Q1. अचल सम्पत्ति की परिभाषा दीजिए। अचल सम्पत्ति का अंतरण कौन कर सकता है ?

Ans. 'स्थावर सम्पत्ति' के अन्तर्गत खड़ा काष्ठ, उगती फसलें या घास नहीं आतीं | जैसा पहले कहा जा चुका है स्थावर सम्पत्ति या अचल सम्पत्ति, सम्पत्ति का एक प्रकार है, अत: अचल सम्पत्ति का अर्थ जानना आवश्यक है। सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम की इस धारा में जो परिभाषा दी गई है वह न तो स्पष्ट है और न ही पूर्ण है। भारा 3 अचल सम्पत्ति के बारे में मात्र इतना कहती है कि 'स्थावर सम्पत्ति के अन्तर्गत खड़ा काष्ठ उगती फसलें या भास नहीं आती। यह एक ऐसी परिभाषा है जो अचल सम्पत्ति की परिधि में कुछ चीजों को निकाल देती है। इससे यह स्पष्ट नहीं है कि यह अचल सम्पत्ति की परिधि में क्या सम्मिलित करती है। किसी भी रूप में हम इस परिभाषा को विस्तृत नहीं कह सकते। यह एक नकारात्मक परिभाषा है। दूसरे शब्दों में सम्पत्ति के अन्तर्गत एक व्यक्ति के सभी विधिक अधिकार आते हैं इसके व्त अधिकार के जो इसकी याव्यतिस्थित के परिचायक हैं। साधारण खण्ड अधिनियम की धारा 3 (26) भी अगल सम्पत्ति को परिभाषित करती है। इसके अनुसार-'अचल सम्पत्ति के अन्तर्गभूमि भूमि से उत्पन्न होने वाले लाभ तथा भूमि से जुड़ी हुई चीजें सम्मिलित हैं। यह परिभाषा भी विस्तृत नहीं है। यह 'अचल सम्पत्ति' की परिधि में कुछ चीजें सम्मिलित करती है। स्थावर या अचल सम्पत्ति को विस्तृत परिभाषा रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 2 (6) में दी गई है। इसके अनुसार 'स्थावर सम्पत्ति' के अन्तर्गत भूमि निर्माण आनुवंशित भत्ते, मार्ग के, प्रकाश को पारभार के मीनक्षेत्र के अधिकार या भूमि से उद्‌भूत होने वाले कोई भी अन्य फायदे और भूबद्‌ध वस्तुयें या भूबद्‌ध किसी वस्तु से स्थाई रूप से जकड़ो वस्तुयें आती हैं, किन्तु काष्ठ उगती फसलें और पास इसके अन्तर्गत नहीं आते।

यदि हम उपरोक्त सभी परिभाषाओं का विश्लेषण करें, तो स्थावर या अचल सम्पत्ति के अन्तर्गत निम्न चीज़ें आतीं हैं :

भूमि (Land) भूमि से तात्पर्य पृथ्वी के सतह (तल) से है या पृथ्वी के सतह के एक निर्धारित भाग है। इसके अन्तर्गत सम्भवतः धरातल के ऊपर का वायुमण्डल भी आता है। यही नहीं इसके अन्तर्गत धरातल के नीचे की भूमि भी है के ऊपर या नीचे मिलने वाले ऐसे सभी पदार्थ जो अपने प्राकृतिक अवस्था में उपलब्ध हो जैसे-मिट्‌टीया कीचड़ जो भगवत पर जमा है या अमृदा (sub-soil), खनिज सम्पदा (minerals), कोपले या सोने की खान जो धरती के अन्दर रहती है। भूमि के अन्तर्गत झीलें, तालाब तथा नदियां भी सम्मिलित हैं। उन्हें जल से ढकी हुई भूमि कहा जाता है। भूमि के तल पर या इसके नीचे मनुष्य द्‌वारा स्थायी आवन्धन (annexation) के उद्‌देश्य से रखी गई सभी वस्तुयें भूमि का एक भाग हो जाती हैं और चल सम्पत्ति के रूप में अपना अस्तित्व खो बैठती हैं। अतः यह भी

