि एक ही संपत्ति पर अलग-अलग समय पर कई अधिकार बनाए जाते हैं और वे एक साथ लागू नहीं हो सकते, तो पहले बनाया गया अधिकार बाद वाले अधिकार पर प्राथमिकता रखता है।

आवश्यक तत्व:

- एक ही संपत्ति।
- अलग-अलग समय पर अंतरण।
- अधिकारों में टकराव।
- कोई विशेष अनुबंध नहीं।

उदाहरण:

पहला बंधक B के पक्ष में और दूसरा C के पक्ष में हो, तो B को पहले भुगतान मिलेगा।

महत्वपूर्ण वाद:

Duraiswami Reddi v. Angappa Reddi (1945). ([Drishti Judiciary](#))

निष्कर्ष:

धारा 48 संपत्ति के अधिकारों में निश्चितता एवं सुरक्षा प्रदान करती है।

प्रश्न 2. धारा 78 को धारा 48 का अपवाद क्यों कहा जाता है? (10 अंक)

उत्तर

धारा 78 के अनुसार यदि पूर्व बंधकधारी ने **धोखा, मिथ्या प्रतिपादन या घोर उपेक्षा** की हो और उसी कारण बाद वाले व्यक्ति ने धन उधार दिया हो, तो पूर्व बंधकधारी अपनी प्राथमिकता खो सकता है। इसलिए धारा 78, धारा 48 के सामान्य नियम का अपवाद है। ([IGRSUP](#))

प्रश्न 3. धारा 79 की व्याख्या कीजिए। (10 अंक)

उत्तर

धारा 79 भविष्य के अग्रिमों (Future Advances), चल खाते (Running Account) या किसी दायित्व के लिए बनाए गए बंधक से संबंधित है। यदि पहले बंधक में अधिकतम सुरक्षित राशि का उल्लेख है, तो उस सीमा तक पहले बंधकधारी की प्राथमिकता बनी रहती है, चाहे बाद में दूसरा बंधक बना हो। ([IGRSUP](#))

LL.B. परीक्षा टिप (CCS University)

इन धाराओं को इस प्रकार याद रखें—

- धारा 48 = First in Time, First in Right (पहला अधिकार, पहली प्राथमिकता)
- धारा 78 = Fraud by Prior Mortgagee → बाद वाले को प्राथमिकता
- धारा 79 = Future Advances + Maximum Amount → पहले बंधकधारी की प्राथमिकता बनी रहती है

याद रखने का सूत्र

48 → सामान्य नियम (Priority)

78 → धोखा = प्राथमिकता खोना

79 → Future Advance = अधिकतम सीमा तक प्राथमिकता

यह तीनों धाराएँ एक साथ पढ़ने से परीक्षा में **Priority of Rights** का पूरा विषय आसानी से समझ में आ जाता है।

section 53 A

Transfer of Property Act, 1882

Section 53A – Doctrine of Part Performance

Section **53A** of the Transfer of Property Act, 1882 is one of the most important provisions of property law. It embodies the **Doctrine of Part Performance**, which is based on the equitable principle that **a person who has acted upon a contract should not suffer because of the technical defect in completing the transfer.**

This section is frequently asked in **LL.B. examinations (5, 10, and 20 marks)**.

Section 53A – Doctrine of Part Performance

Introduction

The **Doctrine of Part Performance** was incorporated into the Transfer of Property Act in **1929**. It is based on the English equitable principle that **equity looks to the intent rather than the form**.

Section 53A protects a transferee who has taken possession of property and has performed or is willing to perform his part of the contract, even though the legal transfer has not been completed.

Meaning

The doctrine means:

If a transferee has taken possession of immovable property under a valid written contract and has performed or is willing to perform his obligations, the transferor cannot evict him merely because the sale deed has not been registered or completed.

It acts as a **shield, not a sword**.

- **Shield:** It can be used as a defence to protect possession.
 - **Not a Sword:** It cannot be used to file a suit claiming ownership.
-

Definition

Section 53A provides that where:

- there is a contract for transfer of immovable property for consideration,
- the contract is in writing and signed by the transferor,
- the transferee has taken possession (or continues in possession),
- the transferee has done some act in furtherance of the contract, and
- the transferee has performed or is willing to perform his part of the contract,

the transferor is debarred from enforcing any right against the transferee inconsistent with the contract.

Essential Conditions

The following conditions must be satisfied:

1. There must be a contract.

A valid contract for transfer of immovable property must exist.

2. The contract must be in writing.

Oral agreements are not protected under Section 53A.

- 3. The contract must be signed by the transferor.**
- 4. The terms of the contract must be certain.**
- 5. The transfer must be for consideration.**
- 6. The transferee must have taken possession (or continue in possession).**
- 7. The transferee must have done some act in furtherance of the contract.**

Examples:

- Paying consideration.
- Making improvements.
- Constructing a building.

- 8. The transferee must have performed or be willing to perform his part of the contract.**

Effect of Section 53A

If all the conditions are fulfilled:

- The transferor cannot evict the transferee.
- The transferee can lawfully protect his possession.
- Ownership does **not** pass under Section 53A.
- It creates only a right of defence.

Illustration

A agrees in writing to sell his house to B for **\$100,000**.

B pays the full price and takes possession.

However, the sale deed is not executed.

Later A tries to evict B.

Under Section 53A, **B can defend his possession**, provided he has performed or is willing to perform his obligations.

Nature of the Doctrine

The doctrine:

- Protects possession.
- Does not transfer ownership.

- Creates no title.
 - Is based on equity, justice, and good conscience.
-

Object of Section 53A

- To prevent fraud.
 - To protect an honest purchaser.
 - To prevent unjust enrichment.
 - To enforce fairness in property transactions.
-

Limitations

Section 53A **does not**:

- Transfer ownership.
 - Confer title.
 - Permit the transferee to sue for ownership solely under this section.
 - Apply to oral agreements.
-

Important Case Laws

1. Nathulal v. Phoolchand (1970)

Principle

The Supreme Court held that all the statutory conditions of Section 53A must be fulfilled, especially the transferee's willingness to perform his part of the contract.

2. Delhi Motor Company v. U.A. Basrurkar (1968)

Principle

Section 53A provides only a **defensive right**. It does not create ownership.

3. Shrimant Shamrao Suryavanshi v. Pralhad Bhairoba Suryavanshi (2002)

Principle

The Supreme Court reaffirmed that Section 53A protects possession but does not confer title.

Difference Between Sale (Section 54) and Part Performance (Section 53A)

Basis	Section 53A	Section 54
Nature	Defensive right	Complete transfer of ownership
Ownership	Does not pass	Passes to purchaser
Registration	Requires compliance with legal requirements; protection depends on the statutory conditions	Registered sale deed required (where mandated by law)
Possession	Protected	Ownership and possession may pass according to the sale
Right to Sue	Defence only	Purchaser can enforce ownership rights

Important Examination Questions

Question 1

Explain the Doctrine of Part Performance under Section 53A of the Transfer of Property Act. (10 Marks)

Model Answer

Introduction

Section 53A incorporates the Doctrine of Part Performance to protect a transferee who has acted upon a written contract for transfer of immovable property.

Essentials

- Written contract.
- Signed by transferor.
- Consideration.
- Possession.
- Act in furtherance.
- Willingness to perform.

Illustration

A agrees in writing to sell land to B.

B pays the price and takes possession.

A later refuses to execute the sale deed.

B can defend his possession under Section 53A.

Case Law

Nathulal v. Phoolchand (1970).

Conclusion

Section 53A protects possession based on equity but does not transfer ownership.

Question 2

State the essential conditions of Section 53A. (10 Marks)

Answer

The conditions are:

1. Written contract.
 2. Signature of transferor.
 3. Certain terms.
 4. Consideration.
 5. Possession.
 6. Act in furtherance of contract.
 7. Readiness and willingness to perform.
-

Question 3

Explain the limitations of the Doctrine of Part Performance. (10 Marks)

Answer

Section 53A:

- Does not transfer title.
 - Does not confer ownership.
 - Cannot be used as a basis for a claim of ownership by itself.
 - Does not apply to oral agreements.
 - Operates only as a defence.
-

Examination Tip (CCS University)

Easy Memory Formula

Remember the "**8 Conditions**":

1. Written contract.
2. Signed by transferor.
3. Certain terms.

4. Consideration.
5. Possession.
6. Act in furtherance.
7. Willingness to perform.
8. Defence only.

Golden Principle

"Section 53A protects possession, not ownership."

Important Points to Write in Exams

- Doctrine: **Part Performance**
 - Nature: **Shield, not Sword**
 - Based on: **Equity, Justice, and Good Conscience**
 - Leading Case: **Nathulal v. Phoolchand (1970)**
 - Key Result: **Protects possession but does not transfer title**
-

स्थानांतरण संपत्ति अधिनियम, 1882 (Transfer of Property Act, 1882)

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

धारा 53A स्थानांतरण संपत्ति अधिनियम की सबसे महत्वपूर्ण धाराओं में से एक है। यह **Doctrine of Part Performance** (आंशिक निष्पादन का सिद्धांत) पर आधारित है। यह सिद्धांत **समता (Equity)**, **न्याय (Justice)** एवं **सद्भावना (Good Conscience)** के सिद्धांतों पर आधारित है।

यह विषय LL.B. परीक्षा (5, 10 एवं 20 अंक) तथा न्यायिक सेवा परीक्षाओं में अत्यंत महत्वपूर्ण है।

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

परिचय

धारा 53A को 1929 के संशोधन द्वारा स्थानांतरण संपत्ति अधिनियम में जोड़ा गया।

इस धारा का उद्देश्य उस खरीदार (Transferee) की रक्षा करना है जिसने—

- संपत्ति खरीदने का लिखित अनुबंध किया हो,
- संपत्ति का कब्जा प्राप्त कर लिया हो,
- तथा अपने दायित्वों का पालन कर दिया हो या पालन करने के लिए तैयार हो,

लेकिन किसी कारणवश विक्रय विलेख (Sale Deed) पूर्ण रूप से निष्पादित या पंजीकृत (Registered) न हो पाया हो।

ऐसी स्थिति में विक्रेता (Transferor) खरीदार को केवल इस आधार पर बेदखल (Evict) नहीं कर सकता कि विधिक अंतरण पूरा नहीं हुआ।

धारा 53A का सिद्धांत

"जो व्यक्ति अनुबंध के अनुसार कार्य कर चुका है, उसे केवल तकनीकी कमी के कारण हानि नहीं उठानी चाहिए।"

या

"धारा 53A कब्जे (Possession) की रक्षा करती है, स्वामित्व (Ownership) प्रदान नहीं करती।"

धारा 53A का अर्थ

यदि कोई खरीदार—

- लिखित अनुबंध के आधार पर संपत्ति का कब्जा प्राप्त कर चुका है,
- तथा अपने दायित्वों का पालन कर चुका है या करने के लिए तैयार है,

तो विक्रेता उसके कब्जे में हस्तक्षेप नहीं कर सकता।

धारा 53A की परिभाषा

यदि—

- अचल संपत्ति के अंतरण का लिखित अनुबंध हो,
- अनुबंध पर अंतरणकर्ता (Transferor) के हस्ताक्षर हों,
- खरीदार ने संपत्ति का कब्जा ले लिया हो,
- अनुबंध के पालन में कोई कार्य किया हो,
- तथा वह अपने दायित्वों का पालन करने के लिए तैयार हो,

तो अंतरणकर्ता उस खरीदार के विरुद्ध ऐसा कोई अधिकार लागू नहीं कर सकता जो अनुबंध के विपरीत हो।

धारा 53A की आवश्यक शर्तें

धारा 53A लागू होने के लिए निम्नलिखित शर्तों का होना आवश्यक है—

1. अचल संपत्ति के अंतरण का अनुबंध होना चाहिए।

संपत्ति बेचने या हस्तांतरित करने का वैध अनुबंध होना चाहिए।

2. अनुबंध लिखित (Written) होना चाहिए।

मौखिक (Oral) अनुबंध पर धारा 53A लागू नहीं होती।

3. अनुबंध पर अंतरणकर्ता (Transferor) के हस्ताक्षर होने चाहिए।

4. अनुबंध की शर्तें निश्चित (Certain) होनी चाहिए।

अनुबंध स्पष्ट एवं निश्चित होना चाहिए।

5. अंतरण प्रतिफल (Consideration) के लिए होना चाहिए।

यह धारा केवल प्रतिफल वाले अनुबंधों पर लागू होती है।

6. खरीदार ने कब्जा (Possession) प्राप्त कर लिया हो या पहले से कब्जे में हो।

7. खरीदार ने अनुबंध के पालन में कोई कार्य (Act in Furtherance) किया हो।

उदाहरण—

- मूल्य का भुगतान करना।
 - मकान का निर्माण करना।
 - सुधार (Improvement) करना।
 - भूमि पर खेती करना।
-

8. खरीदार अपने दायित्वों का पालन कर चुका हो या पालन करने के लिए सदैव तैयार एवं इच्छुक (Ready and Willing) हो।

यह धारा की सबसे महत्वपूर्ण शर्त है।

धारा 53A का प्रभाव (Effect)

यदि उपरोक्त सभी शर्तें पूरी हो जाएँ—

- विक्रेता खरीदार को बेदखल नहीं कर सकता।
 - खरीदार अपने कब्जे की रक्षा कर सकता है।
 - खरीदार को स्वामित्व (Ownership) प्राप्त नहीं होता।
 - केवल कब्जे की सुरक्षा मिलती है।
-

Shield, Not Sword (ढाल है, तलवार नहीं)

धारा 53A का सबसे महत्वपूर्ण सिद्धांत है—

"Section 53A is a Shield, Not a Sword."