भूमि की परिधि में आते हैं। जैसे मकान दीवार और चहारदीवारी आदि। इस प्रकार ऊपर वर्णित सभी चीजें अचल सम्पत्ति को परिभाषा में आती है।

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

इस धारा में 'जीवित व्यक्ति के अन्तर्गत कम्पनी या संगम या व्यक्तियों का निकाय, चाहे वह निगमित हो या न हो, आता है, किन्तु एतस्मिन् अन्तर्विष्ट कोई भी बात कम्पनियों, संगमों या व्यक्तियों के निकायों को या के द्वारा किये जाने वाले सम्पत्ति अन्तरण से सम्बन्धित किसी भी तत्समय प्रवृत्त विधि पर प्रभाव न डालेगी।

(1) **कौन व्यक्ति संविदा करने के लिये सक्षम है?-** भारतीय संविदा अधिनियम की धारा 11 इस बात की विवेचना करती है कि संविदा करने के लिए कौन सक्षम है। इस धारा के अनुसार प्रत्येक व्यक्ति को इस विधि के अनुसार जिसके अधीन वह वयस्कता की आयु का है और सुस्थिर चित्त (स्वस्थचित्त) का है और जिस विधि के यह अधीन है उसके द्वारा संविदा करने के अयोग्य घोषित नहीं किया गया है, संविदा करने के लिए सक्षम है।

(क) वयस्कता की आयु (Age of majority) - भारतीय वयस्कता अधिनियम, 1875 की धारा 3 के अनुसार यह व्यक्ति जो 18 वर्ष की वय प्राप्त कर लेता है व्यस्क हो जाता है। ज्ञातव्य है कि 1903 में प्रिवी कौंसिल द्वारा मोहरी बीबी बनाम धरमोदास घोष नामक बाद में निर्णय के पश्चात् एक अवस्यक द्वारा की गई संविदा शून्य होती है।

(ख) स्वस्थ चित (Sound mind) - भारतीय संविदा अधिनियम की धारा 12 के अनुसार यदि कोई व्यक्ति उस समय जिस समय वह संविदा करता है उस संविदा को समझने और अपने हितों पर उसके प्रभाव के बारे में मुसंगत निर्णय करने के योग्य है तो उस व्यक्ति के बारे में यह कहा जाता है कि यह संविदा करने के लिए स्वस्थथित का है। एक पागल व्यक्ति द्वारा की गई संविदा, संविदा अधिनियम की धारा 11 के अन्तर्गत शुन्य है और ऐसा ही उसके द्वारा किये गये अन्तरण के बारे में है। परन्तु एक पागल के द्वारा स्वस्थ काल (lucid Interval) के दौरान किया गया अन्तरण इंग्लैंड की भांति भारतवर्ष में भी विधि मान्य है।

(ग) विधि द्वारा संविदा करने में अक्षम घोषित व्यक्ति- ऐसे व्यक्ति जिन्हें विधि द्वारा विशेष रूप से संविदा करने में अक्षम घोषित किया गया है संविदा नहीं कर सकते। अतः ऐसे व्यक्ति सम्पत्ति का अन्तरण भी नहीं कर सकते। अवयस्कता एवं पागलपन की भांति यह भी एक विधिक निर्योग्यता है। उदाहरण के लिए, जो व्यक्ति दिवालिया घोषित हो जाता है यह संविदा करने से अक्षम हो जाता है। परन्तु जब न्यायालय ऐसे व्यक्ति को दिवालियेपन से उन्मुक्त कर देता है तो दिवालियेपन के कारण उत्पन्न अक्षमता समाप्त हो जाती है। इसी प्रकार एक ऐसा व्यक्ति जिसको सम्पदा प्रतिपाल्य अधिकरण (Court of wards) के प्रबन्ध के अधीन है। संविदा करने योग्य नहीं है एक ऐसा निर्णीत ऋणी जिसकी सम्पत्ति डिक्री के निष्पादन में बेची जा रही है। ऐसी सम्पत्ति के अन्तरण के लिए अक्षम है। दूसरे शब्दों में ऐसी सम्पत्ति जो डिक्री के निष्पादन में बेची जा रही है, इसका स्वामी उसे अन्तरित नहीं करता।

(2) सम्पत्ति का हकदार हो - सम्पत्ति का अन्तरण करने में सक्षम होने के लिए दूसरी आवश्यकता है कि वह व्यक्ति सम्पत्ति की हकदार हो। एक व्यक्ति जो सम्पत्ति का हकदार हो जैसे अतिचारी (tresspasser) यह सम्पत्ति का अणदूसरे को नहीं कर सकता।

अगर अन्तरणकर्ता सम्पत्ति का हकदार नहीं है या सम्पत्ति उसको नहीं है तो उसे ऐसी सम्पत्ति के व्ययन (अंतरण) के लिए अधिकृत होना चाहिए। एक व्यक्ति जिसकी सम्पत्ति नहीं है वह ऐसी सम्पत्ति में कोई व्यवहार (dealing) नहीं कर सकता जब तक कि यह व्यवहार करने के लिए कुछ अधिकार न दर्शाये चाहे अभिकर्ता के रूप में या स्वामी के संरक्षक के रूप में या न्यासी आदि के रूप में | इसके जो अन्य उदाहरण दिये जा सकते हैं-

(क) एक व्यक्ति जिसके पास मुख्तारनामा (power of attorney) है;
(ख) एक शासकीय रिसीवर (official receiver), जो दिवालिया घोषित होने पर सम्पदा के लिए नियुक्त किया गया है।
(ग) एक मृत व्यक्ति की सम्पत्ति का निष्पादक (executor) या प्रशासक (administrator); या
(घ) एक प्रतिपाल्य अधिकरण (court of wards) आदि।
उपरोक्त लिखित व्यक्तियों को सम्पत्ति तो नहीं होती पर उन्हें सम्पत्ति के अन्तरण (व्ययन) के लिएअधिकृत माना जाता है।

Q2. निहित हित को समझाए तथा समाश्रित से इसका अंतर कीजिये |

Ans धारा 19 जहां किसी सम्पत्ति अन्तरण से किसी व्यक्ति के पक्ष में उस सम्पत्ति में कोई हित वह समय विनिर्दिष्ट किये बिना, जबसे वह प्रभावी होगा, या शब्दों में यह विनिर्दिष्ट करते हुये कि वह तत्काल या किसी ऐसी घटना के घटित होने पर जो अवश्यम्भावी है, प्रभावी होगा, सष्ट किया जाता है, वहां जब तक कि अन्तरण के निबन्धनों से प्रतिकूल आशय प्रतीत न होता हो, ऐसा हित निहित हित है।

निहित हित कब्ज़ा अभिप्राप्त करने से पहले अन्तरिती को मृत्यु हो जाने से विफल नहीं हो जाता।

स्पष्टीकरण - केवल ऐसे उपबन्ध से, जिसके द्वारा हित का उपभोग मुल्तबी किया जाता है, या उसी सम्पत्ति में कोई पूर्विक हित किसी अन्य व्यक्ति के लिये दिया जाता या आरक्षित किया जाता है या उस सम्पत्ति से उद्भूत आय को उस समय तक संचित किया जाने का निदेश किया जाता है जब तक उपभोग का समय नहीं आ जाता, या केवल ऐसे किसी उपबन्ध से कि यदि कोई विशेष घटना घटित हो जाये तो यह हित किसी अन्य व्यक्ति को संक्रांत हो जायेगा, यह आशय कि हित निहित नहीं होगा, अनुमित न किया जायेगा।