अर्थात्—

Shield (ढाल)

खरीदार इस धारा का उपयोग अपने कब्जे की रक्षा के लिए कर सकता है।

Sword (तलवार)

लेकिन इस धारा के आधार पर वह स्वयं स्वामित्व प्राप्त करने के लिए मुकदमा दायर नहीं कर सकता।

उदाहरण

A ने अपना मकान B को बेचने का लिखित अनुबंध किया।

- B ने पूरा मूल्य चुका दिया।
- B ने मकान का कब्जा ले लिया।
- लेकिन विक्रय विलेख (Sale Deed) पंजीकृत नहीं हुआ।

बाद में A, B को मकान से निकालना चाहता है।

→ धारा 53A के अनुसार B अपने कब्जे की रक्षा कर सकता है।

लेकिन B यह नहीं कह सकता कि वह केवल धारा 53A के आधार पर मकान का स्वामी बन गया है।

धारा 53A का उद्देश्य

- खरीदार को धोखाधड़ी से बचाना।
 - न्याय एवं समता स्थापित करना।
 - अनुबंध का पालन करने वाले व्यक्ति की रक्षा करना।
 - विक्रेता द्वारा अनुचित लाभ (Unjust Enrichment) प्राप्त करने से रोकना।
-

धारा 53A की सीमाएँ (Limitations)

धारा 53A—

- स्वामित्व (Ownership) प्रदान नहीं करती।
 - शीर्षक (Title) उत्पन्न नहीं करती।
 - केवल कब्जे की रक्षा करती है।
 - मौखिक अनुबंधों पर लागू नहीं होती।
 - इसका उपयोग केवल प्रतिरक्षा (Defence) के रूप में किया जा सकता है।
-

महत्वपूर्ण निर्णय (Case Laws)

1. Nathulal v. Phoolchand (1970)

सिद्धांत:

उच्चतम न्यायालय ने कहा कि धारा 53A का लाभ तभी मिलेगा जब खरीदार अपने दायित्वों का पालन कर चुका हो या पालन करने के लिए सदैव तैयार एवं इच्छुक हो।

2. Delhi Motor Company v. U.A. Basrurkar (1968)

सिद्धांत:

धारा 53A केवल प्रतिरक्षा (Defence) प्रदान करती है, स्वामित्व नहीं।

3. Shrimant Shamrao Suryavanshi v. Pralhad Bhairoba Suryavanshi (2002)

सिद्धांत:

धारा 53A कब्जे की रक्षा करती है, परंतु स्वामित्व का अधिकार नहीं देती।

धारा 53A एवं धारा 54 (विक्रय) में अंतर

आधार	धारा 53A	धारा 54
सिद्धांत	आंशिक निष्पादन	विक्रय (Sale)
स्वामित्व	प्राप्त नहीं होता	पूर्ण स्वामित्व हस्तांतरित होता है
शीर्षक (Title) उत्पन्न नहीं होता		खरीदार को शीर्षक प्राप्त होता है
कब्जा	सुरक्षित रहता है	स्वामित्व एवं कब्जा दोनों मिल सकते हैं
उपयोग	केवल प्रतिरक्षा (Shield)	स्वामित्व लागू करने का अधिकार

महत्वपूर्ण परीक्षा प्रश्न एवं उत्तर

प्रश्न 1. धारा 53A के अंतर्गत आंशिक निष्पादन के सिद्धांत (Doctrine of Part Performance) की व्याख्या कीजिए। (10 अंक)

उत्तर

परिचय

धारा 53A समता के सिद्धांत पर आधारित है। इसका उद्देश्य ऐसे खरीदार की रक्षा करना है जिसने लिखित अनुबंध के आधार पर संपत्ति का कब्जा प्राप्त कर लिया हो।

आवश्यक शर्तें

1. लिखित अनुबंध।
2. अंतरणकर्ता के हस्ताक्षर।
3. निश्चित शर्तें।
4. प्रतिफल।
5. कब्जा।
6. अनुबंध के पालन में कार्य।

7. दायित्वों का पालन या पालन के लिए तत्परता।

उदाहरण

A ने B को भूमि बेचने का लिखित अनुबंध किया।

B ने मूल्य देकर कब्जा ले लिया।

बाद में A विक्रय विलेख नहीं करता।

B धारा 53A के अंतर्गत अपने कब्जे की रक्षा कर सकता है।

वाद

Nathulal v. Phoolchand (1970)

निष्कर्ष

धारा 53A खरीदार के कब्जे की रक्षा करती है, परंतु उसे स्वामित्व प्रदान नहीं करती।

प्रश्न 2. धारा 53A की आवश्यक शर्तों का वर्णन कीजिए। (10 अंक)

उत्तर

धारा 53A लागू होने के लिए—

- लिखित अनुबंध।
 - अंतरणकर्ता के हस्ताक्षर।
 - निश्चित शर्तें।
 - प्रतिफल।
 - कब्जा।
 - अनुबंध के पालन में कार्य।
 - खरीदार की तत्परता एवं इच्छा।
-

प्रश्न 3. "Section 53A is a Shield, Not a Sword" — स्पष्ट कीजिए। (10 अंक)

उत्तर

इस कथन का अर्थ है कि धारा 53A का उपयोग केवल प्रतिरक्षा (Defence) के रूप में किया जा सकता है।

- खरीदार अपने कब्जे की रक्षा कर सकता है।
- लेकिन केवल इसी धारा के आधार पर स्वामित्व का दावा करने हेतु वाद (Suit) दायर नहीं कर सकता।

LL.B. परीक्षा टिप (CCS University)

धारा 53A का गोल्डन सूत्र (Golden Formula)

"Possession Protected, Ownership Not Transferred."

हिंदी में:

"कब्जा सुरक्षित, स्वामित्व नहीं।"

8 आवश्यक शर्तें याद रखने का आसान तरीका

"लिखित – हस्ताक्षर – निश्चित – प्रतिफल – कब्जा – पालन में कार्य – तत्परता – प्रतिरक्षा"

यदि परीक्षा में ये 8 शर्तें, "Shield, Not Sword", तथा *Nathulal v. Phoolchand* (1970) का उल्लेख कर दें, तो धारा 53A का उत्तर पूर्ण और प्रभावशाली माना जाता है।

section 52,53

TRANSFER OF PROPERTY ACT, 1882

Sections 52 & 53 (English Notes for LL.B. 3rd Semester)

Sections 52 and 53 are among the most important provisions of the Transfer of Property Act, 1882. They embody two important legal doctrines:

- Section 52 – Doctrine of Lis Pendens
- Section 53 – Fraudulent Transfer

These sections are frequently asked in **LL.B. and Judicial Service Examinations**.

SECTION 52 – Doctrine of Lis Pendens

Introduction

Section 52 is based on the **Doctrine of Lis Pendens**, which literally means "**Pending Litigation**."

The maxim is:

"**Ut lite pendente nihil innovetur.**"

Meaning:

"**During the pendency of litigation, nothing new should be introduced.**"

The purpose of this doctrine is to ensure that the rights of the parties in a pending suit are not defeated by transferring the disputed property to another person.

Definition

Section 52 provides that during the pendency of a suit or proceeding in a competent court relating to any right in an immovable property, the property cannot be transferred or otherwise dealt with by any party so as to affect the rights of the other party under the decree or order that may be passed by the court.

However, such a transfer may be made **with the permission of the court** and subject to the conditions imposed by it.

Essential Conditions

1. There must be a **pending suit or legal proceeding**.
 2. The suit must be pending before a **competent court**.
 3. The litigation must relate to **rights in immovable property**.
 4. The property in dispute must be **specifically identifiable**.
 5. The transfer must affect the rights of the other party.
-

Effect of Section 52

- The transfer is **not void**.
 - The transfer remains **subject to the final decision of the court**.
 - The transferee is bound by the decree passed in the suit.
 - The transferee cannot claim a better title than the transferor.
-

Illustration

A files a suit against B claiming ownership of a house.

While the suit is pending, B sells the house to C.

If the court later declares A as the owner, C cannot claim ownership against A because the transfer was subject to the result of the litigation.

Object

- To prevent multiplicity of litigation.
- To protect the authority of the court.

- To preserve the subject matter of the dispute.
 - To prevent parties from defeating the court's judgment.
-

Important Case Laws

Bellamy v. Sabine (1857)

Principle:

The doctrine of Lis Pendens is based on public policy and applies irrespective of whether the purchaser had notice of the pending litigation.

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

Principle:

A transfer made during the pendency of a suit is valid but remains subject to the decree passed by the court.

SECTION 53 – Fraudulent Transfer

Doctrine of Fraudulent Transfer

Introduction

Section 53 protects the interests of creditors.

It declares that a transfer of immovable property made with the intention of defeating or delaying creditors is **voidable at the option of the creditors**.

The law does not permit a debtor to transfer property dishonestly to avoid payment of lawful debts.

Meaning

If a debtor transfers property to another person with the intention of cheating creditors, such transfer can be challenged by the creditors.

Essential Conditions

1. There must be a transfer of immovable property.
2. The transfer must be made with the intention:
 - to defeat creditors, or
 - to delay creditors.
3. Creditors must suffer prejudice because of the transfer.

4. The transfer is voidable at the option of the creditors.

Exception

A transfer made:

- **For valuable consideration**, and
- **In good faith**

is protected and cannot be avoided merely because the transferor had debts.

Effect

- The transfer is **not void**.
- It is **voidable** at the instance of the creditors.
- Until it is set aside by a competent court, it remains effective.

Illustration

A owes **\$500,000** to several creditors.

To avoid paying them, A transfers his house to his brother without receiving any genuine consideration.

The creditors may file a suit to have the transfer declared voidable and recover their dues from the property.

Object

- To prevent fraudulent transfers.
- To protect creditors.
- To discourage dishonest debtors.
- To promote fairness in commercial transactions.

Important Case Law

Abdul Shukoor Sahib v. Arji Papa Rao (1962, Supreme Court)

Principle:

Whether a transfer is fraudulent depends upon the intention of the transferor, which must be determined from the facts and circumstances of each case.

Difference Between Sections 52 and 53

Basis	Section 52	Section 53
Doctrine	Doctrine of Lis Pendens	Doctrine of Fraudulent Transfer
Purpose	Protect rights during pending litigation	Protect creditors against fraudulent transfers
Applies When	A suit regarding immovable property is pending	Property is transferred to defeat or delay creditors
Nature of Transfer	Valid but subject to court's decree	Voidable at the option of creditors
Main Beneficiary	Parties to the litigation	Creditors
Court's Role	Controls transfers during litigation	May set aside fraudulent transfers

Important Examination Questions with Model Answers

Question 1

Explain the Doctrine of Lis Pendens under Section 52 of the Transfer of Property Act. (10 Marks)

Answer

Introduction

Section 52 incorporates the Doctrine of Lis Pendens, which means "pending litigation."

Essentials

- Pending suit.
- Competent court.
- Rights relating to immovable property.
- Transfer during litigation.
- Rights affected by the transfer.

Illustration

A sues B over ownership of land.

During the suit, B sells the land to C.

If A succeeds, C is bound by the court's decree.

Case Law

Bellamy v. Sabine (1857)

Conclusion

Section 52 prevents parties from frustrating judicial proceedings by transferring the disputed property.

Question 2

Explain the Doctrine of Fraudulent Transfer under Section 53 of the Transfer of Property Act. (10 Marks)

Answer

Introduction

Section 53 protects creditors from dishonest transfers made to defeat or delay them.

Essentials

- Transfer of immovable property.
- Intention to defeat or delay creditors.
- Creditors prejudiced.
- Transfer voidable at the creditors' option.

Illustration

A transfers his house to his brother to avoid paying creditors.

The creditors may challenge the transfer in court.

Case Law

Abdul Shukoor Sahib v. Arji Papa Rao (1962)

Conclusion

Section 53 ensures that debtors cannot escape their liabilities through fraudulent transfers.

Question 3

Distinguish between Section 52 and Section 53 of the Transfer of Property Act. (10 Marks)

Basis	Section 52	Section 53
Doctrine	Lis Pendens	Fraudulent Transfer
Main Objective	Protect pending litigation	Protect creditors
Transfer	Subject to court's decree	Voidable at creditors' option
Affected Persons	Parties to the suit	Creditors

Basis	Section 52	Section 53
Nature	Public policy	Prevention of fraud

Examination Tip (CCS University)

Easy Memory Trick

- Section 52 = Suit Pending → No Free Transfer (Lis Pendens)
- Section 53 = Fraud Against Creditors → Transfer Can Be Challenged

Golden Principles

- **Section 52:** *"Transfer during litigation is valid but subject to the court's decree."*
- **Section 53:** *"A fraudulent transfer made to defeat or delay creditors is voidable at the option of the creditors."*

Answer Writing Format (10 Marks)

1. Introduction
2. Definition
3. Doctrine
4. Essential Conditions
5. Illustration
6. Important Case Law
7. Conclusion

These two sections are closely related in examinations because both restrict transfers of immovable property, but for different reasons: **Section 52 protects the judicial process**, while **Section 53 protects the rights of creditors**.

स्थानांतरण संपत्ति अधिनियम, 1882 (Transfer of Property Act, 1882)

धारा 52 एवं 53 (LL.B. 3rd Semester Notes – Hindi)

धारा 52 एवं 53 स्थानांतरण संपत्ति अधिनियम, 1882 की अत्यंत महत्वपूर्ण धाराएँ हैं। इन धाराओं से 5, 10 एवं 20 अंकों के प्रश्न प्रायः LLB एवं न्यायिक सेवा परीक्षाओं में पूछे जाते हैं।

- धारा 52 – Lis Pendens का सिद्धांत (वाद लंबित रहने का सिद्धांत)
- धारा 53 – Fraudulent Transfer (कपटपूर्ण/धोखाधड़ीपूर्ण अंतरण का सिद्धांत)

धारा 52 – वाद लंबित रहने का सिद्धांत (Doctrine of Lis Pendens)

परिचय

धारा 52 Doctrine of Lis Pendens पर आधारित है।

Lis Pendens एक लैटिन शब्द है जिसका अर्थ है—

"वाद न्यायालय में लंबित है।"

इसका प्रसिद्ध लैटिन सिद्धांत है—

"Ut lite pendente nihil innovetur."

अर्थात्—

"जब तक मुकदमा लंबित है, तब तक विवादित संपत्ति में कोई नया परिवर्तन नहीं किया जाना चाहिए।"

इस सिद्धांत का उद्देश्य यह सुनिश्चित करना है कि मुकदमे के दौरान कोई पक्ष विवादित संपत्ति का अंतरण करके न्यायालय के निर्णय को निष्प्रभावी न बना सके।

धारा 52 का अर्थ

यदि किसी अचल संपत्ति के संबंध में सक्षम न्यायालय में वाद (Suit) या कार्यवाही (Proceeding) लंबित है, तो मुकदमे के दौरान उस संपत्ति का ऐसा अंतरण नहीं किया जा सकता जिससे दूसरे पक्ष के अधिकार प्रभावित हों।

यदि अंतरण करना आवश्यक हो, तो वह केवल न्यायालय की अनुमति (Permission of Court) से ही किया जा सकता है।

धारा 52 की आवश्यक शर्तें

धारा 52 लागू होने के लिए निम्नलिखित शर्तें आवश्यक हैं—

1. न्यायालय में वाद या कार्यवाही लंबित हो।

2. वाद सक्षम न्यायालय (Competent Court) में लंबित हो।

3. वाद अचल संपत्ति से संबंधित अधिकारों का हो।

4. विवादित संपत्ति निश्चित एवं पहचान योग्य हो।

5. अंतरण से दूसरे पक्ष के अधिकार प्रभावित होते हैं।

धारा 52 का प्रभाव (Effect)

- अंतरण अवैध (Void) नहीं होता।
 - अंतरण न्यायालय के अंतिम निर्णय के अधीन (Subject to the Decree) होता है।
 - खरीदार (Transferee) न्यायालय के निर्णय से बंधा रहेगा।
 - खरीदार को विक्रेता से अधिक अधिकार प्राप्त नहीं होंगे।
-

उदाहरण

A ने B के विरुद्ध मकान के स्वामित्व का मुकदमा दायर किया।

मुकदमे के दौरान B ने वही मकान C को बेच दिया।

यदि बाद में न्यायालय A के पक्ष में निर्णय देता है, तो C उस निर्णय से बंधा रहेगा और A के अधिकारों का विरोध नहीं कर सकेगा।

धारा 52 का उद्देश्य

- न्यायालय की गरिमा एवं अधिकार की रक्षा करना।
 - मुकदमों की संख्या बढ़ने से रोकना।
 - न्यायालय के निर्णय को प्रभावी बनाना।
 - विवादित संपत्ति की सुरक्षा करना।
-

महत्वपूर्ण निर्णय (Case Laws)

1. Bellamy v. Sabine (1857)

सिद्धांत:

Lis Pendens का सिद्धांत सार्वजनिक नीति (Public Policy) पर आधारित है। यह लागू होने के लिए खरीदार को मुकदमे की जानकारी होना आवश्यक नहीं है।

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

सिद्धांत:

मुकदमे के दौरान किया गया अंतरण वैध होता है, लेकिन वह न्यायालय के अंतिम निर्णय के अधीन रहता है।

धारा 53 – कपटपूर्ण अंतरण (Fraudulent Transfer)

Doctrine of Fraudulent Transfer

परिचय

धारा 53 का उद्देश्य लेनदारों (Creditors) के हितों की रक्षा करना है।

यदि कोई देनदार (Debtor) अपने लेनदारों को धोखा देने या उनके दावे में विलंब करने के उद्देश्य से अपनी अचल संपत्ति का अंतरण करता है, तो ऐसा अंतरण लेनदारों के विकल्प (Option) पर निरस्त (Voidable) किया जा सकता है।

धारा 53 का अर्थ

यदि कोई व्यक्ति अपने ऋणदाताओं से बचने के उद्देश्य से अपनी संपत्ति किसी अन्य व्यक्ति के नाम कर देता है, तो लेनदार उस अंतरण को न्यायालय में चुनौती दे सकते हैं।

धारा 53 की आवश्यक शर्तें

1. अचल संपत्ति का अंतरण होना चाहिए।

2. अंतरण का उद्देश्य होना चाहिए –

- लेनदारों को धोखा देना (Defeat Creditors), या
 - ऋण की वसूली में विलंब करना (Delay Creditors)।
-

3. लेनदारों को हानि पहुँची हो।

4. लेनदार अंतरण को चुनौती देना चाहें।

अपवाद (Exception)

यदि अंतरण—

- उचित प्रतिफल (Valuable Consideration) के लिए किया गया हो, तथा
- सद्भावना (Good Faith) से किया गया हो,

तो ऐसा अंतरण सुरक्षित रहेगा।

धारा 53 का प्रभाव

- अंतरण पूर्णतः शून्य (Void) नहीं होता।
 - यह Voidable (निरस्त करने योग्य) होता है।
 - जब तक न्यायालय इसे निरस्त नहीं करता, तब तक यह प्रभावी रहता है।
-

उदाहरण

A पर कई व्यक्तियों का ₹10,00,000 का ऋण है।

ऋण चुकाने से बचने के लिए A अपनी भूमि बिना वास्तविक प्रतिफल के अपने भाई B के नाम कर देता है।

अब लेनदार न्यायालय में जाकर इस अंतरण को निरस्त कराने की मांग कर सकते हैं।

धारा 53 का उद्देश्य

- लेनदारों की रक्षा करना।
 - धोखाधड़ीपूर्ण अंतरण को रोकना।
 - देनदारों द्वारा अनुचित लाभ प्राप्त करने से रोकना।
 - व्यावसायिक लेन-देन में ईमानदारी बनाए रखना।
-

महत्वपूर्ण निर्णय (Case Law)

Abdul Shukoor Sahib v. Arji Papa Rao (1962)

सिद्धांत:

यह निर्धारित करने के लिए कि अंतरण कपटपूर्ण है या नहीं, न्यायालय प्रत्येक मामले के तथ्यों एवं परिस्थितियों के आधार पर अंतरणकर्ता की मंशा (Intention) की जाँच करेगा।

धारा 52 एवं धारा 53 में अंतर

आधार	धारा 52	धारा 53
सिद्धांत	Lis Pendens (वाद लंबित)	Fraudulent Transfer (कपटपूर्ण अंतरण)
उद्देश्य	न्यायालय में लंबित वाद की रक्षा	लेनदारों के हितों की रक्षा
लागू होने की स्थिति	जब मुकदमा लंबित हो	जब लेनदारों को धोखा देने का उद्देश्य हो
अंतरण की स्थिति	वैध, परंतु न्यायालय के निर्णय के अधीन	लेनदारों के विकल्प पर निरस्त करने योग्य (Voidable)
लाभ किसे?	मुकदमे के पक्षकारों को	लेनदारों को

महत्वपूर्ण परीक्षा प्रश्न एवं उत्तर

प्रश्न 1. धारा 52 के अंतर्गत Lis Pendens के सिद्धांत की व्याख्या कीजिए। (10 अंक)

उत्तर

परिचय

धारा 52 वाद लंबित रहने के सिद्धांत (Doctrine of Lis Pendens) पर आधारित है। इसका उद्देश्य यह सुनिश्चित करना है कि मुकदमे के दौरान विवादित संपत्ति का ऐसा अंतरण न हो जिससे न्यायालय का निर्णय प्रभावित हो।

आवश्यक शर्तें

- सक्षम न्यायालय में वाद लंबित हो।
- वाद अचल संपत्ति से संबंधित हो।
- संपत्ति निश्चित हो।
- अंतरण से दूसरे पक्ष के अधिकार प्रभावित हों।

उदाहरण

A ने B के विरुद्ध भूमि का मुकदमा दायर किया। मुकदमे के दौरान B ने भूमि C को बेच दी। यदि न्यायालय A के पक्ष में निर्णय देता है, तो C उस निर्णय से बंधा रहेगा।

वाद

Bellamy v. Sabine (1857)

निष्कर्ष

धारा 52 न्यायालय के निर्णय को प्रभावी बनाए रखने और विवादित संपत्ति की सुरक्षा करने के लिए बनाई गई है।

प्रश्न 2. धारा 53 के अंतर्गत कपटपूर्ण अंतरण (Fraudulent Transfer) की व्याख्या कीजिए। (10 अंक)

उत्तर

परिचय

धारा 53 लेनदारों के हितों की रक्षा करती है। यदि कोई व्यक्ति अपने लेनदारों को धोखा देने या उनके दावे में विलंब करने के उद्देश्य से अपनी संपत्ति का अंतरण करता है, तो ऐसा अंतरण लेनदारों के विकल्प पर निरस्त किया जा सकता है।

आवश्यक शर्तें

- अचल संपत्ति का अंतरण।
- लेनदारों को धोखा देने या विलंब करने का उद्देश्य।
- लेनदारों को हानि।
- अंतरण को चुनौती।

उदाहरण

A ने ऋण चुकाने से बचने के लिए अपनी भूमि अपने भाई के नाम कर दी। लेनदार इस अंतरण को न्यायालय में चुनौती दे सकते हैं।

वाद

Abdul Shukoor Sahib v. Arji Papa Rao (1962)

निष्कर्ष

धारा 53 का उद्देश्य लेनदारों के अधिकारों की रक्षा करना तथा कपटपूर्ण संपत्ति अंतरण को रोकना है।

प्रश्न 3. धारा 52 एवं धारा 53 में अंतर स्पष्ट कीजिए। (10 अंक)

आधार धारा 52

सिद्धांत वाद लंबित (Lis Pendens)

उद्देश्य न्यायालय के अधिकारों एवं मुकदमे की रक्षा लेनदारों के हितों की रक्षा

अंतरण वैध, परंतु न्यायालय के निर्णय के अधीन लेनदारों के विकल्प पर निरस्त करने योग्य

लाभार्थी मुकदमे के पक्षकार

धारा 53

कपटपूर्ण अंतरण (Fraudulent Transfer)

लेनदार

LL.B. परीक्षा टिप (CCS University)

आसान याद रखने का सूत्र

- धारा 52 = मुकदमा लंबित → न्यायालय की अनुमति के बिना अंतरण न्यायालय के निर्णय के अधीन रहेगा।
- धारा 53 = लेनदारों को धोखा → अंतरण निरस्त (Voidable) किया जा सकता है।

Golden Principles

- धारा 52: "वाद लंबित रहने पर अंतरण वैध तो है, पर न्यायालय के अंतिम निर्णय के अधीन रहेगा।"
- धारा 53: "लेनदारों को धोखा देने के उद्देश्य से किया गया अंतरण लेनदारों के विकल्प पर निरस्त किया जा सकता है।"

इन दोनों धाराओं को साथ पढ़ने से यह स्पष्ट हो जाता है कि धारा 52 न्यायिक प्रक्रिया की रक्षा करती है, जबकि धारा 53 लेनदारों के अधिकारों की रक्षा करती है।

chapter 3 sales of immovable property section 54-57

TRANSFER OF PROPERTY ACT, 1882

Chapter III – Sales of Immovable Property (Sections 54–57)

Chapter III (Sections 54–57) of the **Transfer of Property Act, 1882** deals with the **Sale of Immovable Property**. It explains the meaning of sale, the mode of transfer, the rights and liabilities of buyers and sellers, and the transfer of property free from encumbrances.

This chapter is very important for **LL.B. 3rd Semester, Judicial Service Examinations, and University Examinations**.

Chapter III – Sale of Immovable Property

(Sections 54–57)

Introduction

A **sale** is the most common mode of transferring ownership of immovable property. Under the Transfer of Property Act, a sale transfers **absolute ownership** from the seller (vendor) to the buyer (vendee) in exchange for a **price** paid, promised, or partly paid and partly promised.

Chapter III consists of the following sections:

Section Subject

- | | |
|-----------|--|
| 54 | Sale Defined |
| 55 | Rights and Liabilities of Buyer and Seller |
| 56 | Marshalling by Subsequent Purchaser |
| 57 | Sale Free from Encumbrances |
-

Section 54 – Sale Defined

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, a sale permanently transfers ownership from the seller to the buyer.

Essentials of a Valid Sale

1. There must be **competent parties**.
 2. The property must be **transferable**.
 3. There must be a **price** (money consideration).
 4. Ownership must be transferred.
 5. The transfer must comply with the prescribed legal formalities.
-

Mode of Transfer

(A) Tangible Immovable Property

Where the value of the property is **₹100 or more**, the sale can be made **only by a registered instrument**.

Where the value is **less than ₹100**, the sale may be made:

- by a registered instrument, or
- by delivery of possession.

(In modern practice, because of registration laws, sales of immovable property are generally completed through a registered sale deed.)

(B) Intangible Immovable Property

Such property can be transferred **only by a registered instrument**.

Contract for Sale

A **contract for sale** is merely an agreement that a sale shall take place in the future on agreed terms.

It **does not create any interest or charge** in the property.

Important Case Law

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

Principle:

A contract for sale does not create any ownership or interest in immovable property.