निहित हित की प्रकृति (Nature of rested interest) - निहित हित की प्रकृति यह होती है कि यह तत्काल अधिकार प्रदान करता है। अतः यदि अन्तरिती की मृत्यु पर कब्जा प्राप्त करने से पहले भी हो जाय भो उसका हित विफल नहीं होता। उदाहरण के लिये जहां एक सम्पत्ति "अ" को उसके जीवनकाल के लिये अन्तरित की गई है और उसके पश्चात् "ब" को यहाँ "ब" का हित निहित हित है। परन्तु "ब" को सम्पत्ति पर कब्जा 'अ' की मृत्यु के पश्चात् ही प्राप्त होगा। यदि "ब" को मृत्यु "अ" के जीवनकाल में हो जाती है तो उसका हित विफल नहीं होगा। उसकी मृत्यु के बाद वह सम्पत्ति उसके उत्तराधिकारियों पर न्यागत हो जायेगी भले ही सम्पत्ति का कब्जा अन्तरिती के पास न हो उसका निहित हित अन्तरणीय है। ऐसा हित एक डिक्रों के निष्पादन में कुर्क किया जा सकता है और बेचा भी जा सकता है | यह हित अन्तरणीय भी है। वास्तव में अधिनियम निहित हित को सम्पत्ति मानता है जो विभाजन, अन्तरण एवं विरासत योग्य है।

स्पष्टीकरण (Explanation)- धारा 19 के साथ स्पष्टीकरण जुटा हुआ है। स्पष्टीकरण के अनुसार हित तब भी निहित हित होगा भले ही-

(i) हित का उपयोग मुल्तवी (स्थगित) कर दिया गया हो; या

(ii) उसी सम्पत्ति में कोई पूर्विक हित सृजित किया गया हो; या

(iii) सम्मति में होने वाली आय के संचवन का निर्देश हो; या

(iv) किसी विशेष घटना के घटित होने पर सम्पत्ति किसी अन्य को अन्तरित हो जायेगी।

<u>निहित और समाश्रित हित में अन्तर</u>

(i) एक निहित हित अन्तरण की तिथि से प्रभावी होता है और यदि उसका उपभोग किसी शर्त के पूरी होने (या किसी घटना के घटित होने पर) पर निर्भर करता है तो शर्त ऐसी घटना से सम्बन्धित होनी चाहिये जो अवश्यम्भावी है। दूसरी तरफ एक समाश्रित हित निहित हित में परिवर्तित होने के लिये एक ऐसी शर्त के पूरी होने पर निर्भर करता है जो ऐसी घटना से सम्बन्धित है जो घट भी सकती है और नहीं भी घट सकती है। यह समाश्रित हित भविष्य में प्रभावी होता है।

(ii) निहित हित में स्वामी का स्वत्व (title) पूर्ण होता है परन्तु समाश्रित हित को स्थिति में स्वामी का स्वत्व अपूर्ण होता है परन्तु कतिपय शर्तों के पूरी होने पर पूर्ण होने की स्थिति में हो जाता है। निहित हित में अन्तरितो सम्पत्ति आत्यंतिक रूप से (पूर्णरूपेण) धारित करता है और समाश्रित हित में सशर्त |

(iii) निहित हित सम्पत्ति में वर्तमान हित प्रदत करता है परन्तु जहाँ इसका उपभोग स्थगित या विलम्बित है वहां सम्पत्ति में वर्तमान निश्चित अधिकार भविष्य में उपभोग सहित प्रदान करता है। दूसरी तरफ एक समाश्रित हित न वर्तमान सम्पत्तिक अधिकार प्रदान करता है और न ही उपभोग का अधिकार, यहाँ केवल कतिपय शर्तों के पूरे होने पर ऐसे अधिकारों के दिये जाने का एक वायदा (promise) होता है।