Section 55 – Rights and Liabilities of Buyer and Seller

Section 55 lays down the reciprocal rights and duties of the seller and buyer in the absence of a contract to the contrary.

Duties of the Seller

The seller must:

1. Disclose all material defects in the property.
 2. Produce title documents for inspection.
 3. Answer all relevant questions regarding title.
 4. Execute a proper conveyance (sale deed).
 5. Take reasonable care of the property until delivery.
 6. Deliver possession to the buyer.
 7. Pay all public charges and taxes up to the date of sale.
-

Rights of the Seller

The seller has the right:

1. To receive the purchase price.
2. To retain possession until payment (where applicable).

3. To claim interest on unpaid purchase money.
 4. To enforce a **seller's charge** on the property for unpaid purchase money in certain cases.
-

Duties of the Buyer

The buyer must:

1. Disclose facts increasing the property's value if known only to him.
 2. Pay the purchase price.
 3. Bear the loss after ownership passes (unless otherwise agreed).
 4. Pay public charges after the sale.
-

Rights of the Buyer

The buyer has the right:

1. To receive possession.
 2. To receive title documents after payment.
 3. To enjoy the property peacefully.
 4. To claim compensation for defects in title.
 5. To enforce a **buyer's charge** for purchase money properly paid in certain circumstances.
-

Important Case Law

Raghunath Prasad v. Deputy Commissioner of Partabgarh

Principle:

The seller is under a legal duty to disclose material defects in the property and in his title.

Section 56 – Marshalling by Subsequent Purchaser

Doctrine of Marshalling

Introduction

This section protects a subsequent purchaser where the seller has mortgaged several properties to one mortgagee and later sells one of those properties.

Meaning

If:

- A mortgages **two or more properties** to B,
- Later A sells one property to C,

then C can require B (the mortgagee) to satisfy the mortgage debt first out of the properties still belonging to A, as far as possible, provided this does not prejudice B or any other person.

Essential Conditions

1. One mortgage over two or more properties.
 2. One property is subsequently sold.
 3. The purchaser requests marshalling.
 4. Rights of the mortgagee and third parties are not prejudiced.
-

Illustration

A mortgages **House X** and **House Y** to B.

Later A sells **House X** to C.

C may request B to recover the mortgage money first from **House Y**, if sufficient.

Object

- To protect the subsequent purchaser.
 - To ensure fairness.
 - To minimize unnecessary loss.
-

Section 57 – Sale Free from Encumbrances

Introduction

Section 57 empowers the court to direct the sale of immovable property free from encumbrances.

Meaning

Where property is subject to mortgages, charges, or other encumbrances, the court may permit the property to be sold free from those encumbrances after making appropriate provisions for the interests of the encumbrancers.

Purpose

- To facilitate a clear and marketable title.

- To protect both purchasers and encumbrancers.
- To simplify property transactions.

Illustration

A property is subject to several mortgages.

The court orders its sale.

The property is sold free from those encumbrances, and the sale proceeds are used to satisfy the mortgagees according to their legal priority.

Difference Between Sale and Contract for Sale

Basis	Sale	Contract for Sale
Ownership	Ownership immediately passes	Ownership does not pass
Nature	Completed transfer	Mere agreement
Interest in Property	Creates ownership	Creates no interest or charge
Registration	Required according to law	Agreement alone does not transfer ownership

Difference Between Sale and Mortgage

Basis	Sale	Mortgage
Ownership	Ownership is transferred	Ownership generally remains with the mortgagor; only a security interest is created (subject to the type of mortgage)
Purpose	Permanent transfer	Security for repayment of a debt
Redemption	Not applicable	Mortgagor has a right of redemption
Consideration Price		Loan or debt

Important Examination Questions

Question 1

Define "Sale" under Section 54 of the Transfer of Property Act and explain its essential elements. (10 Marks)

Answer

Introduction

Section 54 defines sale as the transfer of ownership in exchange for a price.

Essentials

- Competent parties.
- Transferable property.
- Price.
- Transfer of ownership.
- Legal formalities.

Case Law

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

Conclusion

Sale is a complete transfer of ownership and differs from a contract for sale.

Question 2

Explain the rights and liabilities of the buyer and seller under Section 55. (10 Marks)

Answer

Seller's Duties

- Disclose defects.
- Produce title deeds.
- Execute sale deed.
- Deliver possession.

Seller's Rights

- Receive purchase money.
- Seller's charge.

Buyer's Duties

- Pay price.
- Disclose material facts.
- Pay public charges after sale.

Buyer's Rights

- Obtain possession.
- Receive title documents.
- Buyer's charge.

Conclusion

Section 55 balances the rights and obligations of both parties.

Question 3

Explain the Doctrine of Marshalling under Section 56. (10 Marks)

Answer

Section 56 protects a subsequent purchaser by allowing him to require the mortgagee to satisfy the debt from the properties still owned by the seller, so far as possible, without prejudicing the mortgagee or others.

Question 4

Explain Section 57 relating to sale free from encumbrances. (10 Marks)

Answer

Section 57 enables the court to order the sale of property free from mortgages and other encumbrances while ensuring that the interests of the encumbrancers are protected through the sale proceeds.

Examination Tip (CCS University)

Easy Memory Trick

- Section 54 → Sale Defined
- Section 55 → Rights & Duties of Buyer and Seller
- Section 56 → Marshalling by Subsequent Purchaser
- Section 57 → Sale Free from Encumbrances

Golden Formula

54 → Definition of Sale

55 → Rights & Liabilities

56 → Protection of Subsequent Purchaser

57 → Court Sale Free from Encumbrances

For a **20-mark answer**, follow this order:

1. Introduction
2. Definition
3. Relevant Sections
4. Essential Elements

5. Rights and Duties
6. Doctrines (Marshalling)
7. Case Laws
8. Conclusion

This structure is well-suited for **CCS University LLB examinations** and helps present a complete and well-organized answer.

स्थानांतरण संपत्ति अधिनियम, 1882

अध्याय III – अचल संपत्ति का विक्रय (धारा 54–57)

अध्याय III (धारा 54 से 57) स्थानांतरण संपत्ति अधिनियम, 1882 का अत्यंत महत्वपूर्ण अध्याय है। इसमें **अचल संपत्ति के विक्रय (Sale of Immovable Property)** से संबंधित प्रावधान दिए गए हैं। इस अध्याय में विक्रय की परिभाषा, विक्रेता एवं क्रेता के अधिकार एवं दायित्व, पश्चात्कर्ती क्रेता का संरक्षण तथा भार-मुक्त विक्रय (Sale Free from Encumbrances) का वर्णन किया गया है।

यह अध्याय **LL.B. 3rd Semester, Judicial Services** तथा **CCS University** की परीक्षाओं के लिए अत्यंत महत्वपूर्ण है।

अध्याय III – अचल संपत्ति का विक्रय (Sections 54–57)

धारा विषय

धारा 54 विक्रय (Sale) की परिभाषा

धारा 55 विक्रेता एवं क्रेता के अधिकार एवं दायित्व

धारा 56 पश्चात्कर्ती क्रेता द्वारा Marshalling (मार्शलिंग)

धारा 57 भार-मुक्त विक्रय (Sale Free from Encumbrances)

धारा 54 – विक्रय (Sale) की परिभाषा

परिचय

धारा 54 के अनुसार—

"विक्रय (Sale) वह अंतरण है जिसके द्वारा अचल संपत्ति का स्वामित्व (Ownership) मूल्य (Price) के बदले हस्तांतरित किया जाता है। मूल्य का भुगतान किया जा सकता है, भविष्य में देने का वचन दिया जा सकता है, अथवा आंशिक भुगतान एवं शेष भुगतान का वचन हो सकता है।"

विक्रय के आवश्यक तत्व (Essential Elements)

1. दो सक्षम पक्षकार (Competent Parties) होने चाहिए।
 2. संपत्ति अंतरणीय (Transferable) होनी चाहिए।
 3. मूल्य (Price) धन (Money) के रूप में होना चाहिए।
 4. स्वामित्व (Ownership) का पूर्ण अंतरण होना चाहिए।
 5. विधि द्वारा निर्धारित प्रक्रिया का पालन होना चाहिए।
-

विक्रय की विधि (Mode of Transfer)

(A) मूर्त अचल संपत्ति (Tangible Immovable Property)

यदि संपत्ति का मूल्य ₹100 या उससे अधिक हो, तो विक्रय केवल पंजीकृत विक्रय विलेख (Registered Sale Deed) द्वारा ही होगा।

यदि मूल्य ₹100 से कम हो, तो विक्रय—

- पंजीकृत विलेख द्वारा, अथवा
- कब्जा (Delivery of Possession) देकर किया जा सकता है।

नोट: वर्तमान समय में व्यवहारतः सभी अचल संपत्तियों का विक्रय पंजीकृत विक्रय विलेख द्वारा ही किया जाता है।

(B) अमूर्त अचल संपत्ति (Intangible Immovable Property)

ऐसी संपत्ति का अंतरण केवल पंजीकृत विलेख द्वारा ही किया जा सकता है।

विक्रय का अनुबंध (Contract for Sale)

Contract for Sale केवल भविष्य में विक्रय करने का एक समझौता है।

यह—

- स्वामित्व हस्तांतरित नहीं करता।
 - संपत्ति में कोई अधिकार (Interest) या भार (Charge) उत्पन्न नहीं करता।
-

महत्वपूर्ण निर्णय

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

सिद्धांत:

Contract for Sale से संपत्ति में कोई स्वामित्व या हित उत्पन्न नहीं होता।

धारा 55 – विक्रेता एवं क्रेता के अधिकार एवं दायित्व

धारा 55, विपरीत अनुबंध (Contract to the Contrary) न होने की स्थिति में विक्रेता एवं क्रेता के पारस्परिक अधिकारों एवं दायित्वों का वर्णन करती है।

विक्रेता के दायित्व (Duties of Seller)

विक्रेता का कर्तव्य है कि—

1. संपत्ति के महत्वपूर्ण दोषों की जानकारी दे।
 2. स्वामित्व संबंधी दस्तावेज निरीक्षण हेतु प्रस्तुत करे।
 3. शीर्षक (Title) से संबंधित प्रश्नों का उत्तर दे।
 4. विधिवत विक्रय विलेख निष्पादित करे।
 5. कब्जा देने तक संपत्ति की उचित देखभाल करे।
 6. क्रेता को कब्जा सौंपे।
 7. विक्रय की तिथि तक सभी कर एवं सार्वजनिक भार का भुगतान करे।
-

विक्रेता के अधिकार (Rights of Seller)

1. विक्रय मूल्य प्राप्त करने का अधिकार।
 2. आवश्यक होने पर कब्जा रोके रखने का अधिकार।
 3. बकाया मूल्य पर ब्याज प्राप्त करने का अधिकार।
 4. कुछ परिस्थितियों में **Seller's Charge (विक्रेता का भाराधिकार)** का अधिकार।
-

क्रेता के दायित्व (Duties of Buyer)

1. यदि उसे संपत्ति के मूल्य को बढ़ाने वाले किसी महत्वपूर्ण तथ्य की जानकारी हो तो विक्रेता को बताए।

2. विक्रय मूल्य का भुगतान करे।
 3. स्वामित्व हस्तांतरित होने के बाद होने वाली हानि वहन करे।
 4. विक्रय के बाद के कर एवं सार्वजनिक भार का भुगतान करे।
-

क्रेता के अधिकार (Rights of Buyer)

1. संपत्ति का कब्जा प्राप्त करना।
 2. शीर्षक संबंधी दस्तावेज प्राप्त करना।
 3. संपत्ति का शांतिपूर्ण उपयोग करना।
 4. शीर्षक में दोष होने पर क्षतिपूर्ति प्राप्त करना।
 5. कुछ परिस्थितियों में **Buyer's Charge (क्रेता का भाराधिकार)** प्राप्त करना।
-

महत्वपूर्ण निर्णय

Raghunath Prasad v. Deputy Commissioner of Partabgarh

सिद्धांत:

विक्रेता का कानूनी दायित्व है कि वह संपत्ति एवं शीर्षक के सभी महत्वपूर्ण दोषों की जानकारी क्रेता को दे।

धारा 56 – पश्चातवर्ती क्रेता द्वारा Marhalling (मार्शलिंग का सिद्धांत)

परिचय

धारा 56 **Doctrine of Marhalling** पर आधारित है।

यह धारा उस पश्चातवर्ती क्रेता (Subsequent Purchaser) की रक्षा करती है जिसने ऐसी संपत्ति खरीदी हो जो पहले से अनेक संपत्तियों के साथ बंधक रखी गई थी।

अर्थ

यदि—

- A ने अपनी दो या अधिक संपत्तियाँ B के पास बंधक रखीं,
- बाद में A ने उनमें से एक संपत्ति C को बेच दी,

तो C, B से यह मांग कर सकता है कि यदि संभव हो तो वह अपना ऋण पहले A की शेष संपत्तियों से वसूल करे। यह तभी होगा जब इससे B या किसी अन्य व्यक्ति के अधिकारों को हानि न पहुँचे।

आवश्यक शर्तें

1. दो या अधिक संपत्तियों पर एक ही बंधक हो।
 2. उनमें से एक संपत्ति बाद में बेची गई हो।
 3. पश्चात्तवर्ती क्रेता मार्शलिंग की मांग करे।
 4. बंधकधारी या अन्य व्यक्तियों के अधिकार प्रभावित न हों।
-

उदाहरण

A ने **मकान X** और **मकान Y** दोनों B के पास बंधक रखे।

बाद में A ने **मकान X** को C को बेच दिया।

अब C मांग कर सकता है कि B पहले **मकान Y** से अपना ऋण वसूल करे।

उद्देश्य

- पश्चात्तवर्ती क्रेता की सुरक्षा।
 - न्याय एवं समानता स्थापित करना।
 - अनावश्यक हानि से बचाना।
-

धारा 57 – भार-मुक्त विक्रय (Sale Free from Encumbrances)

परिचय

धारा 57 न्यायालय को यह अधिकार देती है कि वह आवश्यक परिस्थितियों में अचल संपत्ति का विक्रय **बंधक, भार (Charge) अथवा अन्य अवरोधों (Encumbrances) से मुक्त** कर सके।

अर्थ

यदि किसी संपत्ति पर बंधक या अन्य भार हैं, तो न्यायालय उचित प्रावधान करते हुए संपत्ति को उन भारों से मुक्त कर विक्रय का आदेश दे सकता है।

बिक्री से प्राप्त धनराशि से पहले संबंधित बंधकधारियों एवं भारधारकों का भुगतान किया जाता है।

उद्देश्य

- संपत्ति का स्पष्ट एवं सुरक्षित शीर्षक (Clear Title) उपलब्ध कराना।
- खरीदार की सुरक्षा।
- संपत्ति के विक्रय को सरल बनाना।

उदाहरण

A की भूमि पर तीन अलग-अलग बंधक हैं।

न्यायालय भूमि के विक्रय का आदेश देता है।

भूमि भार-मुक्त बेची जाती है और बिक्री से प्राप्त धन से सभी बंधकधारियों का भुगतान उनकी प्राथमिकता के अनुसार किया जाता है।

विक्रय (Sale) एवं विक्रय अनुबंध (Contract for Sale) में अंतर

आधार	विक्रय (Sale)	विक्रय अनुबंध (Contract for Sale)
स्वामित्व	तुरंत हस्तांतरित होता है	हस्तांतरित नहीं होता
प्रकृति	पूर्ण अंतरण	भविष्य का समझौता
संपत्ति में हित	उत्पन्न होता है	कोई हित उत्पन्न नहीं होता
कानूनी प्रभाव	पूर्ण स्वामित्व	केवल अनुबंधीय अधिकार

विक्रय (Sale) एवं बंधक (Mortgage) में अंतर

आधार	विक्रय	बंधक
उद्देश्य	स्वामित्व का स्थायी अंतरण	ऋण की सुरक्षा

आधार	विक्रय	बंधक
स्वामित्व	खरीदार को चला जाता है	सामान्यतः स्वामित्व बंधककर्ता के पास रहता है
प्रतिफल	मूल्य (Price)	ऋण (Loan)
विमोचन (Redemption)	लागू नहीं	बंधककर्ता को विमोचन का अधिकार प्राप्त है

महत्वपूर्ण परीक्षा प्रश्न एवं उत्तर

प्रश्न 1. धारा 54 के अंतर्गत विक्रय (Sale) की परिभाषा दीजिए तथा उसके आवश्यक तत्वों का वर्णन कीजिए। (10 अंक)

उत्तर

परिचय

धारा 54 के अनुसार विक्रय वह अंतरण है जिसके द्वारा अचल संपत्ति का स्वामित्व मूल्य के बदले हस्तांतरित किया जाता है।

आवश्यक तत्व

- सक्षम पक्षकार।
- अंतरणीय संपत्ति।
- धन के रूप में मूल्य।
- स्वामित्व का अंतरण।
- विधिक औपचारिकताओं का पालन।

महत्वपूर्ण वाद

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

निष्कर्ष

विक्रय एक पूर्ण एवं स्थायी स्वामित्व अंतरण है, जबकि **Contract for Sale** केवल भविष्य में विक्रय का समझौता है।

प्रश्न 2. धारा 55 के अंतर्गत विक्रेता एवं क्रेता के अधिकार एवं दायित्वों की व्याख्या कीजिए। (10 अंक)

उत्तर

विक्रेता के दायित्व

- दोषों का प्रकटीकरण।
- शीर्षक दस्तावेज देना।
- विक्रय विलेख निष्पादित करना।
- कब्जा देना।

विक्रेता के अधिकार

- मूल्य प्राप्त करना।
- Seller's Charge।

क्रेता के दायित्व

- मूल्य का भुगतान।
- महत्वपूर्ण तथ्यों का प्रकटीकरण।
- विक्रय के बाद के करों का भुगतान।

क्रेता के अधिकार

- कब्जा प्राप्त करना।
- दस्तावेज प्राप्त करना।
- Buyer's Charge।

प्रश्न 3. धारा 56 के अंतर्गत Marshalling के सिद्धांत की व्याख्या कीजिए। (10 अंक)

उत्तर

धारा 56 पश्चातवर्ती क्रेता की सुरक्षा करती है। यदि एक ही बंधक कई संपत्तियों पर हो और उनमें से एक बाद में बेच दी जाए, तो क्रेता मांग कर सकता है कि बंधकधारी पहले शेष संपत्तियों से अपना ऋण वसूल करे, बशर्ते इससे अन्य व्यक्तियों के अधिकार प्रभावित न हों।

प्रश्न 4. धारा 57 के अंतर्गत भार-मुक्त विक्रय (Sale Free from Encumbrances) की व्याख्या कीजिए। (10 अंक)

उत्तर

धारा 57 न्यायालय को यह अधिकार देती है कि वह बंधक या अन्य भारों से युक्त संपत्ति को भार-मुक्त विक्रय करने का आदेश दे सके। विक्रय से प्राप्त धन से पहले बंधकधारियों एवं भारधारकों का भुगतान किया जाता है और शेष राशि संबंधित व्यक्ति को दी जाती है।

LL.B. परीक्षा टिप (CCS University)

याद रखने का आसान सूत्र

- धारा 54 = विक्रय (Sale) की परिभाषा
- धारा 55 = विक्रेता एवं क्रेता के अधिकार और दायित्व
- धारा 56 = Marshalling (पश्चात्तवर्ती क्रेता का संरक्षण)
- धारा 57 = भार-मुक्त विक्रय (Sale Free from Encumbrances)

Golden Formula

54 → Sale Defined

55 → Rights & Liabilities

56 → Marshalling

57 → Sale Free from Encumbrances

20 अंकों के उत्तर लिखने का क्रम

1. परिचय
2. परिभाषा
3. संबंधित धाराएँ (54-57)
4. आवश्यक तत्व
5. विक्रेता एवं क्रेता के अधिकार एवं दायित्व
6. Marshalling का सिद्धांत
7. महत्वपूर्ण न्यायिक निर्णय
8. निष्कर्ष

यह संरचना **CCS University** की परीक्षाओं में उच्च अंक प्राप्त करने के लिए उपयुक्त मानी जाती है।

chapter 4 mortgage of immovable properties.

TRANSFER OF PROPERTY ACT, 1882

Chapter IV – Mortgages of Immovable Property and Charges (Sections 58–104)

Chapter IV (Sections **58–104**) of the **Transfer of Property Act, 1882** deals with the law relating to **Mortgages of Immovable Property**. It explains the concept of mortgage, different kinds of mortgages, the rights and liabilities of the mortgagor and mortgagee, the right of redemption, foreclosure, marshalling, contribution, and charges.

This chapter is one of the **most important chapters** of the Transfer of Property Act and is frequently asked in **LL.B., Judicial Service, APO, and University examinations**.

Chapter IV – Mortgages of Immovable Property and Charges

(Sections 58–104)

Introduction

A mortgage is one of the most common methods of securing a loan. When a person borrows money, he may transfer an interest in his immovable property to the lender as security for repayment of the loan.

Unlike a sale, a mortgage **does not transfer absolute ownership**. It creates only an **interest in the property as security** for the repayment of a debt.

The Transfer of Property Act provides detailed provisions relating to:

- Definition of mortgage
 - Types of mortgages
 - Rights and liabilities of mortgagor and mortgagee
 - Right of redemption
 - Foreclosure
 - Priority of mortgages
 - Marshalling
 - Contribution
 - Charges
-

Sections Covered in Chapter IV

Section	Subject
----------------	----------------

58	Definition of Mortgage, Mortgagor, Mortgagee, Mortgage Money and Different Types of Mortgages
59	Mortgage when to be by Registered Instrument
60	Right of Redemption
60A	Obligation to Transfer to Third Person instead of Re-transferring to Mortgagor

Section Subject

- 60B** Right to Inspection and Production of Documents
- 61** Right to Redeem Separately or Simultaneously
- 62** Right of Usufructuary Mortgagor to Recover Possession
- 63** Accession to Mortgaged Property
- 63A** Improvements to Mortgaged Property
- 64** Renewal of Mortgaged Lease
- 65** Implied Contracts by Mortgagor
- 65A** Mortgagor's Power to Lease
- 66** Waste by Mortgagor in Possession
- 67** Right of Foreclosure or Sale
- 67A** Mortgagee When Bound to Sue for Foreclosure Together
- 68** Right to Sue for Mortgage Money
- 69** Power of Sale without Intervention of Court
- 69A** Appointment of Receiver
- 70** Accession to Mortgaged Property
- 71** Renewal of Mortgaged Lease
- 72** Rights of Mortgagee in Possession
- 73** Right to Proceeds of Revenue Sale or Acquisition
- 74** Right of Subsequent Mortgagee
- 75** Liabilities of Mortgagee in Possession
- 76** Duties of Mortgagee in Possession
- 77** Receipts in Lieu of Interest
- 78** Postponement of Prior Mortgagee
- 79** Mortgage to Secure Future Advances
- 81** Marshalling
- 82** Contribution

Section Subject

83–104 Deposit, Redemption Procedure, Charges, and Miscellaneous Provisions

Meaning of Mortgage (Section 58)

Section 58 defines a mortgage as:

"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 Mortgage

1. There must be **specific immovable property**.
 2. There must be a **transfer of an interest**, not ownership.
 3. The transfer must be made to secure:
 - A loan,
 - An existing debt,
 - A future debt, or
 - Performance of an obligation involving monetary liability.
 4. The property remains redeemable by the mortgagor.
-

Important Terms

Mortgagor

The person who transfers an interest in the property as security.

Mortgagee

The person in whose favor the mortgage is created.

Mortgage Money

The amount secured by the mortgage.

Mortgage Deed

The document creating the mortgage.

Kinds of Mortgages (Section 58)

The Transfer of Property Act recognizes **six kinds of mortgages**:

1. Simple Mortgage (Section 58(b))

- No delivery of possession.
 - Mortgagor personally promises to repay.
 - Mortgagee may cause the property to be sold through the court if the debt is not repaid.
-

2. Mortgage by Conditional Sale (Section 58(c))

- Property is ostensibly sold.
 - Sale becomes absolute if the debt is not repaid.
 - Sale becomes void if repayment is made according to the conditions.
 - The mortgagee has the remedy of **foreclosure**, not sale.
-

3. Usufructuary Mortgage (Section 58(d))

- Possession is delivered to the mortgagee.
 - Mortgagee enjoys rents and profits in lieu of interest or principal.
 - No personal liability of the mortgagor.
-

4. English Mortgage (Section 58(e))

- Mortgagor transfers ownership absolutely.
 - Mortgagor promises to repay on a specified date.
 - Mortgagee must re-transfer the property after repayment.
-

5. Mortgage by Deposit of Title Deeds (Equitable Mortgage) (Section 58(f))

- Created by depositing title deeds with the creditor.
 - No formal mortgage deed is required (subject to applicable law and registration requirements).
-

6. Anomalous Mortgage (Section 58(g))

- A mortgage that does not fall within any of the above five categories.
 - Usually combines features of different kinds of mortgages.
-

Rights of the Mortgagor

The mortgagor has the right to:

- Redeem the mortgage (Section 60).
 - Inspect title documents (Section 60B).
 - Recover possession in usufructuary mortgages (Section 62).
 - Benefit from improvements and accessions.
 - Lease the property under certain conditions (Section 65A).
-

Rights of the Mortgagee

The mortgagee has the right to:

- Recover the mortgage money.
 - Foreclose or sell the property in appropriate cases.
 - Possession in usufructuary mortgages.
 - Receive rents and profits where entitled.
 - Sue for the mortgage money under Section 68.
 - Exercise the power of sale in certain cases under Section 69.
-

Doctrine of Redemption

The most important principle of mortgage law is:

"Once a mortgage, always a mortgage."

This means:

- The mortgagor always retains the right to redeem the property by repaying the mortgage money.
 - Any clause preventing redemption permanently is called a **clog on the equity of redemption** and is generally void.
-

Important Doctrines in Chapter IV

- Doctrine of Redemption
- Doctrine of Foreclosure
- Doctrine of Marshalling
- Doctrine of Contribution
- Doctrine of Priority
- Doctrine of Tacking (not generally recognized under Indian law)

Important Case Laws

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

Principle:

The right of redemption is a statutory right and cannot be taken away except in accordance with law.

2. Ganga Dhar v. Shankar Lal (1958)

Principle:

Any condition preventing redemption amounts to a clog on the equity of redemption and is void.

3. Kreglinger v. New Patagonia Meat & Cold Storage Co. Ltd. (1914)

Principle:

Explains the doctrine of **clog on the equity of redemption**, which has influenced mortgage law.