(iv) चूंकि निहित हित सम्पत्ति में वर्तमान अधिकार या हित प्रदान करता है इसलिये यदि अन्तरिती की मृत्यु प्राप्त करने से पहले हो जाय तो भी उसका फल नहीं होता। दूसरी तरफ समाक्षित हित सम्पत्ति में वर्तमान हित नहीं प्रदान करता है इसलिये समाश्रित हित निहित हित में परिवर्तित होने से पहले यदि अन्तरितो को मृत्यु हो जाती है तो यह विफल हो जाता है। अन्तरिटी के उत्तराधिकारी उसके हकदार नहीं होते|

(v) निहित हित विरासत योग्य होता है परन्तु समाश्रित हित विरासत योग्य नहीं होता है।

Q3. शाश्वतता के विरुद्ध नियम क्या है ? क्या इस नियम के कोई अपवाद है?

Ans. धारा 14 शाश्वतता के विरुद्ध नियम- कोई भी सम्पत्ति अन्तरण ऐसा हित सृष्ट करने के लिए प्रवृत्त नहीं हो सकता जो ऐसे अन्तरण की तारीख को जीवित एक या अधिक व्यक्तियों के जीवन काल के और किसी व्यक्ति की, जो उस कालावधि के अवसान के समय अस्तित्व में हो, जिसे यदि वह पूर्ण वय प्राप्त करे तो वह सृष्ठ हित मिलना हो, अप्राप्तवयता के पश्चात् प्रभावी होना है|

शाश्वतता का अर्थ- यहाँ यह प्रश्न स्वाभाविक रूप से उठता है कि शाश्वतता किसे कहते हैं। अतः यह जानने से पहले ही शाश्वतता के विरुद्ध नियम किसे कहते हैं यह जान लेना समीचीन होगा कि शाश्वतता क्या है? जरमान के अनुसार शाश्वता अपने मौलिक अर्थों में एक ऐसा व्ययन (disposition) है जो सम्पत्ति को एक अनिश्चित अवधि के लिए अहस्तान्तरणीय या अनन्तरणीय बना देता है| दूसरे शब्दों में सम्पत्ति का ऐसा अन्तरण जो उसके पुनः अंतरण को असंभव के लिए बना देता है। शाश्वतता को भविष्य में दूरस्थ हितो का सृजन (creation of remote interests.in future) भी कहते हैं। एक ऐसी चीज को जो सम्पत्ति के स्वतंत्र संचालन को रोकती है विधि में घृणित है, सामान्य सम्पदा की विनाशक है, वाणिज्य के लिए बाधा है, शाश्वतता है|

शाश्वतता के पीछे क्या उद्देश्य है? क्यों कोई व्यक्ति सम्पत्ति अहस्तान्तरणीयः बना देना चाहता है? शाश्वतता तमाम उन लोगों को इच्छा का परिणाम है जो अपने जीवन काल के बाद भी अपनी समाधि से अपने सम्पत्ति के उत्तराधिकार को विनियमित करना चाहते हैं, अपनी मृत्यु के बाद भी राज करने को प्रबल इच्छा रखते हैं। शास्तता के निर्माण के पीछे के उद्देश्य यह भी है कि लोक अपने परिवार के नाम और स्वाभिमान को ऊँचा रखना चाहते हैं और अपने उत्तराधिकारियों द्वारा अपनी सम्पत्ति को बरबाद होने से रोकना चाहते हैं।

धारा 14 के अन्तर्गत शाश्वतता के विरुद्ध नियम -इस नियम के अनुसार

(i) अजात व्यक्ति की पूर्विक हित को समाप्ति पर या उससे पहले अस्तित्व में आ जाना चाहिए ताकि सम्पत्ति उसमें उसके जन्म पर निहित हो जाये भले ही उसका कब्जा उसे निकटस्थ पूर्विक हित की समाप्ति पर प्राप्त हो। यदि अजात व्यक्ति का जन्म निकटस्थ पूर्विक हित की समाप्ति के पूर्व हो जाता है तो उसे उसके जन्म पर धारा 20 के अनुसार हित प्राप्त होगा भले ही तत्काल प्रभाव से उसे सम्पत्ति का उपभोग न प्राप्त हो|