Important Examination Questions

Question 1

Define Mortgage under Section 58 and explain its essential elements. (10 Marks)

Model Answer (Outline)

- Introduction
 - Definition under Section 58
 - Essential elements
 - Important terms (Mortgagor, Mortgagee, Mortgage Money)
 - Conclusion
-

Question 2

Explain the different kinds of mortgages under the Transfer of Property Act. (20 Marks)

Answer Points

- Introduction
- Definition
- Six kinds of mortgages:
 - Simple Mortgage

- Mortgage by Conditional Sale
 - Usufructuary Mortgage
 - English Mortgage
 - Mortgage by Deposit of Title Deeds
 - Anomalous Mortgage
 - Comparative table
 - Conclusion
-

Question 3

Explain the rights of the mortgagor and mortgagee. (10 Marks)

Answer Points

Rights of Mortgagor

- Redemption
- Inspection
- Recovery of possession
- Improvements
- Leasing

Rights of Mortgagee

- Foreclosure
 - Sale
 - Possession
 - Sue for mortgage money
 - Receive rents and profits
-

Question 4

Explain the Doctrine of Redemption. (10 Marks)

Answer Points

- Meaning
- Section 60
- "Once a mortgage, always a mortgage"
- Clog on equity of redemption

- Case laws
- Conclusion

Examination Tip (CCS University)

Easy Memory Formula

- Section 58 → Definition & Types of Mortgage
- Section 59 → Registration
- Section 60 → Right of Redemption
- Section 67 → Foreclosure
- Section 68 → Suit for Mortgage Money
- Section 69 → Sale without Court
- Section 81 → Marshalling
- Section 82 → Contribution

Golden Rule

"A Mortgage Transfers Only an Interest, Not Ownership."

Answer Writing Pattern (20 Marks)

1. Introduction
2. Definition
3. Essential Elements
4. Relevant Sections
5. Types of Mortgage
6. Rights of Mortgagor and Mortgagee
7. Important Doctrines
8. Case Laws
9. Conclusion

This chapter forms the foundation of mortgage law under the Transfer of Property Act and is one of the highest-weightage topics in **LL.B. property law examinations**.

स्थानांतरण संपत्ति अधिनियम, 1882

अध्याय IV – अचल संपत्ति का बंधक एवं प्रभार (Mortgages of Immovable Property and Charges)

(धारा 58–104)

स्थानांतरण संपत्ति अधिनियम, 1882 का अध्याय IV (धारा 58 से 104) अचल संपत्ति के बंधक (Mortgage) तथा प्रभार (Charge) से संबंधित है। यह अध्याय बताता है कि बंधक क्या है, इसके प्रकार, बंधककर्ता (Mortgagor) एवं बंधकधारी (Mortgagee) के अधिकार एवं दायित्व, विमोचन (Redemption), फोरक्लोजर (Foreclosure), मार्शलिंग (Marshalling), योगदान (Contribution) तथा प्रभार (Charge) से संबंधित नियम क्या हैं।

यह अध्याय LL.B. 3rd Semester, Judicial Services, APO एवं CCS University की परीक्षाओं के लिए अत्यंत महत्वपूर्ण है।

अध्याय IV – अचल संपत्ति का बंधक एवं प्रभार

(धारा 58–104)

परिचय

बंधक (Mortgage) ऋण (Loan) प्राप्त करने का सबसे सामान्य माध्यम है। जब कोई व्यक्ति ऋण लेता है, तो वह ऋण की सुरक्षा (Security) के लिए अपनी अचल संपत्ति में एक हित (Interest) ऋणदाता के पक्ष में स्थानांतरित कर देता है।

बंधक में संपत्ति का पूर्ण स्वामित्व हस्तांतरित नहीं होता, बल्कि केवल ऋण की सुरक्षा हेतु सीमित हित स्थानांतरित होता है।

अध्याय IV में शामिल प्रमुख धाराएँ

धारा	विषय
58	बंधक की परिभाषा एवं बंधक के प्रकार
59	बंधक कब पंजीकृत (Registered) होगा
60	विमोचन का अधिकार (Right of Redemption)
60A	तीसरे व्यक्ति को अंतरण कराने का अधिकार
60B	दस्तावेजों के निरीक्षण का अधिकार
61	पृथक या एक साथ विमोचन का अधिकार
62	उपभोग बंधककर्ता का कब्जा पुनः प्राप्त करने का अधिकार
63	बंधक संपत्ति में वृद्धि (Accession)

धारा विषय

- 63A बंधक संपत्ति में सुधार
- 64 पट्टे का नवीनीकरण
- 65 बंधककर्ता के निहित अनुबंध (Implied Contracts)
- 65A बंधककर्ता की पट्टा देने की शक्ति
- 66 कब्जे में बंधककर्ता द्वारा संपत्ति का अपव्यय
- 67 फोरक्लोज़र (Foreclosure) या विक्रय का अधिकार
- 68 बंधक धन की वसूली हेतु वाद
- 69 न्यायालय के हस्तक्षेप के बिना विक्रय की शक्ति
- 69A रिसीवर (Receiver) की नियुक्ति
- 70–79 बंधक संपत्ति, वृद्धि, सुधार एवं प्राथमिकता से संबंधित प्रावधान
- 81 मार्शलिंग (Marshalling)
- 82 योगदान (Contribution)
- 83–104 विमोचन, प्रभार एवं अन्य प्रावधान

धारा 58 – बंधक (Mortgage) की परिभाषा

धारा 58 के अनुसार—

"बंधक वह अंतरण है जिसके द्वारा किसी विशिष्ट अचल संपत्ति में हित (Interest) का अंतरण ऋण की अदायगी, वर्तमान या भविष्य के ऋण अथवा ऐसे दायित्व के पालन की सुरक्षा के लिए किया जाता है जिससे धन संबंधी उत्तरदायित्व उत्पन्न हो।"

बंधक के आवश्यक तत्व (Essential Elements)

1. विशिष्ट अचल संपत्ति (Specific Immovable Property) हो।
2. संपत्ति में केवल हित (Interest) का अंतरण हो।

3. अंतरण ऋण या दायित्व की सुरक्षा के लिए हो।
 4. बंधककर्ता को विमोचन (Redemption) का अधिकार प्राप्त हो।
-

महत्वपूर्ण शब्दावली

बंधककर्ता (Mortgagor)

जो व्यक्ति अपनी संपत्ति को बंधक रखता है।

बंधकधारी (Mortgagee)

जिसके पक्ष में बंधक बनाया जाता है।

बंधक धन (Mortgage Money)

जो राशि बंधक द्वारा सुरक्षित की जाती है।

बंधक विलेख (Mortgage Deed)

जिस दस्तावेज द्वारा बंधक बनाया जाता है।

बंधक के प्रकार (Types of Mortgage) – धारा 58

धारा 58 के अनुसार बंधक के छः प्रकार हैं—

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

- कब्जा नहीं दिया जाता।
 - बंधककर्ता व्यक्तिगत रूप से ऋण चुकाने का वचन देता है।
 - ऋण न चुकाने पर न्यायालय द्वारा संपत्ति बेची जा सकती है।
-

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

- संपत्ति का प्रत्यक्ष (Ostensible) विक्रय किया जाता है।
- ऋण न चुकाने पर विक्रय पूर्ण हो जाता है।
- ऋण चुकाने पर विक्रय समाप्त हो जाता है।
- बंधकधारी को फोरक्लोजर (Foreclosure) का अधिकार होता है।

3. उपभोग बंधक (Usufructuary Mortgage) – धारा 58(d)

- संपत्ति का कब्जा बंधकधारी को दिया जाता है।
 - बंधकधारी किराया एवं लाभ (Rent and Profits) प्राप्त करता है।
 - बंधककर्ता पर व्यक्तिगत ऋण चुकाने की जिम्मेदारी नहीं होती।
-

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

- संपत्ति का स्वामित्व पूर्णतः बंधकधारी को स्थानान्तरित किया जाता है।
 - बंधककर्ता निश्चित तिथि पर ऋण चुकाने का वचन देता है।
 - ऋण चुकाने पर बंधकधारी संपत्ति वापस करता है।
-

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

- स्वामित्व के दस्तावेज (Title Deeds) जमा करके बंधक बनाया जाता है।
 - पृथक बंधक विलेख आवश्यक नहीं होता (प्रासंगिक विधिक आवश्यकताओं के अधीन)।
-

6. असामान्य बंधक (Anomalous Mortgage) – धारा 58(g)

- ऐसा बंधक जो उपर्युक्त पाँच प्रकारों में से किसी में न आता हो।
 - इसमें विभिन्न प्रकार के बंधकों की मिश्रित विशेषताएँ हो सकती हैं।
-

बंधककर्ता (Mortgagor) के अधिकार

बंधककर्ता को निम्नलिखित अधिकार प्राप्त हैं—

- विमोचन (Redemption) का अधिकार (धारा 60)
- दस्तावेजों का निरीक्षण (धारा 60B)
- उपभोग बंधक में कब्जा पुनः प्राप्त करना (धारा 62)
- संपत्ति में हुए सुधार एवं वृद्धि का लाभ
- कुछ शर्तों के अधीन पट्टा देने का अधिकार (धारा 65A)

बंधकधारी (Mortgagee) के अधिकार

बंधकधारी को निम्नलिखित अधिकार प्राप्त हैं—

- बंधक धन की वसूली।
 - फोरक्लोजर या विक्रय का अधिकार।
 - उपभोग बंधक में कब्जा रखना।
 - किराया एवं लाभ प्राप्त करना।
 - धारा 68 के अंतर्गत बंधक धन के लिए वाद दायर करना।
 - धारा 69 के अंतर्गत कुछ मामलों में न्यायालय के बिना विक्रय करना।
-

विमोचन का सिद्धांत (Doctrine of Redemption)

बंधक विधि का सबसे महत्वपूर्ण सिद्धांत है—

"Once a Mortgage, Always a Mortgage."

अर्थात्—

"एक बार बंधक, तो सदैव बंधक।"

इसका अर्थ है—

- बंधककर्ता को ऋण चुकाकर अपनी संपत्ति वापस पाने का अधिकार सदैव रहेगा।
 - इस अधिकार को समाप्त करने वाली कोई भी शर्त **Clog on Equity of Redemption** कहलाती है और सामान्यतः शून्य (Void) मानी जाती है।
-

अध्याय IV के प्रमुख सिद्धांत (Important Doctrines)

1. Doctrine of Redemption (विमोचन का सिद्धांत)
2. Doctrine of Foreclosure (फोरक्लोजर का सिद्धांत)
3. Doctrine of Marshalling (मार्शलिंग का सिद्धांत)
4. Doctrine of Contribution (योगदान का सिद्धांत)
5. Doctrine of Priority (प्राथमिकता का सिद्धांत)

महत्वपूर्ण न्यायिक निर्णय (Case Laws)

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

सिद्धांत:

विमोचन का अधिकार एक वैधानिक अधिकार (Statutory Right) है, जिसे विधि के अतिरिक्त किसी अन्य प्रकार से समाप्त नहीं किया जा सकता।

2. Ganga Dhar v. Shankar Lal (1958)

सिद्धांत:

विमोचन के अधिकार पर लगाया गया अनुचित प्रतिबंध (Clog on Equity of Redemption) अमान्य (Void) है।

3. Kreglinger v. New Patagonia Meat & Cold Storage Co. Ltd. (1914)

सिद्धांत:

इस निर्णय में Clog on Equity of Redemption के सिद्धांत की व्याख्या की गई, जिसने भारतीय बंधक विधि को भी प्रभावित किया।

महत्वपूर्ण परीक्षा प्रश्न

प्रश्न 1.

धारा 58 के अंतर्गत बंधक (Mortgage) की परिभाषा दीजिए तथा उसके आवश्यक तत्वों की व्याख्या कीजिए। (10 अंक)

प्रश्न 2.

स्थानांतरण संपत्ति अधिनियम के अंतर्गत बंधक के विभिन्न प्रकारों का वर्णन कीजिए। (20 अंक)

प्रश्न 3.

बंधककर्ता एवं बंधकधारी के अधिकार एवं दायित्वों की व्याख्या कीजिए। (10 अंक)

प्रश्न 4.

विमोचन के सिद्धांत (Doctrine of Redemption) की व्याख्या कीजिए। (10 अंक)

LL.B. परीक्षा टिप (CCS University)

याद रखने का आसान सूत्र

- धारा 58 → बंधक की परिभाषा एवं प्रकार
 - धारा 59 → पंजीकरण
 - धारा 60 → विमोचन (Redemption)
 - धारा 67 → फोरक्लोज़र (Foreclosure)
 - धारा 68 → बंधक धन की वसूली
 - धारा 69 → न्यायालय के बिना विक्रय
 - धारा 81 → मार्शलिंग
 - धारा 82 → योगदान (Contribution)
-

Golden Rule (स्वर्णिम सिद्धांत)

"बंधक में केवल संपत्ति का हित (Interest) स्थानांतरित होता है, स्वामित्व (Ownership) नहीं।"

20 अंकों का उत्तर लिखने का क्रम

1. परिचय
2. बंधक की परिभाषा (धारा 58)
3. आवश्यक तत्व
4. बंधक के प्रकार
5. बंधककर्ता एवं बंधकधारी के अधिकार एवं दायित्व
6. विमोचन एवं फोरक्लोज़र
7. महत्वपूर्ण सिद्धांत (Doctrines)
8. प्रमुख न्यायिक निर्णय (Case Laws)

9. निष्कर्ष

परीक्षा के लिए विशेष ध्यान दें

इस अध्याय में सबसे अधिक पूछे जाने वाले विषय हैं:

- धारा 58 – बंधक की परिभाषा एवं प्रकार
- धारा 60 – विमोचन का अधिकार (Right of Redemption)
- धारा 67 – फोरक्लोज़र
- धारा 69 – न्यायालय के हस्तक्षेप के बिना विक्रय
- धारा 81 – Marshalling
- धारा 82 – Contribution

इन धाराओं का गहन अध्ययन करने से LL.B. 3rd Semester तथा CCS University की परीक्षाओं में इस अध्याय से पूछे जाने वाले अधिकांश प्रश्नों का सफलतापूर्वक उत्तर दिया जा सकता है।

6 kinds of mortgage.

Six Kinds of Mortgages under Section 58 of the Transfer of Property Act, 1882

Section 58 of the Transfer of Property Act, 1882 recognizes **six kinds of mortgages**. Each type has distinct features and legal consequences.

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 mortgagee can approach the court for the sale of the mortgaged property. The mortgagee has no right to possess the property unless ordered by the court. It is the most common type of mortgage used for securing loans.

2. Mortgage by Conditional Sale (Section 58(c))

In a **Mortgage by Conditional Sale**, the mortgagor ostensibly sells the property to the mortgagee subject to certain conditions. If the mortgage money is not repaid on the agreed date, the sale becomes absolute. If the money is repaid, the sale becomes void and the property is returned to the mortgagor. The mortgagee's remedy is **foreclosure**, not sale.

3. Usufructuary Mortgage (Section 58(d))

In a **Usufructuary Mortgage**, the mortgagor delivers possession of the property to the mortgagee. The mortgagee is entitled to enjoy the **rents, profits, and income** from the property instead of

receiving interest or repayment of the loan. The mortgagor is not personally liable for repayment. The mortgagee cannot sue for the mortgage money or sell the property.

4. English Mortgage (Section 58(e))

An **English Mortgage** involves an absolute transfer of ownership of the property to the mortgagee, subject to the condition that the property will be re-transferred when the loan is repaid on the specified date. The mortgagor personally promises to repay the debt. If the debt is repaid, the mortgagee must return the property. This type of mortgage is commonly used in commercial transactions.

5. Mortgage by Deposit of Title Deeds (Equitable Mortgage) (Section 58(f))

A **Mortgage by Deposit of Title Deeds**, also known as an **Equitable Mortgage**, is created by depositing the title deeds of the property with the mortgagee as security for a loan. No formal mortgage deed is required, subject to applicable legal requirements. It is widely used by banks and financial institutions because it is simple and economical. The mortgagee obtains a security interest in the property through the deposited documents.

6. Anomalous Mortgage (Section 58(g))

An **Anomalous Mortgage** is any mortgage that does not fall within the five specific types mentioned in Section 58. It may combine the features of two or more kinds of mortgages or be created according to local custom or agreement between the parties. The rights and liabilities of the parties are governed by the contract and the provisions of the Transfer of Property Act. It is a flexible form of mortgage designed to suit special situations.

Quick Revision Table

Type of Mortgage	Main Feature
Simple Mortgage	No possession; mortgagee can seek sale through the court.
Mortgage by Conditional Sale	Ostensible sale with a condition; remedy is foreclosure.
Usufructuary Mortgage	Possession is delivered; mortgagee enjoys rents and profits.
English Mortgage	Absolute transfer with a promise to re-transfer after repayment.
Mortgage by Deposit of Title Deeds	Created by depositing title deeds as security.
Anomalous Mortgage	A mixed or special form of mortgage not covered by the other five types.

Examination Tip (CCS University)

For a **10-mark question**, write the answer in this order:

1. Definition of Mortgage (Section 58)
 2. Mention that there are **six kinds of mortgages**
 3. Explain each type in **4–5 lines**
 4. Mention the relevant clause of Section 58 (**58(b) to 58(g)**)
 5. Conclude by stating that each type serves a different purpose depending on the agreement between the parties and the nature of the transaction.
-

स्थानांतरण संपत्ति अधिनियम, 1882

धारा 58 के अंतर्गत बंधक (Mortgage) के छह प्रकार

धारा 58 के अनुसार, स्थानांतरण संपत्ति अधिनियम, 1882 में बंधक (Mortgage) के छः प्रकार बताए गए हैं। प्रत्येक प्रकार की अपनी अलग विशेषताएँ, अधिकार एवं कानूनी प्रभाव हैं।

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

साधारण बंधक में बंधककर्ता (Mortgagor) संपत्ति का कब्जा (Possession) बंधकधारी को नहीं देता, बल्कि व्यक्तिगत रूप से ऋण चुकाने का वचन देता है। यदि ऋण का भुगतान नहीं किया जाता, तो बंधकधारी न्यायालय के माध्यम से संपत्ति की बिक्री (Sale) करवा सकता है। इस प्रकार के बंधक में बंधकधारी को संपत्ति पर कब्जा रखने का अधिकार नहीं होता। यह बंधक का सबसे सामान्य और प्रचलित प्रकार है।

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

इस प्रकार के बंधक में संपत्ति का प्रत्यक्ष (Ostensible) विक्रय किया जाता है, लेकिन वह कुछ शर्तों के अधीन होता है। यदि बंधककर्ता निर्धारित समय पर ऋण का भुगतान नहीं करता, तो विक्रय पूर्ण (Absolute) हो जाता है। यदि ऋण चुका दिया जाता है, तो विक्रय निरस्त (Void) हो जाता है और संपत्ति वापस मिल जाती है। इस प्रकार के बंधक में बंधकधारी का मुख्य उपाय फोरक्लोजर (Foreclosure) होता है।

3. उपभोग बंधक (Usufructuary Mortgage) – धारा 58(d)

उपभोग बंधक में बंधककर्ता संपत्ति का कब्जा बंधकधारी को सौंप देता है। बंधकधारी उस संपत्ति से प्राप्त होने वाले किराए, लाभ एवं आय (Rents and Profits) का उपयोग ऋण या ब्याज की पूर्ति के लिए करता है। इस प्रकार के बंधक में बंधककर्ता पर व्यक्तिगत रूप से ऋण चुकाने का दायित्व नहीं होता। सामान्यतः बंधकधारी न तो ऋण की वसूली के लिए वाद कर सकता है और न ही संपत्ति की बिक्री करा सकता है।

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

अंग्रेजी बंधक में बंधककर्ता संपत्ति का स्वामित्व पूर्ण रूप से बंधकधारी को स्थानान्तरित कर देता है, लेकिन इस शर्त के साथ कि ऋण का भुगतान होने पर बंधकधारी संपत्ति पुनः वापस कर देगा। बंधककर्ता निश्चित तिथि पर ऋण चुकाने का व्यक्तिगत वचन देता है। ऋण का भुगतान होते ही बंधकधारी संपत्ति का पुनः अंतरण (Re-transfer) करने के लिए बाध्य होता है। यह प्रकार प्रायः व्यावसायिक एवं बैंकिंग लेन-देन में प्रयुक्त होता है।

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

इस प्रकार के बंधक में बंधककर्ता अपनी संपत्ति के मूल स्वामित्व दस्तावेज (Title Deeds) बंधकधारी के पास ऋण की सुरक्षा के रूप में जमा कर देता है। सामान्यतः अलग से बंधक विलेख (Mortgage Deed) की आवश्यकता नहीं होती (लागू विधिक आवश्यकताओं के अधीन)। यह बैंकों एवं वित्तीय संस्थाओं द्वारा सबसे अधिक उपयोग किया जाने वाला बंधक है क्योंकि यह सरल, शीघ्र एवं कम खर्चीला होता है।

6. असामान्य बंधक (Anomalous Mortgage) – धारा 58(g)

असामान्य बंधक वह है जो धारा 58 में वर्णित अन्य पाँच प्रकारों में से किसी भी श्रेणी में नहीं आता। इसमें दो या अधिक प्रकार के बंधकों की विशेषताओं का मिश्रण हो सकता है अथवा यह स्थानीय प्रथा (Custom) या पक्षकारों के विशेष समझौते के आधार पर बनाया जा सकता है। ऐसे बंधक में पक्षकारों के अधिकार एवं दायित्व उनके अनुबंध तथा अधिनियम के प्रावधानों द्वारा निर्धारित होते हैं।

परीक्षा हेतु त्वरित पुनरावृत्ति (Quick Revision Table)

बंधक का प्रकार	मुख्य विशेषता
साधारण बंधक	कब्जा नहीं दिया जाता; न्यायालय द्वारा बिक्री कराई जा सकती है।
शर्तयुक्त विक्रय द्वारा बंधक	शर्तों के अधीन प्रत्यक्ष विक्रय; मुख्य उपाय फोरक्लोज़र।
उपभोग बंधक	कब्जा दिया जाता है; बंधकधारी किराया एवं लाभ प्राप्त करता है।
अंग्रेजी बंधक	स्वामित्व अस्थायी रूप से स्थानान्तरित; ऋण चुकाने पर पुनः अंतरण।
शीर्षक-पत्र जमा कर बंधक	स्वामित्व दस्तावेज जमा कर बंधक बनाया जाता है।
असामान्य बंधक	अन्य पाँच प्रकारों से भिन्न या मिश्रित स्वरूप का बंधक।

date 28.7.2026 10.30 am period 2

Yes. This version is legally accurate and suitable for LLB study. I would make one small improvement to make it even more exam-friendly.

Question: What is the meaning of the enactment date of a law? (Example: Transfer of Property Act, 1882)

Answer:

The **enactment date** of a law is the date on which a Bill **completes the legislative process and becomes an Act after receiving the assent of the competent authority (President or Governor, as applicable)**. It is the **legal birth date of the Act**, not the date on which the Bill was introduced in the legislature.

Example: Transfer of Property Act, 1882

- **Enactment Date:** 17 February 1882
- **Commencement Date:** 1 July 1882

Difference:

- **Introduction Date:** The date on which the Bill is first presented in the legislature.
- **Enactment Date:** The date on which the Bill becomes an Act after receiving assent.
- **Commencement Date:** The date on which the Act comes into force and becomes enforceable.

Easy Memory Trick

- **Introduction = Proposal**
- **Enactment = Birth of the Act**
- **Commencement = Act starts working**

This is the version I would recommend for LLB notes because it is **legally correct, concise, and easy to remember**.

**** on 3 talak matter first supreme court held that 3 talak is un constitutional after that parliament made the law.**

here is the details

The statement is **not entirely correct**. Here's the accurate legal position:

- In **2017**, the Supreme Court of India, in *Shayara Bano v. Union of India*, declared **instant triple talaq (Talaq-e-Biddat)** unconstitutional and invalid by a 3:2 majority. This meant that pronouncing three talaqs at one time did **not** dissolve the marriage.
- In **2019**, Parliament enacted the Muslim Women (Protection of Rights on Marriage) Act, 2019. This law:
 - Declares **instant triple talaq (Talaq-e-Biddat)** to be **void and illegal**.

- Makes its pronouncement a **criminal offence**, punishable with imprisonment of up to **3 years** and a fine.
- Provides certain rights to the affected Muslim woman, including subsistence allowance and custody of minor children.

Correct statement for exams

In 2017, the Supreme Court declared instant triple talaq (Talaq-e-Biddat) unconstitutional and invalid in the Shayara Bano case. Subsequently, in 2019, Parliament enacted the Muslim Women (Protection of Rights on Marriage) Act, 2019, which declared instant triple talaq void and illegal and made its pronouncement a criminal offence.

So, your statement:

"2019 3 talaq was unlawful declared by the Supreme Court."

is **incorrect**, because it was the **Supreme Court in 2017** that declared instant triple talaq invalid, while **Parliament in 2019** passed the law making it illegal and punishable.

**

single line question. what is high court and supreme court?

answer both are guardian of the nation.

TPA

- 1 this act not exhaustive (it self complete) in nature.
- 2 transfer of property mainly deals with immovable property.
- 3 this act not governed by Muslim law. (chapter 2 and 7) gift not applicable upon Muslim law.
- 4 in this act transfer by operation of law is excluded.

kinds of transfer of property table

Here is a simple and exam-oriented table for your LLB notes.

Basis	Transfer by Operation of Law	Transfer by Act of Parties (Inter Vivos)
Meaning	Transfer takes place automatically by law or by the order/decreed of a court.	Transfer takes place by the voluntary act or agreement of two living persons.

Basis	Transfer by Operation of Law	Transfer by Act of Parties (Inter Vivos)
Consent of Parties	Not necessary.	Necessary.
Mode of Transfer	By statute, inheritance, court decree, or legal process.	By contract, gift, exchange, lease, mortgage, sale, etc.
Transferor & Transferee	May arise without any act of the owner.	Both transferor and transferee are living persons.
Governed by	Succession laws, court orders, insolvency laws, etc.	Transfer of Property Act, 1882.
Examples	1. Intestate succession under the Hindu Succession Act, 1956 (death without a will). 2. Succession under a valid Will (Indian Succession Act). 3. Property transferred by a court decree or execution of a decree. 4. Transfer by insolvency proceedings. 5. Acquisition by the Government under law.	1. Sale (Section 54, TPA). 2. Mortgage (Section 58). 3. Lease (Section 105). 4. Exchange (Section 118). 5. Gift (Section 122). 6. Actionable Claim (Section 130).

Important Note

Type of Transfer	Meaning
Transfer by Operation of Law	Property passes automatically because of the operation of law or a court order. The owner's consent is not essential.
Transfer by Act of Parties (Inter Vivos)	Property is transferred voluntarily between two living persons by their own act or agreement. This is the type of transfer governed by the Transfer of Property Act, 1882 .

Memory Trick

Term	Remember
Operation of Law	Law transfers the property.
Act of Parties (Inter Vivos)	People transfer the property.

Term

Remember

Inter Vivos

"Between living persons."

Exam Point (Very Important):

- The **Transfer of Property Act, 1882** applies **only to transfers by the act of parties (inter vivos)**.
- It **does not apply** to transfers by **operation of law**, such as inheritance, succession, or court decrees.