(ii) परन्तु अन्तरण यह थाह सकता है समाप्ति किसी शिशु (infant) में निहित न हो यह धारा 20 में प्रयुक्त शब्दों से स्पष्ट है जी कहते हैं-"जहाँ जब तक कि अन्तरण के निबन्धनों से कोई प्रतिकूल किया आय प्रतीत"यदि वह ऐसा चाहता है तो ऐसी स्थिति में सम्पत्ति शिशु के लिए न्यास में होगी जब तक कि यह 18 वर्ष को प्राप्त कर | दूसरे शब्दों में यदि अन्तरणकर्ता शिशु में सम्पत्ति का निहित होना स्थगित करना चाहता है तो यह ऐसा कर सकता है परन्तु किसी भी स्थिति में यह स्थगन शिशु की अवता की अवधि के बाद नहीं होगा।

एक उदाहरण के माध्यम से हम इसे स्पष्ट करना चाहेंगे। एक सम्पत्ति में 'क' को आजीवन हित दिया। जाता है उसके पश्चात् 'ख' को आजीवन हित दिया जाता है, तत्पश्चात् 'ग' को आजीवन हित दिया जाता है और उसके बाद "म" के सबसे बड़े अजात पुत्र को पूर्णरूपेण (absolutely) दिया जाता है। शाश्वतता के विरुद्ध जो नियम है उसके अनुसार पहले चीज जो होनी चाहिए वह यह कि 'ग' के अजात पुत्र की 'ग' के आजीवन हित को समाप्ति पर या उससे पहले अस्तित्व में आ जाना चाहिए ताकि वह अपने जन्म की तिथि में सम्पत्ति में निहित हित प्राप्त कर सके या उसके जन्म पर सम्पत्ति उसमें निहित हो जाये परन्तु यदि यह आशयित है कि सम्पत्ति शिशु में निहित न हो तो अन्तरण इस प्रकार होगा-

'**ग**' को जीवन काल के लिए और उसके पश्चात् 'ग' के पुत्र के लिए न्यास में जब तक कि वह 18 वर्ष का न हो जाये। ऐसी स्थिति में '**ग**' का पुत्र अपने जन्म पर निहित हित न प्राप्त करने समाश्रित हित पायेगा। जो निहित हित में परिवर्तित हो जायेगा जब वह 18 वर्ष की वय प्राप्त कर लेगा |

शाश्वतता के विरुद्ध नियम के अपवाद (Exceptions to the rule against perpetuity)- शास्तता के विरुद्ध नियम के निम्नलिखित अपवाद है। अर्थात् शाश्वतता के विरुद्ध नियम निम्नलिखित मामलों में नहीं लागू होते-

(1) लोक के लाभ के लिए अन्तरण (Transfer for the benefit of public) शाश्वतता के विरुद्ध नियम उन अन्तरणों पर लागू नहीं होंगे जो लोक के फायदे के लिए धर्म, ज्ञान वाणिज्य, स्वास्थ्य क्षेम (safety) या किसी अन्य उद्देश्य को अग्रसर करने के लिए किया गया जो लोक हितकारी हो जब सम्पत्ति का अन्तरण लोकहितकारी हो, सर्वजन के लाभ के लिए हो तो सम्पत्ति व्यापार वाणिज्य से अलग हो जाती है और सामान्यतया इसे अक्षुण्ण (intact) रखना अनिवार्य है और इसके उपभोग की उन्हीं उद्देश्यों के लिए अनिश्चितकाल तक सीमित रखा जाये जिसके लिए उसका अन्तरण हुआ है। सामान्यतया लोक हित के लिए सम्पत्तियों का अन्तरण धार्मिक या धर्मादा न्यासों के माध्यम से किया जाता है। अत: ऐसे