संपत्ति के हस्तांतरण (Transfer of Property) के प्रकार

आधार	कानून के प्रवर्तन द्वारा हस्तांतरण (Transfer by Operation of Law)	पक्षकारों के कार्य द्वारा हस्तांतरण (Transfer by Act of Parties / Inter Vivos)
अर्थ	संपत्ति का हस्तांतरण कानून के प्रावधान, न्यायालय के आदेश या डिक्री के कारण स्वतः हो जाता है।	संपत्ति का हस्तांतरण दो जीवित व्यक्तियों के स्वैच्छिक कार्य या समझौते द्वारा होता है।
पक्षकारों की सहमति	आवश्यक नहीं।	आवश्यक है।
हस्तांतरण का आधार	उत्तराधिकार, वसीयत, न्यायालय की डिक्री, विधिक प्रक्रिया आदि।	अनुबंध (Contract) या स्वैच्छिक लेन-देन।
हस्तांतरणकर्ता एवं हस्तांतरण- प्राप्तकर्ता	मालिक की इच्छा के बिना भी संपत्ति हस्तांतरित हो सकती है।	हस्तांतरणकर्ता (Transferor) और हस्तांतरण-प्राप्तकर्ता (Transferee) दोनों जीवित व्यक्ति होते हैं।
शासकीय कानून	उत्तराधिकार संबंधी कानून, न्यायालय के आदेश, दिवालियापन कानून आदि।	संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (Transfer of Property Act, 1882)

आधार	कानून के प्रवर्तन द्वारा हस्तांतरण (Transfer by Operation of Law)	पक्षकारों के कार्य द्वारा हस्तांतरण (Transfer by Act of Parties / Inter Vivos)
उदाहरण	1. हिन्दू उत्तराधिकार अधिनियम, 1956 के अंतर्गत बिना वसीयत (Intestate) मृत्यु होने पर संपत्ति का उत्तराधिकार। 2. वैध वसीयत (Will) के आधार पर संपत्ति का प्राप्त होना। 3. न्यायालय की डिक्री (Decree) या आदेश द्वारा संपत्ति का हस्तांतरण। 4. दिवालियापन (Insolvency) की कार्यवाही में संपत्ति का हस्तांतरण। 5. कानून के अनुसार सरकार द्वारा संपत्ति का अधिग्रहण।	1. विक्रय (Sale) – धारा 542. बंधक (Mortgage) – धारा 583. पट्टा (Lease) – धारा 1054. विनिमय (Exchange) – धारा 1185. उपहार (Gift) – धारा 1226. वादयोग्य दावा (Actionable Claim) – धारा 130

महत्वपूर्ण अंतर

प्रकार	अर्थ
कानून के प्रवर्तन द्वारा हस्तांतरण (Operation of Law)	संपत्ति का हस्तांतरण कानून, उत्तराधिकार या न्यायालय के आदेश के कारण स्वतः हो जाता है। इसमें स्वामी की सहमति आवश्यक नहीं होती।
पक्षकारों के कार्य द्वारा हस्तांतरण (Act of Parties / Inter Vivos)	संपत्ति का हस्तांतरण दो जीवित व्यक्तियों के बीच उनकी स्वैच्छिक इच्छा एवं समझौते से होता है। यही हस्तांतरण संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 द्वारा नियंत्रित होता है।

याद रखने की ट्रिक (Memory Trick)

शब्द	याद रखने का आसान तरीका
Operation of Law	"कानून संपत्ति का हस्तांतरण करता है।"
Act of Parties	"पक्षकार स्वयं संपत्ति का हस्तांतरण करते हैं।"
Inter Vivos	"दो जीवित व्यक्तियों के बीच हस्तांतरण।"

परीक्षा हेतु महत्वपूर्ण बिंदु (Exam Point)

✅ संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (Transfer of Property Act, 1882) केवल 'पक्षकारों के कार्य द्वारा हस्तांतरण (Act of Parties / Inter Vivos)' पर लागू होता है।

❌ यह अधिनियम 'कानून के प्रवर्तन द्वारा हस्तांतरण (Operation of Law)' पर लागू नहीं होता, जैसे—

- उत्तराधिकार (Succession),
- वसीयत के आधार पर संपत्ति का प्राप्त होना,
- न्यायालय की डिक्री,
- दिवालियापन,
- या अन्य वैधानिक हस्तांतरण।

Question: What is the main thing transferred under the Transfer of Property Act, 1882?

Answer:

The main thing transferred under the Transfer of Property Act, 1882 is the "interest" in the property, not necessarily the property itself.

A transfer of property means the transfer of **ownership, title, or any legal interest** in the property from one living person to another. Depending on the nature of the transfer, the whole interest or only a limited interest may be transferred.

Examples:

- **Sale:** Entire ownership (interest) is transferred.
- **Mortgage:** Only a limited interest is transferred as security for a loan.
- **Lease:** The right to enjoy the property for a specified period is transferred.
- **Gift:** Ownership is transferred voluntarily without consideration.

Exam Point

The Transfer of Property Act deals with the transfer of an "interest" in property, not merely the physical property itself.

Memory Trick

TPA = Transfer of Interest in Property (TIP).

👉 Property remains; the legal interest changes hands.

Question: What is the meaning of Actionable Claim? (Chapter VIII, Sections 130–137, Transfer of Property Act, 1882)

Answer:

An **Actionable Claim** means a claim to any debt (other than a debt secured by a mortgage, pledge, or hypothecation) or a beneficial interest in movable property not in the claimant's possession, which can be enforced only by filing a civil suit in a court of law.

It is an **intangible (incorporeal) movable property** that can be transferred under **Sections 130–137 of the Transfer of Property Act, 1882**.

Simple Definition

An actionable claim is a legal right to recover a debt or claim a beneficial interest in movable property through a court of law.

Examples

- ✓ Unsecured loan recoverable from a debtor.
- ✓ Insurance claim.
- ✓ Money due under a contract.
- ✓ Book debts (amount due from customers).

Not Actionable Claims

- ✗ Debt secured by a **Mortgage**.
- ✗ Debt secured by a **Pledge**.
- ✗ Debt secured by **Hypothecation**.

Memory Trick

Actionable Claim = "A claim that requires legal action (a civil suit) to enforce."

Exam Point

- **Chapter VIII – Sections 130–137, Transfer of Property Act, 1882.**
 - It deals with the **transfer of actionable claims**.
 - An actionable claim is **movable, intangible property** that is enforceable through a **civil court**.
-

प्रश्न: वादयोग्य दावा (Actionable Claim) से क्या अभिप्राय है?

(अध्याय VIII, धाराएँ 130–137, संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882)

उत्तर:

वादयोग्य दावा (Actionable Claim) से अभिप्राय ऐसे असुरक्षित ऋण (Unsecured Debt) या चल संपत्ति (Movable Property) में ऐसे लाभकारी हित (Beneficial Interest) से है, जो दावेदार के कब्जे में नहीं है और जिसे केवल न्यायालय में दीवानी वाद (Civil Suit) दायर करके ही प्राप्त या लागू कराया जा सकता है।

यह अमूर्त (Intangible) चल संपत्ति (Movable Property) है, जिसका हस्तांतरण संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धाराओं 130–137 के अंतर्गत किया जा सकता है।

सरल परिभाषा (Simple Definition)

वादयोग्य दावा (Actionable Claim) वह कानूनी अधिकार है, जिसके आधार पर किसी असुरक्षित ऋण या चल संपत्ति में लाभकारी हित को प्राप्त करने के लिए न्यायालय में वाद (Suit) दायर करना आवश्यक होता है।

उदाहरण (Examples)

- ✓ किसी व्यक्ति को दिया गया असुरक्षित ऋण (Unsecured Loan)।
- ✓ बीमा (Insurance) का दावा।
- ✓ किसी अनुबंध (Contract) के अंतर्गत देय धनराशि।
- ✓ ग्राहकों से प्राप्त होने वाली उधारी (Book Debts)।

वादयोग्य दावा नहीं हैं (Not Actionable Claims)

- ✗ बंधक (Mortgage) द्वारा सुरक्षित ऋण।
- ✗ गिरवी (Pledge) द्वारा सुरक्षित ऋण।
- ✗ हाइपोथिकेशन (Hypothecation) द्वारा सुरक्षित ऋण।

याद रखने की ट्रिक (Memory Trick)

Actionable Claim = "ऐसा दावा जिसे प्राप्त करने के लिए अदालत में मुकदमा करना पड़े।"

या

"जहाँ अधिकार प्राप्त करने के लिए न्यायालय की कार्रवाई (Action) आवश्यक हो, वही वादयोग्य दावा (Actionable Claim) है।"

परीक्षा हेतु महत्वपूर्ण बिंदु (Exam Point)

- अध्याय (Chapter): VIII
- धाराएँ (Sections): 130–137
- विषय: वादयोग्य दावों (Actionable Claims) का हस्तांतरण।
- मुख्य बात: वादयोग्य दावा अमूर्त (Intangible) चल संपत्ति है, जिसे दीवानी न्यायालय (Civil Court) के माध्यम से लागू कराया जाता है।
- केवल असुरक्षित ऋण (Unsecured Debt) या चल संपत्ति में लाभकारी हित (Beneficial Interest in Movable Property) ही वादयोग्य दावा है; बंधक, गिरवी या हाइपोथिकेशन से सुरक्षित ऋण वादयोग्य दावा नहीं हैं।

Your statement is **not correct**. The **Indian Succession Act, 1925** does **not** apply based on whether a person is married under the Hindu Marriage Act.

The correct concept is based on **religion/community**, not marital status.

Correct Table

Law	Applies To	Does Not Apply To (Generally)
Hindu Succession Act, 1956	Hindus, Buddhists, Jains, and Sikhs	Muslims, Christians, Parsis (and generally others governed by their own personal laws)
Indian Succession Act, 1925	Christians, Parsis, and in many cases persons not governed by the Hindu, Muslim or other personal succession laws; it also governs testamentary succession (wills) in many situations.	Intestate succession of Hindus and Muslims is generally governed by their respective personal succession laws.

Exam Point

- **Hindu dies without a will (Intestate)** → **Hindu Succession Act, 1956** applies.
- **Muslim dies** → Muslim Personal Law generally applies.
- **Christian or Parsi dies** → **Indian Succession Act, 1925** applies.

Corrected Statement

 **Wrong:**

Indian Succession Act, 1925 applies to persons who are not married under the Hindu Marriage Act.

 **Correct:**

The Indian Succession Act, 1925 primarily governs succession for Christians, Parsis, and certain other persons, and also contains provisions relating to wills (testamentary succession). It does not apply merely because a person is not married under the Hindu Marriage Act.

This distinction is important for LLB exams because succession law depends mainly on the person's personal law (religion/community) and whether the succession is testamentary (with a will) or intestate (without a will), not on whether the person was married under the Hindu Marriage Act.

यह मुख्यतः व्यक्ति के धर्म (Personal Law) तथा वसीयत (Testamentary) या अवसीयत (Intestate) उत्तराधिकार पर निर्भर करता है।

तुलनात्मक सारणी

अधिनियम	किन पर लागू होता है	किन पर सामान्यतः लागू नहीं होता
हिन्दू उत्तराधिकार अधिनियम, 1956	हिन्दू, बौद्ध, जैन एवं सिख	मुसलमान, ईसाई, पारसी (जो अपने-अपने व्यक्तिगत उत्तराधिकार कानून से शासित हैं)
भारतीय उत्तराधिकार अधिनियम, 1925	मुख्यतः ईसाई, पारसी तथा अन्य ऐसे व्यक्ति जिन पर हिन्दू या मुस्लिम उत्तराधिकार कानून लागू नहीं होते। साथ ही, वसीयत (Will) से संबंधित अनेक प्रावधान भी इसी अधिनियम में हैं।	हिन्दुओं एवं मुसलमानों की बिना वसीयत (Intestate) मृत्यु की स्थिति में सामान्यतः उनके व्यक्तिगत उत्तराधिकार कानून लागू होते हैं।

परीक्षा हेतु महत्वपूर्ण बिंदु

- ✓ यदि कोई हिन्दू बिना वसीयत (Intestate) मरता है → हिन्दू उत्तराधिकार अधिनियम, 1956 लागू होगा।
- ✓ यदि कोई मुसलमान मरता है → मुस्लिम व्यक्तिगत (उत्तराधिकार) कानून लागू होगा।
- ✓ यदि कोई ईसाई या पारसी मरता है → भारतीय उत्तराधिकार अधिनियम, 1925 लागू होगा।

गलत एवं सही कथन

✗ गलत कथन:

भारतीय उत्तराधिकार अधिनियम, 1925 उन व्यक्तियों पर लागू होता है जिनका विवाह हिन्दू विवाह अधिनियम के अंतर्गत नहीं हुआ है।

✓ सही कथन:

भारतीय उत्तराधिकार अधिनियम, 1925 मुख्यतः ईसाइयों, पारसियों तथा अन्य ऐसे व्यक्तियों पर लागू होता है जिन पर हिन्दू या मुस्लिम उत्तराधिकार कानून लागू नहीं होते। इसके अतिरिक्त यह वसीयत (Will) एवं वसीयतनामा द्वारा उत्तराधिकार (Testamentary Succession) से संबंधित महत्वपूर्ण प्रावधान भी प्रदान करता है।

याद रखने की ट्रिक (Memory Trick)

- हिन्दू → हिन्दू उत्तराधिकार अधिनियम, 1956
- मुस्लिम → मुस्लिम व्यक्तिगत कानून
- ईसाई/पारसी → भारतीय उत्तराधिकार अधिनियम, 1925

ध्यान दें: कानून का लागू होना विवाह के आधार पर नहीं, बल्कि व्यक्ति के व्यक्तिगत (धार्मिक) उत्तराधिकार कानून के आधार पर निर्धारित होता है।