(I)अंतरणों को शाश्वतता के विरुद्ध नियम की परिधि से बाहर रखना अनिवार्य है। यदि शाश्वतता के विरुद्ध नियम का प्रयोग न्यासों पर किया जाये तो प्रत्येक न्यास शून्य हो जायेगा और लोक हित के लिए न्यास का निर्माण लगभग अम्भव हो जाये |जहाँ एक मुसलमान ने वक्फ-अलाल-औलाद निष्पादित किया सम्पत्ति का व्यवस्थापन परिवार बच्चों या वंशजों के लाभ के लिए पीढ़ी दर पीढ़ी और तत्पश्चात् पवित्र पूजा स्थल के लिये कियावहाँ उच्चतम न्यायालय ने ट्रस्टीज ऑफ साहेबजादी ओलिया कुलसुम ट्रस्ट बनाम कन्ट्रोलर ऑफ इस्टेट ड्यूटी में अभिनिधारित किया कि यह विधि सम्मत वक्फ है और यह शाश्वतता के विरुद्ध नियम का उल्लंघन नहीं करता|

(II) **व्यक्तिगत करार (Personal Agreements**)- शाश्वतता के विरुद्ध नियम संपत्ति सम्बन्धी विधि की एक शाखा है न कि संविदा सम्बन्धी विधि की परिणामत: हम शाश्वतता के विरुद्ध नियम को उन व्यक्तिगत संविदाओं पर लागू नहीं कर सकते जो सम्पत्ति में किसी प्रकार के हित का विधिक या साम्यिक सृजन नहीं करती है| ऐसी संविदाओं पर शाश्वतता के विरुद्ध नियम नहीं लागू होते | इसी प्रकार इलाहाबाद उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ ने औलाद अली बनाम सैयद अली अतहर नामक वाद में यह अभिनिर्धारित किया कि भूमि के विक्रय से सम्बन्धित संविदा न तो शाश्वतता के विरुद्ध नियम अधीन है और न ही यह अनिश्चितता के आधार पर शून्य है। जहाँ अचल सम्पत्ति से सम्बन्धित हक शुफा (premption) की एक प्रसंविदा (covenant) है, वहां उस पर शाश्वतता के विरुद्ध नियम लागू नहीं होते है|

इसी प्रकार जहाँ एक मन्दिर के सेवायत ने करार किया कि 'क' के परिवार को पड़ी दर पीढ़ी मन्दिर में पूजा-अर्चना (सेवाओं) के लिए पुजारी नियुक्त करेगा और खर्चे तथा पद के पारिश्रमिक की भी व्यवस्था करेगा वहां यह अभिनिर्धारित किया गया कि ऐसा करार विधि मान्य (वैध) है और शाश्वतता के विरुद्ध नियम से प्रभावित नहीं होगा|

(ill) भूमि के साथ-साथ चलने वाली प्रसंविदायें (Covenants rutining with land)–भूमि के साथ-साथ चलने वाली प्रसविदाओं पर भी शाश्वतता के विरुद्ध नियम लागू नहीं होते। इसका कारण यह है कि ऐसी प्रसविदायें भूमि से उपाबद्ध (annexeid) होती है और इसके साथ-साथ चलती है जैसे कि सम्पत्ति के साथ इसका स्वत्व विलेख |

(iv) भार एवं बन्धक (Charge and Mortgage)- भार भूमि में एक हित का अन्तर नहीं माना जाता। अतः यह शाश्वतता के विरुद्ध नियम से प्रभावित नहीं होता। इसी तरह शाश्वतता के विरुद्ध नियम को बन्धक पर कभी लागू नहीं किया गया। अतः जहाँ एक बन्धक में बन्धककर्ता के सम्पत्ति में मोचन के अधिकार को शाश्वतता अवधि से लम्बी अवधि तक स्थगित रखने सम्बन्धी निबन्धन (term) है, वहां ऐसा निबन्धन (शर्त) अविधि मान्य नहीं है |